

Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Selters

Begründung

Bebauungsplan

„Lambertsgewann und Föllgen“ 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 20.02.2020

Projektnummer: 218719

Projektleitung: Roeßing / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

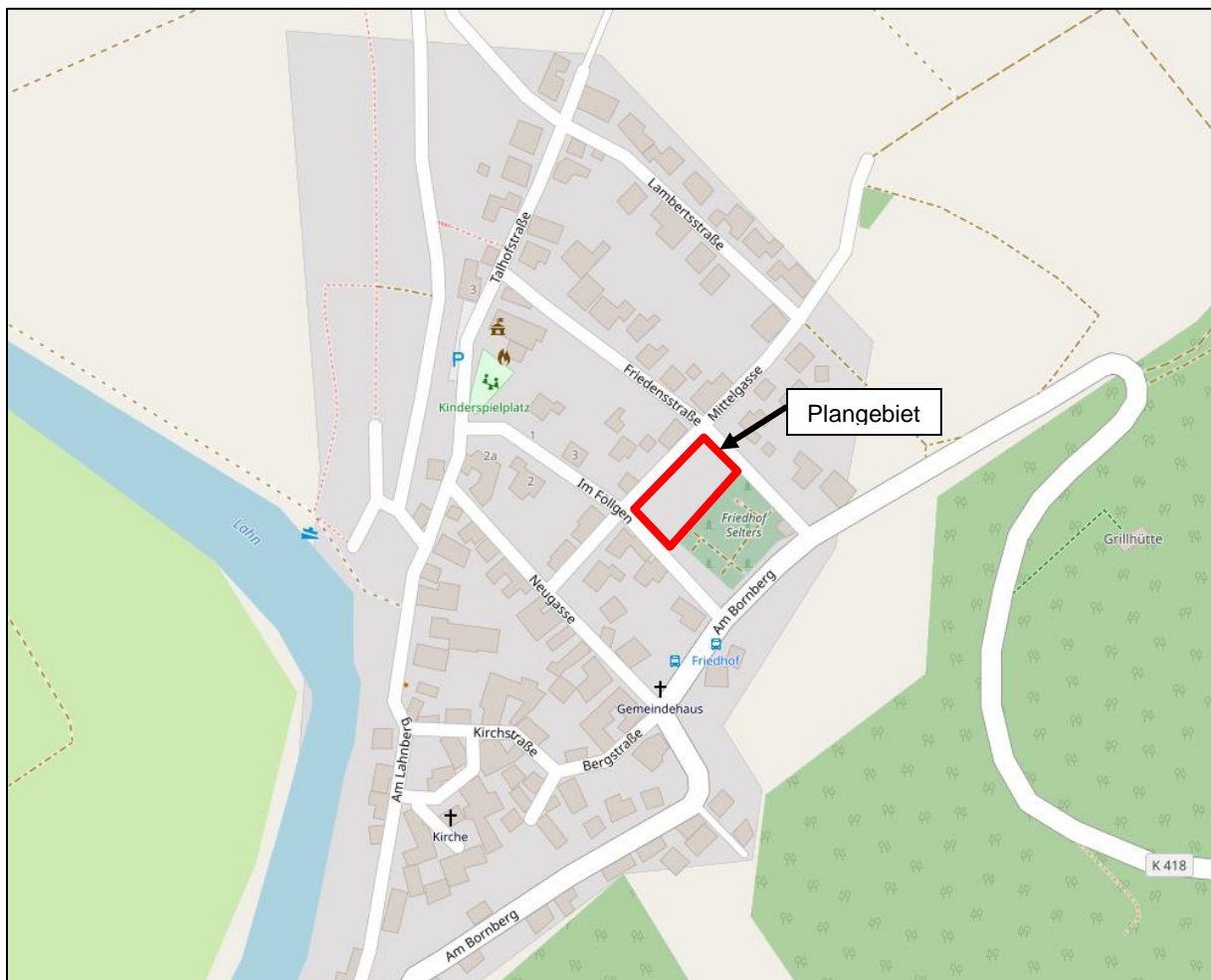
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planerfordernis und -ziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Regionalplanung	4
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7	Verfahrensart und -stand	8
2	Städtebauliche Konzeption	9
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
4	Inhalt und Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	12
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12	
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	13
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	13
6.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	14
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
7.1	Überschwemmungsgebiet	18
7.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	18
7.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	20
7.4	Abwasserbeseitigung	20
7.5	Abflussregelung	21
7.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	21
8	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	21
9	Immissionsschutz	23
10	Denkmalschutz	23
11	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	23
12	Sonstige Infrastruktur	24
13	Bodenordnung	24

