

# **AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**

## **der Gemeinde Löhnberg**



### **Bauleitplanung der Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Niedershausen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Weckert“ Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB);**

Die Gemeinde Löhnberg betreibt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Weckert“ im Ortsteil Niedershausen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Mit der Aufstellung des Bauleitplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am nördlichen Ortseingangsbereich von Niedershausen geschaffen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Löhnberg stellt für den Planbereich eine Fläche für Landwirtschaft sowie kleinräumig eine gemischte Baufläche dar. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung in eine Wohnbaufläche.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Im Zuge der Aufstellung des Bauleitplans sowie der Erstellung des Umweltberichtes wurden die in der Praxis bewährten Prüfverfahren eingesetzt. Diese ermöglichen eine weitgehend abschließende Bewertung.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung und des nach Maßgabe der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und den Umweltschutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie die vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen liegen in der Zeit vom

**03.07.2023 - einschl. 04.08.2023**

in der Gemeindeverwaltung Löhnberg, Obertorstraße 5, 35792 Löhnberg während der üblichen Dienststunden sowie nach Vereinbarung öffentlich aus, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden.

Die Unterlagen können zudem auf der Interseite der Gemeinde Löhnberg [www.gemeinde-loehnberg.de](http://www.gemeinde-loehnberg.de) unter der Rubrik „Wirtschaft, Gewerbe+Bauen“ / Aktuelle Bauleitplanverfahren/Bebauungsplan im Verfahren und über das zentrale Internetportal des Landes Hessen ([www.bauleitplanung.hessen.de](http://www.bauleitplanung.hessen.de)) eingesehen und heruntergeladen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung i.S.d. § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

a) Umweltbericht gemäß § 2a BauGB. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Fläche: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Bodenhaushalt, Formulierung eingriffsminimierender Maßnahmen.

- Wasser: Feststellung, dass amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, oberirdische Gewässer und Quellbereiche nicht negativ berührt werden, Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Wasserhaushalt.
- Luft und Klima: Beschreibung und Bewertung des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung und Lokal- bzw. Kleinklima, Beschreibung von Minimierungsmaßnahmen.
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, naturschutzrechtliche Bestands- und Eingriffsbewertung.
- Tier und artenschutzrechtliche Belange: Beschreibung der gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz und Beurteilung der potenziellen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange, Formulierung und Beschreibung von Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eintretens von Tatbeständen nach § 44 BNatSchG.
- Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Benennung und Bewertung der Auswirkungen auf die nächstgelegenen Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie auf das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet.
- Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Feststellung, dass keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG im Plangebiet vorhanden sind.
- Biologische Vielfalt: Bestimmung der Begrifflichkeit und Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaftsbild: Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild.
- Mensch – Wohn- und Erholungsfunktion: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Siedlungsbereiche und der Naherholungsfunktion
- Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Feststellung einer fehlenden Betroffenheit von Kultur und sonstigen Sachgütern, Hinweis darauf, dass während der Erdarbeiten auf mögliche Bodendenkmäler zu achten ist
- Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Feststellung einer fehlenden Betroffenheit.

Hinzu kommen im Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können (Monitoring).

#### b) Umweltrelevante Stellungnahmen

- Anerkannte Naturschutzverbände (05.01.2023): Anmerkungen zu den Themen Bodeninanspruchnahme, Arten- und Naturschutz, Ausgleichsbetrachtung, Erneuerbare Energien sowie zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften.
- Hessen Mobil Dillenburg (09.12.2022): Hinweise zu straßenrechtlichen und fachgesetzlichen Aspekten (u.a. Erschließung, Bauverbotszone, Anbauverbot, Verkehrssicherheit) sowie Hinweis auf die von der L 3044 ausgehenden Emissionen.
- Kreisausschuss Landkreis Limburg-Weilburg – FD Bauen und Naturschutz (01.12.2022): Anmerkungen und Anregungen zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsplanung, zu Bodeneigenschaften und Bodenfunktionen, zu Pflanzvorgaben sowie zu artenschutzrechtlichen Belangen.
- Kreisausschuss Landkreis Limburg-Weilburg – FD Landwirtschaft (25.11.2022): Anregung zur Vorsehung von Kompensationsmaßnahmen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Produktionsflächen.
- Kreisausschuss Landkreis Limburg-Weilburg – FD Wasser-, Boden und Immissionsschutz (25.11.2022): Hinweis auf die fehlende Betroffenheit von Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Oberflächengewässer und deren Gewässerrandstreifen.

- Regierungspräsidium Gießen (27.01.2022): Keine Bedenken in Bezug auf regionalplanerische Belange. Keine Bedenken in Bezug auf Grundwasserschutz und Wasserversorgung. Keine Bedenken in Bezug auf oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz. Hinweis auf die Thematik Starkregenereignisse. Keine Bedenken in Bezug auf kommunales Abwasser und Gewässergüte. Feststellung des Nichtvorhandenseins von Altlasten. Hinweis auf Eingriffs- und Ausgleichswirkung bezüglich des vorsorgenden Bodenschutzes. Forderung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB). Allgemeine Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz (u.a. Beeinträchtigung Bodenfunktionen, Erosionsgefahr, Erodierbarkeit des Bodens). Keine Betroffenheit von Abfallentsorgungsanlagen. Keine Bedenken aus abfallbehördlicher Sicht. Hinweis auf Beachtung des Merkblatts zu „Entsorgung von Bauabfällen“. Anregung zur Erstellung einer Schallimmissionsprognose zur Beurteilung der Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet. Hinweis auf die Lage des Plangebiets in zwei erloschenen Bergwerksfeldern. Hinweis, dass eine forstrechtliche Betroffenheit nicht vorliegt. Hinweis, dass keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt werden. Anmerkungen zum städtebaulichen Erfordernis der Planung und zur Begründung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen sowie verfahrensbeachtliche Hinweise.

c) Weitere umweltrelevante Informationen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag umfasst neben einem einleitenden Kapitel zur Veranlassung und Aufgabenstellung, zu den rechtlichen Grundlagen und der Methodik, die Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens sowie eine Vorauswahl potenziell betroffener artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen, für die eine umfassende Prüfung zu den Verbotstatbeständen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgt.

Gemäß § 4b BauGB wurde ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Löhnberg, 20.06.2023

DER GEMEINDEVORSTAND  
DER GEMEINDE LÖHNBERG



Dr. Frank Schmidt  
Bürgermeister

Vorstehende Bekanntmachung wird gemäß § 5 der Hauptsatzung der Gemeinde Löhnberg vom 23.07.1993, in der Fassung des 4. Nachtrages vom 17.11.2022, veröffentlicht.

Löhnberg, 20.06.2023

DER GEMEINDEVORSTAND  
DER GEMEINDE LÖHNBERG



Dr. Frank Schmidt  
Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Niedershausen  
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Weckert“

hier: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab