

Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg

Begründung

Bebauungsplan

„Güldenstadt“, 4. Änderung

Entwurf

Planstand: 22.09.2021

Projektnummer: -

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	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	3
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	4
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	4
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.7 Verfahrensart und -stand	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Festsetzungen	8
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	9
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	9
5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	10
6. Wasserwirtschaftliche Belange	18
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	18
8. Kampfmittel	20
9. Immissionsschutz	20
10. Bergbau	21
11. Denkmalschutz	21
12. Sonstige Infrastruktur	21
13. Bodenordnung	21
14. Anlagen und Gutachten	21

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Der Gemeinde Löhnberg liegt eine konkrete Anfrage zur Errichtung eines Baustoffzentrums im Ortsteil Löhnberg, Flur 6, Flurstück 87/3 vor. Der Planstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Güldenstadt“, der hier ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausweist. Bestandteil des Bebauungsplanes ist eine Festsetzung zur Emissionskontingentierung, die das Emissionsverhalten im Gewerbegebiet Nr. 2 (GE2) auf 55/m² dB(A) tags und 40/m² dB(A) nachts beschränkt. Für den Neubau des Baustoffzentrums wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass im Ergebnis der bauleitplanerischen Festsetzungen für das Bauvorhaben ein Immissionskontingent in Höhe des benachbarten Mischgebietes und der vorhandenen Bestandsbebauung mit 46 – 50 dB(A) bzw. 50 -45 dB(A) zur Verfügung steht. Für Mischgebiete betragen die Immissionsrichtwerte tags 60 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A). Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Planung zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteile unterschreiten die nach TA-Lärm zulässigen Richtwerte insofern erheblich. Darüber hinaus konnte in der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen werden, dass bei Errichtung eines Baustoffzentrums auch unter Berücksichtigung der Geräuschimmissionen des benachbarten Sondergebietes Lebensmitteleinzelhandel (Bereich Rewe-Markt) und der im Umfeld weiter vorhandenen Gewerbenutzung, die Richtwerte an den maßgebenden Immissionsorten der benachbarten Gebiete (Allgemeines Wohngebiet/ Mischgebiet) eingehalten werden können.

Lageplan Plangebiet



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

An den Ergebnissen der Untersuchung lässt sich ableiten, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan gewählte Festlegung auf 55 dB(A)/m² in der Regel keine typische Gewerbegebietsansiedlung gemäß

den bauleitplanerischen Vorstellungen einer GE-Ausweisung gestattet. Ferner zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die nachbarschützenden Belange – Einhaltung und Unterschreitung der Immissionsrichtwerte je Gebietskategorie- auch bei Nichtanwendung der getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch das geplante Baustoffzentrum eingehalten werden können. Daher wird im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung zur Emissionskontingentierung für das GE2 herausgenommen. Darüber hinaus ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen mit 10 m nur bedingt für eine gewerbliche Nutzung geeignet, insbesondere vor dem Hintergrund von erforderlichen Hallengebäuden mit bspw. Kranbahnen. Dies gilt gleichermaßen für die Festsetzung zur Befestigung von Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Weise. Aufgrund der Rangvorgänge des andienenden Lkw-Verkehrs und der Staplerfahrer bei Be- und Entladetätigkeiten ist dies in Bezug auf die Betriebsabläufe einer gewerblichen Nutzung nicht zielführend. Damit innerhalb des GE2 eine gewerbliche Nutzung möglich ist, die auch den zweckbezogenen Anforderungen, auch unter Berücksichtigung der konkret vorliegenden Anfrage, entspricht, erfolgt auch hier die Herausnahme der einschränkenden Festsetzung. Mit der 4. Änderung wird insofern das Ziel verfolgt, durch die Schaffung einer höheren Flexibilität in der Ausnutzung der Baugrundstücke einen Beitrag zur Mobilisierung von planreifen Gewerbegrundstücken, einhergehend mit der Entwicklung von Arbeitsplätzen, zu leisten. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg in ihrer Sitzung am 09.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Güldenstadt“ gefasst. Gegenstand der 4. Änderung ist ausschließlich die Herausnahme der unter Ziffer 1.3 festgesetzten Emissionskontingentierung für das GE2 und der Festsetzung Ziffer 6.3 zu den Befestigungen von Wegen, Hof- und Lagerflächen sowie Pkw-Stellplätzen. Darüber hinaus wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen für das GE2 auf maximal 13,0 m angehoben. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Güldenstadt“, einschließlich der 1. bis 3. Änderung, gelten unverändert fort.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Löhnberg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene GE2 (Flur 6 die Flurstücke 87/3 und 72 teilweise). Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,2 ha, die insgesamt auf das Gewerbegebiet entfallen. Nordöstlich an das Plangebiet grenzt ein Lebensmitteleinzelhandel mit Stellplatzanlage an. Östlich bzw. südöstlich des Plangebiets liegen Straßenverkehrsflächen und eine gemischte Nutzung (Gewerbe, Wohnbebauung, Einzelhandel). Westlich des Plangebiets befinden sich Ackerflächen sowie südlich und südwestlich des Plangebiets ein Spielplatz und eine Obstbaumplantage.

