

Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg

Begründung

Bebauungsplan

„Unterste Betten“ 6. Änderung

Entwurf

Planstand: 19.05.2020

Projektnummer: 223420

Projektleitung: Roeßing

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	3
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	7
1.7	Verfahrensart und -stand	8
2	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
3	Inhalt und Festsetzungen	9
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	10
4.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	10
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	10
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
5.1	Überschwemmungsgebiet	14
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	14
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	15
5.4	Abwasserbeseitigung	15
5.5	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	16
6	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	16
7	Immissionsschutz	17
8	Denkmalschutz	17
9	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	18
10	Sonstige Infrastruktur	19
11	Bodenordnung	19

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Löhnberg hat im Jahr 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterste Betten“ durchgeführt. Für das Plangebiet gelangte u.a. ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zur Ausweisung. Zur randlichen Eingrünung erfolgt eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 10,0 m bzw. 7,5 m. An die Gemeinde Löhnberg ist nun ein Interessent herangetreten, der auf dem Flurstück 244, Flur 1, Gemarkung Löhnberg eine Bebauung mit Garage realisieren möchte. Die gegenwärtige Ausweisung der 7,5 m breiten Anpflanzungsfläche und die fehlenden überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich stehen der Umsetzung des Planvorhabens zunächst entgegen. Die Gemeinde Löhnberg beabsichtigt daher zu Gunsten einer höheren Flexibilität bezüglich der Stellung der Gebäude auf den Baugrundstücken die überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern. Hierdurch soll ein Beitrag zur Mobilisierung der planreifen Baugrundstücke geschaffen werden und gleichzeitig die Zahl bestehender Baulücken im Ortsteil Löhnberg reduziert werden. Damit auch weiterhin ein Mindestmaß an Begrünung der Baugrundstücke erfolgt, werden die gegenwärtigen Pflanzvorgaben modifiziert. Auf eine strikte Verortung der vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen mit einer Breite von 7,5 m entlang des östlichen Geltungsbereiches wird verzichtet. Die Pflanzfläche soll auf eine Breite von 3,0 m reduziert werden. Ergänzend werden zusätzliche Pflanzmaßnahmen erforderlich, dessen Umsetzung seitens der künftigen Bauherren jedoch frei auf dem Baugrundstück vorgenommen werden können. Da entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze weiterhin eine Eingrünung des Plangebietes und Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt und sich angrenzend Freizeitgärten mit einem entsprechenden Gehölzbestand befinden, ist die Reduzierung der Anpflanzungsfläche, einhergehend mit der flexiblen Umsetzung weiterer Pflanzvorgaben auch städtebaulich vertretbar.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2020), bearbeitet

Durch die Schaffung einer höheren Flexibilität in der Ausnutzung der Baugrundstücke soll ein Beitrag zur Mobilisierung der planreifen Baugrundstücke geleistet werden. Die Eingrünungsfunktion bleibt auch bei einer Breite von 3,0 m grundsätzlich weiterhin gewahrt. Die Gemeindevertretung hat daher in ihrer Sitzung am 05.03.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Unterste Betten“ gefasst. Änderungsgegenstand ist ausschließlich die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Modifizierung der bisherigen Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Damit eine einheitliche Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Pflanzvorgaben auch im Hinblick auf die sich nördlich angrenzenden Baugrundstücke erfolgt, werden die Flurstücke 243 und 242 in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Ferner gelten die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Unterste Betten“ 6. Änderung unverändert fort.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

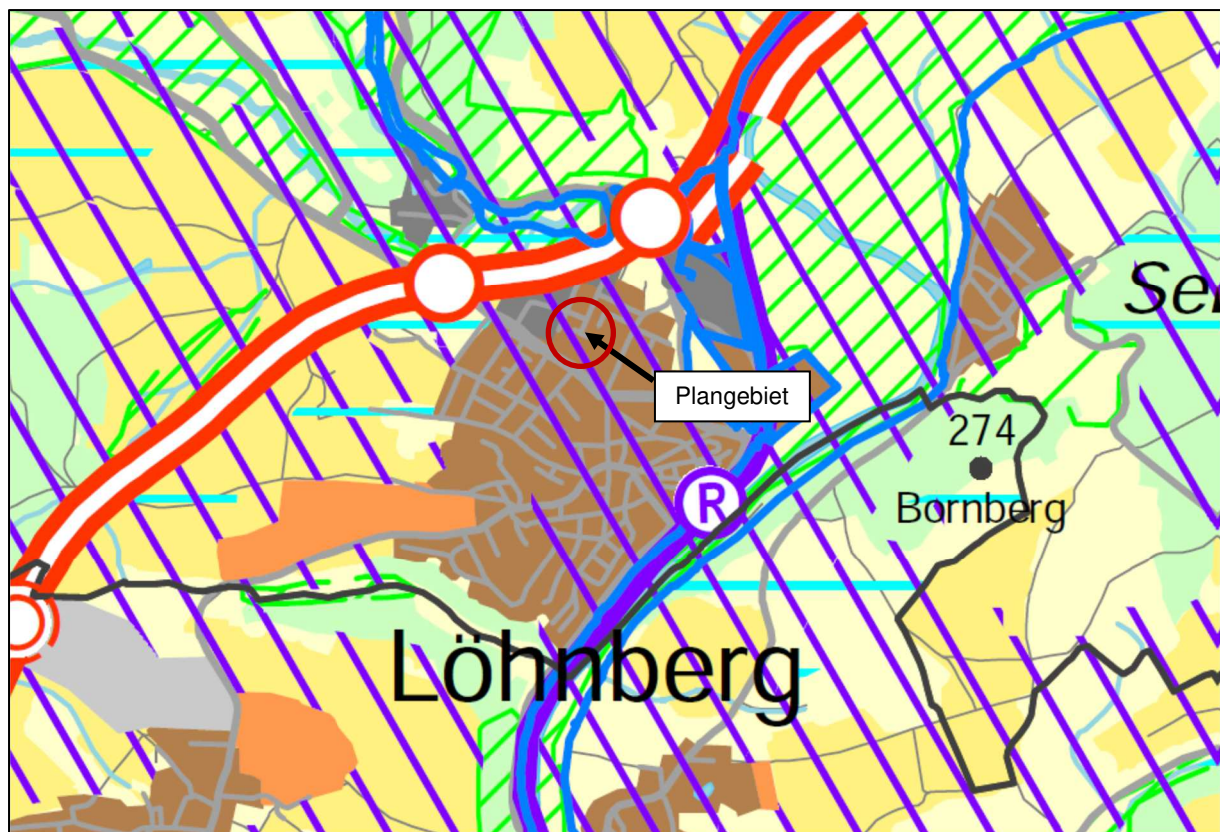
Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Löhnbergs. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Löhnberg, Flur 1, die Flurstücke 242, 243 und 244. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,31 ha, die insgesamt auf das Mischgebiet entfallen. Das Plangebiet setzt sich aus Grünland frischer Standorte, Laubbäumen und Laubsträuchern sowie einem Wohngebäude mit Einfahrtsbereich und Hausgarten zusammen. Das Gelände lässt sich als eben beschreiben. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	gemischte Bebauung
Osten:	Grünfläche (Freizeitgärten)
Süden:	gemischte Bebauung mit Hausgärten
Westen:	gemischte Bebauung

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes ist die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Überlagert wird die Darstellung des *Vorranggebietes Siedlung Bestand* durch ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Grünland frischer Standorte mit Laubbäumen und Laubsträuchern dar. Eines der drei Baugrundstücke ist bereits einer baulichen Nutzung zugeführt und ist mit einem Wohnhaus mit Einfahrtsbereich bebaut. Die Freiflächen stellen sich als strukturarmer Hausgarten dar. Das Plangebiet ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen und grundsätzlich einer baulichen Nutzung zugänglich. Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Anpassung der Pflanzvorgaben unter Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung. Insofern wird im planungsrechtlichen Sinn gegenüber den zulässigen Rahmenparameter für die künftige Bebauung kein zusätzlicher Eingriff in Boden generiert. Die bisherigen Pflanzvorgaben werden zwar im Zuge der 6. Änderung modifiziert, eine Begrünung der Baugrundstücke ist dennoch weiterhin gewährleistet. Ferner gelten die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unverändert fort, sodass nicht von negativen Auswirkungen auf das *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* auszugehen ist. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010

