

Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Niedershausen

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Weckert“

Vorentwurf

Planstand: 21.07.2022

Projektnummer: 21-2562

Projektleitung: Roeßing / Halili

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.6 Verfahrensart und -stand	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes	8
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	9
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	9
5. Klimaschutz	10
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	10
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	14
8. Kampfmittel	16
9. Immissionsschutz	16
10. Denkmalschutz	17
11. Sonstige Infrastruktur	17
12. Anlagen und Gutachten	17

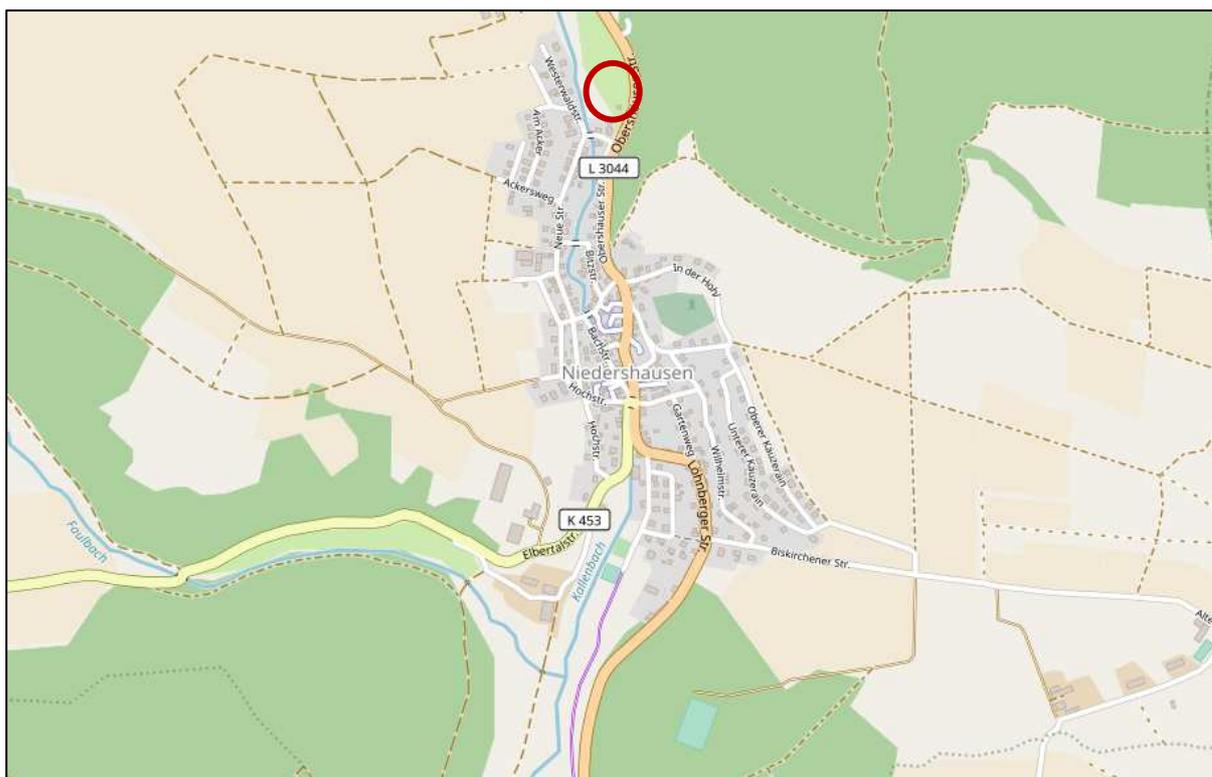
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes nimmt eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Wohnraum entgegenzuwirken. Die Gemeinde Löhnberg war bis zum 31.12.2020 im Programm der Dorferneuerung, sodass hier der Fokus insbesondere auf der Entwicklung der Ortskerne und Maßnahmen der Innenentwicklung lag, um durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung den Wohnstandort und die gute Infrastruktur der Gemeinde Löhnberg auch langfristig zu sichern. Dennoch bedarf es auch Eigenentwicklungsmöglichkeiten, die unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen, um der stetigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zum selbstgenutzten Eigentum gerecht werden zu können. Im nördlichen Bereich des Ortsteils Niedershausen bietet sich der Gemeinde Löhnberg nun die Möglichkeit durch Arrondierung der Ortslage unter moderater Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen einen Beitrag zur Deckung der konkreten Nachfrage an Wohnraum zu leisten.

Im Bereich der Flur 1, Flurstücke 95 – 97 befinden sich im Privateigentum Flächen, die sich gegenwärtig als Haus- und Nutzgärten darstellen. Die Eigentümer der Flächen sind an die Gemeinde Löhnberg herangetreten, um hier eine Wohnnutzung mit den zweckentsprechenden baulichen Anlagen zu errichten.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2022), bearbeitet

Der Planstandort ist dem baulichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen, sodass es zur Umsetzung des Planvorhabens der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedarf. Da durch eine maßvolle Erweiterung und kleinräumigen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur ein Beitrag zur Stärkung des Wohnstandortes Niedershausen geleistet werden kann, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg in ihrer Sitzung am 26.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Weckert“ sowie

zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Zur Ausweisung gelangt im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO). Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes steht im Kontext zur Umgebungsbebauung, die durch eine Wohnbebauung geprägt ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Löhnberg stellt für den Planbereich eine Fläche für Landwirtschaft sowie kleinräumig gemischte Baufläche dar, so dass es zur Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes und Umwidmung in eine Wohnbaufläche bedarf.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans befindet sich am nördlichen Ortseingangsbereich des Ortsteils Niedershausen unmittelbar angrenzend zur klassifizierten Landesstraße L 3044 (Obershäuser Straße). Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Haus- und Nutzgarten genutzt. Das Gelände wird von Vielschnittrasen dominiert und ist mit vereinzelt Obstbäumen und Ziergehölzen durchsetzt. Zentral im Geltungsbereich befindet sich eine Brache, sowie ein Nutzgarten. Im Nordöstlichen Teil des Gebiets verortet sich ein Bereich aus Laub und Feldgehölzen. Innerhalb des Areals sind mehrere Nebenanlagen und ein Maschinenunterstand gelegen. Außerdem befindet sich im südöstlichen Teil als Nebenanlage eine Holzlagerstätte mit einer geschotterten Zufahrt. Die Topografie des Plangebietes lässt sich weitestgehend als eben beschreiben, steigt jedoch im Osten in Richtung der Landesstraße an.

Südlich grenzen derzeit zwei Wohngebäude an die zu beplanende Fläche an. Im Norden grenzen eine Wirtschaftswiese sowie ein Trafohäuschen an den Geltungsbereich an. Im Westen befinden sich befestigte Flächen sowie Vielschnittrasen. Im Osten verläuft die L 3044 mit anschließenden Waldflächen.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Wirtschaftswiese und Trafostation mit Nadelgehölzen

Westen: gepflasterte Flächen (Lageflächen) sowie Vielschnittrasen

Süden: Wohnbebauung

Osten: Landesstraße 3044 und angrenzender Waldbereich

Abb. 2: Plangebiet, Blickrichtung Osten.



Abb. 3: Plangebiet, Blickrichtung Süden



Abb. 4: Plangebiet, Blickrichtung Süden



Abb. 5: Plangebiet, Blickrichtung Nordwesten



Abb. 6: Blick auf die Landesstraße



Abb. 7: westlich angrenzenden Erschließungsweg



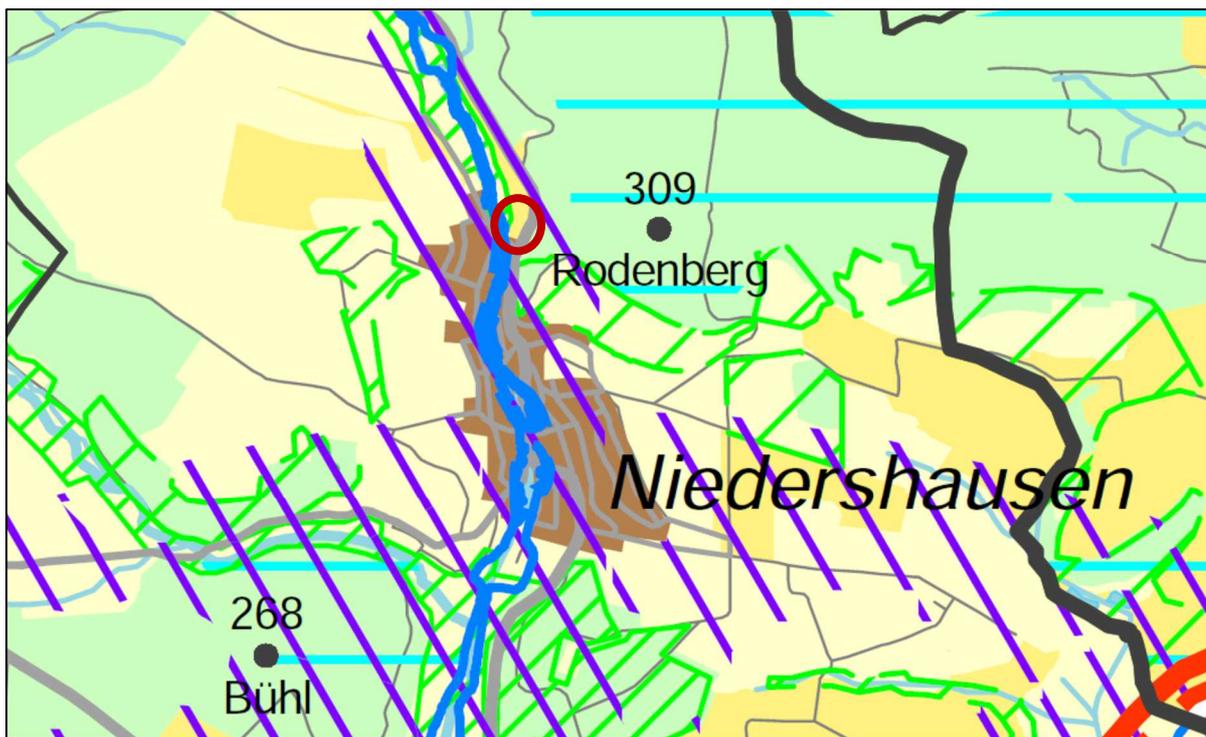
Quelle: Eigene Aufnahmen (04/2022)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,34 ha, die insgesamt auf die Wohnbaufläche entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen (2010)** stellt für das Plangebiet im Bereich der zur Darstellung gelangenden Wohnbaufläche ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar. Überlagert wird das Plangebiet von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Abb. 8: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

In den festgelegten *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (Z 6.3-1). Besonders eignen sich diese Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung sowie Obst- und Gartenbau. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen nicht zulässig, die die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,34 ha und weist für die Belange der Landwirtschaft aufgrund der Nutzung als Haus- und Nutzgarten keinerlei Bedeutung auf. Durch die gegenwärtig ausgeübte Nutzung des Planareals sind die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung bereits entzogen. Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche erfolgt somit kein Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen, sodass eine Beeinträchtigung öffentlicher landwirtschaftlicher Belange nicht vorliegt. Darüber hinaus ist eine Betroffenheit privater Belange der Landwirtschaft durch die im Bauleitplan vorgenommene Gebietsdarstellung nicht zu erkennen, da eine Nutzungseinschränkung oder eine Existenzgefährdung von Betrieben oder Bewirtschafter nicht erfolgt. Die Funktion des *Vorranggebietes für Landwirtschaft* wird daher durch den Bauleitplan nicht negativ beeinträchtigt bzw. die Grundzüge der Planung sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

Auch bezüglich des *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*, welches die Frischluft-/Kaltluftentstehung bzw. deren Abfluss sichern soll (Grundsatz 6.1.3-1, RPM 2010), sind zusätzliche negative Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Den Belangen kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Hier wird die zulässige Versiegelung im Bebauungsplan mit einer GRZ = 0,25 restriktiv festgelegt. Darüber hinaus sind eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu nennen sind hier die Vorgaben zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, etc. in wasserdurchlässiger Bauweise, die Begrünung von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen sowie die Begrünung von Garagendächern bis zu

maximal 5° in mindestens extensiver Form oder die Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen entlang der L 3044.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet und das Planumfeld liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

1.5 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.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans wird eine Fläche überplant, die zwar dem Außenbereich zuzuordnen ist, jedoch bereits südlich angrenzend durch eine Wohnbebauung geprägt ist. Die Gemeinde Löhnberg hat bereits im Jahr 2013 im Rahmen des IKEK-Programms ein Baulücken- und Leerstandskataster erstellt und die Innenentwicklungsmöglichkeiten für den Ortsteil Niedershausen im Detail untersucht. Demnach konnten zu diesem Zeitpunkt 13 leerstehende Hauptgebäude ermittelt werden. Eine erneute Anfrage bei der Gemeinde ergab, dass mittlerweile drei dieser Häuser renoviert wurden und bewohnt werden. Drei weitere Gebäude wurden im Laufe der letzten neun Jahre rückgebaut und als Parkflächen umgestaltet. Zudem konnten anhand des Neubaugebietes „Im Käuzerain“ 28 Wohnbaugrundstücke generiert werden, die mittlerweile alle verkauft sind. Auch hinsichtlich der Verfügbarkeit von Baulücken ist festzuhalten, dass sich alle vorhandenen Baulücken in der Gemeinde Löhnberg im Privatbesitz befinden, weshalb die Gemeinde keine Handhabe hat. Die Baulücken werden bewirtschaftet und dienen in 15 Fällen dem eigenen Bauvorhaben, in 10 Fällen ist eine Vermarktung nicht geplant (Wertanlage/Erbsengemeinschaft) und in 2 Fällen ist eine Vermarktung unter Umständen geplant (der derzeitige Status ist jedoch nicht bekannt). Sämtliche Baulücken befinden sich außerdem nicht im Innenbereich, sodass ohnehin eine Beanspruchung von Flächen im Außenbereich erfolgen müsste. Insofern ist es städtebaulich vertretbar durch eine maßvolle Erweiterung unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eine bauliche Arrondierung am Ortseingangsbereich zu schaffen und somit einen Beitrag zur Deckung der konkreten Nachfrage an Wohnraum zu leisten. Unter Hinweis auf die Möglichkeit der Ausnutzung bestehender Infrastruktur sind adäquate Standortalternativen nicht ersichtlich.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Löhnberg bis zum 31.12.2020 im Programm der Dorferneuerung war. Aufgrund der Teilnahme am IKEK-Programm erfolgte im Vorfeld der Bauleitplanung eine Abstimmung mit dem Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz der Landkreises Limburg-Weilburg. Mit Schreiben vom 27.04.2020 wird ebenfalls die Auffassung vertreten, dass es sich bei der geplanten Wohnbebauung lediglich um eine kleinräumige Arrondierung des Ortsteils Niedershausen handelt, wodurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenentwicklung der Gemeinde Löhnberg zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung zwar Flächen in Anspruch genommen werden, die im Regionalplan als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dargestellt sind, eine Betroffenheit öffentlicher oder privater Belange der Landwirtschaft liegt durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes jedoch nicht vor. Dies begründet sich darin, dass die Flächen sich gegenwärtig als Haus- und Nutzgarten darstellen und somit einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen sind. Darüber hinaus werden landwirtschaftliche Betriebe oder Bewirtschafter von dem Planvorhaben nicht tangiert, sodass bspw. eine Existenzgefährdung hier ebenfalls nicht vorliegt. Ferner liegen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannte Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange vor.

Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen. Ferner kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätze, Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen auf den Baugrundstücken sowie durch weitere eingriffsminimierende Festsetzungen ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	26.11.2020 Bekanntmachung: 11.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	____.____ – ____.____ Bekanntmachung: ____.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ____.____ Frist ____.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____ – ____.____ Bekanntmachung: ____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB	____.____

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

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

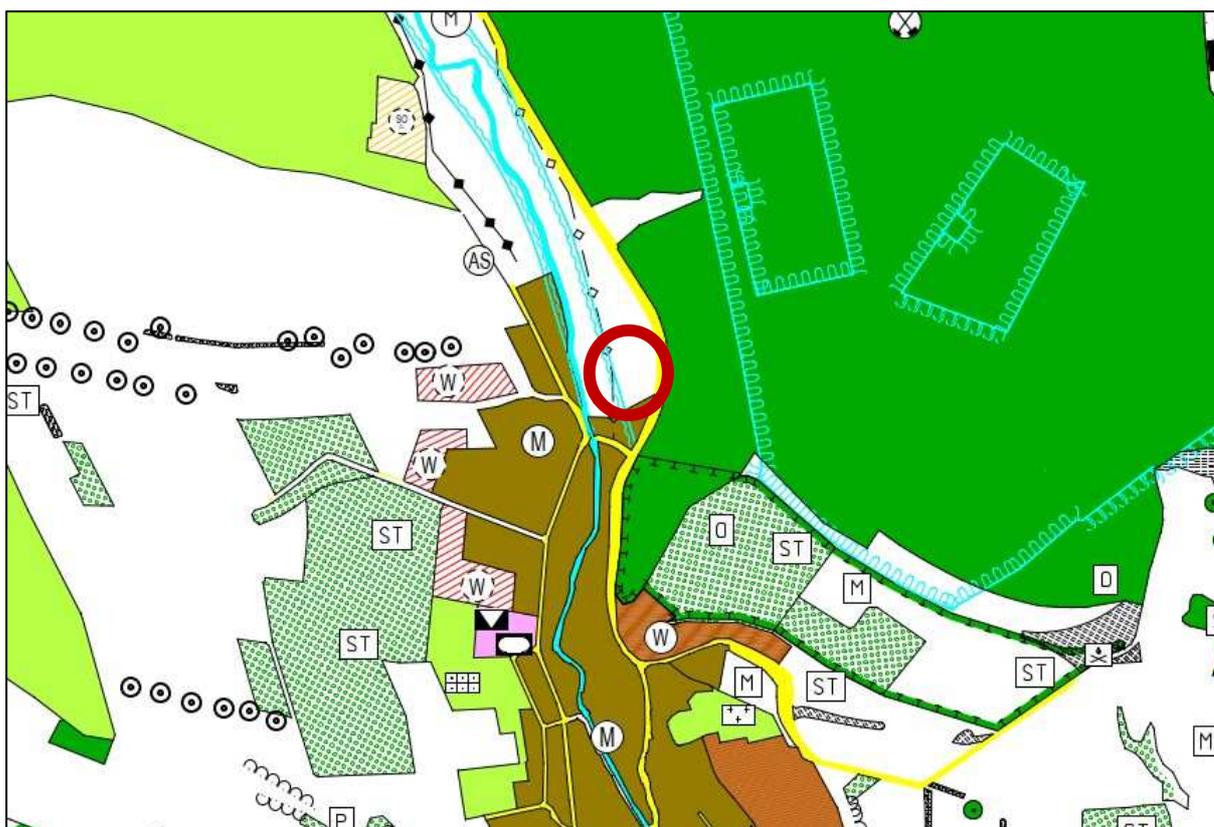
Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend zur L 3044 im Bereich der freien Strecke. Die verkehrliche Erschließung der zur Darstellung gelangenden Wohnbaufläche erfolgt über einen Seitenweg der Obershäuser Straße im Bereich des Flurstücks 86. Es handelt sich hierbei um einen asphaltierten gemeindeeigenen Weg, der im Rahmen des Radwegebaus ausgebaut wird und zukünftig als Erschließungsweg für das vorliegende Plangebiet genutzt werden soll. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Hierfür befindet sich nahe des Plangebietes die Bushaltestelle „Obershäuser Straße“ in einer Entfernung von rd. 150 m, die von der Buslinie LM 68 die Niedershausen angefahren wird und Niedershausen ebenfalls mit den benachbarten Ortsteilen Obershausen und Löhnberg verbindet.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinräumige Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das derzeitige Verkehrsgeschehen, insbesondere im Bereich der klassifizierten Straße und den maßgeblich betroffenen Knotenpunkt, erwarten lässt. Zumal u.a. zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und des planinduzierten Verkehrsaufkommens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die zulässige Zahl an Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt wird. Hierdurch wird sich das Verkehrsgeschehen gegenüber dem jetzigen Aufkommen nur geringfügig erhöhen, sodass davon auszugehen ist, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen verkehrsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann.

3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Löhnberg stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft sowie kleinräumig als gemischte Baufläche dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans dem Bebauungsplan und des hier zur Ausweisung gelangenden Allgemeinen Wohngebietes somit zunächst entgegen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung in eine Wohnbaufläche.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ferner beschränkt sich die Abschichtungsmöglichkeit nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB Rechnung getragen

4.2 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 Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird in Hessen zudem unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

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.

Aufgrund der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Habitatstrukturen und zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt und Erhebungen zu den potenziell betroffenen Tierarten Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Haselmaus im Jahr 2022 durchgeführt. Ein vorläufiger Ergebnisbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Ergebnisse zu den Erhebungen lassen nach derzeitigem Planstand und unter Beachtung allgemein geltender Vermeidungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange erkennen. Zum Entwurf des Bauleitplans findet ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Eingang in die Planunterlagen.

Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Umweltbericht verwiesen.

5. Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen. Dort werden die Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Bezüglich der Klimaanpassung wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Garagen mit einer Dachneigung von $\leq 5^\circ$ mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes beigetragen, sodass im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen wird. Darüber hinaus wird die zulässige Versiegelung innerhalb des Plangebietes restriktiv mit einer GRZ = 0,25 festgesetzt, was deutlich unterhalb der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung liegt. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen, wie der Ausschluss von Schottergärten und vorzunehmende Anpflanzungen sowie der Erhalt von Gehölzstrukturen tragen zur Klimaanpassung bei. Darüber hinaus ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwerten. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Verschattung und Verdunstungskühle wird im lokalen Maßstab ein positiver Beitrag zur Klimaanpassung vorbereitet.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Allerdings befindet sich das Plangebiet nahe des „Kallenbaches“ und somit nahe eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich zwei Wohngebäude mit maximal je 2 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Bereich des Erschließungsweges befindet sich Wasserversorgungsleitungen, über die grundsätzliche Anschlussmöglichkeiten bestehen. Nach derzeitigem Planstand ist daher davon auszugehen, dass sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann.

Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet liegt in keinem für die Grundwassersicherung vorgesehenem Gebiet. Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird zur Umsetzung einer zweckbezogenen Nutzung die zulässige Versiegelung mit einer GRZ = 0,25 restriktiv und auf das notwendige Maß begrenzt. Ferner wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser frei ablaufen und seitlich versickern kann. Zusätzlich tragen zur Reduzierung der Abwassermenge die Festsetzungen der Dachbegrünungen von Garagen bei. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass je Grundstück und Gebäude eine Zisterne mit mindestens 3 m³ Gesamtvolumen zu errichten ist, um Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die Planung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke zu Wohnzwecken und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schottergärten. Die Dachflächen von Garagen mit einer Dachneigung von $\leq 5^\circ$ sind mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Eine gezielte Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird nicht verbindlich festgelegt. Ein Bodengutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt gegenwärtig nicht vor. Je nach Art von ggfs. geplanten Versickerungsanlagen kann eine Erlaubnis zur Herstellung und Betrieb erforderlich sein. Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann ferner das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Objektplanung wird verwiesen.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Objektplanung wird verwiesen.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Objektplanung wird verwiesen.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor. Sofern Versickerungsanlagen zur Anwendung kommen, ist die Notwendigkeit einer Regenwasservorbehandlung im Einzelfall gemäß Merkblatt DWA-M 153 zu prüfen.