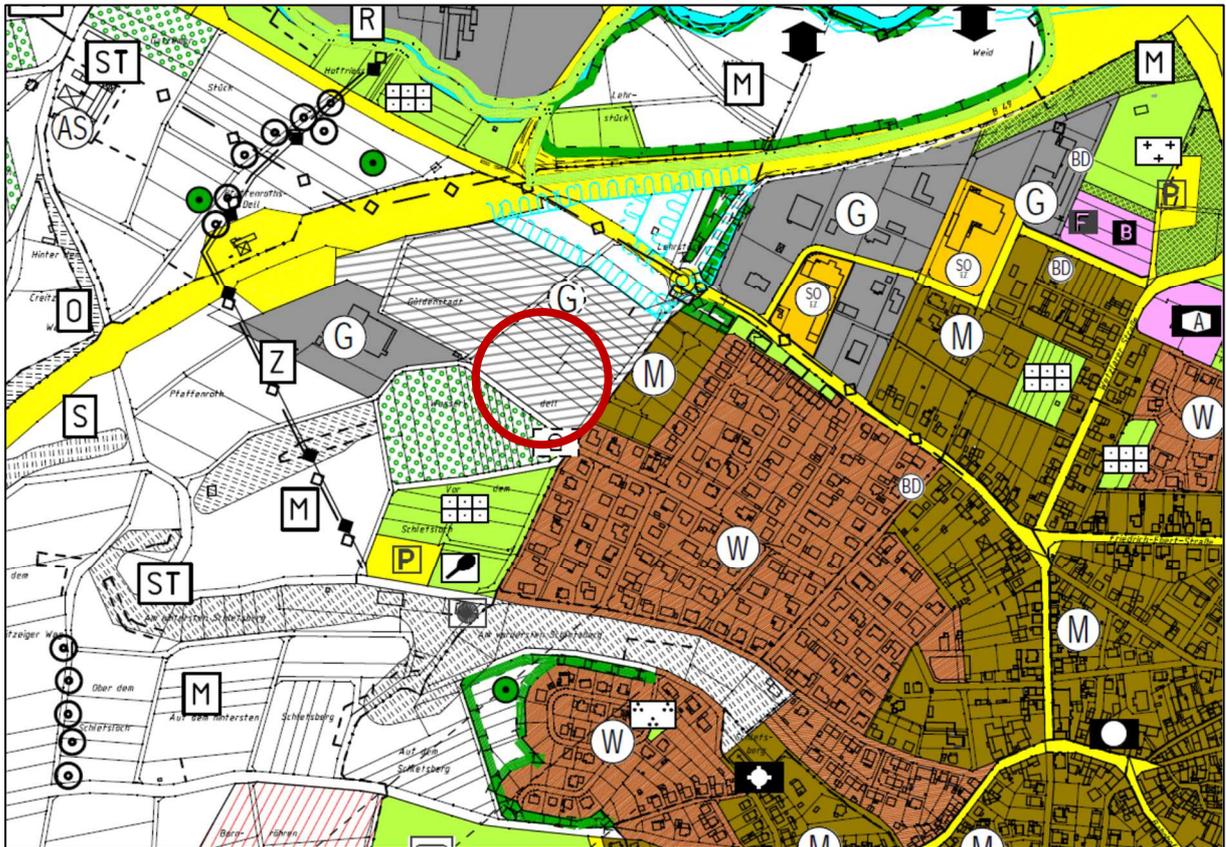
1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen stellt das Plangebiet – unberücksichtigt des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der hier ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausweist – als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft überlagert mit den Signaturen Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dar. Dieser vermeintliche Widerspruch zwischen Bauleitplanung und Regionalplanung begründet sich darin, dass der Bebauungsplan „Güldenstadt“ erst nach Wirksamkeit des Regionalplanes Mittelhessen aufgestellt wurde und Rechtskraft erlangt hat. Da der Bebauungsplan „Güldenstadt“ im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Gießen aufgestellt wurde, ist der Standort insofern als faktisches Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand zu bewerten. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO gilt unverändert fort, sodass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Löhnberg stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche (Planung) dar. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO gilt unverändert fort, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Ausschnitt Flächennutzungsplan

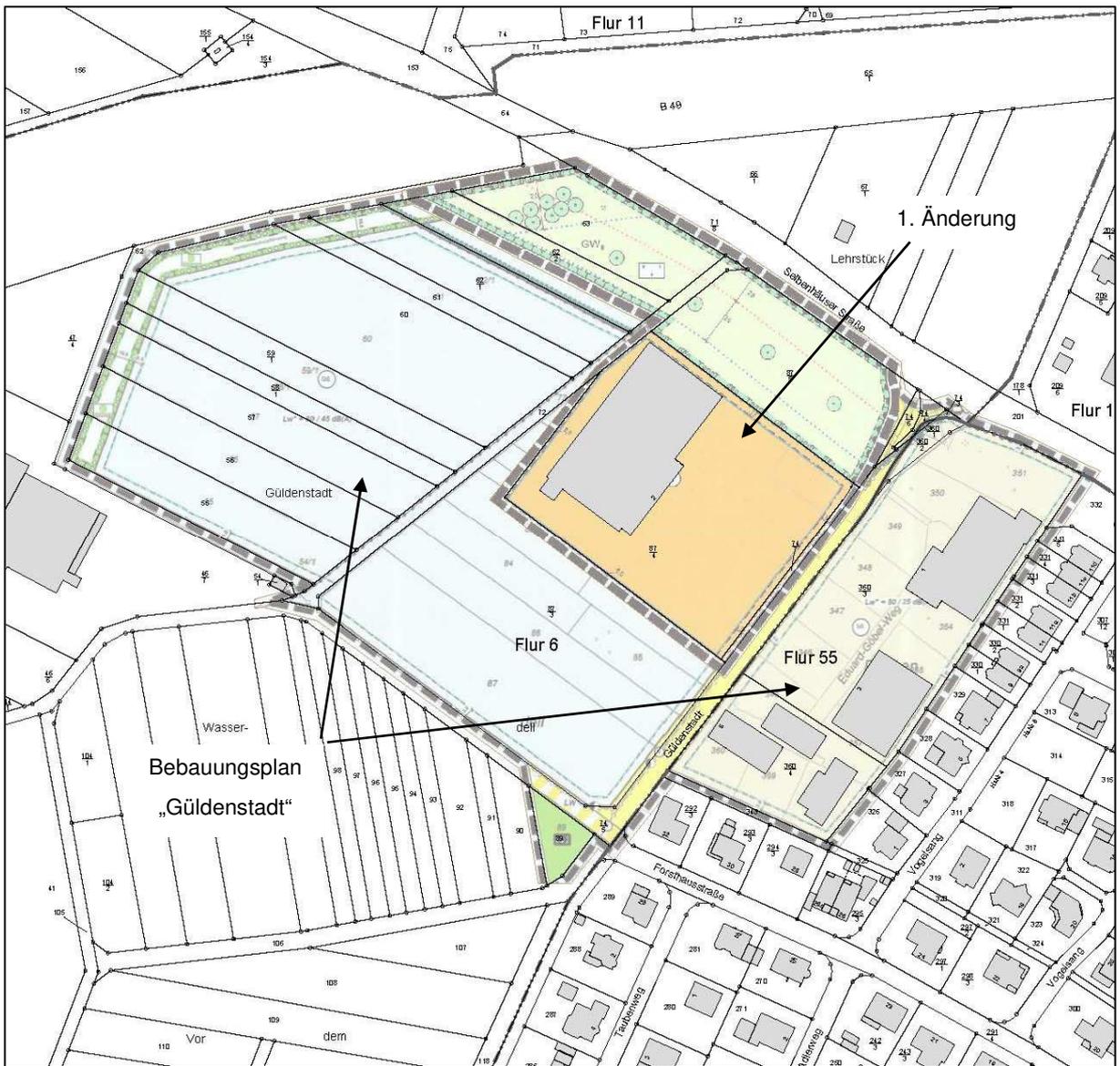


genordet, ohne Maßstab

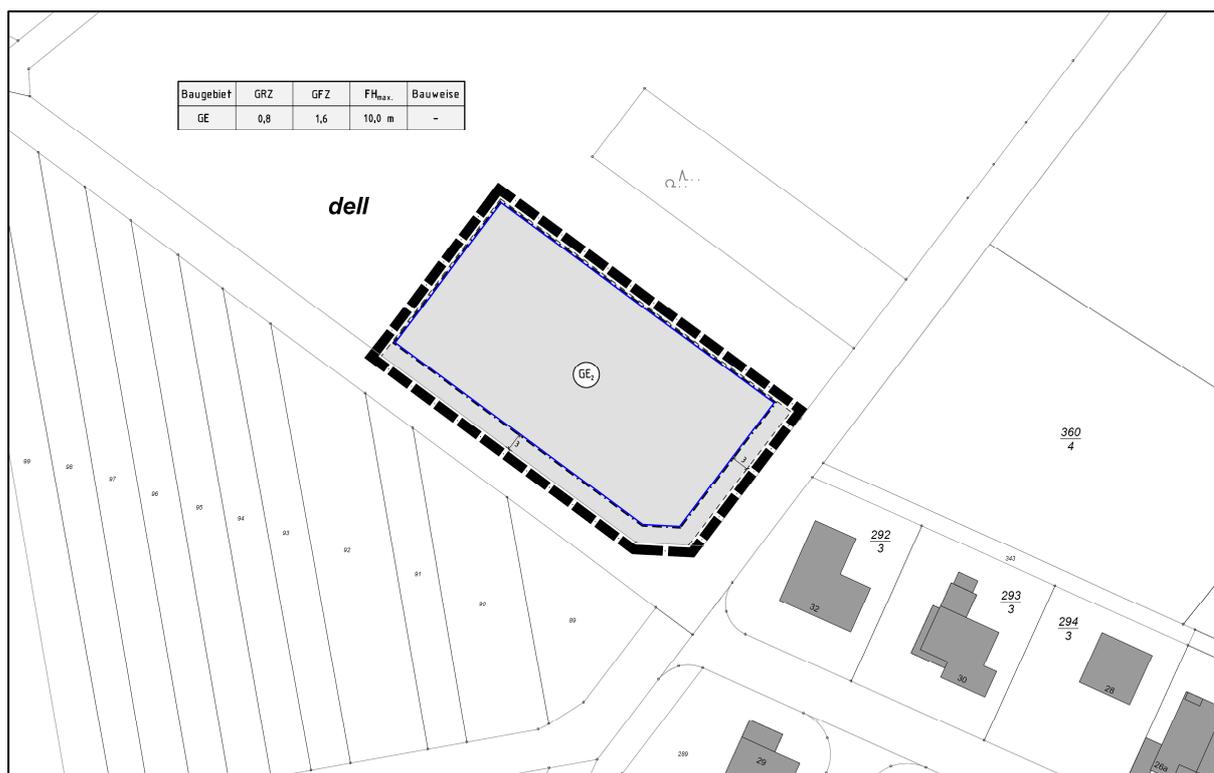
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Güldenstadt“ aus dem Jahr 2010 vor, der ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausweist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr wurden angrenzend zum vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geschaffen. Zur Ausweisung gelangte hierzu ein Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte für einen untergeordneten Teilbereich des Gewerbegebietes im Jahr 2015 eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung in der Form, dass die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke bestimmt wurde. Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Güldenstadt“ ist ausschließlich die Herausnahme der unter Ziffer 1.3 festgesetzten Emissionskontingentierung für das GE2 und der Festsetzung Ziffer 6.3 zu den Befestigungen von Wegen, Hof- und Lagerflächen sowie Pkw-Stellplätzen. Darüber hinaus wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen für das GE2 auf maximal 13,0 m angehoben. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Güldenstadt“, einschließlich der 1. bis 3. Änderung, gelten unverändert fort.

Übersichtskarte Bebauungsplan „Güldenstadt“ und 1. Änderung



genordet, ohne Maßstab

Bebauungsplan „Güldenstadt“ 3. Änderung

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. Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Güldenstadt“ ist ausschließlich die Herausnahme der unter Ziffer 1.3 festgesetzten Emissionskontingentierung für das GE2 und der Festsetzung Ziffer 6.3 zu den Befestigungen von Wegen, Hof- und Lagerflächen sowie Pkw-Stellplätzen. Darüber hinaus wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen für das GE2 auf maximal 13,0 m angehoben. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Güldenstadt“, einschließlich der 1. bis 3. Änderung, gelten unverändert fort. Eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgt insofern nicht. Von einer weiterführenden Betrachtung von Potentialen der Innenentwicklung 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 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 Herausnahme der Emissionskontingentierung sowie der Festsetzung zur Befestigung von Wegen, Hof- und Lagerflächen und Pkw-Stellplätzen in wasserdurchlässiger Weise nicht berührt werden. Dies gilt auch analog für die Anhebung der zulässigen Oberkante Gebäude. Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich drei 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 4. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt. So bleibt insbesondere der planerische Leitgedanke des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2015 weiterhin erhalten, während die geplanten geringfügigen Änderungen noch als von dem ursprünglichen planerischen Willen gedeckt angesehen werden können. Vielmehr wird mit der vorliegenden Änderung das städtebauliche Ziel verfolgt, den Ansprüchen einer gewerblichen Nutzung gerecht zu werden, da unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung diese über das notwendige Maß hinaus beschränkt ist. Darüber hinaus ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen mit 10 m nur bedingt für eine gewerbliche Nutzung geeignet, insbesondere vor dem Hintergrund von Hallengebäuden mit bspw. Kranbahnen. Der rechtskräftige Bebauungsplan formuliert in Bezug auf die Einzelhandelsthematik die ausnahmsweise Zulässigkeit von u.a. Baustoffhandel, deren betrieblichen Abläufe in Bezug auf die Gebäude- und Hallengebäude eine Mindesthöhe voraussetzen, die mit der restriktiven Festsetzung von 10 m im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht gegeben ist. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird insofern die damalige städtebauliche Zielvorstellung aufgegriffen und weitergeführt, in dem durch die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung eine höhere und optimierte Ausnutzbarkeit der gewerblichen Baugrundstücke ermöglicht wird. 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 § 2 Abs. 1 BauGB	09.09.2021 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).

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 3453 über die gemeindliche Erschließungsstraße „Güldenstadt“, über die grundsätzlich der Verkehr des Gewerbegebietes verkehrsgerecht abgewickelt werden kann. Eine Veränderung des Verkehrsgeschehens bzw. des Verkehrsaufkommens ist im Zuge der 4. Änderung nicht zu erwarten, da die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne § 8 BauNVO unverändert fort gilt.

3. Inhalt und Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Güldenstadt“ enthält unter Ziffer 1.3 für das Gewerbegebiet Nr. 2 (GE2) eine Emissionskontingentierung. Demnach gilt:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Vorhaben zulässig, deren Emissionskontingente L_{EK} folgende Werte nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) übersteigen:

$GE2$ $L_{EK,tags}$ 55 dB(A) und $L_{EK,nachts}$ 40 dB(A).

Wie eingangs dargelegt, gestattet die im rechtskräftigen Bebauungsplan gewählte Festlegung auf 55 dB(A)/m² in der Regel keine typische Gewerbegebietsansiedlung gemäß den bauleitplanerischen Vorstellungen einer GE-Ausweisung. Ferner zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die nachbarschützenden Belange – Einhaltung und Unterschreitung der Immissionsrichtwerte je Gebietskategorie- auch bei Nichtanwendung der getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch das geplante Baustoffzentrum eingehalten werden können. Daher wird im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung zur Emissionskontingentierung für das GE2 herausgenommen werden. Für weitergehende Ausführungen wird auf Kapitel 9 verwiesen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan „Güldenstadt“ unter Ziffer 6.3 Folgendes fest:

Wege, Hof- und Lagerflächen sowie Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster), so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.

Aufgrund der Rangiervorgänge des andienenden Lkw-Verkehrs und der Staplerfahrer bei Be- und Entladetätigkeiten ist diese Festsetzung in Bezug auf die Betriebsabläufe einer gewerblichen Nutzung nicht zielführend und wird daher im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes herausgenommen.

Darüber hinaus wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen für das GE2 auf maximal 13,0 m angehoben, um auch hier unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung, eine optimierte bauliche Ausnutzbarkeit des Gewerbegrundstückes im Sinne einer vertikalen Nachverdichtung zu erzielen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist die vorgesehene Anhebung auch städtebaulich vertretbar. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Güldenstadt“, einschließlich der 1. bis 3. Änderung, gelten unverändert fort.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Güldenstadt“ gelten unverändert fort.

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 4. 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 September 2021 eine Geländebegehung durchgeführt. Nachfolgend werden die Ergebnisse beschrieben. Das Plangebiet setzt sich vorwiegend aus einer brach liegenden Gartenfläche, einem begrünten Acker, einem bewachsenen unbefestigten Feldweg und intensiv genutztem Grünland zusammen.

In der brach liegenden Gartenfläche ist der Boden von Holzschnitzeln bedeckt und es befinden sich dort die Reste einer Gartenlaube, die von vereinzelt Gehölzen umgeben ist. Weitere Gehölze sind in der nördlichen Ecke des Plangebiets zu finden. Im Gegensatz zu den neuausschlagenden Sträuchern im ursprünglichen Kleingarten, befinden sich im Nordwesten des Plangebiets Laubbäume einer mittleren Altersklasse. Insgesamt wurden die folgenden Gehölze im Plangebiet aufgenommen:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Rubus sect. Rubus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Des Weiteren konnten innerhalb der Brachfläche folgende Arten nachgewiesen werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Anthemis spec.</i>	Hundskamille
<i>Potentilla anserina</i>	Gänsefingerkraut
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Digitaria spec.</i>	Fingerhirse
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Gemeiner Holzzahn
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Gallium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Helianthus annuus</i>	Sonnenblume
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Persicaria maculosa</i>	Floh-Knöterich
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs

<i>Rubus sect. Rubus</i>	Brombeere
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia sepium</i>	Zaunwicke

Bei einem Großteil der Fläche wurde eine Ackerbegrünung unter Verwendung von Schwedenklee und Spitzwegerich eingesät, zusätzlich wurden in diesem Teil des Plangebiets folgende Arten gefunden:

<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Leucanthmeum vulgare</i>	Wiesen-Margarite
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne
<i>Echinochloa crus-galli</i>	Gewöhnliche Hühnerhirse
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Trifolium hybridum</i>	Schweden-Klee
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee

Direkt angrenzend zum Stellplatz des Lebensmitteleinzelhandels wird ein Streifen Grünland intensiv genutzt. Dieser Bereich zieht sich von Nordwesten nach Nordosten des Plangebiets. Zudem setzten sich die im Folgenden gelisteten, dort befindlichen Arten auf dem im Nordwesten liegenden bewachsenen Feldweg fort:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Brunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Ranunculus spec.</i>	Hahnenfuß
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee

Bestands- und Eingriffsbewertung:

In der Zusammenfassung kommt dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung aus naturschutzfachlicher Sicht zu. Die Bewertung resultiert vorwiegend aus den zahlreichen vorgefundenen Arten und des mittleren Strukturreichtums in Folge der unterschiedlichen Nutzungen.

Der Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Herausnahme des Emissionskontingents, der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Flächenbefestigung sowie eine Anpassung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Eine Bebauung des Plangebiets im Rahmen einer 80 %-igen

Flächenversiegelung mit einhergehendem Lebensraumverlust ist bereits zulässig. Insgesamt kann von einer geringen Konfliktsituation im Hinblick auf Pflanzen bzw. Biotop- und Nutzungstypen ausgegangen werden.

Eindrücke aus dem Plangebiet



(eigene Aufnahmen)

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). Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Das Plangebiet setzt sich aus verschiedenen Strukturen, die eine unterschiedliche Relevanz für die Tierwelt besitzen, zusammen. Hierbei stehen sich beispielsweise das Intensivgrünland ohne ausschlaggebende Habitatfunktion und der brachliegende Garten, in welchem planungsrelevante Arten geeigneten Lebensraum finden können, gegenüber. Das stetige Störungsniveau im Rahmen der angrenzenden

gewerblichen Nutzung kann zwar zu Vergrämungseffekten gegenüber der Fauna führen, jedoch besitzen insbesondere die Gehölze Potenzial für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln. Auch bietet das gesamte Plangebiet und angrenzenden Bereiche - z. B. die Obstbaumpflanzung - einen geeigneten Nahrungsraum für zahlreiche Vogelarten. Des Weiteren kommt hinzu, dass in Folge der offenen, unbeschatteten Bereiche, die sich partiell erwärmen können, Reptilien nicht vollständig ausschließbar sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind stets einzuhalten. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung, insbesondere im Rahmen der Bauausführung sowie auf allen Ebenen. Es wird insofern als zulässig erachtet, auf die nachfolgende Genehmigungsebene zu verweisen.

Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

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.

Gemäß § 39 BNatSchG hat die Rodung von Gehölzen (außerhalb des Waldes, Kurzumtriebsplantagen und gärtnerisch genutzten Grundflächen) außerhalb der Zeit von 1.03. bis 30.09. zu erfolgen.

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 dem Boden Viewer Hessen entnommen.

Das Plangebiet mit einer Fläche von rd. 1,2 ha steigt nach Westen leicht an und stellt sich vorwiegend als Ackerfläche und brach liegender Kleingarten dar. Dementsprechend ist eine geringe Vorbelastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung anzunehmen. Im Bereich des ursprünglichen Gartens ist von einer leicht erhöhten Bodendurchmischung und Verdichtung durch Nutzung, die Holzschnitzelaufgabe und die Teilversiegelung im Bereich der Gartenlaube auszugehen. Insgesamt sollten jedoch in allen Teilbereichen des Plangebiets die Bodenhorizonte auf den vorherrschenden Bodentyp Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden hinweisen. Es handelt sich zudem um Böden aus mächtigem Löss. Es sind weitestgehend ein funktionsfähiger Bodenwasserhaushalt sowie intakte Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Funktion im Nährstoffhaushalt, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Archiv der Natur- und Kulturlandschaft) anzunehmen.

Die Acker- und Grünlandzahl innerhalb des Plangebiets reicht von 45 bis 55 und weist auf die Ertragsfähigkeit des Standorts unter Berücksichtigung von Klima und Relief als wesentliche Faktoren für die Bewirtschaftung hin. Dahingegen aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Kriterien: Standorttypisierung für die Bodenentwicklung, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung als Grundlage für Planungsbelange. In dieser Hinsicht ist das Plangebiet mit einem vorwiegend mittleren Funktionserfüllungsgrad bewertet. Der Erosionsatlas 2018 stellt die Erosionsgefährdung gemäß „Erosionsgefährdung Mais“ als hoch bis sehr hoch dar.

Es sind aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden 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 Verichtung 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 die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen:

Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Güldenstadt“ ist eine Flächenneuversiegelung und einhergehender Bodenfunktionsverlust bereits zulässig. Ein hinzukommender Eingriff ergibt sich aus

der vorliegenden 4. Änderung nicht, sodass sich hinsichtlich der Schutzgutes Bodens eine geringe Konfliktsituation ergibt.

Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche, Abfluss- und Überschwemmungsgebieten. Etwa 220 m nördlich des Plangebietes verläuft das nächste Fließgewässer. Dieses besitzt eine geringe Abflussklasse und ist zusätzlich durch eine Bundesstraße vom Plangebiet getrennt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen I Löhnberg“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 19.05.1994 (StAnz.-Nr. 26/94, S. 1616) sind zu beachten. Der Bodenwasserhaushalt und die entsprechenden Bodenfunktionen wie z.B. das Infiltrationsvermögen und die Grundwasserneubildung sind aufgrund einer fehlenden Vollversiegelung derzeit intakt.

Eingriffsbewertung:

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Güldenstadt“ ist eine Versiegelung des rd. 1,2 ha großen Geltungsbereich bereits zulässig. Die zulässige GRZ = 0,8 gilt unverändert fort. Auch die Herausnahme der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Hof- und Lagerflächen, Pkw-Stellplätzen und Wegen führt nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen, da diese ohnehin nur greift, soweit Betriebsabläufe nicht andere Befestigungen notwendig machen. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind unter Hinweis auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebenen eingriffsmindernden Maßnahmen (1 Baum je 5 Stellplätze, Begrünung der Freiflächen, Eingrünung von Stellplätzen und Abfallbehälter, Fassadenbegrünung) negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Gegenwärtig stellt sich das Plangebiet sowie die im Westen und Süden liegenden Flächen als klimatische Ausgleichsflächen dar. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf diesen Freiflächen (z.B. Acker, Grünland), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Zudem tragen diese Wald- und gehölzreichen Flächen durch die Produktion von Sauerstoff, Speicherung von Kohlenstoff, Filterung von Staub sowie ihre Verdunstungsleistung zu weiteren positiven klimatischen Effekten bei.

Hinsichtlich der Luftqualität sind außer den Emissionsorten B 49 im Norden des Plangebiets und der gewerblichen Nutzung, die ebenfalls durch zusätzlichen Verkehr zu Luftschadstoffen führt, keine relevanten Emissionsorte bekannt.

Eingriffsbewertung

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind unter Hinweis auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebenen eingriffsmindernden Maßnahmen (1 Baum je 5 Stellplätze, Begrünung der Freiflächen, Eingrünung von Stellplätzen und Abfallbehälter, Fassadenbegrünung) negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten.

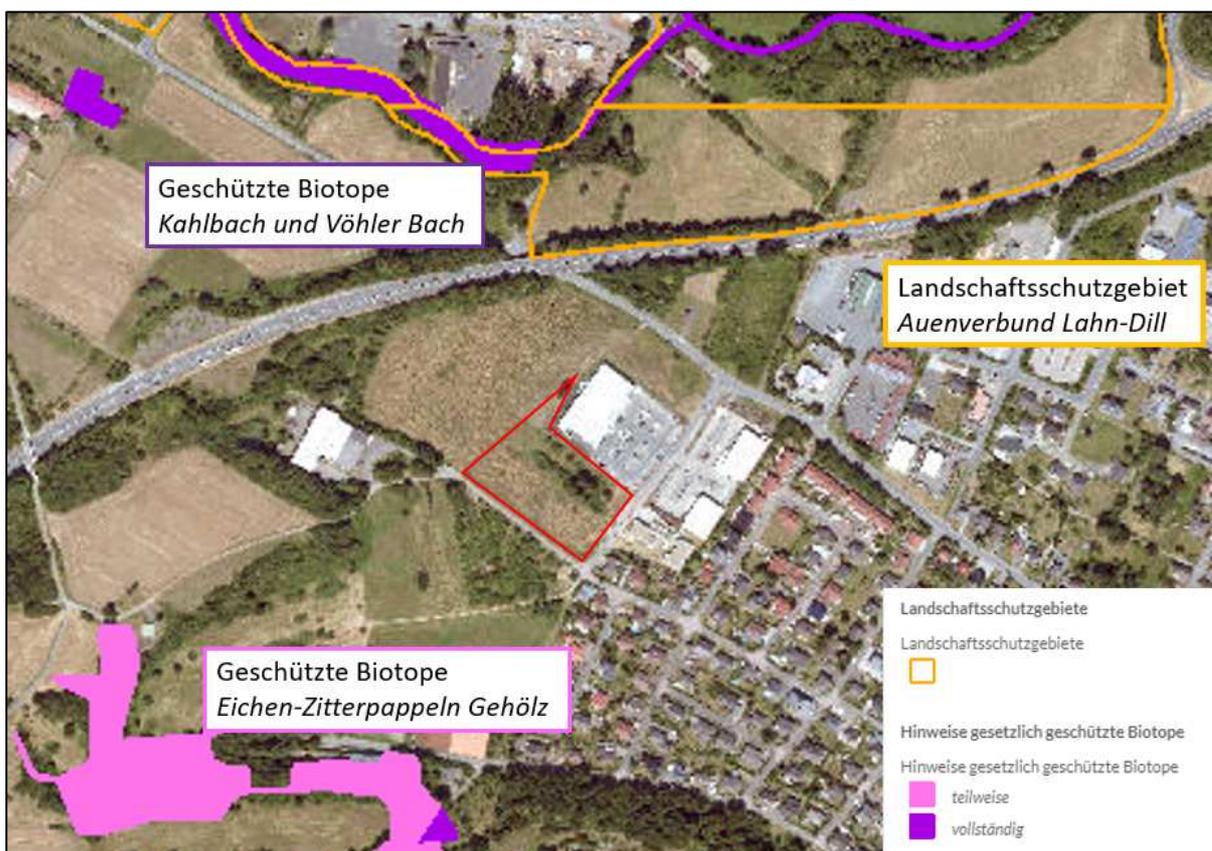
Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Der Planungsraum befindet sich mehr als 1,3 Kilometer von Natura-2000-Gebieten entfernt, sodass sich keine Betroffenheit ergibt. 170 Meter nördlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ und 970 Meter westlich des Plangebiets beginnt der Naturpark „Hochtaunus“. Zusätzlich ist 140 Meter südwestlich des Plangebiets ein „Eichen Zitterpappelgehölz“ und 220 Meter nördlich der Vöhler Bach 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. Südlich des Plangebiets liegt ein Obstbestand, der zu derzeitigem Kenntnisstand als mäßig intensiv bewirtschaftete Obstplantage eingestuft wird. Demnach handelt es sich um kein geschütztes Biotop. Es sind keine anderweitigen Schutzgebiete oder Flächen mit rechtlichen Bindungen angrenzend oder innerhalb des Plangebiets vorhanden.

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 Plangebiets ist von dem bestehenden Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet, den Acker- und Gehölzflächen sowie der Bundesstraße 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 nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet, der „Auenverbund Lahn-Dill“, befindet sich rd. 170 m nördlich vom Plangebiet. Aufgrund der genannten Entfernung, sowie der räumlichen Trennung durch die Bundesstraße, steht das geplante Vorhaben nicht im Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet.

Eingriffsbewertung

Trotz Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe sind in Bezug auf das Landschaftsbild unter Hinweis auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen (1 Baum je 5 Stellplätze, Begrünung der Freiflächen, Eingrünung von Stellplätzen und Abfallbehälter, Fassadenbegrünung) keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich insgesamt in einem gemischt genutzten Bereich am Siedlungsrand des Ortsteils Löhnberg. Eine Bebauung ist bereits zulässig, wobei die aufgrund der Umgebung eher mäßige Freizeit- und Erholungsfunktion des Plangebiets verloren geht. Zutraglich der Naherholungsfunktion ist jedoch, dass die Anwohner des südwestlich liegenden Wohngebiets zu Fuß den Lebensmitteleinzelhandel im Norden des Plangebiets aufsuchen können. Auch befindet sich an dieser Wegebeziehung, südlich des Plangebiets ein Spielplatz. Die Naherholungsfunktion des Spielplatzes wird durch die bereits planungsrechtlich mögliche Bebauung des Geltungsbereichs eingeschränkt. Hinsichtlich der Stör- und Geräuschkulisse innerhalb und angrenzend zum Plangebiet wurde mit Bezug auf den Schallschutz ein separates Gutachten (GSA Ziegelmeyer GmbH 2021) angefertigt, auf welches an dieser Stelle zusätzlich verwiesen wird.