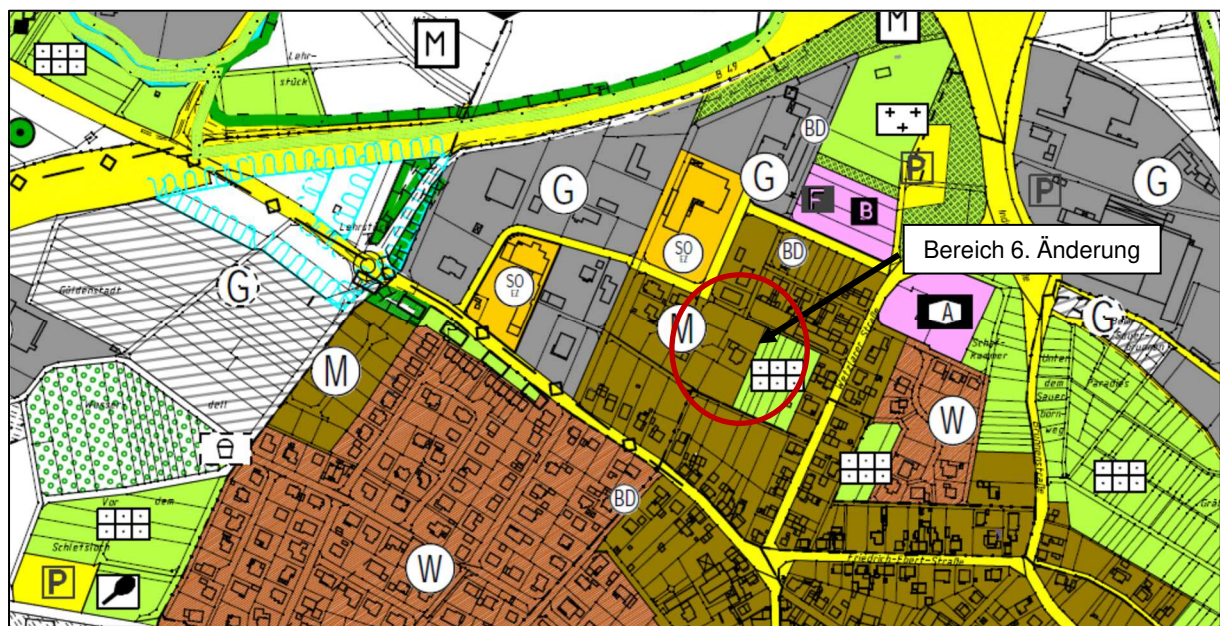


genordet ohne Maßstab

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Löhnberg stellt das Plangebiet als *gemischte Baufläche* dar. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO ist der Bebauungsplan daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



