

Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Niedershausen

## **Begründung**

# **Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

„Neue Straße“

## **Entwurf**

Planstand: 11.10.2022

Projektnummer: -

Projektleitung: Roeßing/Schweikart

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	6
1.7 Verfahrensart und -stand .....	6
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
3.1 Fläche für den Gemeinbedarf .....	9
3.2 Grundflächenzahl (GRZ).....	9
3.3 Zahl der Vollgeschosse (Z).....	10
3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	10
3.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
3.6 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>11</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	11
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	11
4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	12
4.3.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....	12
4.3.2 Fläche und Boden .....	13
4.3.3 Wasser .....	15
4.3.4 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels .....	16
4.3.5 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität .....	16
4.3.6 Tiere und artenschutzrechtliche Belange .....	18
4.3.7 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....	19
4.3.8 Orts- und Landschaftsbild .....	20
4.3.9 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität .....	20
4.3.10 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz .....	21
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>7. Kampfmittel.....</b>	<b>23</b>
<b>8. Immissionsschutz .....</b>	<b>23</b>

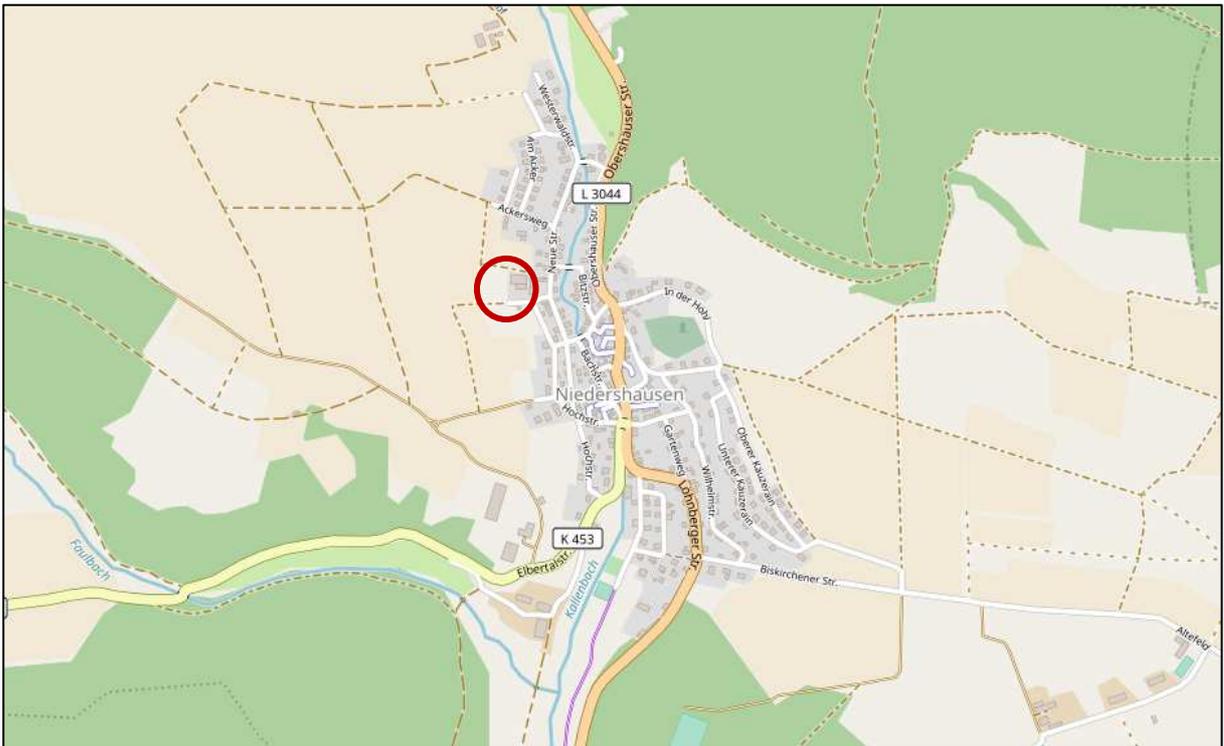


## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Ortsteil Niedershausen im Bereich der Hochstraße liegt die Kindertagesstätte „Kleine Strolche“ sowie angrenzend eine Sporthalle samt Stellplatzanlage und Nebengebäuden. Geplant ist der Anbau eines zusätzlichen Gruppenraums (Naturgruppe) mit rd. 25 Betreuungsplätzen an die Sporthalle. Der Neubau soll insbesondere im Bereich des Flurstücks 15, Flur 1, Gemarkung Niedershausen erfolgen und stellt eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen öffentlichen Anlagen und Einrichtungen auf den sich östlich angrenzenden Flächen dar. Das Plangebiet ist gegenwärtig dem baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Da u.a. die Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil einbezogen werden soll, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist und zudem lediglich eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs nach außen erfolgt, können die Genehmigungsvoraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens über eine Ergänzungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geschaffen werden. Durch die Aufstellung der Satzung werden die bislang dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) einbezogen und es ergibt sich die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit baulicher Anlagen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB, d.h. im Wesentlichen nach dem Kriterium des Einfügens der geplanten Bebauung insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung.

### Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2022), bearbeitet

Um ein zusätzliches Angebot an Betreuungsplätzen im Gemeindegebiet zu schaffen und der Nachfrage an Plätzen zur Kinderbetreuung nachzukommen sowie perspektivisch Erweiterungsmöglichkeiten für sportliche Anlagen und Einrichtungen zu schaffen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg in ihrer Sitzung am 24.03.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Neue Straße“ gefasst. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Neue Straße“ gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ist die Abgrenzung und Festlegung der bebauten Ortsteile am westlichen Ortsrand von Niedershausen vorgesehen. Die Abgrenzung erfolgt unter Einbeziehung des Flurstücks 15, Flur 1. Zur Ausweisung gelangt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Die geplante Flächenausweisung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Sporthalle, Kindertagesstätte), sodass die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf eine Ergänzung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstruktur darstellt.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