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Nördlich des Ortskerns von Selters in der Gemeinde Löhnberg, nordwestlich des Friedhofs zwischen den Gemeindestraßen „Im Föllgen“, „Mittelgasse“ und „Friedensstraße“ besteht ein bis auf eine Gartenhütte bisher unbebautes Grundstück. Die rd. 0,2 ha große Fläche stellt sich derzeit größtenteils als Gartenbereich mit geringem Baumbestand sowie in einem Teilbereich entlang der „Mittelgasse“ als bewirtschafteter Kleingarten dar. Der Eigentümer des Grundstücks (Flurstück 29, Flur 36 im Ortsteil Selters) ist an die Gemeinde Löhnberg mit der planerischen Absicht herangetreten, auf dieser Fläche zunächst ein Doppelcarport zu errichten und zu einem späteren Zeitpunkt eine Wohnnutzung zu ergänzen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2020), bearbeitet

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lambertsgewann und Föllgen“ aus dem Jahr 1976, der in diesem Bereich Dauerkleingärten ausweist. Die Flächenausweisung steht der Umsetzung des Planvorhabens zunächst entgegen, sodass es der Änderung des Bebauungsplanes bedarf. Im Hinblick auf eine langfristige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg in ihrer Sitzung am 14.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lambertsgewann und Föllgen“ 1. Änderung beschlossen. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung in diesem Bereich. Hierbei sollen zwei bis drei neue Baugrundstücke entstehen. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes steht im Kontext zur Umgebungsbebauung, die

größtenteils durch eine Wohnbebauung geprägt ist. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die „Mittelgasse“ erfolgen, sodass die Erschließung des Plangebietes gesichert ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Gemeinde Löhnberg neue Flächenpotenziale aktivieren und somit einen Beitrag zur Stärkung des Wohnstandortes Selters in ruhiger Wohnlage beitragen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Selters, Flur 36, Flurstück 29 und befindet sich nördlich des Ortskerns und nordwestlich des Friedhofs an der „Mittelgasse“. Das Plangebiet stellt sich derzeit größtenteils als Gartenbereich mit Baumbestand sowie in einem Teilbereich entlang der „Mittelgasse“ als bewirtschafteter Kleingarten dar. Die Topografie lässt sich als stetig Richtung Nordwesten fallend beschreiben. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Wohnbebauung

Osten: Friedhof

Süden: Wohnbebauung

Westen: Wohnbebauung

Bereich des Plangebietes



Blick von Südosten nach Norden



Blick nach Nordwesten

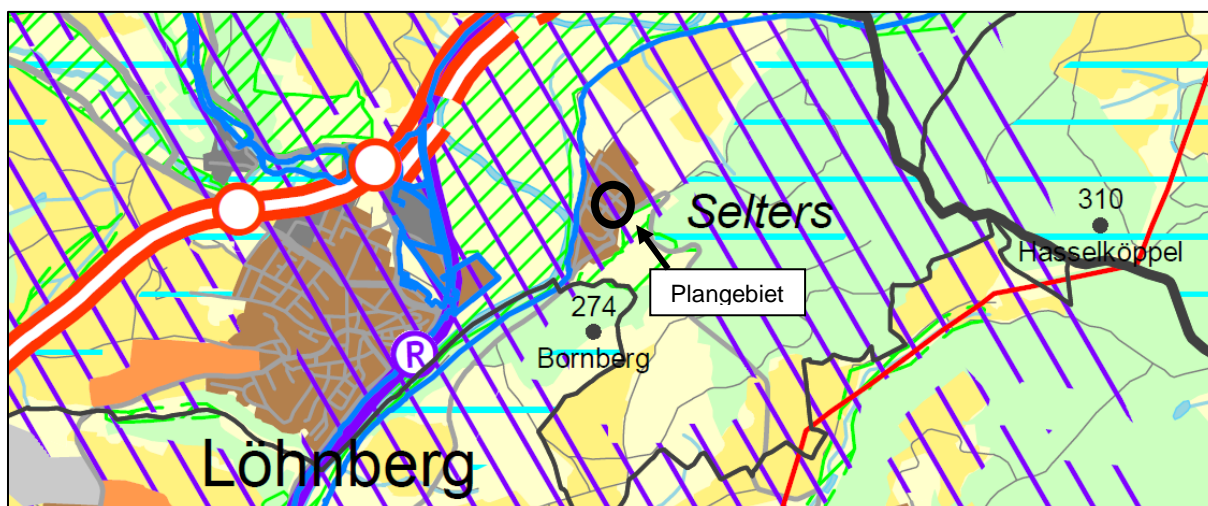
(eigene Aufnahmen)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,2 ha, die insgesamt auf das Allgemeines Wohngebiet entfällt.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen



Genordet ohne Maßstab

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg hat im Mai 2013 ein „Integriertes kommunales Entwicklungskonzept“ (IKEK) verabschiedet. Das IKEK als gesamtstrategischer Rahmen für die Entwicklung der Gemeinde Löhnberg liefert die Grundlage für Projekte, die im Rahmen der Dorfentwicklung sowie verschiedener weiterer Förderprogramme gefördert werden können. Förderschwerpunkte sind hierbei vor allem die Entwicklung der Ortskerne in den Ortsteilen sowie private Sanierungsmaßnahmen. Um sicher zu stellen, dass die vorliegende Flächenaktivierung keine Konkurrenz zum IKEK darstellt, soll noch einmal näher auf die Lage des Plangebiets und die Intention der vorliegenden Bauleitplanung eingegangen werden. In dieser Zusammenschau hat das Ziel 5.2-5 des Regionalplans Mittelhessen 2010 eine besondere Gewichtung. Kommunen müssen vor der Aufnahme in das Förderprogramm und während seiner Laufzeit auf die Ausweisung konkurrierender Baugebiete verzichten, da im Regelfall ein geplantes Neubaugebiet im ländlichen Raum konkurrierend zur Innenentwicklung steht. Bauvorhaben im Außenbereich sind im Förderzeitraum der Dorfentwicklung daher nur im Ausnahmefall möglich, wenn dies einer nachhaltigen Innenentwicklung nicht entgegensteht.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Selters unmittelbar angrenzend zum Friedhof und liegt außerhalb der vom IKEK festgelegten Grenzen des Fördergebietes. Da das Friedhofsgelände nicht geeignet ist, einen Bebauungszusammenhang zu vermitteln, wurde aus formalrechtlichen Gründen von der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB abgesehen. Wenngleich die Bauleitplanung der Intention einer Innenentwicklung entspricht, durch eine Flächenmobilisierung bestehende Potentiale baulich zu nutzen, um einen Beitrag zur Eigenentwicklung des Ortsteils Selters, einhergehend mit der Stärkung des Wohnstandortes, zu leisten. Insbesondere eine stabile Bevölkerungsentwicklung spielt hier eine wesentliche Rolle, dem demografischen Wandel und dem gemäß IKEK prognostizierten Bevölkerungsrückgang durch gezielte Maßnahmen entgegenzuwirken. Diese städtebauliche Zielvorstellung wird vorliegend durch die Aktivierung von bis zu drei Wohnbaugrundstücken verfolgt, wodurch ein positiver Beitrag erzielt werden kann.

