

Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Neubau Bauhof und Feuerwehrgerätehaus“, 1. Änderung

## **Entwurf**

Planstand: 19.04.2023

Projektnummer: 22-2788

Projektleitung: Roeßing

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)

## Inhalt

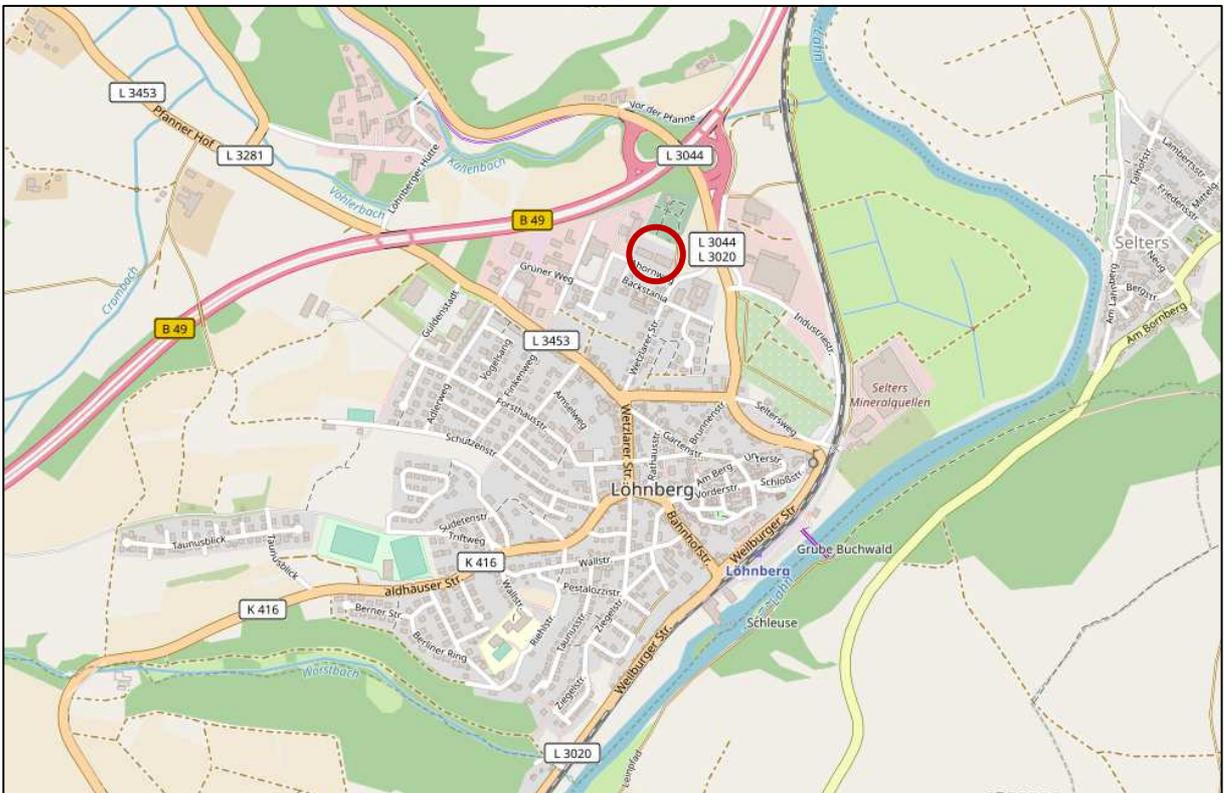
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Regionalplanung .....	3
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	3
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	3
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel .....	4
1.7 Verfahrensart und -stand .....	5
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>7</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	7
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	7
5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	8
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen</b> .....	<b>12</b>
<b>8. Kampfmittel</b> .....	<b>12</b>
<b>9. Immissionsschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>10. Bergbau</b> .....	<b>12</b>
<b>11. Denkmalschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>12. Sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>13</b>
<b>13. Bodenordnung</b> .....	<b>13</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit dem Bebauungsplan „Neubau Bauhof und Feuerwehrgerätehaus“ wurden im Jahr 2009 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des gemeindlichen Bauhofs sowie des Feuerwehrgerätehauses auf einem gemeinsamen Betriebsgrundstück im Ortsteil Löhnberg geschaffen. Zur Ausweisung gelangte eine Fläche für Gemeinbedarf, wobei insbesondere in den randlichen Bereichen Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen waren. Darüber hinaus gelangte zur Steuerung der Stellung baulicher Anlagen unter Beachtung der Pflanzvorgaben eine überbaubare Grundstücksfläche zur Ausweisung. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist eine größtmögliche Flexibilität für die Errichtung von zweckentsprechenden Einrichtungen und Anlagen zu schaffen, die für die jeweiligen Betriebsabläufe zwingend erforderlich sind. Hierzu gehört u.a. auch die Schaffung von Abstellmöglichkeiten bspw. von Container und Materiallagern unter Beachtung des gebauten Bestandes und erforderlichen Rangierflächen. Von einer verbindlichen Verortung der anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen wird daher abgesehen, wobei an einem Mindestmaß der Bepflanzung der Baugrundstücke jedoch weiterhin festgehalten wird. Hierzu erfolgt die Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Gehölzen. Zur Verfolgung der dargelegten Zielvorstellungen erfolgt neben der Herausnahme der zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch der Entfall der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

### Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2023), bearbeitet

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg hat zur Umsetzung der dargelegten planerischen Absichten in ihrer Sitzung am 17.11.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neubau Bauhof und Feuerwehrgerätehaus“ gefasst.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Löhnberg und umfasst in der Flur 1 das Flurstück 23/1. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Bauhof der Gemeinde sowie das Feuerwehrgerätehaus, einschließlich erforderlicher Betriebs-, Lager und Rangierflächen. Das Gebiet ist nahezu vollständig versiegelt. In den randlichen Bereichen befinden sich Grünstreifen mit Sträuchern, die zusätzlich einige Spitz-Ahornbäume und ein Wachholder aufweisen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,64 ha, die insgesamt auf die Fläche für den Gemeinbedarf entfallen.

## 1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* dar, welches durch ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* überlagert wird. Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof/ Feuerwehr gilt unverändert fort. Dies gilt gleichermaßen für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl mit GRZ = 0,9. Trotz Modifizierung der Bepflanzungsvorgaben sind insgesamt keine erheblich negativen Auswirkungen auf klimaökologische Belange zu erwarten. Insgesamt ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

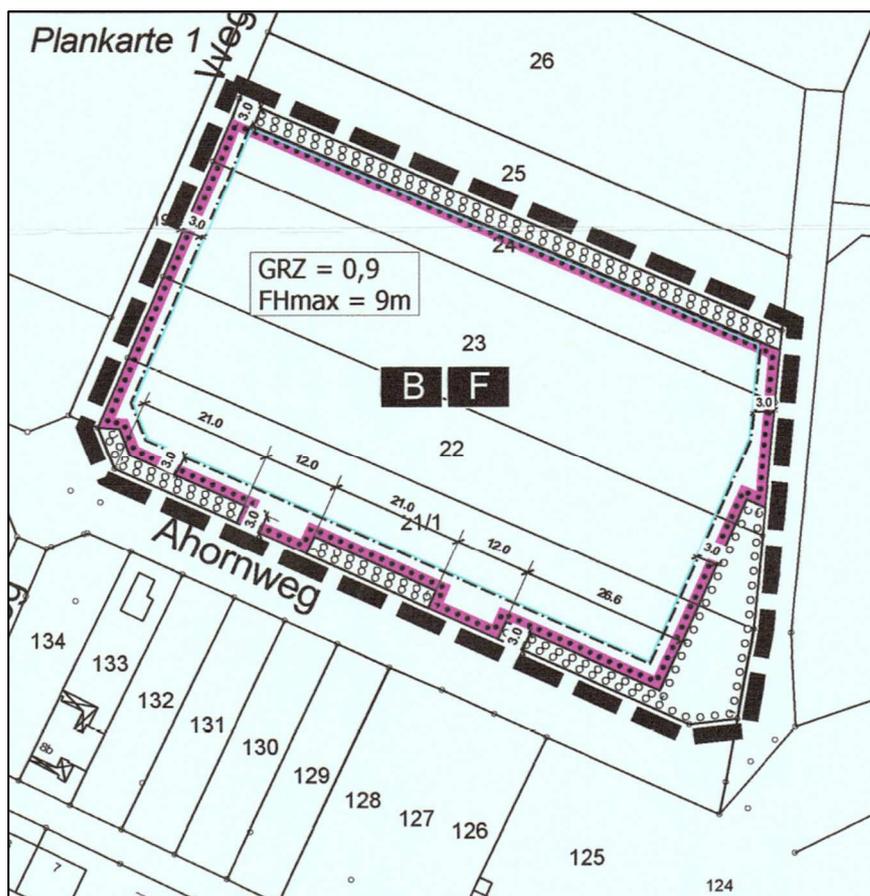
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Bauhof und Feuerwehrgerätehaus“ im Jahr 2009 erfolgte im Parallelverfahren die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes von einer gemischten Baufläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf. Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof / Feuerwehr“ gilt unverändert fort. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Neubau Bauhof und Feuerwehrgerätehaus“ aus dem Jahr 2009 vor, der eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof/ Feuerwehr festsetzt.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neubau Bauhof und Feuerwehrgerätehaus“ ist im Wesentlichen die Herausnahme der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Entfall der zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Als Ersatz erfolgt im Gegenzug die Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift zur Grundstücksfreiflächengestaltung. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neubau Bauhof und Feuerwehrgerätehaus“ gelten unverändert fort.

## Bebauungsplan „Neubau Bauhof und Feuerwehrgerätehaus (2009)“



genordet, ohne Maßstab

### 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

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.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Neu-Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen oder Wald. Von einer weitergehenden thematischen Auseinandersetzung mit Innenentwicklungspotentialen im Gemeindegebiet oder Standortalternativen kann daher abgesehen werden.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Werden durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung gelangen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB müssen vorliegend als erfüllt erachtet werden, da die Grundzüge der Planung durch die im Rahmen der 1. Änderung vorgenommenen Anpassungen nicht berührt werden. Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ und „Feuerwehr“ gelten, genauso wie das Maß der baulichen Nutzung, unverändert fort. Darüber hinaus ist der Begründung zum Ursprungsbebauungsplanes zu entnehmen, dass bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die Ausweisung flächenmäßig erfolgte, um den größtmöglichen gestalterischen Spielraum zu gewähren. Einschränkend wirkten hier lediglich die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Insofern steht die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgte Absicht der Herausnahme der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Modifizierung der Pflanzvorgaben zur optimierten baulichen Ausnutzung der Betriebsgrundstücke des gemeindlichen Bauhofes und der Feuerwehr dem damaligen planerischen Willen nicht entgegen. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt. Ferner lassen sich negative Auswirkungen auf verkehrliche, städtebauliche und umweltschützende Belange nicht erwarten, sodass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vertretbar ist. Zudem wird auch 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. Demgemäß kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	17.11.2022 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.

## **2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die gemeindlichen Erschließungsstraßen „Ahornweg“ und „Wetzlarer Straße“ und weiter über die klassifizierte „Brunnenstraße“ (L 3044). Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht von einer Veränderung des Verkehrsgeschehens auszugehen. Der Verkehr des Bauhofes und des Feuerwehrgerätehauses kann weiterhin verkehrsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden.

## **3. Inhalt und Festsetzungen**

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neubau Bauhof und Feuerwehrgerätehaus“ ist die Herausnahme der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 enthält unter Beachtung der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsflächen zur Steuerung der Stellung baulicher Anlagen die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, die bereits flächenmäßig festgesetzt ist. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist eine größtmögliche Flexibilität für die Errichtung von zweckentsprechenden Einrichtungen und Anlagen zu schaffen, die für die jeweiligen Betriebsabläufe zwingend erforderlich sind. Hierzu gehört u.a. auch die Schaffung von Abstellmöglichkeiten bspw. von Container und Materiallagern unter Beachtung des gebauten Bestandes und erforderlichen Rangierflächen. Von einer verbindlichen Verortung der anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen wird daher abgesehen. Zur Verfolgung der dargelegten Zielvorstellungen erfolgt neben der Herausnahme der zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch der Entfall der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Nach den Erläuterungen der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan erfolgte die Festsetzung der Baugrenzen bereits vor dem Hintergrund einer maximal möglichen Ausdehnung unter Berücksichtigung der Mindestgrenzabstände der Hessischen Bauordnung. Aus diesem Grund ist der Verzicht auf eine durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche städtebaulich vertretbar. Negative Auswirkungen auf nachbarrechtliche Belange unter Hinweis auf die angrenzenden Nutzungen sind nicht ersichtlich. Auf die geltenden Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung wird ergänzend hingewiesen.

Darüber hinaus ist die Modifizierung der Bepflanzungsvorgaben im Bebauungsplan städtebaulich vertretbar. Negative Auswirkungen auf das Straßen- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Insbesondere Richtung Norden befindet sich eine wertgebende Gehölzpflanzung im Bereich des Friedhofes, die die unterschiedlichen Nutzungen optisch abgrenzt. Von einer Bepflanzung mit Eingrünungsfunktion entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Bauhofes/ Feuerwehr kann daher abgesehen werden. Auch die Herausnahme der Richtung „Ahornweg“ und der „Wetzlarer Straße“ festgesetzten Anpflanzungsfläche lässt keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Straßen- und Landschaftsbild erwarten. Zumal an einem Mindestmaß der Bepflanzung des Betriebsgrundstückes weiterhin festgehalten wird.

Für das Betriebsgelände des Bauhofes/Feuerwehr liegt zwischenzeitlich eine Genehmigung für die Errichtung eines Mobilfunkmastes vor. Zur planungsrechtlichen Sicherung erfolgt die Aufnahme und Festsetzung mit der Zweckbestimmung Mobilfunkmastes.

Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neubau Bauhof und Feuerwehrgerätehaus“ gelten unverändert fort.

#### **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Neubau Bauhof und Feuerwehrgerätehaus“ aus dem Jahr 2009 gelten unverändert fort. Wie vorangehend dargelegt, erfolgt als Ersatz für die Herausnahme der zeichnerisch verorteten Anpflanzungsflächen die Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift zur Grundstücksfreiflächenbegrünung. Hierdurch kann trotz intensiver baulicher Ausnutzung des bestehenden Flächenpotentials eine Mindestbegrünung des Plangebietes sichergestellt werden. Demnach gilt: Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Mind. 80 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es gelten 1 Baum 20 m<sup>2</sup> oder 1 Strauch 5 m<sup>2</sup>. Im Vollzug des Ursprungsbebauungsplanes wurde eine Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen u.a. mit Bäumen vorgenommen. Die vorhandenen Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

#### **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

##### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (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 Inkrafttreten 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. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB sind vorliegend gegeben. Insofern kann auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

##### **5.2 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 Bauleitplanung 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. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft generiert, die einen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB begründen würden. Die zulässige GRZ von 0,9 gilt unverändert fort. Auch wenn die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfallen, wird dies zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung im Plangebiet durch die Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift zur Bepflanzung kompensiert. Die Notwendigkeit einer Eingriffskompensation besteht daher nicht. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Neubau Bauhof und Feuerwehrgerätehaus“ aus dem Jahr 2009 enthaltende Ausgleichsmaßnahme (Gemarkung Niedershausen, Flur 64, Flurstück 37) gilt unverändert fort.