6.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

6.4 Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Im Bereich des Erschließungswegs ist im Bestand ein Mischwasserkanal vorhanden, über den auch der Anschluss der Wohnbaugrundstücke erfolgen kann. Auch wenn in räumlicher Nähe der Kallenbach verläuft, wird es als zulässig erachtet, das im Plangebiet anfallende Abwasser in das vorhandene Mischsystem einzuleiten und über das bestehende Ortsnetz der Kläranlage zuzuführen. Darüber hinaus sind differenzierte Maßnahmen zur Reduzierung der Niederschlagsmengen Bestandteil des Bebauungsplanes, sodass insgesamt den Anforderungen in Bezug auf den sachgerechten Umgang mit Abwasser auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen wird.

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 ortsnah 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.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind

im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (bspw. Dachbegrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen) tragen zusätzlich zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Eine gezielte Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird nicht verbindlich festgelegt.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Im Bereich des Erschließungswegs ist im Bestand ein Mischwasserkanal vorhanden, über den auch der Anschluss der Wohnbaugrundstücke erfolgen kann. Auch wenn in räumlicher Nähe der Kallenbach verläuft, wird es als zulässig erachtet, das im Plangebiet anfallende Abwasser in das vorhandene Mischsystem einzuleiten und über das bestehende Ortsnetz der Kläranlage zuzuführen.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Vorfluter werden insofern durch die vorliegende Baugebietsentwicklung nicht negativ berührt.

Vorflutverhältnisse

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Vorfluter werden insofern durch die vorliegende Baugebietsentwicklung nicht negativ berührt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Löhnberg 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 Fremdzufuss, 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 heranzuleiten. 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)

8. Kampfmittel

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

9. 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 Darstellung einer Wohnbaufläche zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur klassifizierten Landesstraße L 3044 sind die immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung für die vorliegende Planung besonders zu würdigen. Hierzu ist die auf die geplante Wohnbebauung einwirkende Geräuschbelastung durch den öffentlichen Verkehr zu betrachten.

Gemäß Angaben im LärmViewer Hessen – Umgebungslärmkartierung 2017 beträgt das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen der L 3044 (DTV) rd. 2.077 KFZ/24 h. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird ein Lärmpegel von tags >55 bis 60 dB(A) angegeben und für die an der klassifizierten Straße gelegenen Bereiche ein Lärmpegel von >60 bis 65 dB(A) angegeben, der ein Indiz für den Lärmeintrag in das Plangebiet darstellt. Nachts liegen die Werte bei >45 bis 50 dB(A) bzw. bei >50 – 55 dB(A).

Maßgebend für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die Planungsempfehlungen für den Tages- und Nachtzeitraum in Form von Orientierungswerten enthält. Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann dann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Aufgrund des unterschiedlichen Höhenniveaus zwischen Plangebiet und der L 3044 sind aktive Lärmschutzmaßnahmen vorliegend nicht zielführend, da diese mit einer entsprechenden Höhe einhergehen müssten und diese eine städtebaulich ungewünschte Trennwirkung am Ortseingangsbereich erzeugen würden. Darüber hinaus wäre die lärmreduzierende Wirkung im Bereich der Obergeschosse begrenzt. Den immissionsschutzrechtlichen Belangen kann im Vollzug des Bebauungsplanes im Rahmen der

konkreten Objektplanung bspw. durch den Einbau von Mindestschalldämmmaßen der Außenbauteile und Einbau von Schallschutzfenstern Rechnung getragen werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ wird ergänzend verwiesen. Von der Aufnahme von Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen kann unter Hinweis auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung verzichtet werden. Darüber hinaus lassen die Lärmpegelwerte aus dem Lärmviewer die Möglichkeit einer konfliktfreien Nutzung der Außenwohnbereiche erwarten.

10. 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.

11. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

12. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Weckert“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, Planungsbüro Fischer, Stand: 21.07.2022
- Vorläufige Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen, PlanÖ, Stand: 10/2022

Planstand: 21.07.2022

Projektnummer: 21-2562

Projektleitung: Roeßing / Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de