

Bauleitplanung der Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg Bebauungsplan „Fellersborn“ 1. Erweiterung

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg hat in ihrer Sitzung am 10.07.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Fellersborn“ 1. Erweiterung gefasst. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um zusätzliche Stellplätze für das Seniorenzentrum zu ermöglichen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung und des nach Maßgabe der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und den Umweltschutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichts sowie die vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen werden in der Zeit vom

07.09.2026 – 09.10.2026 (einschließlich)

auf der Internetseite der Gemeinde Löhnberg www.gemeinde-loehenberg.de unter der Rubrik „Wirtschaft, Gewerbe + Bauen“ / Aktuelle Bauleitplanverfahren/Bebauungspläne veröffentlicht. Die Unterlagen können auch über das zentrale Internetportal Bauleitplanung des Landes Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist in der Gemeindeverwaltung Löhnberg, Obertorstraße 5, 35792 Löhnberg, Zimmer 26. Die Einsichtnahme ist während der üblichen Dienststunden der Verwaltung sowie nach Vereinbarung möglich.

Dienststunden:

Montag	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	-
Donnerstag	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Freitag	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Während der genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen (z.B. textlich per E-Mail an m.werner@loehenberg.de). Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder mündlich zur Niederschrift, abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs über die Maßnahme „Nutzungsverzicht/Prozessschutz in einem Eichen und Altholz“ (Gemarkung Waldhausen, Flur 7, Flurstück 16/1) aus dem anerkannten Ökokonto von Hessen Forst, Forstamt Weilburg erfolgt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

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

- Boden und Fläche: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Beschreibung der Themen Altstandorte, Kampfmittel, Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Bodenhaushalt, Formulierung eingriffsminimierender Maßnahmen.
- Wasser: Bewertung der Planung im Hinblick auf oberirdische Gewässer, einschließlich amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete sowie den Eingriff in den Wasserhaushalt.
- Luft und Klima: Beschreibung und Bewertung des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung und Lokal- bzw. Kleinklima, Beschreibung Gefahrenpotential im Falle von Starkregenereignissen, Beschreibung von Minimierungsmaßnahmen.
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, naturschutzrechtliche Bestands- und Eingriffsbewertung.
- Tier und artenschutzrechtliche Belange: Beschreibung der gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz.
- Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Benennung und Bewertung der Auswirkungen auf die nächstgelegenen Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet).
- Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen.
- Biologische Vielfalt: Bestimmung der Begrifflichkeit und Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaftsbild: Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild.
- Mensch – Wohn- und Erholungsfunktion: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Siedlungsbereiche und der Naherholungsfunktion.
- Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Beschreibung und Bewertung der Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern.
- Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Feststellung einer fehlenden Betroffenheit.

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

b) Umweltrelevante Stellungnahmen

- Kreisausschuss Landkreis Limburg-Weilburg (09.01.2026): Konkretisierung der Kompensationsmaßnahmen erforderlich, Verzicht auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrang-/Vorbehaltsflächen für den Ausgleich empfohlen (alternativ produktionsintegrierte Kompensation oder Ökopunkte).

- Kreisausschuss Landkreis Limburg-Weilburg, Untere Naturschutzbehörde (26.11.2025):
Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie zu grünordnerischen Festsetzungen.

- Regierungspräsidium Gießen (08.01.2026):
Ausführungen zu regionalplanerischen Belangen (Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und besondere Klimafunktionen) sowie zu den Themen Grundwasser, Wasserversorgung, oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz/Starkregen, kommunales Abwasser, Altlasten, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Bergaufsicht, Landwirtschaft und Naturschutzgebiete; zum vorsorgenden Bodenschutz werden Einwände erhoben und eingriffsminimierende sowie bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen für die Parkplatzausführung gefordert.

- Öffentlichkeit:
Bedenken zur Verkehrssicherheit aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit auf der Stellplatzfläche (Flurstück 113) und Anregung einer Verbreiterung der Fläche.

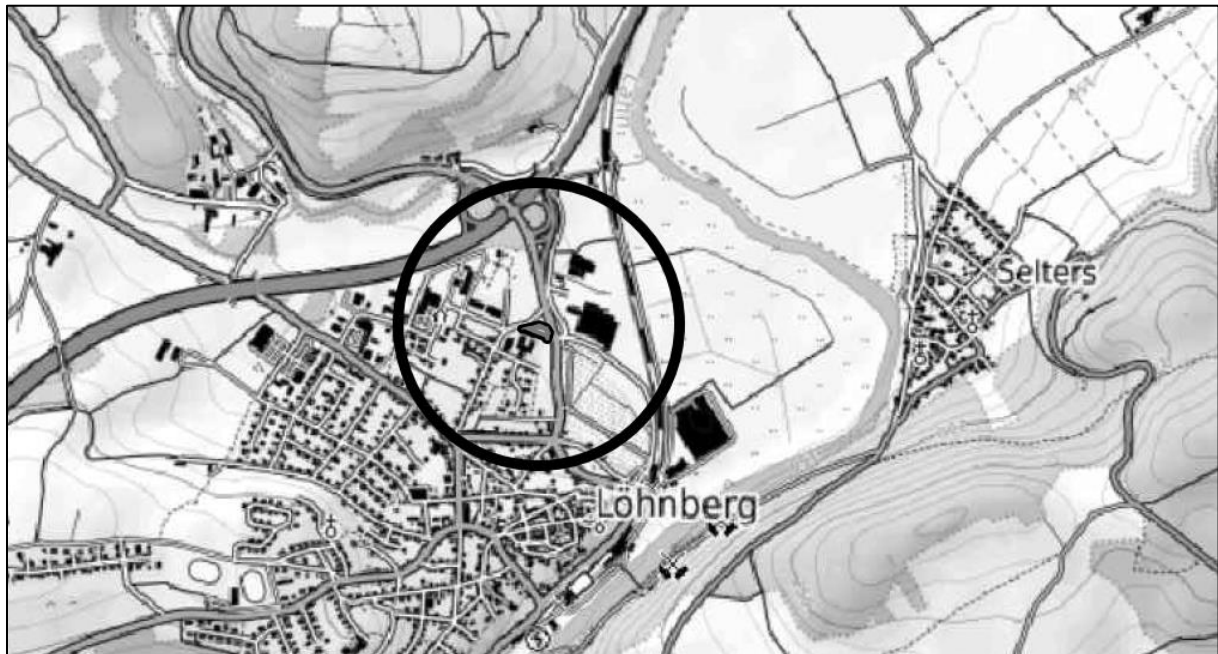
c) Weitere umweltrelevante Informationen liegen nicht vor.

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

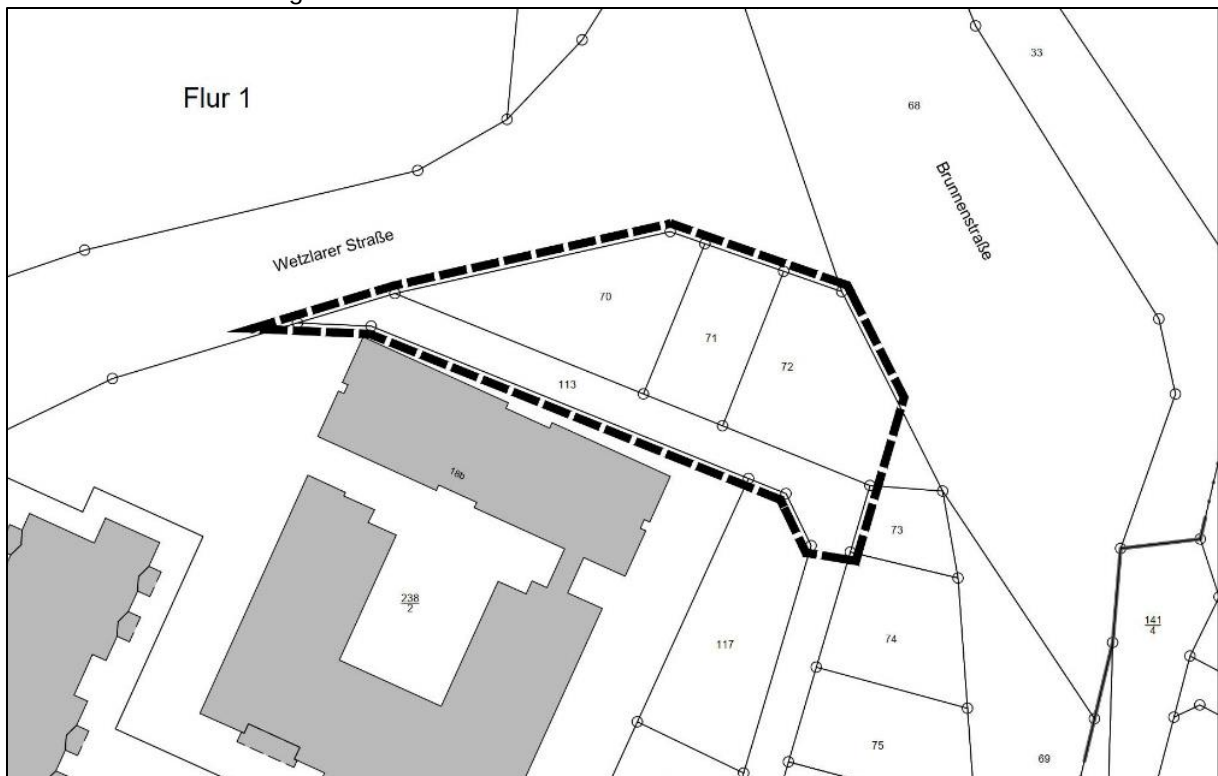
Gemeindevorstand

**Bauleitplanung der Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg
Bebauungsplan „Fellersborn“ 1. Erweiterung**

Übersichtskarte



Hier: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab