

Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Schumes/Placken“, 2. Änderung

## **Entwurf**

Planstand: 20.09.2021

Projektnummer: 202391

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 .....	4
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	5
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
1.7 Verfahrensart und -stand .....	7
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>10</b>
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>10</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	10
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	11
5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	11
<b>6. Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>18</b>
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>8. Kampfmittel</b> .....	<b>20</b>
<b>9. Immissionsschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>10. Denkmalschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>11. Sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>21</b>
<b>12. Bodenordnung</b> .....	<b>21</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

An die Gemeinde Löhnberg ist der Eigentümer des Flurstücks 304, Flur 55, Gemarkung Löhnberg herangetreten, um auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich ergänzend zum bestehenden Wohngebäude ein Gartenhaus zu errichten. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Schumes/Placken“ aus dem Jahr 1994, der in diesem Bereich eine 7,5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorsieht. Hier gilt, dass je 75 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 1 Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen ist. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Steuerung von Garagen, Stellplätzen und Anlagen im Sinne § 6 Abs. 10 Hessische Bauordnung (HBO) auf den Baugrundstücken. Um eine optimierte Ausnutzung der vorhandenen Wohnbaugrundstücke und mehr Flexibilität in Bezug auf die Stellung baulicher Anlagen zu ermöglichen, bedarf es der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Damit eine einheitliche Festlegung zu den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. zu den Pflanzvorgaben erfolgt, werden auch die weiteren Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes in die 2. Änderung einbezogen. Von einer verbindlichen Verortung der anzupflanzenden Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird insgesamt abgesehen, wobei an einem Mindestmaß der Bepflanzung der Baugrundstücke weiterhin festgehalten wird. Darüber hinaus wird klarstellend die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO auch auf außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angepasst.

### Lageplan Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2021), bearbeitet

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist insofern ausschließlich die Anpassung der Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die im Bebauungsplan „Schumes/Placken“ zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 bis 3 herausgenommen. Im Gegenzug wird die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift Ziffer 7 derart modifiziert, dass der Anteil zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erhöht wird. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Schumes/ Placken“ gelten unverändert fort und sind lediglich aus Gründen der Handhabung im Vollzug des Bebauungsplanes nachrichtlich in den Planunterlagen dargestellt.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Löhnbergs. Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und ist somit durch die bestehende Wohnbebauung, einschließlich Stellplätze, Nebenanlagen und Hausgärten geprägt. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: gewerbliche Nutzung

Osten: Wohnbebauung

Süden: Wohnbebauung

Westen: gemischte Bebauung

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 2,38 ha, wovon rd. 1,88 ha auf das Allgemeine Wohngebiet, rd. 0,29 ha auf die Straßenverkehrsflächen, inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und rd. 0,21 ha auf die öffentliche Grünfläche (Gebietseingrünung) entfallen.

## 1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung (Bestand) dar. Überlagernd wird ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

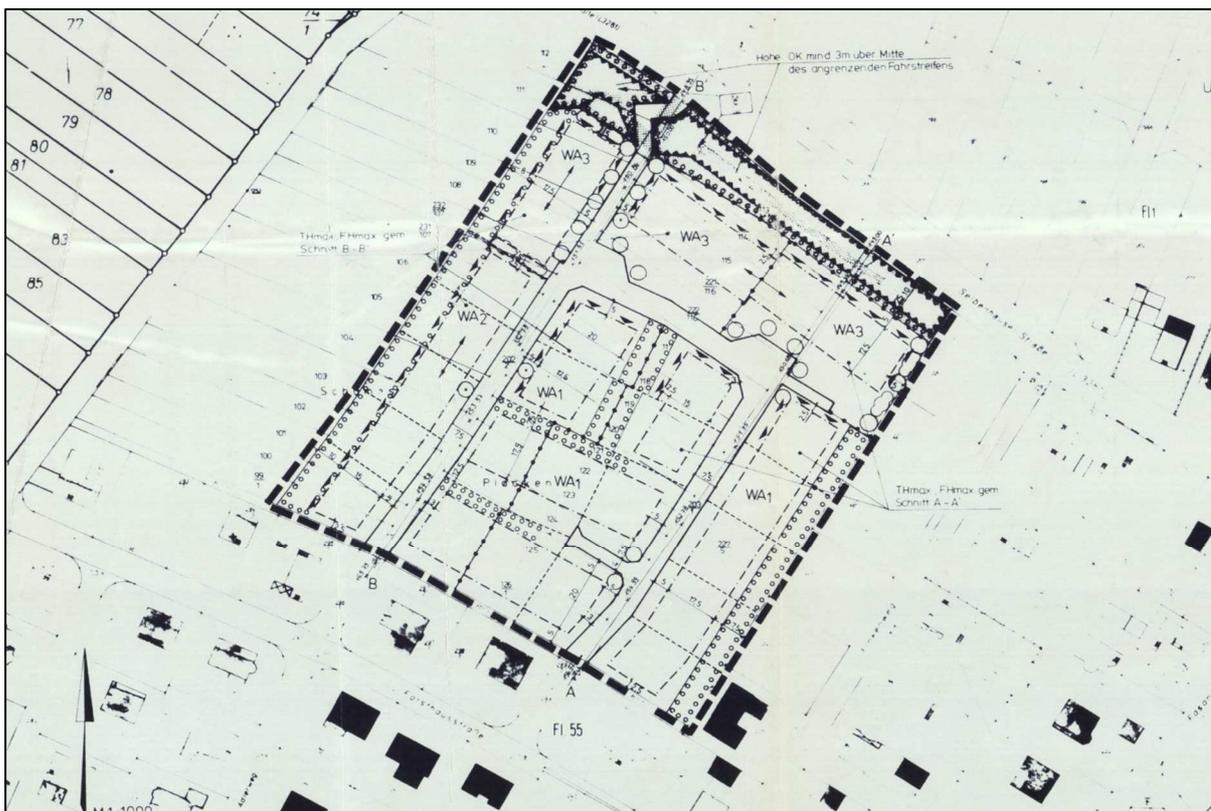
Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und durch die Wohnbebauung, einschließlich Stellplätzen und Nebenanlagen geprägt. Die Freiflächen stellen sich als strukturarmer Hausgarten dar. Das Plangebiet ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und grundsätzlich einer baulichen Nutzung zugänglich. Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen 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 2. 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 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar ist.



### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Schumes / Placken“ aus dem Jahr 1994 vor, der hier ein Allgemeines Wohngebiet sowie die für die verkehrliche Erschließung notwendigen Straßenverkehrsflächen festsetzt. Aus Gründen des Immissionsschutzes in Bezug auf die Selbenhäuser Straße und der sich nördlich anschließenden gewerblichen Nutzungen setzt der Bebauungsplan entlang der bestehenden Straße eine öffentliche Grünfläche mit begrüntem Lärmschutzwall fest. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2014 bezüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und weiteren Anlagen i.S. § 6 Abs. 10 HBO bestimmt, dass diese innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

#### Bebauungsplan „Schumes / Placken“



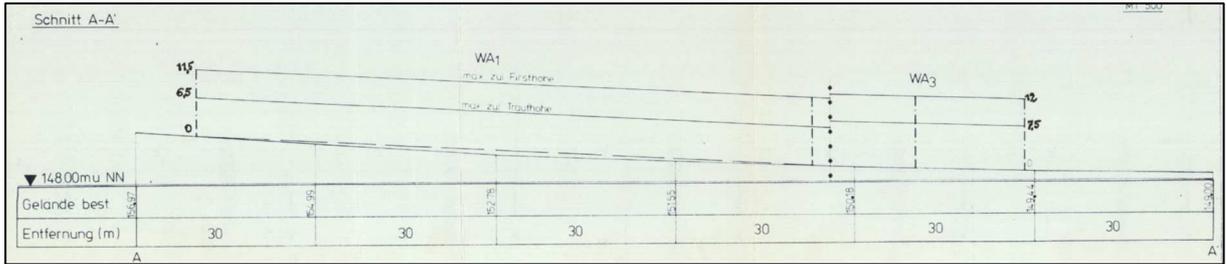
genordet, ohne Maßstab

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

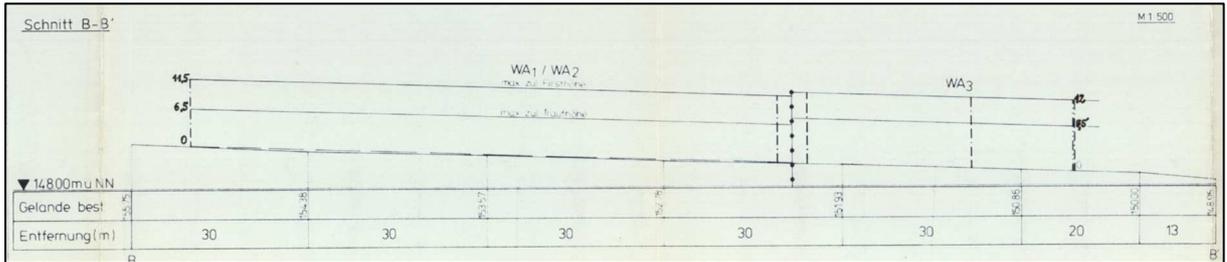
Fläche	GRZ	GFZ	Z	TH <sub>max</sub>	FH <sub>max</sub>	Bauweise
WA <sub>1</sub>	0,4	0,6	II			o
WA <sub>2</sub>	0,4	0,8	II			o
WA <sub>3</sub>	0,4	0,8	II			o