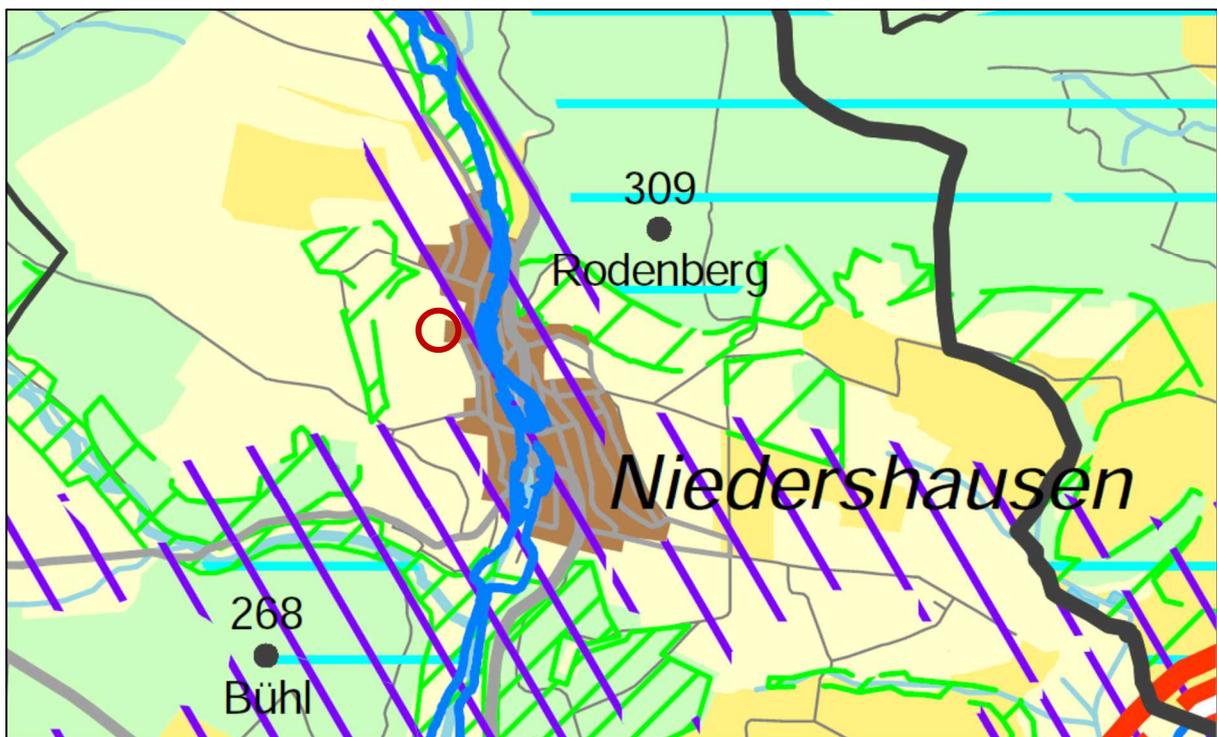
Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Niedershausen und umfasst in der Flur 1 das Flurstück 15. Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 884 m<sup>2</sup> und stellt sich gegenwärtig als Gärten mit überwiegender Nutzgartenanteil dar. Darüber hinaus sind mehrere Obst- und Laubbäume sowie ein Hühnerstall auf der Fläche vorhanden. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Grünland
Westen:	Wirtschaftsweg, Gärten, Grabeland
Süden:	Wirtschaftsweg und angrenzend Gärten, Grabeland
Osten:	Sporthalle mit Stellplatzanlage und Nebengebäuden

## 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar.

### Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Gemäß Grundsatz 6.3-2 soll in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* möglich:

- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben
- Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha
- Photovoltaikanlagen
- Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

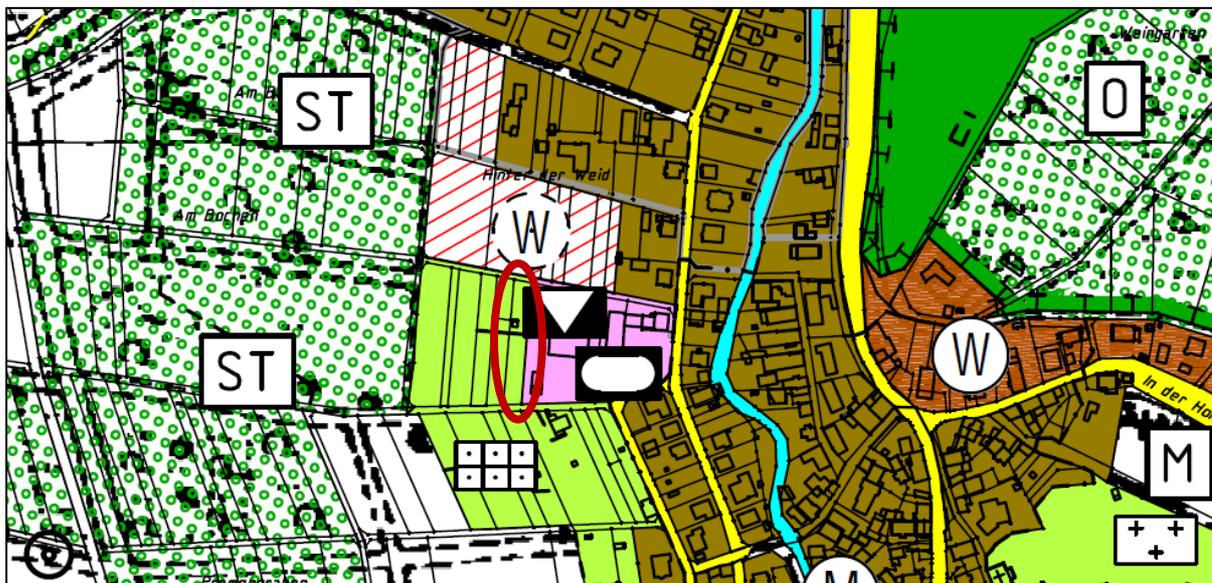
Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 884 m<sup>2</sup> und wird gegenwärtig als Garten/Nutzgarten verwendet. Eine landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich findet insofern nicht statt. Eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft ist daher nicht erkennbar. Die Flächeninanspruchnahme bewegt sich somit im Rahmen der im Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzungen.

Die Ergänzungssatzung im Sinne § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hat mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einherzugehen. Hierzu gehört u.a. auch die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung. Aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme steht die Ergänzungssatzung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dar. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unter Hinweis auf die fehlende Parzellenschärfe eines Flächennutzungsplanes steht die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang.

#### Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Löhnberg



genordet, ohne Maßstab

### **1.5 Verbindliche Bauleitplanung**

Ein Bebauungsplan im Sinne § 30 BauGB liegt für das Plangebiet nicht vor.

### **1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 884 m<sup>2</sup> und wird gegenwärtig als Garten/Nutzgarten verwendet. Eine landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich findet nicht statt. Eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft ist daher nicht erkennbar. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit dem Boden können an einem Ort, wo sich bereits öffentliche Einrichtungen (Sporthalle, Kindergarten) konzentrieren, Synergien wie bspw. die Nutzung der vorhandenen Stellplatzanlage zur Sporthalle für den Bring- und Holverkehr des Kindergartens, genutzt werden. Darüber hinaus kann die verkehrliche Erschließung sowie die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung über die bestehende Infrastruktur erfolgen, sodass die geringfügige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf einer Tiefe von rd. 11 m zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung als vertretbar beurteilt wird.

Um ein zusätzliches Angebot an Betreuungsplätzen im Gemeindegebiet zu schaffen und der Nachfrage an Plätzen zur Kinderbetreuung nachzukommen sowie perspektivisch Erweiterungsmöglichkeiten für sportliche Anlagen und Einrichtungen zu schaffen, sind aufgrund der Standortgebundenheit adäquate Standortalternativen nicht vorhanden. Die Gemeinde Löhnberg war bis zum 31.12.2020 in der Dorferneuerung. Im Rahmen des Integrierten kommunalen Entwicklungskonzepts (IKEK) wurde sich eingehend mit Gebäudeleerständen und Baulandreserven auch im Ortsteil Niedershausen auseinandergesetzt. Im damaligen Ergebnis ergibt sich eine Leerstandsquote von rd. 3,6 % für Niedershausen. Diesbezüglich gilt es anzumerken, dass die vorhandenen Leerstände zur Umsetzung einer KITA hier aufgrund der fehlenden Zugriffsmöglichkeiten, erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen und auch in Bezug auf die Lage keine Alternative bieten. Dies gilt analog für vorhandene Baulücken im Ortsteil Niedershausen.

Ferner werden die Belange des (vorsorgenden) Bodenschutzes in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die Ausführungen im Kapitel 4.3 wird diesbezüglich verwiesen. Zudem wird die zulässige Grundflächenzahl auf eine GRZ = 0,3 auf das notwendige Maß zur Umsetzung des Planvorhabens reduziert festgesetzt und eingriffsminimierende Festsetzungen wie bspw. die Befestigung von Stellplätzen, Rad- und Gehwege sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise in die Planung aufgenommen. Hierdurch kann ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz bzw. zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden geleistet werden.

### **1.7 Verfahrensart und -stand**

Die Kommunen können durch Satzungen einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.
3. und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unter Hinweis auf die fehlende Parzellenschärfe sowohl des Regionalplans Mittelhessen 2010 als auch des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Löhnberg steht die Ergänzungssatzung im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB (Ergänzungssatzung) erlaubt es der Gemeinde vor diesem Hintergrund, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen. Es kommt nicht auf eine „Abrundung“ an, sondern vielmehr darauf, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist vorliegend erfüllt, da eine bauliche Erweiterung in einem Bereich vorbereitet wird, der bereits stark durch die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Sporthalle, Kindergarten) geprägt ist und ergänzend Synergieeffekte, insbesondere in Bezug auf die Infrastruktur, genutzt werden können. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 4.3).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt vorliegend durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	24.03.2022 Bekanntmachung: _____.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	_____.____ – _____.____ Bekanntmachung: _____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: _____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im WIR an der Lahn und Kallenbach als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Löhnberg.

Ein wichtiger Grund im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Entwurf der Ergänzungssatzung für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen, lag nicht vor.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Niedernhausen Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von den gemeindlichen Erschließungsstraße „Neue Straße“ bzw. „Hochstraße“. Die Abwicklung des planinduzierten Verkehrsaufkommens, welches im Wesentlichen durch den Bring- und Holverkehr zur geplanten Kindertagesstätte geprägt ist, kann über die vorhandene Stellplatzanlage im Bereich der Sporthalle erfolgen. Für die Beschäftigten sind nach derzeitigem Kenntnisstand 2 Stellplätze im nördlichen Hallenbereich vorgesehen. Wie eingangs dargelegt, ist ein Anbau eines zusätzlichen Gruppenraums (Naturgruppe) mit rd. 25 Betreuungsplätzen an die Sporthalle vorgesehen. Diesbezüglich wird es zu einem Anstieg der Verkehrsbelastung im umgebenden Straßennetz kommen. Es ist davon auszugehen, dass der planinduzierte Verkehr aufgrund der geringfügigen Erhöhung über das vorhandene Straßennetz verkehrsgerecht abgewickelt werden, sodass die verkehrliche Erschließung gesichert ist.

Das Plangebiet verfügt ferner über eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe im Bereich des bestehenden Kindergartens in der „Neuen Straße“, die fußläufig erreichbar ist.

## 3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in der vorliegenden Ergänzungssatzung einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen<sup>1</sup>.

### 3.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Nach dem Bundesverwaltungsgericht fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem bspw. Zusatz „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ regelmäßig hinreichend bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Damit werden die gesetzlichen Anforderungen an das Konkretheitsgebot gewürdigt. Wie bereits dargelegt gehören die Flächen für den Gemeinbedarf begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind daher nicht von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO erfasst, sodass die Vorschriften der Baunutzungsverordnung auf sie grundsätzlich keine Anwendung finden. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vorliegend wird lediglich ein Handlungsbedarf in Bezug auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) gesehen.

### 3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung und dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie zur Wahrung des Übergangs in den Außenbereich mit einer **GRZ = 0,3** festgesetzt. Hierdurch ist eine zweckentsprechende Nutzung möglich und die Größe der Flächenversiegelung wird gleichzeitig auf das notwendige Maß beschränkt.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die

---

<sup>1</sup> gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind in einer Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 auch einzelne Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 zulässig. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind dagegen unzulässig. In materieller Hinsicht sind die Anforderungen, die an Festsetzungen im Sinne des Abs. 5 Satz 2 zu stellen sind, inhaltsgleich mit den sich aus § 1 für den Bebauungsplan ergebenden Anforderungen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Aufgabe solcher Festsetzungen, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen regulieren. Die Festsetzungen dienen ausschließlich der Ergänzung der Satzungsbestimmung im Rahmen des von § 34 BauGB allgemein vorgegebenen Gebietscharakters. Sie haben insbesondere die Aufgabe, aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Sinne des Abs. 1 zu präzisieren (Aspekt des Einfügens bei Art und Maß der baulichen Nutzung) oder nach den Vorstellungen der Gemeinde (§ 1 Abs. 3 S.1) zu ergänzen.

Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden.

### 3.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in der Ergänzungssatzung mit **Z = I** festgelegt, was der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft Rechnung trägt. Darüber hinaus steht die vorgenommene Festlegung im Kontext der Umgebungsbebauung.

### 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den in der Ergänzungssatzung aufgenommenen Festsetzungen nach § 34 BauGB. Aufgrund der Ortsrandlage besteht ein Handlungsbedarf, den städtebaulichen Rahmen in Bezug auf die Stellung der Gebäude im Plangebiet zu definieren. Daher erfolgt vorliegend die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksgrenze. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl (GRZ I) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft, damit eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht wird.

### 3.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Ergänzungssatzung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden. So sind Stellplätze, Rad- und Gehwege sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen (Mindestfugenweite: 2 cm), Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

### 3.6 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Soweit bei der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung und den Ausgleich der Eingriffe nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Auf die vorliegende Ergänzungssatzung ist

insofern ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 BauGB und § 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Hieraus folgend wurde aufgrund der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in Anlehnung an die Kompensationsverordnung Hessen eine Eingriffsbewertung vorgenommen. Im Ergebnis ist von einem Biotopwertdefizit von 15.201 Punkten auszugehen, die auf Ermächtigungsgrundlage § 9 Abs. 1a BauGB der Ökokontomaßnahme „Nutzungsverzicht in einem Eichenwald“ (Ökokonto-Nr. UNB LK L-W (Wel) kA-UNB-00014) in der Forstabteilung/ Waldort 563B1 von HessenForst zugeordnet werden.

#### **4. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

##### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Das Gesetz vermeidet zudem eine ausdrückliche Klärung, ob eine solche Pflicht überhaupt in Betracht käme, in dem es die Satzung mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB harmonisiert.

Es ist daher nach § 34 Abs.5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von bspw. FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Der Gemeinde Löhnberg liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

##### **4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Planung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf die Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden.

Um der Eingriffsregelung im Zusammenhang mit der Lage des Geltungsbereichs im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB Rechnung zu tragen, erfolgt nachstehend eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft in Anlehnung an die Kompensationsverordnung Hessen (2018).

Darüber hinaus kann festgestellt werden, dass sich der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den zusätzlichen Gruppenraum der Kindertagesstätte in Grenzen hält. Es wird hier vorwiegend auf Nutzungstypen geringer Bedeutung (Nutzgarten, Vielschnittrasen) und mittlerer Bedeutung (kleinkronige Obstbäume) zurückgegriffen (vgl. Bestandskarte als Anlage - Kapitel 12). Als Ersatz für die entfallenden Obstbäume, insbesondere im Hinblick auf die Fauna, wird empfohlen drei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Die Gemeinde Löhnberg wird bei der Umsetzung des konkreten Bauvorhabens die Möglichkeit der Neuanpflanzung prüfen.

**Tab. 1:** Eingriffsbilanzierung zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Neue Straße“ in Anlehnung an die KV 2018.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand gemäß Bestandskarte</b>						
11.212	Gärten/ Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil	20	884		17.680	
Aufwertung der von Bäumen übertrafften Flächen:						
04.110	Einzelbaum - Obstbaum (1 Stk. á 25 m <sup>2</sup> )	34	25		850	
04.110	Einzelbaum - Obstbaum oder Nussbaum (10 Stk. á 15 m <sup>2</sup> )	34	150		5.100	
04.110	Einzelbaum - Obstbaum (Niedrigstamm) (4 Stk. á 3 m <sup>2</sup> )	34	12		408	
<b>Planung</b>						
10.710	Dachfläche nicht begrünt, versiegelte Fläche	3		399		1.197
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten kleine öffentliche Grünanlage	14		485		6.790
Aufwertung der von Bäumen übertrafften Flächen:						
04.110	Einzelbaum - Obstbaum (1 Stk. á 25 m <sup>2</sup> )	34		25		850
Summe			884	884	24.038	8.837
<b>Biotopwertdifferenz</b>						<b>-15.201</b>

Es resultiert aus der Inanspruchnahme der Gärten ein Biotopwertdefizit von -15.201 Biotopwertpunkte. Zur Kompensation dient die Ökokontomaßnahmen „Nutzungsverzicht in einem Eichenwald“ (Ökokonto-Nr. UNB LK L-W (Wel) kA-UNB-00014) in der Forstabteilung/ Waldort 563B1 von HessenForst. Die Maßnahme auf rund einem Hektar des Flst. Gem. Löhnberg-Niedershausen, Flur 24, Nr. 2667 tlw. wurde ursprünglich mit +66.000 BWP von der Unteren Naturschutzbehörde Limburg-Weilburg abschlussbewertet und eingebucht. Nun werden 2.533,5 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche, die 15.201 BWP entsprechen, der vorliegenden Ergänzungssatzung zugeordnet. Der Vertrag zum Ankauf wurde von der Gemeinde Löhnberg am 29.09.2022 unterzeichnet.

Der kleinräumige Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Neue Straße“ wird somit vollständig kompensiert.

### 4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

#### 4.3.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet nimmt das Flurstück Gemarkung Niedershausen, Flur 1, Nr. 15 vollständig ein und befindet sich angrenzend zu Sporthalle sowie Kindertagesstätte am westlichen Ortsrand von Löhnberg-Niedershausen. Es stellt sich als typischer Kleingarten mit Vielschnittrasen, Nebenanlage und Nutzgarten, einschließlich von Obstbäumen, dar.

Die Parzelle grenzt im Norden an einen bewachsenen Weg, der in eine Frischwiese übergeht, im Osten an die beschriebene Bebauung, im Süden an einen asphaltierten Wirtschaftsweg sowie im Westen an weitere Kleingärten.

Im Einzelnen finden sich im Plangebiet verschiedene Zierbeete, ein Hühnerhaus mit Auslauf sowie ein großflächiger Vielschnittrasen. Darüber hinaus stocken 15 einzelnstehende Obstbäume verschiedener

Altersklassen, vorwiegend Niedrigstamm insbesondere im Osten der Parzelle. Die Umgebung des Plangebiets ist weitgehend durch die Kleingärten und den angrenzenden Siedlungsbereich geprägt.

Naturräumlich gehört das Plangebiet nach Klausling (1988) zum *Oberwesterwälder Kuppenland* (323.1). Dabei teilt sich Niedershausen in zwei naturräumliche Haupteinheiten, sodass neben dem *Oberwesterwald* im Westen das *Weilburger Lahntal* im Osten von Löhnberg liegt.

Die Höhenlage des überwiegend ebenen Plangebiets beträgt rd. 180 m ü. NN.

Um der Nachfrage an Plätzen zur Kinderbetreuung im Ortsteil Niedershausen nachzukommen, soll ein zusätzliches Angebot an Betreuungsplätzen“ geschaffen werden. Hierzu wird im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung der Neubau eines Gruppenraums (Naturgruppe) auf dem Flurstück 15, Flur 1 ermöglicht.

### Lage des Plangebiets im Luftbild



genordet, ohne Maßstab, Quelle: Natureg Viewer ([www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); 08/2022), bearbeitet

### 4.3.2 Fläche und Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

#### Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen* (HMUELV

2011) sowie mit Berücksichtigung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG 2019). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem *Boden-Viewer Hessen* und dem *Geoportal Hessen* entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.). Wesentliche methodische Lücken oder Schwierigkeit hinsichtlich der Bewertung wurden nicht festgestellt.

#### Bestandsaufnahme und -bewertung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 884 m<sup>2</sup> und befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Niedershausen. Die tatsächliche Eingriffsfläche wird aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ=0,3 deutlich geringer sein (vgl. Kap. 4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung).

Durch die beschriebene intensive gärtnerische Nutzung und der Lage des Plangebiets unmittelbar angrenzend zur Sporthalle sowie des Kitageländes kann von einer vorherrschenden Beeinträchtigung des Bodens durch Verdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung ausgegangen werden. Bodenfunktionen sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung. Je nach Bereich kann von Bodenfunktionen im Rahmen von weitgehend intakt (gärtnerisch genutzte Fläche), leicht eingeschränkt (Wege) bis entfallend (Bereich der Hühner) ausgegangen werden.

Es handelt sich um Böden aus äolischen Sedimenten, insbesondere Löss innerhalb eines vorwiegend ostexponierten, schwach geneigten Hanges in der Randzone der Lösslandschaft, wobei das Plangebiet selbst weitgehend planar ist. Der Bodentyp ist Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden, wobei sich die Horizontabfolge aufgrund der anthropogenen Nutzung und der Lage als untypisch darstellen könnte.

Die Bodenfunktionsbewertung als Grundlage für Planungsbelange (Kriterien: Standorttypisierung für die Bodenentwicklung, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) weist für das Plangebiet einen hohen Funktionserfüllungsgrad auf.

Für das Plangebiet liegt eine erhöhte Erosionsgefährdung nach K-Faktor 0,4 bis 0,5 des *Erosionsatlas 2018* vor. Allerdings konnten während der Geländebegehung keine Erosionserscheinungen im Plangebiet erfasst werden und westlich des Plangebiets bestehen gehölzreiche Kleingärten, sodass aus dem nach Westen leicht ansteigenden Gelände keine unmittelbare Erosionsgefahr hervorgeht.

Die *Erosionsgefährdung Mais (ErosionsCrossCompliance)* zeigt dagegen keine Bewertung an.

#### Bergbau/ Altstandorte/ Kampfmittel

Zu derzeitigem Kenntnisstand sind bezüglich des räumlichen Geltungsbereichs keine Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet oder ein erloschenes Bergwerksfeld liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge von Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens wird die gärtnerische Nutzung vorrausichtlich fortgeführt. Je nach Intensivierung oder Extensivierung der Nutzung können sich die Bodenfunktionen, einschließlich des Bodenwasserhaushalts, verschlechtern bzw. verbessern. Eine Bebauung im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung resultiert in kleinflächiger Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind primär die folgenden Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie im Nährstoffhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

### Bodenvermeidung -minderung

Die Ergänzungssatzung enthält zur Minderung der Eingriffswirkung, dass Stellplätze, Rad- und Gehwege sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen (Mindestfugenweite: 2 cm), Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster, zu befestigen sind.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (HMUELV 2011):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen  
*„Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“*,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit u. a. dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses streben eine wirksame Minimierung der Auswirkungen an.

Für weitere Maßnahmen zum Bodenschutz wird auf Kapitel 6 verwiesen.

### Eingriffsbewertung

Die Böden des Plangebiets sind bereits anthropogen überprägt, vorwiegend in Folge von Bodenvermischung und Verdichtung durch die gärtnerische Nutzung. Bei Umsetzung der Planung kommt es zur kleinräumigen Neuversiegelung am Siedlungsrand. Die festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ=0,3 begrenzt die Eingriffsfläche deutlich, sodass maximal ~ 400 m<sup>2</sup> versiegelt werden können. Eingriffsmindernd wird zudem eine wasserdurchlässige Flächenbefestigung von Stellplätzen, Rad- und Gehwege sowie Hofflächen festgesetzt. Hierbei ist zu beachten, dass eine effektive Versickerung erzielt wird. In der Zusammenfassung kann von einer geringen Konfliktsituation hinsichtlich des Schutzguts Boden aufgrund der geringen Neuversiegelung ausgegangen werden.

### **4.3.3 Wasser**

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche auf. Es liegt weder in einem Überschwemmungs- noch in einem Abflussgebiet. Auch werden keine ausgewiesenen oder in Planung befindlichen Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung betroffen.

Das nächste Fließgewässer ist der Kallenbach mit der Abflussklasse 1 in rd. 130 m östlicher Entfernung. In der Zusammenfassung kann von einem weitgehend intakten Bodenwasserhaushalt ausgegangen werden. Grundsätzlich gehen mit Flächenneuversiegelung negative Effekte (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) auf den Wasserhaushalt einher.

### Eingriffsbewertung

Die vorliegende Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gebäudeanbau. Es resultiert vorwiegend in diesem

kleinräumigen Bereich ein Entfallen der Funktionen des Bodenwasserhaushalts. Wasserschutzgebiete oder Gewässer werden im Rahmen der Planung nicht tangiert.

In der Zusammenfassung ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser bei Umsetzung der Planung.

#### **4.3.4 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels**

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, so dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden; dies ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

##### Bestands- und Eingriffsbewertung

Das Plangebiet stellt sich als mit kleinkronigen Obstbäumen bestockt dar. Im Zusammenhang mit den westlich liegenden Gärten mit Gehölzstrukturen kann es als klimatische Ausgleichsfläche gewertet werden. Allerdings sind aufgrund der Kleinräumigkeit die positiven Effekte der Laubbäume wie die Produktion von Sauerstoff, Speicherung von Kohlenstoff, Filterung von Staub sowie die Verdunstungsleistung bezogen auf das Lokalklima wenig bedeutend. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich somit auf das Plangebiet selbst, wo allenfalls mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist.

Hinsichtlich der Emissionen kann von einem geringen Anstieg von Luftschadstoffen, Treibhausgasen sowie Reifenabrieb aufgrund des hinzukommenden Verkehrs im Zusammenhang mit der potenziell mehr Betreuungskinder gerechnet werden. Auch hier handelt es sich jedoch um einen marginalen Rahmen. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bauungen werden unter anderem wegen der Kleinräumigkeit keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Insgesamt ergeben sich keine zusätzlichen Konflikte hinsichtlich des Schutzguts Klima bei Umsetzung der Planung. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

#### **4.3.5 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität**

Das Plangebiet nimmt das Flurstück Gemarkung Niedershausen, Flur 1, Nr. 15 vollständig ein und befindet sich angrenzend zu Sporthalle sowie Kindertagesstätte am westlichen Ortsrand von Löhnberg-

Niedershausen. Es stellt sich als typischer Kleingarten mit Vielschnittrasen, Nebenanlage und Nutzgarten, einschließlich von Obstbäumen, dar (vgl. Bestandskarte als Anlage - Kap. 12).

Die Parzelle grenzt im Norden an einen bewachsenen Weg, der in eine Frischwiese übergeht, im Osten an die beschriebene Bebauung, im Süden an einen asphaltierten Wirtschaftsweg sowie im Westen an weitere Kleingärten.

Im Detail hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen befinden sich im Plangebiet verschiedene Zierbeete, Nutzbeete unter anderem mit Beeresträuchern (*Rubus spec.*), Palmlilie (*Yucca spec.*), Lilie (*Iris spec.*) und Schneeflöckchen (*Galanthus spec.*) sowie ein großflächiger Vielschnittrasen. Hinzu kommt ein Hühnerhaus mit Auslauf und einzelstehende Bäume. Es handelt sich um 15 vorwiegend niedrigstämmige Obstbäume (*Prunus avium*, *Malus domestica*, *Pyrus communis* agg.) verschiedener Altersklassen und ein Walnussbaum (*Juglans regia*) einer mittleren Altersklasse.

Die Umgebung des Plangebiets ist vorwiegend durch die Kleingärten und den angrenzenden Siedlungsbereich geprägt.

Hinweise auf besonders und streng geschützte Pflanzenarten sowie FFH-Lebensraumtypen wurden nicht erfasst.

### Das Plangebiet aus Süden und Osten



Quelle: Eigene Aufnahme 2022

### Bestands- und Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist in Folge der stetigen Pflege zwar stark anthropogen überformt, jedoch sind Obstbäume aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen im Naturraum grundsätzlich mit einer höheren ökologischen Wertigkeit einzustufen. Die sowohl jungen Bäume von geringer Größe als auch um rd. 5 m hohe Bäume einer mittleren Altersklasse werden gärtnerisch gepflegt und sind vorwiegend niedrigstämmig. Hinzu kommt die Lage unmittelbar an der Sporthalle und die Kleinräumigkeit des Eingriffs bei Umsetzung der Planung.

Daher wird die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebiets in der Zusammenfassung als gering bis mittel eingestuft. Die Biodiversität kann in gleicher Weise mit gering bis mittel angenommen werden. Insgesamt birgt das Vorhaben somit eine eher geringe Konfliktsituation im Hinblick auf die Biotop- und Nutzungstypen bzw. die Flora. Zur Verminderung der Eingriffswirkung in Bezug auf potentiell entfallende Obstbäume wird die Gemeinde Löhnberg im Rahmen der konkreten Umsetzung des Bauvorhabens die Möglichkeit der Neuanpflanzung von drei regionaltypische Obstbäume (hochstämmig) prüfen.

#### 4.3.6 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet stellt sich als intensiv gärtnerisch genutzte Fläche angrenzend zur Sporthalle sowie des Kitageländes dar. Einzig die vorwiegend niedrigstämmigen Obstbäume, allerdings ohne deutliche Baumhöhlen oder -spalten, werten die Parzelle aus naturschutzfachlicher Sicht auf. Aufgrund der Lage kann zudem von wiederkehrenden Störungen im Planungsraum ausgegangen werden, sodass unter anderem der Revierschwerpunkt von Vögeln in den östlich sich ausweitenden Gärten liegen wird. Dementsprechend wird das Plangebiet als kleinräumiger Nahrungsraum, insbesondere für allgemein häufige Vögel eingeschätzt. Die Nahrungsgäste finden geeignete Strukturen in der Umgebung noch regelmäßig vor, sodass sich ihr Nahrungsraum bei Umsetzung der Planung nur leicht verändern wird.