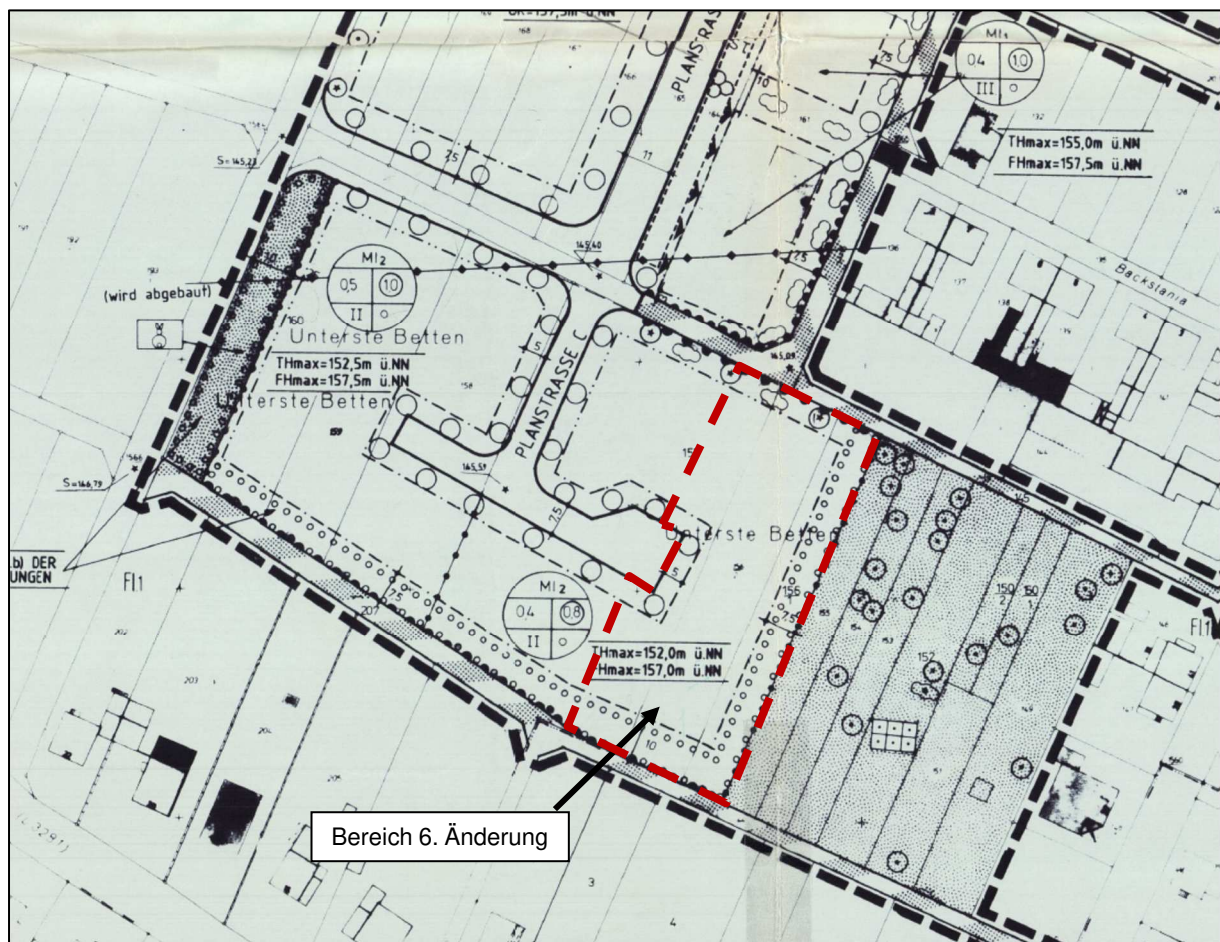
genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird planungsrechtlich vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterste Betten“ aus dem Jahr 1994 sowie „Unterste Betten“ 1. (vereinfachte) Änderung aus dem Jahr 2000 erfasst, die den in Rede stehenden Bereich bereits als Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO ausweisen.

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Modifizierung der Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterste Betten“ sowie der 1. Änderung zu den Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden für den vorliegenden räumlichen Geltungsbereich vollständig ersetzt. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Unterste Betten“ gelten hingegen unverändert fort.

Bebauungsplan „Unterste Betten“ mit Eintragung des Änderungsbereichs



nicht genordet, ohne Maßstab

Bebauungsplan „Unterste Betten“ 1. (vereinfachte) Änderung mit Eintragung des Änderungsbereichs



nicht genordet, ohne Maßstab

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.

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.

Da im Zuge der vorliegenden Planung im planungsrechtlichen Sinn keine Neu-Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden. Der Bebauungsplan dient zudem der Mobilisierung von planreifen unbebauten Baugrundstücken, was der Intention der Innentwicklung entspricht und auch im Sinne bodenschutzrechtlicher Belange positiv zu bewerten ist.

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	05.03.2020 Bekanntmachung: __.__.____
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
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.____

*Die Bekanntmachungen erfolgen im WIR an der Lahn und Kallenbach (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Löhnberg).

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
5. keine 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: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Löhnberg liegt und durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, einhergehend mit der Modifizierung der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planreife Baulücken einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,31 ha, die insgesamt auf das Mischgebiet entfallen. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 liegt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha. 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. Des Weiteren wird seitens der Gemeinde Löhnberg kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden

kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 4.3).

2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene gemeindliche Erschließungsstraße Eichenweg. Vom Plangebiet aus schaffen die innerörtlichen Verkehrswege den Anschluss an die Selbenhäuser Straße (L 3453). Darüber hinaus ist durch die räumliche Nähe zur Anschlussstelle B 49/ Löhnberg/ Weilburg das übergeordnete Straßennetz in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Modifizierung der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen für das rechtskräftig ausgewiesene Mischgebiet bedingen keine wesentlichen Änderungen im Verkehrsgeschehen. Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im Bereich Eichenweg und Grüner Weg, die über das bestehende Gehwegenetz fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Das Plangebiet verfügt demnach über einen Anschluss an das Öffentliche Personennahverkehrsnetz.

3 Inhalt und Festsetzungen

Wie bereits eingangs dargelegt, besteht die planerische Absicht die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu optimieren, um einen Beitrag zur Mobilisierung der planreifen Baugrundstücke zu leisten und somit die Zahl der bestehenden Baulücken im Ortsteil Löhnberg zu reduzieren. Gleichzeitig soll durch die Aktivierung bestehender Flächenpotentiale im baulichen Innenbereich der Neu-Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegengewirkt werden. Änderungsgegenstand ist daher ausschließlich die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, um einen größeren Spielraum in der Gebäudestellung auf den jeweiligen Baugrundstücken zu ermöglichen. Zudem wird die bisher festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von 7,5 m auf 3,0 m reduziert. Hierdurch bleibt die Eingrünungsfunktion grundsätzlich erhalten und die künftige Bebauung wird in das Ortsbild eingebunden. Darüber hinaus werden zusätzliche Anpflanzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken erforderlich, deren Verortung jedoch den künftigen Bauherren obliegt. Zu nennen ist bspw. die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes oder regional-typischen Hochstamm-Obstbaumes je angefangene 400 m² Grundstücksfläche. Darüber hinaus gelten die bauplanungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unterste Betten“ und die hier vorzunehmenden Pflanzvorgaben unverändert fort, sodass in der Zusammenschau eine Mindestbegrünung sowie Eingrünung des Plangebietes gewährleistet ist. Zur Klarstellung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass zur Einhaltung der Gestaltungsvorschrift zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen, die nach bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungsmaßnahmen zur Anrechnung gebracht werden können.

Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Unterste Betten“ gelten unverändert fort.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

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

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurde im April 2020 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt und die Vegetation aufgenommen. Das Plangebiet setzt sich aus Grünland frischer Standorte, Laubbäumen und Laubsträuchern sowie einem Wohnhaus mit Einfahrtsbereich und Hausgarten zusammen. Da die 6. Änderung des Bebauungsplans „Unterste Betten“ sich im Wesentlichen auf die Reduzierung der Maße der Eingrünung bezieht, werden im Folgenden die betroffenen Biotop- und Nutzungstypen Laubgehölze näher beschrieben.

Im Nordosten des Plangebiets stocken einzelnstehend zwei Eichen sowie ein hochgewachsener Haselstrauch und eine von Nord nach Süd verlaufende Gehölzstruktur. Es wurden die folgenden Arten als charakteristisch aufgenommen:

- Blut-Buche (*Fagus sylvatica* f. *purpurea*)
- Eiche (*Quercus* spec.)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnlichen Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich ein Wohnhaus mit Einfahrtsbereich und Hausgarten. Der Garten beinhaltet typische Ziersträucher wie Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*) und Buchsbaum (*Buxus* spec.) und einen Obstbaum.

Im Südosten des Plangebiets befinden sich zahlreiche Laubbäume. Sie ziehen sich entlang der östlichen Flurstücksgrenze, wobei zwei blütenreiche Zierkirschen hervortreten. Im südöstlichsten Bereich runden eine einzelnstehende Eiche, ein Nussbaum und eine Rosskastanie die Laubgehölzstruktur ab.

Es steht ein einzelner Laubbaum im Südwesten des Plangebiets. Insgesamt wurden die folgenden Arten erfasst:

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Echte Walnuss (*Juglans regia*)
- Eichen (*Quercus spec.*)
- Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Hänge Birke (*Betula pendula*)
- Japanische Blütenkirsche (*Prunus serrulata*)
- Korkenzieher-Weide (*Salix matsudana* „Tortuosa“)



(Eigene Aufnahme)

Bestandsbewertung

Die teils großkronigen Laubbäume stellen grundsätzlich Nahrungs- und Lebensraum für Pilze, Flechten, Insekten, Kleinsäuger und Vögel dar. Sie bilden eine bereits bestehende umfassende Eingrünung des Plangebiets, wodurch sich eine geeignete Abschirmung zu den östlich liegenden Kleingärten, Laubgehölzen und begrünten Hausgarten ergibt. Die Ziergehölze sind standortfremd, jedoch gelten sie nicht als invasiv.

Hinsichtlich der Fauna ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Lage im Siedlungskörper von allgemein häufigen Arten auszugehen. Es sind zudem vereinzelte Vorkommen geschützter Vogelarten (z.B. Bachstelze, Haus- und Gartenrotschwanz, Haus- und Feldsperling) denkbar. Aufgrund der im Plangebiet sowie dessen Umfeld existierenden anthropogenen Prägung, ist bereits von einer Anpassung der dort vorkommenden Tierarten an die vorherrschenden Störfaktoren, einer losen Bindung an den Planungsraum der Arten sowie ggf. das Ausweichen der Arten auf Alternativflächen in der Umgebung auszugehen. Die Artenvielfalt wird als gering aufgrund der Lage innerorts bis mittel aufgrund der diversen Pflanzenarten eingestuft.

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) sollten daher die folgenden Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Von Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Von Gehölzrückschnitten und -rodungen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September)

abzusehen.

- Sofern Rodungen während der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Im Falle der Betroffenheit streng geschützter Arten sind geeignete Ausgleichs-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.

Eingriffsbewertung

Durch die Umsetzung der Planung wird die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Breite von 7,5 m auf 3,0 m reduziert. Allerdings liegen zahlreiche Bestandsgehölze innerhalb der durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung fortwährende Eingrünung, sodass diese Gehölze erhalten bleiben. Die Festsetzung wird zudem in der Form modifiziert, dass anstatt des bisher je 75 m² der Pflanzfläche anzupflanzenden Obstbaumes eine geschlossene Laubstrauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Ferner gilt es, je angefangene 400 m² Grundstücksfläche einen hochstämmigen Obstbaum anzupflanzen, sodass sowohl die Eingrünungsfunktion des Plangebietes als auch eine Mindestbegrünung der Baugrundstücke weiterhin gewährleistet ist. Die Eingriffswirkung hinsichtlich von Flora, Fauna und Artenvielfalt wird insofern als gering bis mittel eingestuft.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bestehende Laubgehölze eine hohe ökologische Wertigkeit besitzen. Neupflanzungen erreichen eine gleiche Wertigkeit erst nach Jahrzehnten. Es wird daher empfohlen, sofern mit den künftigen Bauvorhaben vereinbar, diese zu erhalten.

Boden, Wasser, Klima

Die Böden des Plangebiets stellen sich als Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden aus äolischen Sedimenten dar, wobei Teilbereiche bereits versiegelt sind. Aufgrund der Lage innerorts kann zudem von einer geringen anthropogenen Vorbelastung ausgegangen werden. Im Großen und Ganzen ist allerdings mit der Funktionsfähigkeit des Boden- und Wasserhaushalts zu rechnen. Es sind keine oberirdischen Gewässer, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete, festgesetzte Überschwemmungs- oder Abflussgebiete durch das geplante Vorhaben betroffen. Innerhalb des Plangebiets bestehen Laubbäume und Laubsträucher, deren kleinklimatischen Funktionen unter anderem in der Frisch- und Kaltluftproduktion liegen.

Eingriffsbewertung

Das geplante Vorhaben bezieht sich hauptsächlich auf die Modifizierung der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Das Maß der baulichen Nutzung und hier insbesondere die Grundflächenzahl gilt unverändert fort. Der zu erwartende Versiegelungsgrad ändert sich dementsprechend nicht, sondern es entfallen lediglich wenige Bestandsgehölze. Zudem wird bei Umsetzung der Planung die Qualität der Eingrünung deutlich gesteigert. Es sind daher lediglich geringfügige kleinklimatische Auswirkungen durch das geplante Vorhaben im Vergleich zum rechtmäßigen Zustand zu erwarten. Die Planung steht dem das Plangebiet überlagernde *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (Regionalplan Mittelhessen 2010) keineswegs entgegen.

Zusammenfassend ergibt sich eine geringe Eingriffswirkung bei Umsetzung der Planung hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Boden und Klima.

Natura-200-Gebiete/ Schutzgebiete

Es sind keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5515-303 „Lahntal und seine Hänge“ in etwa 1,4 km südlicher Entfernung. Es befinden sich gemäß Natureg Viewer des Landes Hessen keine Schutzgebiete innerhalb des Plangebiets oder in dessen räumlichen Umfeld (Radius < 250 m). Aufgrund der gegebenen Entfernung sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Modifizierung der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche. Nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung, den Menschen und seine Gesundheit sind hierdurch nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten dennoch im Rahmen - bisher nicht geplanter - Baumaßnahmen unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen/ Nutzung erneuerbarer Energien

Das geplante Vorhaben führt voraussichtlich zu keinen zusätzlichen Emissionen. Prinzipiell tragen Bestandsgehölze, zum Beispiel durch die Filterung von Staub aus der Luft, zur Verminderung von Emissionen bei. Allerdings werden die Effekte der zusätzlichen Rodung aufgrund ihrer im räumlichen Zusammenhang gesehenen Kleinflächigkeit gering sein. Die Nutzung regenerativer Energien ist grundsätzlich zulässig.

Es wird empfohlen zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen und Farbtemperatur von 2.000 bis 3.000 K und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Insekten und Fledermäusen) zu verwenden sowie die Dauer der Beleuchtung auf das Minimum zu reduzieren.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird 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.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. 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:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist bereits im Bestand vorhanden. Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann insofern in der Straße Eichenweg erfolgen. Das örtliche Versorgungsnetz ist ausreichend dimensioniert, den zusätzlichen Wasserbedarf zu decken und die Löschwasserversorgung im Plangebiet sicherzustellen. Die Hausanschlüsse sind ausgehend von den bestehenden Leitungen herzustellen.

Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält eingriffsminimierende Festsetzungen, die auch dem Schutz des Grundwassers dienen. Zu nennen ist hier bspw. die Festsetzung zur Herstellung von Hoffflächen, Terrassen, Stellplätze, etc. in wasserdurchlässiger Weise. Die Festsetzung gilt unverändert fort.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält eingriffsminimierende Festsetzungen, die auch dem Schutz des Grundwassers dienen. Zu nennen ist hier bspw. die Festsetzung zur Herstellung von Hoffflächen, Terrassen, Stellplätze, etc. in wasserdurchlässiger Weise. Die Festsetzung gilt unverändert fort.

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält eingriffsminimierende Festsetzungen, die auch dem Schutz des Grundwassers dienen. Zu nennen ist hier bspw. die Festsetzung zur Herstellung von Hoffflächen, Terrassen, Stellplätze, etc. in wasserdurchlässiger Weise. Die Festsetzung gilt unverändert fort.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen werden insofern nicht berührt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Leitungsinfrastruktur für die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Abwassers ist im Bestand vorhanden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystemsystem. Die Anschlussmöglichkeiten an den Schmutzwasserkanal und den Regenwasserkanal liegen unmittelbar im Bereich der bestehenden Wendeanlage des Eichenweges. Die Kanäle sind ausreichend dimensioniert, die anfallenden Wassermengen aufzunehmen und in die nächstgelegene Kläranlage zu leiten.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Niederschlagswasser von Dachflächen ist gemäß § 55 WHG ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Abwassers erfolgt und die Erschließung des Plangebietes gesichert ist.

5.5 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft sind aufgrund des Planziels vorliegend nicht beachtlich.

6 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Löhnberg zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. 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 nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, mit Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls 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 Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase 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 (gegebenenfalls 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, 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 zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer

7 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 Beibehaltung der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gemischten Nutzung (Wohnen und Gewerbe) kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Nordwestlich befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Ein planungsrechtliches Heranrücken der gemischten Bebauung unter Hinweis auf die bereits seit 1994 bestehende Gebietsausweisung wird planungsrechtlich nicht vorbereitet. Dahingehend werden durch die vorliegende Planung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwartet.

8 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 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.

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

10 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind derzeit nicht bekannt.

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Planstand: 19.05.2020

Projektnummer: 223420

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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