- vgl. Schnittzeichnungen A-A, B-B' -

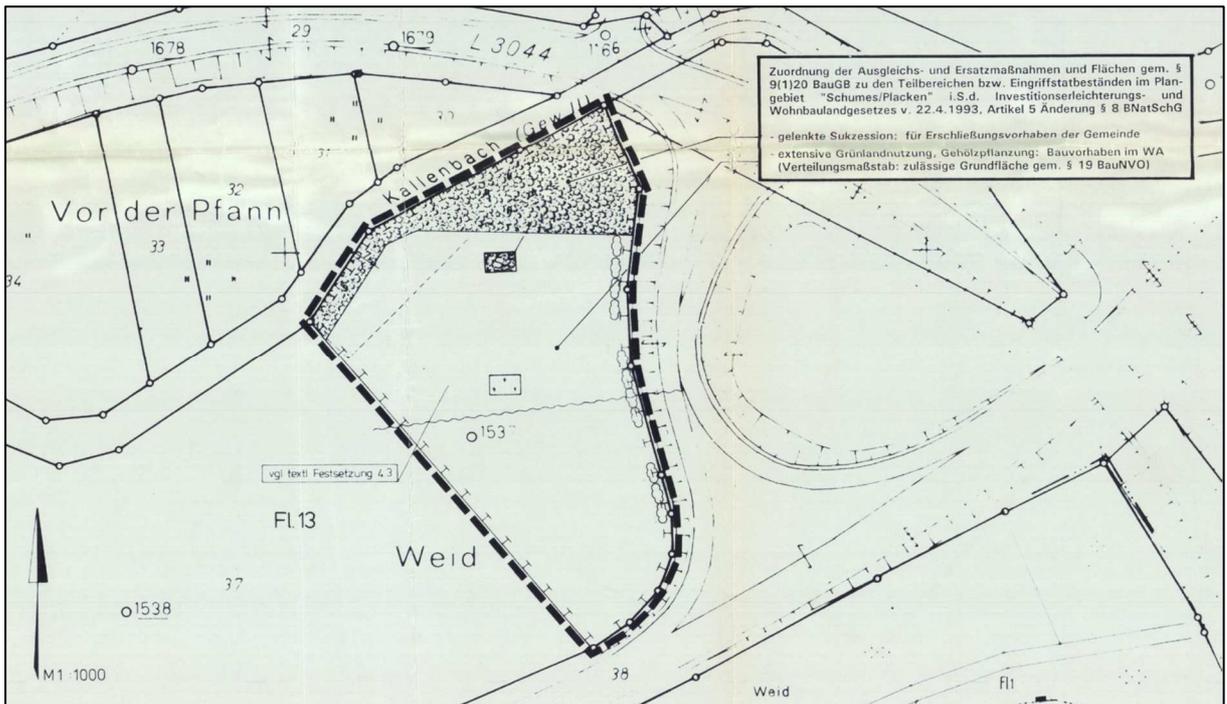
**Schnitt A-A'**



**Schnitt B-B'**



**Externe Ausgleichsfläche**



Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die klarstellende Anpassung der Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die im Bebauungsplan „Schumes/Placken“ zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 bis 3 herausgenommen. Im Gegenzug wird die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift Ziffer 7 derart modifiziert, dass der Anteil zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erhöht wird. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen

Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Schumes/Placken“ gelten unverändert fort.

### **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.

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

Werden durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 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 Modifizierung der Pflanzvorgaben und der Klarstellung bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen nicht berührt werden. Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich zwei untergeordnete Aspekte der Planung geändert, welche sowohl für sich genommen als auch in Summe die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berühren, sodass die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt. So bleibt insbesondere der planerische Leitgedanke des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1994 weiterhin erhalten, während die geplanten geringfügigen Änderungen als von dem ursprünglichen planerischen Willen gedeckt angesehen werden können. Die der Planung insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption wird durch die vorgenommenen Anpassungen nicht geändert. 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.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. In Bezug auf die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird diese nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	26.11.2020 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 (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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der L 3281 (Selbenhäuser Straße) über die gemeindlichen Erschließungsstraßen, über die grundsätzlich der Verkehr des Allgemeinen Wohngebietes verkehrsgerecht abgewickelt werden kann. Eine Veränderung des Verkehrsgeschehens bzw. des Verkehrsaufkommens ist im Zuge der 2. Änderung nicht zu erwarten, da die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO unverändert fort gilt.

## 3. Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die klarstellende Anpassung der Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO auf den Baugrundstücken sowie die Modifizierung der Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die im Bebauungsplan „Schumes/Placken“ zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 bis 3 herausgenommen. Im Gegenzug wird die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift Ziffer 7 derart modifiziert, dass der Anteil zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erhöht wird. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen

Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Schumes/Placken“ gelten unverändert fort.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schumes/Placken“ setzt zur Steuerung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen unter Ziffer 3 fest:

*Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6), 14(1) BauNVO: Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Gerätehütten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5 m gemessen an Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten ist.*

Im Jahr 2014 erfolgte eine Überarbeitung der Festsetzung. Hier wurde bestimmt, dass Garagen, Stellplätze und weitere Anlagen im Sinne § 6 Abs. 10 HBO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. In der Festsetzung wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die geltenden Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung geknüpft. Ferner fehlt hier die Auseinandersetzung mit dem einzuhaltenden Abstand von Garagen zu den Straßenverkehrsflächen. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher eine klarstellende Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO auf den jeweiligen Baugrundstücken. Demnach gilt:

**(3) Gemäß § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12(6), 14(1) BauNVO: Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfreiflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten.**

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan zeichnerisch umfangreiche Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Nach Ziffer 5.1 gilt:

*WA1 bis WA3: Pflanzung und Pflege von Hochstamm-Obstbäumen (Regionalsorten), mind. 1 Baum je angefangene 75 m<sup>2</sup> Pflanzfläche eines Grundstückes.*

Ziel des Bebauungsplanes ist es die Flexibilität und Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Baugrundstücke zu erhöhen. Daher erfolgt im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Herausnahme der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsflächen sowie die damit einhergehende textliche Festsetzung unter Ziffer 5.1. Die Festsetzung zur Begrünung des Schallschutzwalls bleibt hiervon unberührt. Um jedoch ein Mindestmaß an Be- und Durchgrünung der Wohnbaugrundstücke sicherzustellen, wird die bisher geltende Gestaltungsvorschrift derart geändert, dass der Anteil von zu pflanzenden Laubgehölzen von 35 % auf 45 % angehoben wird.

### **(5 1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

#### **- entfällt**

*- öffentliche Grünfläche, Zweckbest. Gebietseingrünung: der Schallschutzwall ist vollständig mit standortgerechten Laubsträuchern und Bäumen II. Ordnung zu begrünen; Mindestpflanzung: 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup>.*

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

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schumes / Placken“ gelten, mit Ausnahme der Vorschrift zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen, unverändert fort und sind nachfolgend nachrichtlich dargestellt:

- *Die äußere Gestaltung (Fassade, Dach, Fenster etc.) von Doppelhäusern sind Hausgruppen ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel, -pfannen oder Schiefereindeckungen in dunklen oder roten Farbtönen zu verwenden. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.*
- *Zulässig sind Sattel - oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 ° bis 45 °. Bei Gara gen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zu gelassen werden, wenn die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden.*
- *-Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.*
- *-Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene senkrechte Holzstaketenzäune zu errichten, seitliche oder rückwärtige Einfriedungen sind auch aus Drahtgeflecht i.V. mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 0,8 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25 m zulässig. Mauersockel sind grundsätzlich unzulässig, mind. 10 cm Freiraum zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche ist einzuhalten.*

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die bisher zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen herausgenommen, um in Bezug auf die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke eine höhere Flexibilität zu gewähren. Um jedoch ein Mindestmaß an Be- und Durchgrünung der Wohnbaugrundstücke sicherzustellen, wird die bisher geltende Gestaltungsvorschrift derart geändert, dass der Anteil von zu pflanzenden Laubgehölzen von 35 % auf 45 % angehoben wird. Demnach gilt:

*Mind. 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu mind. 45% mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Fichten u.a. Koniferen sind unzulässig. Es zählen ein einzelstehender Laubbaum 25m<sup>2</sup>, Laubbäume bei gruppenweiser Pflanzung oder in Hecken 20m<sup>2</sup>, ein Strauch 1m<sup>2</sup> (ausgenommen Pflanzmaßnahmen für Einfriedungen, z.B. mit Hainbuche). Die gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB nach Plankarte und Festsetzung vorzunehmende Anpflanzungen können angerechnet 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 Änderung der Zweckbestimmung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Insofern kann vorliegend 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. Die im Zuge der 2. Änderung vorgenommenen Anpassungen führen zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die nach § 1a Abs. 3 BauGB eine Eingriffskompensation begründen.

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

### Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bzw. der Vegetation wurde im Januar sowie im Oktober 2021 jeweils eine Geländebegehung durchgeführt. Nachfolgend werden die Ergebnisse beschrieben. Das Plangebiet setzt sich vorwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und den dazugehörigen Hausgärten zusammen. Durch eine Ringstraße ist das Wohngebiet nach Süden an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Hausgärten werden überwiegend von Vielschnittrasen und Zierhölzern dominiert. Zentral im Geltungsbereich befindet sich ein unbebautes Grundstück. Dieses wird teilweise als Spielwiese und Sportplatz genutzt. Daraus ergibt sich intensiv genutzter Vielschnittrasen, aber auch stellenweise Grünland als Nutzungstyp.

Der begrünte Wall ist zum Großteil mit Haselsträuchern bewachsen. Zusätzlich sind folgende Laubgehölzarten vorzufinden.

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Rhus typhina</i>	Essigbaum
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Des Weiteren konnten auf dem unbebauten Grundstück bzw. innerhalb des Grünlands und der Vielschnittrasen im Plangebiet folgende Arten nachgewiesen werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Euphorbia spec.</i>	Wolfsmilch
<i>Galium mollugo</i>	Gewöhnliches Labkraut

<i>Geranium sanguineum</i>	Roter Storchenschnabel
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium spec.</i>	Klee

Die Hausgärten lassen sich als tendenziell strukturarm bezeichnen und setzten sich unter anderem aus diesen Arten zusammen:

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Buddleja spec.</i>	Sommerflieder
<i>Buxus sempervirens</i>	Gewöhnlicher Buchsbaum
<i>Hydrangea spec.</i>	Hortensie
<i>Picea abies</i>	Gewöhnliche Fichte
<i>Picea pungens</i>	Blau-Fichte
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Pyracantha spec.</i>	Feuerdorn
<i>Salix matsudana Tortuosa</i>	Korkenzieher Weide
<i>Swietenia macrophylla</i>	Echte Mahagonie
<i>Symphoricarpos albus</i>	Schneebeere
<i>Thuja spec.</i>	Thuja

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um innerörtlich gelegenes Wohngebiet. Besonders die Hausgärten bestehen vorwiegend aus Vielschnittrasen. Einzig der begrünte Wall bietet durch strukturreiche Gehölze umfassende Rückzugsräume und Nahrung für die lokale Fauna. In der Zusammenfassung kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung aus naturschutzfachlicher Sicht zu. Da es sich bei Änderung des Bebauungsplans um eine Optimierung der baulichen Ausnutzung bereits vorhandenen Baugrundstücke handelt, ist tendenziell von einer geringen Beeinträchtigung der Artenvielfalt auszugehen.

Insgesamt ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung bei Umsetzung der Planung im Hinblick auf Pflanzen bzw. Biotop- und Nutzungstypen.

### Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets



Eigene Aufnahme 2021

### Tiere, Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

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).

Hinsichtlich der Fauna kommt dem Plangebiet aufgrund der vorwiegend ökologisch geringwertigen Strukturen und der Lage im Siedlungsbereich eine geringe Bedeutung zu. Insbesondere die Vielschnitt-rasen bieten aufgrund der hohen Pflegeintensität und der Artenarmut keinen geeigneten Lebensraum für streng und besonders geschützte Arten. Auch das Grünland wies bei Begehung kein Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinale*) als obligate Wirtspflanze für die geschützten Schmetterlinge *Maculinea* auf. Weiterhin sind die Gärten mit Zierbeeten und vereinzelt Gehölzstrukturen lediglich als Habitat für wenige Tiere (z. B. Kleinsäuger, Spinnentiere und Insekten) geeignet. Hierbei bieten die Ziergehölze zudem einen tendenziell geringwertigen Lebens- und Rückzugsraum, da aufgrund ihrer fremdländischen Herkunft wenige Tiere auf sie spezialisiert sind. Dahingegen kann die gehölzreiche Böschung einen stetigen Lebens- und Nahrungsraum für Vögel darstellen. Es sind aufgrund des hohen Störungspotenzials nur allgemein häufige Arten, wie beispielsweise die Amsel, anzunehmen. Weiterhin bietet das gesamte Plangebiet voraussichtlich einen temporär frequentierten Nahrungsraum für Vögel, Fledermäuse, Insekten und Kleinsäuger. Dennoch ist aufgrund der starken anthropogenen Überprägung, des hohen Störungsniveaus und des geringen Struktur- und Artenreichtums auch hierbei von einem geringen Angebot für die Fauna auszugehen.

In der Zusammenfassung dienen Hausgärten nur wenigen Tieren als geeigneter Lebensraum. Demnach ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Fauna bei Umsetzung der Planung.

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG hingewiesen. Insbesondere ist zu beachten:

Von einer qualifizierten Person sind ganzjährig

- Bestandsgebäude unmittelbar vor Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten,
- Höhlenbäume unmittelbar vor Rodung / Gehölzrückschnitt und
- Strukturen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen können, unmittelbar vor deren Entfernung

auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu kontrollieren. Im Falle der Betroffenheit ist die jeweilige Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

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.

Weitere Empfehlungen:

- Reduktion der Durchsichtigkeit/ Spiegelungswirkung von Fassaden:

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig verwendet werden.

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Reduktion der Lichtverschmutzung:

Es sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik/ Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von rd. 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden. Die Dauer der Beleuchtung sollte auf das Minimum reduziert werden.

- Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Es sollten Nisthilfen für Vögel- und Fledermäuse der Siedlungsgebiete am Gebäude angebracht werden. Die Kästen sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug und eine Pflege sollten gewährleistet sein.

## **Fläche und Boden**

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden vorwiegend dem Boden Viewer Hessen entnommen.

Das Plangebiet mit einer Fläche von rd. 2,4 ha steigt nach Südosten leicht an und stellt sich vorwiegend als Wohngebiet mit Hausgärten dar. Dementsprechend ist eine hohe Vorbelastung der Böden durch Bodenversiegelung, Bodenabtrag, Boden-, -durchmischung, Verdichtung anzunehmen. Da es sich um ein Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereich handelt, sind keine Daten über die Bodenfunktionsbewertung, die Acker- und Grünlandzahl sowie die vorherrschenden Bodenarten vorhanden. Es ist anzunehmen, dass das Plangebiet vor der Bodenversiegelung gleiche oder ähnliche Bodentypen wie benachbarte Flächen aufgewiesen hat. Direkt angrenzend befinden sich lehmige Böden aus äolischen Sedimenten mit dem Bodentyp Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden. Dabei ist davon auszugehen, dass der Boden seine wesentlichen Funktionen (Lebensraumfunktion, Funktion im

Nährstoffhaushalt, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Archiv der Natur- und Kulturlandschaft) bereits zum Großteil verloren hat.

Es sind aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen von Bauausführung stets die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

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

Des Weiteren wird auf das nachfolgende Info-Blätter des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen hingewiesen:

- **Boden – damit Ihr Garten funktioniert;** Bodenschutz für Häuslebauer“ ([www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/1\\_infoblaetter/LANUV\\_Infoblatt\\_Bauen\\_Häuslebauer\\_WEB.pdf](http://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/1_infoblaetter/LANUV_Infoblatt_Bauen_Häuslebauer_WEB.pdf))

#### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird es im planungsrechtlichen Sinn zu keinen zusätzlichen Eingriffen in den Boden kommen. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt unverändert fort. Insgesamt ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens.

## **Wasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche und er liegt fern von festgesetzten Heilquellen, Abfluss- und Überschwemmungsgebieten. Jedoch liegt das Plangebiet in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets WSG TB I Löhnberg, Quelle Jemersborn. Etwa 320 m nördlich des Plangebietes verläuft das nächste Fließgewässer. Dieses besitzt eine geringe Abflussklasse und ist zusätzlich durch eine Bundesstraße vom Plangebiet getrennt. Der Bodenwasserhaushalt und die entsprechenden Bodenfunktionen wie z.B. das Infiltrationsvermögen und die Grundwasserneubildung sind aufgrund der bestehenden Versiegelung durch Wohnhäuser und Straßen bereits stark eingeschränkt. Die hohe Pflegeintensität der Hausgärten steht einem vollfunktionsfähigen Wasserhaushalt zusätzlich entgegen.

#### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Innerhalb des Plangebiets hat die Fläche einen Großteil seiner Funktion hinsichtlich des Bodenwasserhaushalts bereits verloren. Im Bebauungsplan ist eine Optimierung der zulässigen bebaubaren Fläche vorgesehen. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird es im planungsrechtlichen Sinn zu keinen zusätzlichen Eingriffen in den Boden kommen. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt unverändert fort. In der Zusammenfassung ergibt sich keine

erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Die Ge- und Verbote des Trinkwasserschutzgebiets sind zu beachten.

### **Klima und Luft**

Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte.

Der gesamte Planungsraum - Wohnbebauung und Versiegelung z. B. Straßenverkehrsflächen, Ein- und zu Fahrten - bildet einen klimatischen Belastungsraum. Die Belastung wird durch die Grünstrukturen minimal abgemildert. Insbesondere Gehölze tragen zur Produktion von Sauerstoff, Speicherung von Kohlenstoff, Filterung von Staub bei, sodass sich ihr Vorkommen klimatisch positiv auswirkt.

Hinsichtlich der Luftqualität sind der Emissionsort B 49 im Norden des Plangebiets, die gewerbliche Nutzung im Norden und Westen des Plangebiets sowie der allgemeine Ziel- und Quellverkehr zu nennen. Hinzu kommen neben den in diesem Zusammenhang emittierten Luftschadstoffen, Feinstaub und Reifenabrieb vorwiegend Wärme und Licht.

#### Eingriffsbewertung:

Bei Umsetzung der Planung kommen voraussichtlich keine Veränderungen hinzu, die erhebliche Effekte hinsichtlich des Klimas ergeben. Das Vorhaben wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

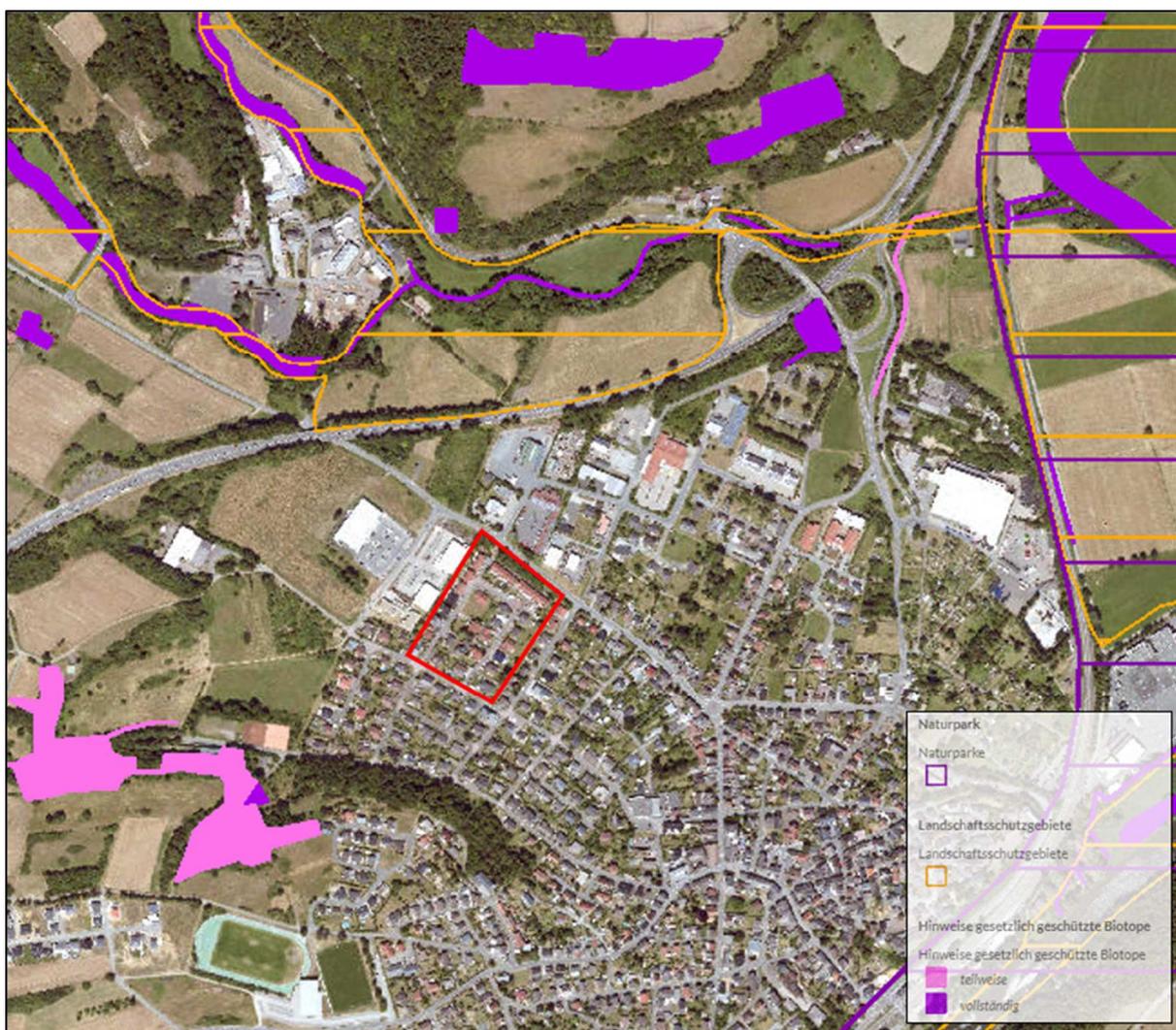
### **Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete**