Strukturen oder Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten/-gruppen neben der bereits betrachteten Avifauna sind nicht vorhanden, weshalb wesentliche Lebensraumfunktionen für planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden können. Zum Beispiel spricht das Fehlen von Versteckmöglichkeiten und der hohe Beschattungsgrad gegen das Vorkommen von Reptilien. Vorwiegend Kleinsäuger und weitere allgemein häufige Arten werden, auch aufgrund der Hühner, das Plangebiet nutzen.

##### Bestands- und Eingriffsbewertung

In der Zusammenfassung entfällt bei Umsetzung der Planung ein kleinräumiger Nahrungs- und Lebensraum für die allgemein häufige Fauna. Artenschutzrechtliche Konflikte die der Ergänzungssatzung entgegenstehen sind nicht ersichtlich.

Zur Beachtung des § 44 BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben unter Punkt 2.5 der Ergänzungssatzung umzusetzen:

*Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:*

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.*
- b) Bestandsgebäude (inkl. Gartenhaus) sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.*
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.*
- d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.*
- e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.*

*Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.*

Auch Punkt 2.5.2 sowie eine reduzierte Beleuchtungsdauer gilt es zu beachten:

- *Um der Lichtverschmutzung entgegenzuwirken, sollen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen/ LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (bestenfalls 1.600-2.200 Kelvin) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.*

#### **4.3.7 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete**

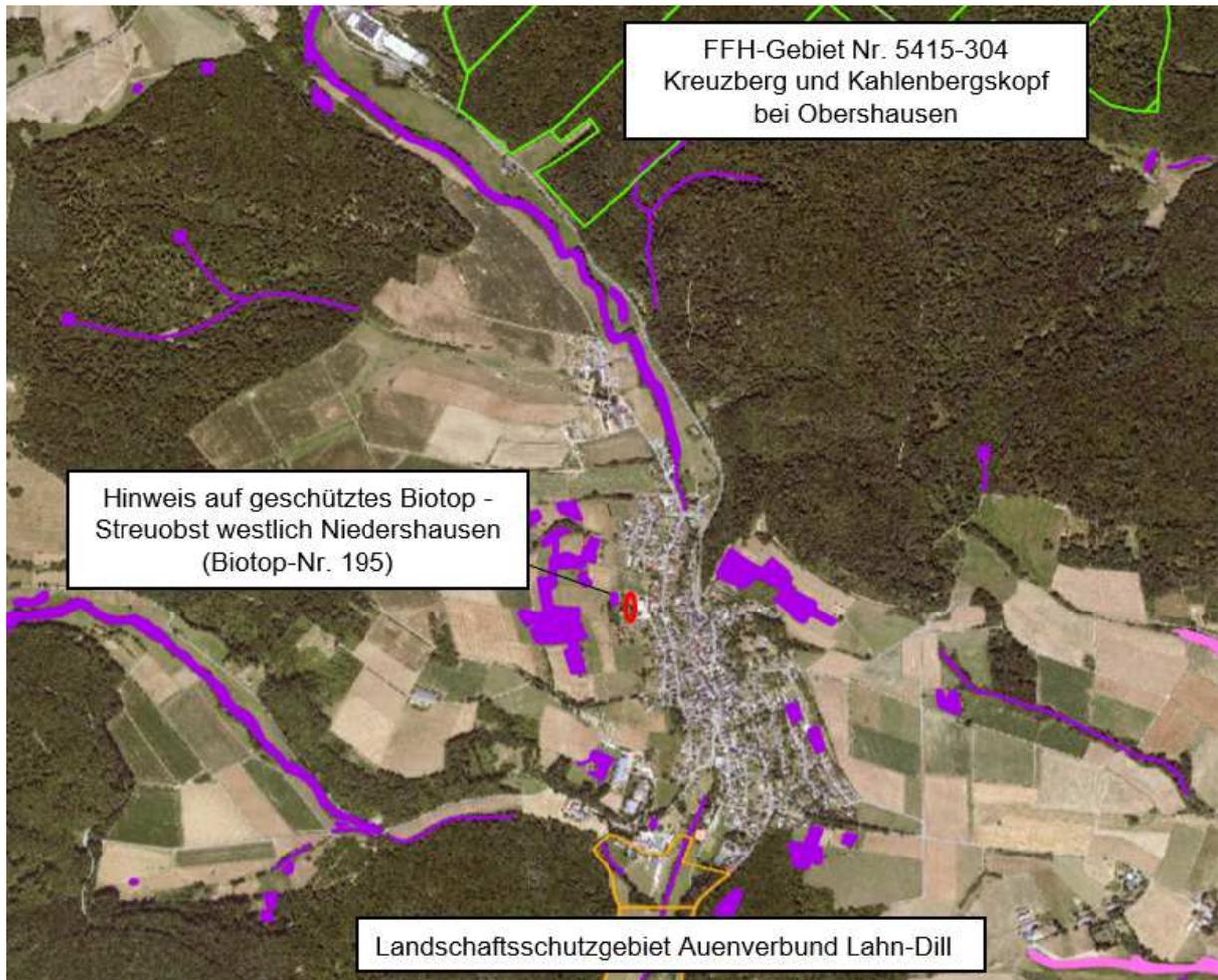
Bei der vorliegenden Planung werden keine Natura 2000-Schutzgebiete tangiert. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in rd. 1,3 km südlicher Entfernung zum FFH-Gebiet Nr. 5415-304 „Kreuzberg und Kahlenbergkopf bei Obershausen“. Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ verläuft dagegen rund 800 m südlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die genannten Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung zum derzeitigen Kenntnisstand.

Darüber hinaus sind bestimmte Biotope gemäß des § 30 BNatSchG sowie § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Diesbezüglich weist der östlichste Kleingarten rund 50 m entfernt Potenzial als geschütztes Biotop aufgrund der zahlreichen Hochstamm-Obstbäume auf. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der Obstbaumbestand jedoch nicht tangiert, sodass keine nachteiligen Veränderungen in dieser Hinsicht erkennbar sind.

Zudem wird die mittel-bis hochstämmige Kirsche (*Prunus avium*) im Norden des Plangebiets erhalten und es werden drei hochstämmige Obstbäume in der Umgebung nachgepflanzt.

In der Zusammenfassung sind keine Konflikte im Zusammenhang zum Biotopschutz bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

### Lage des Plangebiets zu Schutzgebieten



genordet, ohne Maßstab, Quelle: Natureg Viewer ([www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); 08/2022), bearbeitet

#### 4.3.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird von der Ortsrandlage zwischen großräumiger Sporthalle und Kleingartengebiet geprägt. Trotz der Lage auf einem nach Osten leicht ansteigenden Hang ist das Plangebiet nicht sicht-exponiert, was aus den umliegenden Gehölzen, der Halle sowie der Kleinräumigkeit resultiert.

Zulässig sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss. Die Bebauung wird sich zum derzeitigen Kenntnisstand in das Landschaftsbild einfügen.

In der Zusammenfassung ist davon auszugehen, dass sich das Orts- und Landschaftsbild bei Umsetzung der Planung nicht nachteilig verändert.

#### 4.3.9 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Im Rahmen der Planung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Die geplante Flächenausweisung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Sporthalle, Kindertagesstätte), sodass die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf eine Ergänzung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstruktur darstellt. Wesentliche Beeinträchtigungen von Wohn-, Erholungs- und Freizeitqualität der Umgebung sind dementsprechend nicht ersichtlich. Immissionschutzrechtliche Konflikte sind zudem nicht zu erwarten.

Zum derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich somit bei Umsetzung der Planung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den *Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung*.

#### **4.3.10 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz**

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung zum derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen. Sobald bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

#### **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Im Bereich der gemeindlichen Erschließungsstraße (Neue Straße) ist sowohl die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung als auch Abwasserbeseitigung vorhanden. Die Wasserversorgung, einschließlich Löschwasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche rückwärtig zur vorhandenen Sporthalle kann daher über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen und ist somit gesichert.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl der § 55 Abs. 2 WHG als auch der § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

## **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

## **Wasser- und Heilquellenschutzgebiete**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

## **6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Lohnberg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

### *Baugrund*

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

## **7. Kampfmittel**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **8. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Fläche für den Gemeinbedarf zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend, auch aufgrund der nur geringen Verkehrszunahme, nicht zu erwarten.

## **9. Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### **10. Sonstige Infrastruktur**

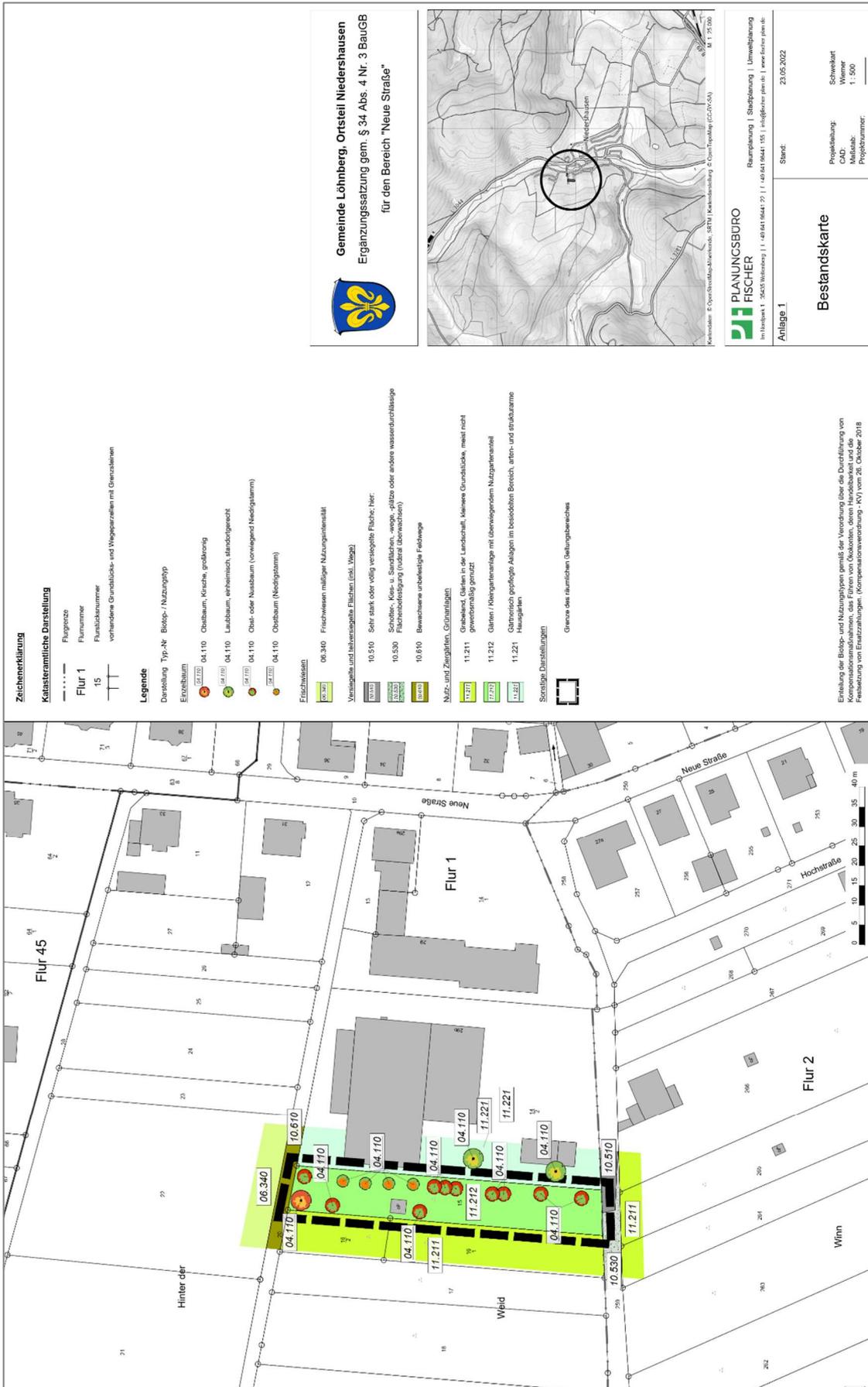
Sonstige Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

#### **11. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## 12. Anlagen

- Bestandskarte (unmaßstäblich verkleinert)



Planstand: 11.10.2022

Projektnummer: -

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH  
Charlotte Schweikart (M. Sc. Umweltwissenschaften)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)