Laut IKEK sind im Ortsteil Selters 9 Wohngebäude als Leerstände zu verzeichnen. Die Leerstandsquote beträgt hier 6,9 %. Die Aktivierung von Gebäudeleerständen stellt die Gemeinden mehrfach vor Schwierigkeiten, da die Zugriffsmöglichkeiten begrenzt sind und häufig das selbstgenutzte Wohneigentum auf dem eigenen Grundstück, einhergehend mit der Gestaltung des Hausbaus nach den eigenen Vorstellungen, einer Sanierung von älteren Gebäudebeständen mit teilweise landwirtschaftlichen Nebengebäuden in der Ortslage, vorgezogen wird. Die Gemeinde Löhnberg sieht jedoch das IKEK als Chance und der hier definierten Handlungsfelder, die bestehenden Gebäudeleerstände zu aktivieren und den Ortskern attraktiver zu gestalten.

Des Weiteren sind im Ortsteil Selters keine ausgewiesenen Flächenreserven vorhanden. Bezüglich der Thematik der Baulücken wird im IKEK ausgeführt, dass im Ortsteil lediglich drei Baulücken vorhanden sind. Hierunter fällt auch das Plangebiet, sodass mit der vorliegenden Bauleitplanung ein positiver Beitrag auch im Hinblick, der im IKEK formulierten Handlungsfelder geleistet werden kann. Darüber hinaus besitzt das Plangebiet mit einer Fläche von rd. 0,2 ha nicht das Gewicht, eine Konkurrenz zum IKEK darzustellen. Zumal die Bauleitplanung auch dazu dient, einen ortsansässigen Eigentümer langfristig an die Gemeinde Löhnberg zu binden. Das dargelegte Ziel 5.2-5 des Regionalplans Mittelhessen bleibt insofern gewahrt.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

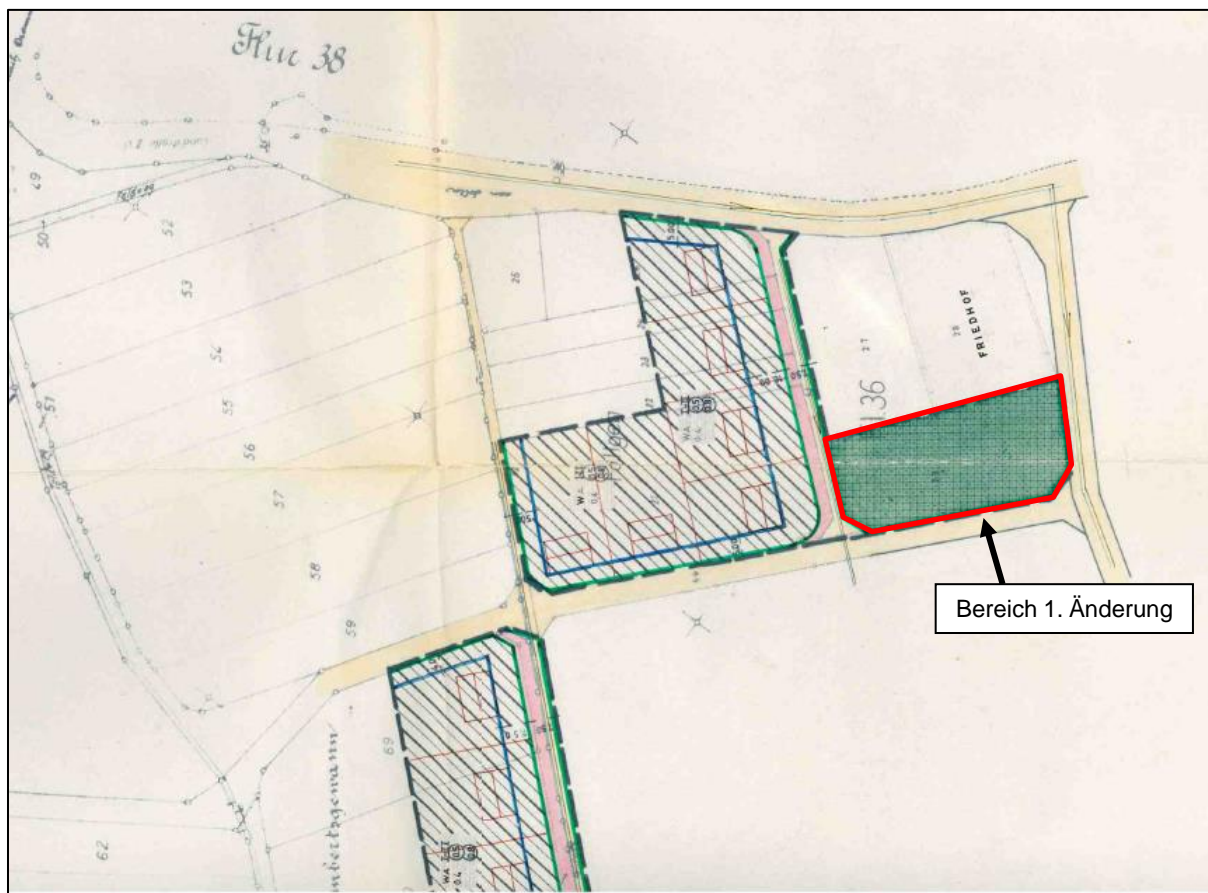
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Löhnberg stellt das Plangebiet als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Dauerkleingärten* dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO ist der Bebauungsplan daher nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB analog. Die Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes kann daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird planungsrechtlich vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Lambertsgewann und Föllgen“ aus dem Jahr 1976 erfasst, der den in Rede stehenden Bereich als Dauerkleingärten im Kontext Allgemeiner Wohngebiete ausweist. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung in diesem Bereich geschaffen werden, die sich städtebaulich sinnvoll in die Umgebungsbebauung einfügt.