Der Planungsraum befindet sich mehr als 1,3 Kilometer von Natura-2000-Gebieten entfernt, sodass sich diesbezüglich keine Betroffenheit ergibt. 180 Meter nördlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ und 780 Meter westlich des Plangebiets beginnt der Naturpark „Hochtaunus“. Darüber hinaus, ist 300 Meter südwestlich des Plangebiets ein „Eichen Zitterpappelgehölz“ und 370 Meter nördlich der Kallenbach gelegen. Beide Biotoptypen sind als Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope im Rahmen des § 30 BNatSchG sowie des § 13 HAGBNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG im Natureg Viewer gekennzeichnet. Zudem sollte sich nordwestlich des Plangebiets (Flst. Nr. 360/3, Fl. 55) eine Kompensationsmaßnahme befinden. Diese wird im Natureg Viewer als Feldgehölz-Pflanzung (G\_AA\_001187) aus dem Jahr 1999 bezeichnet.

#### Eingriffsbewertung:

Aufgrund der großen räumlichen Entfernungen ist zum derzeitigen Kenntnisstand von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und der pot. Biotope auszugehen.

## Lage des Plangebiets zu pot. geschützte Biotope und dem Landschaftsschutzgebiet



Quelle: Natureg Viewer Hessen, bearbeitet genordet

### Landschaftsbild

Die Umgebung des Plangebiet ist von den bestehenden Gewerbe- und Wohngebieten geprägt. Eine weitreichende Sicht ist dementsprechend und aufgrund der Topografie nicht gegeben. Im Rahmen der Begehung wurden keine wesentlichen Elemente des Orts- und Landschaftsbilds innerhalb des Plangebiets festgestellt.

Das nächstliegende Landschaftsschutzgebiet, der „Auenverbund Lahn-Dill“, liegt rd. 180 m nördlich vom Plangebiet. Aufgrund der genannten Entfernung, sowie der räumlichen Trennung durch eine Bundesstraße, steht das geplante Vorhaben nicht im Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet.

### Eingriffsbewertung:

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine geringe Anpassung der textlichen Festsetzungen in einem bestehenden Wohngebiet handelt, ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

### **Mensch, Wohn- und Erholungsqualität**

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als typisches Wohngebiet mit Hausgärten sowie Erschließungsstraßen dar, grenzt jedoch an gewerblich genutzte Bereiche sowie an stetig frequentierte Straßen an. Diesbezüglich sind im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Schumes/ Placken“ (& 1. Änderung) bereits Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet und umgesetzt worden. Die entsprechenden Festsetzungen werden innerhalb der vorliegenden Bebauungsplanänderung unverändert übernommen, so dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Das Plangebiet besitzt für die Bewohner eine gewisse Freizeit- und Erholungsfunktion. Im Gegensatz dazu, ist eine übergeordnete Naherholungsfunktion nicht ersichtlich.

#### Eingriffsbewertung:

Das Planvorhaben erzielt eine optimierte Ausnutzung der vorhandenen Wohnbaugrundstücke und mehr Flexibilität in Bezug auf die Stellung baulicher Anlagen. Hierzu werden unter anderem grünordnerische Festsetzungen abgeändert. Es handelt sich um Änderungen in geringem Maße, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung des Menschen und seine Gesundheit nicht zu erwarten ist. Auch ist nicht davon auszugehen, dass sich die Geräuschkulisse wesentlich verändert. Dem Schallschutz wurde bereits im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Rechnung getragen.

### **Kulturelles Erbe und Denkmalschutz**

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung zum derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen. Es befindet sich in ausreichender Entfernung (rd. 480 m) südlich des Plangebietes das Einzelkulturdenkmal „Kirchbergstraße“.

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

## **6. Wasserwirtschaftliche Belange**

### **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 dem derzeitigen Kenntnisstand kann die Löschwasserversorgung ebenfalls über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

### **Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Abwassersystem. 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 darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

### **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in Zone III, Trinkwasserschutzgebiet, WSG TB I Löhnberg, Quelle Jemersborn, Löhnberg. Die Bestimmung der Schutzgebietsverordnung sind entsprechend zu beachten.

### **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

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

## **7. 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 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“ hilfswise 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. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, einschließlich der im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorgesehenen passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen gelten wird

unverändert übernommen, sodass dem Trennungsgrundsatz auch weiterhin entsprochen werden kann. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu 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 außer der üblichen Hausanschlüsse sind derzeit nicht bekannt.

#### **12. Bodenordnung**

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

Planstand: 20.09.2021

Projektnummer: 202391

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

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