### 5.3 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 Dezember 2022 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt und die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Vegetation aufgenommen. Das Plangebiet setzt sich aus zwei größeren Hallen mit dazugehörigen Nebenanlagen zusammen. Die westliche Halle wird vom Bauhof und die östliche von der örtlichen Feuerwehr genutzt. Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksfläche dominiert eine enge Pflasterung für Einfahrten, Park- und Rangierflächen. Darüber hinaus werden im Hof des Bauhofs partiell Baustoffe gelagert.

Im Süden, Osten und Westen ist das Gebiet zwischen den Einfahrten mit niedrigwüchsigen Hecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Schneebeere (*Symphoricarpus spec.*) eingegrünt. Hinzu kommen einzelne Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*) und kleinwüchsigen Fichten (*Picea abies*). Im Südosten befindet sich zudem ein Grünstreifen auf dem ebenfalls einige Spitz-Ahornbäume und ein Wachholder (*Juniperus spec.*) vorzufinden sind. Die Vegetation innerhalb des Grünstreifens lässt sich als Arten häufigen Vorkommens und Ruderalarten beschreiben.

Die Eingrünung setzt sich aus den folgenden Gehölzen zusammen:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Juniperus spec.</i>	Wacholder
<i>Picea abies</i>	Gewöhnliche Fichte
<i>Quercus spec.</i>	Eiche
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeerstrauch
<i>Symphoricarpus spec.</i>	Schneebeere

Innerhalb des Grünstreifens und im Gehölzunterwuchs konnten folgende Arten festgestellt werden:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Borago officinalis</i>	Borretsch
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Lathyrus spec.</i>	Platterbse
<i>Lysimachia nummularia</i>	Pfennigkraut
<i>Melilotus officinalis</i>	Gelber Steinklee
<i>Picris hieracioides</i>	Gewöhnliches Bitterkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium spec.</i>	Klee

Den Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes ist überwiegend keine bis eine niedrige naturschutzfachliche Wertigkeit (Pflaster bis Hecken) zuzuordnen, wobei den höherwüchsigen Bäumen eine erhöhte Wertigkeit zuzuschreiben ist. Eine Bebauung im Plangebiet hat bereits Bestand.

Fazit:

Wenn der Begründungsgrad - wie im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich - sowie die Spitzahorne erhalten bleiben, wird zum derzeitigen Kenntnisstand von einer geringen Konfliktsituation hinsichtlich von Biotop- und Nutzungstypen ausgegangen.

Hinweis: Bestehende Begrünung besitzt eine deutlich höhere ökologische Wertigkeit als Neupflanzungen. Diese erreichen eine gleiche Wertigkeit erst nach Jahrzehnten. Daher gilt es trotz der Modifikation der Pflanzvorgaben die gegebene Bepflanzung möglichst zu erhalten.



**Abb. 1:** Einfahrt und Parkplätze für die Hallen des Bauhofs und der Feuerwehr (eigene Aufnahme 12/2022).



**Abb. 2:** Grünstreifen im Südwesten des Plangebiets (eigene Aufnahme 12/2022).

### Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Da die im Plangebiet vorhandenen Einzelgehölze potenzielle Bruthabitate Europäischer Vogelarten darstellen, ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen grundsätzlich abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen notwendig werden, ist für die entsprechende Arbeiten der Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) zu wählen. Die betroffenen Bereiche sind zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Tierarten zu kontrollieren. 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 bei einer anderweitigen Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

### Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Der BodenViewer Hessen klassifiziert die Böden im Plangebiet als Böden aus mächtigem Löss mit der Bodeneinheit Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden. Aufgrund der flächendeckenden Versiegelung ist davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet durch Abtrag, Vermischung und Verdichtung ihre natürlichen Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren haben. Zur Einordnung der bestehenden Versiegelung, der vorliegende Bebauungsplan setzt eine Begrünung von rd. 500 m<sup>2</sup> im Verhältnis zu rd. 6.400 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (GRZ=0,9) fest.

Erosive Bodenereignisse innerhalb des Plangebietes sind durch die Versiegelung auszuschließen. Ein erhöhter Oberflächenabfluss verstärkt jedoch grundsätzlich die Wassererosion auf benachbarten Flächen. Dieses Risiko wird dennoch wegen der Topografischen Lage und der Flächengröße als eher gering eingeschätzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Oberflächengewässern, Überschwemmungsgebieten, Wasserschutzgebieten sowie Quellen oder quelligen Bereichen. Die Änderung des Bebauungsplans wird bei geeigneter Umsetzung den Versiegelungsgrad nicht wesentlich vergrößern. Kleinklimatische Auswirkungen sind deshalb im Rahmen der Planung nicht zu erwarten. Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht ersichtlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Neubau von Gebäuden grundsätzlich den Ressourcenverbrauch und die Freisetzung von besonders klimawirksamen Treibhausgasemissionen verstärkt.

Bei geeigneter Umsetzung der Planung ist die Konfliktsituation hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima als tendenziell gering einzuschätzen.

### **Natura 2000 Gebiete und Schutzgebiete**

Innerhalb oder angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5515-303 „Lahntal und seine Hänge“ in etwa 1,4 km südlicher Entfernung. Auch sind weitere Naturschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete nicht betroffen. Es befindet sich nach Natureg Viewer ein Hinweis auf ein geschütztes Biotop „Weiden-Eschengehölz am Friedhof nördlich Löhnberg“ (Biotop-Nr. 1349) in rd. 180 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet, wobei der Friedhof dazwischen liegt.

Aufgrund der gegebenen Entfernung sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung auf Schutzgebiete, einschließlich des FFH-Gebiets, zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen eine Umgestaltung der Eingriffsfestsetzung. Daraus ergeben sich keine zusätzlich nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung, den Menschen und seine Gesundheit im Umfeld des Geltungsbereichs.

### **Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten dennoch im Rahmen von 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**

Die Nutzung des Plangebiets verändert sich im Rahmen des Bebauungsplans nicht und somit fügt sich das Emissionsverhalten weiterhin in den umgebenden Bestand ein. Die Nutzung regenerativer Energien ist grundsätzlich wird empfohlen und ist bereits umgesetzt.

### **Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Das durch den Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben 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.

### **Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen [...].

Die Gemeinde Löhnberg ist dazu verpflichtet, die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten und die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu prüfen. Hierzu gehört auch die Ausgleichsfläche Gem. Niedershausen, Flur 62, Flst. 37 zum Bebauungsplan „Neubau Bauhof und Feuerwehrgerätehaus“, die fortlaufend gilt.

## **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

### **Wasserversorgung**

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz, welches in den umgebenden Erschließungsstraßen vorhanden ist. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Löschwasserversorgung ebenfalls über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

### **Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Abwassersystem. Die Entwässerung ist im Bestand vorhanden. Der Anschluss an das örtliche Kanalnetz erfolgt im Bereich Ahornweg und Ableitung zur Kläranlage Guntersau. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten. Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) hingewiesen.

#### **§ 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 der § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellt, 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.

### **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

## **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

## **7. Altlastenverdächtige Flächen**

### *Altlasten*

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

## **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. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich.

## **10. Bergbau**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes. Bergbau ist nach den dem Regierungspräsidium Gießen vorliegenden Unterlagen nicht betrieben worden.

## **11. Denkmalschutz**

Nach den Ausführungen der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan befindet sich das Plangebiet zwischen zwei frühmittelalterlichen Fundstellen: Im Norden, unter dem heutigen Friedhof, die in merowingischer Zeit gegründete Siedlung Haimau und im Süden das merowingische Gräberfeld. Hier fanden Anfang des letzten Jahrhunderts sowie 1941 Grabungen statt, bei denen beachtenswerte Gräber zu Tage kamen.

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich bebaut. Dennoch gilt: 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.

## **12. Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen außer der üblichen Hausanschlüsse sind derzeit nicht bekannt.

## **13. Bodenordnung**

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

Planstand: 19.04.2023

Projektnummer: 22-2788

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