Eingriffsbewertung

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird u. a. die Emissionskontingentierung für das GE₂ herausgenommen. Auf Grundlage des Schallgutachtens (GSA Ziegelmeyer GmbH 2021) und dem folgenden Ergebnis sind dennoch keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die nachbarschaftsschützenden Belange – Einhaltung und Unterschreitung der Immissionswerte je Gebietskategorie – auch bei Nichtanwendung der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans durch das vorgesehene Bauzentrum eingehalten werden können.

In der Zusammenfassung ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des *Menschen und seine Gesundheit*.

Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung zum derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen. Es befindet sich in ausreichender Entfernung (rd. 570 m) südlich des Plangebiet 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 derzeitigem 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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen I Löhnberg“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 19.05.1994 (StAnz-Nr. 26/94, S. 1616) sind 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“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

8. Kampfmittel

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

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes wird unverändert übernommen, sodass dem Trennungsgrundsatz auch weiterhin entsprochen werden kann.

Wie eingangs dargelegt, ist eine Festsetzung zur Emissionskontingentierung Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die das Emissionsverhalten im Gewerbegebiet Nr. 2 (GE2) auf 55/m² dB(A) tags und 40/m² dB(A) nachts beschränkt. An die Gemeinde Löhnberg ist ein Bauherr herangetreten, der Beabsichtigt im Bereich des Flurstücks 87/3 ein Baustoffzentrum neu zu errichten. Im Zuge der Objektplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Möglichkeiten der Ansiedlung in Bezug auf die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Emissionskontingentierung geprüft. In der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass im Ergebnis der bauleitplanerischen Festsetzungen für das Bauvorhaben ein Immissionskontingent in Höhe des benachbarten Mischgebietes und der vorhandenen Bestandsbebauung mit 46 – 50 dB(A) bzw. 50 -45 dB(A) zur Verfügung steht. Für die südlich gelegene Bestandsbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schützenstraße – Forsthausstraße aus dem Jahr 1982 betragen die Immissionsrichtwerte je nach Einstufung dieser Bauung in die Kategorien der Baunutzungsverordnung bei Allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) und für Mischgebiete 60 dB(A). Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Planung zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteile unterschreiten die Richtwerte insofern erheblich. Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurde unter Berücksichtigung der Betriebsbeschreibung zum geplanten Baustoffzentrum nach dem Prognoseverfahren der TA-Lärm die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete und Wohngebiete geprüft. Hier konnte die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Immissionsorten nachgewiesen werden. Allerdings werden bei dem zu Grunde gelegten Betriebskonzept, die aus den Vorgaben der Emissionskontingentierung abzuleitenden Immissionskontingente überschritten.

IP-Nr.	L _{KI} gemäß B-Plan	Betriebsablauf L _{r,16h}	Beurteilung L _{r,16h} vs. L _{KI}	IRW nach TA Lärm
2	48,3	46,7	eingehalten	60
3	49,9	53,7	überschritten	60
4	49,5	56,5	überschritten	60
5	44,8	51,0	überschritten	55

alle Pegelwerte in dB(A)

Aus den Berechnungsergebnissen zeigt sich ein „Konfliktbereich zu den bauplanerischen Festsetzungen auf der Ebene des Schallimmissionsschutzes. Dies bedeutet, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die gewerbliche Nutzung stärker eingeschränkt ist, als dies die Regelwerke (TA-Lärm), die bei der Genehmigung von Gewerbebetrieben als Beurteilungsgrundlage gelten, der Fall ist. Da in der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen werden konnte, dass bei Errichtung eines

Baustoffzentrums auch unter Berücksichtigung der Geräuschimmissionen des benachbarten Sondergebietes Lebensmitteleinzelhandel (Bereich Rewe-Markt) und der im Umfeld weiter vorhandenen Gewerbenutzung die Richtwerte, an den maßgebenden Immissionsorten der benachbarten Gebiete (Allgemeines Wohngebiet/ Mischgebiet) eingehalten werden können, erfolgt im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes die Herausnahme der Emissionskontingentierung. Dies begründet sich darin, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan gewählte Festlegung auf 55 dB(A)/m² in der Regel keine typische Gewerbegebietsansiedlung gemäß den bauleitplanerischen Vorstellungen einer GE-Ausweisung gestattet. Ferner zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die nachbarschützenden Belange – Einhaltung und Unterschreitung der Immissionsrichtwerte je Gebietskategorie- auch bei Nichtanwendung der getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch das geplante Baustoffzentrum eingehalten werden können. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

10. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von drei Bergwerksfeldern (zwei erloschen, eins angezeigt). In einem dieser Felder ist Bergbau betrieben worden. Nach den Unterlagen der Abt. Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen sind diese Arbeiten außerhalb des Plangebietes durchgeführt worden.

11. 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.

12. Sonstige Infrastruktur

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein 20 kV-Kabel, welches in der Plankarte nachrichtlich dargestellt ist. Weitere Infrastruktureinrichtungen sind derzeit nicht bekannt.

13. Bodenordnung

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

14. Anlagen und Gutachten

- Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer, Stand: 24.07.2021

Planstand: 22.09.2021

Projektnummer: -

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 www.fischer-plan.de