Mit dem Bebauungsplan „Lambertsgewann und Föllgen“ 1. Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Lambertsgewann und Föllgen“ (1976)



Nicht 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.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der städtebaulich verträglichen Flächenmobilisierung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	14.11.2019 Bekanntmachung: 13.12.2019
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).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. die Zulässigkeit von Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet wird,
2. das Plangebiet sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt,
3. eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird,
4. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
5. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
6. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient insofern einer Wohnbaulandmobilisierung. Zur Ausweisung gelangt daher ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO. Zudem wird eine weitergehende Feinsteuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgenommen und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im unmittelbaren Anschluss an den bebauten Siedlungszusammenhang des Ortsteiles Selters, so dass diesbezüglich die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt sind. Darüber hinaus gelten die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB analog. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Vorschriften auch für die Änderung und Erweiterung von Bebauungsplänen. Insofern wird es als zulässig erachtet, die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesene Fläche im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zu überplanen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,2 ha. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ= 0,4 fest, wodurch die zulässige Grundfläche in der Summe rd. 800 m² beträgt. Diese befindet sich somit deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 1,0 ha.

Es wird 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. Des Weiteren wird seitens der Gemeinde Löhnberg kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, das in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 6.3.)

2 Städtebauliche Konzeption

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,2 ha, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird und die Möglichkeit zur Realisierung von zwei bis drei Baugrundstücken mit der Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern schafft. In Verbindung mit der Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung, einer offenen Bauweise und der Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude wird eine Bebauung ermöglicht, die sich in ihrer städtebaulichen Dichte und Kubatur in die Umgebungsbebauung einfügt. Um das bestehende Flächenpotential optimal baulich zu nutzen und auch bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück eine große Flexibilität zu ermöglichen, erfolgt eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung in einem Abstand von 3 Metern. Damit die Bebauung jedoch nicht zu nah an die Friedhofsmauer und die in diesem Bereich vorhandenen hochwachsenden Gehölze heranrückt, wird der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze in diesem Bereich mit 5 m größer gewählt. Das Plangebiet ist im Bestand verkehrlich erschlossen und auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes können nach Prüfung der Gemeinde Löhnberg durch das bestehende Ortsnetz gesichert werden.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen „Im Föllgen“, „Mittelgasse“ und „Friedensstraße“ und ist somit bereits im Bestand gesichert. Vom Plangebiet aus schaffen die innerörtlichen Verkehrswege den Anschluss an die Kreisstraße 418. Im Vollzug des Bebauungsplanes durch die Entwicklung von bis zu drei Baugrundstücken wird es geringfügig zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens im umgebenden Straßennetz kommen. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind hier keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen im umgebenden Straßennetz oder am Knotenpunkt K 418/Im Föllgen zu erwarten. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet in der Straße „Am Bornberg“ und ist fußläufig über das bestehende Gehwegnetz erreichbar. Das Plangebiet verfügt demnach über einen Anschluss an das Öffentliche Personennahverkehrsnetz.

4 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels kommt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Mit dem Bebauungsplan soll das Flächenpotenzial für die Ausweisung von Wohnbauland zur Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Selters optimal genutzt werden. Daher werden hierzu konkurrierende Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Wie bereits dargelegt, umfasst der Nutzungsausschluss auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dies begründet sich zum einen aus dem nutzungsbedingten Flächenbedarf. Zum anderen aber auch aus dem potenziellen Störgrad in Folge von Emissionen und ggf. einer Zunahme des Verkehrsaufkommens. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei Konkurrenz der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksgrenze gilt im Übrigen die engere Festsetzung. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet eine **GRZ = 0,4** fest, womit die gesetzlichen Obergrenzen des § 17 BauNVO voll ausgeschöpft werden. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortslage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet mit einer **GFZ = 0,8** festgesetzt und würdigt damit die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagenschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet auf ein Maß von **Z = II** festgelegt. Die Festsetzung ermöglicht damit eine Höhenentwicklung der Gebäude, die sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße für maximal drei Baugrundstücke und der geplanten Errichtung von Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern innerhalb der Ortslage, wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der getroffenen Festsetzungen verträglich dimensioniert werden können, weswegen auf eine weitergehende Festsetzung zur Höhenentwicklung verzichtet wird.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan sowie im Kontext der umgebenden Bebauung als offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Ergänzend wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem Bedarf der Gemeinde Lohnberg Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung etwa mit Hausgruppen (Reihenhäuser) und somit in einer baulichen Dichte, die der Ortslage des Plangebietes nicht gerecht wird.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt flächenhaft unter Berücksichtigung der gesetzlichen Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung mit einem Abstand von 3,0 m. Hierdurch besteht eine größere Flexibilität in der Stellung der Gebäude auf dem Baugrundstück. Lediglich angrenzend zum Friedhof und der hier vorhandenen Friedhofsmauer und den hoch aufragenden Gehölzbeständen wird der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche auf 5,0 m vergrößert, sodass ein Puffer zum Friedhof gewährleistet ist.

Entsprechend der Grundstücksnutzung der umgebenden Wohnbaugrundstücke wird festgesetzt, dass oberirdische Garagen und PKW-Stellplätze (Carports) sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit dies mit den Abstandbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um eine an das städtebauliche Umfeld angepasste Wohndichte zu gewährleisten und auch ein Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass je Wohngebäude max. drei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Eingriffsminimierung im Plangebiet festgesetzt, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in wasserdurchlässiger Weise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen sind. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, so dass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

In Anlehnung an die Vorgaben zur Dachgestaltung im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes wird festgesetzt, dass für Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu max. 30° sowie Flachdächer mit einer Neigung von bis zu max. 5° zulässig sind. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Weiterhin sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig. Für Nebenanlagen,

Garagen sowie für untergeordnete Dächer sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Demnach wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass offene Einfriedungen sowie lebende Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über der Geländeoberfläche zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind straßenseitig zulässig.

Gestaltung von PKW-Stellplätzen

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung auf den Baugrundstücken wird bestimmt: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es gelten 1 Baum 10 m² oder 1 Strauch 5 m². Weiterhin sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 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.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Für Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des beschleunigten Verfahrens. Daher ist auch hier die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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. Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt analog für Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

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

Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurde im Januar 2020 eine Begehung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind zudem kartographisch umgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Selters und schließt an drei Seiten an Straßenverkehrsfläche an. Östlich angrenzend zum Plangebiet liegt der Friedhof von Selters. Des Weiteren befinden sich Wohnbebauung mit Hausgärten umliegend.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Garten mit insgesamt wenigen Biotop- und Nutzungstypen. Es dominiert vermooster Vielschnittrasen mit teils typischer Trittvegetation: u. a. Ausdauernde Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*). Hinzukommen Zierbeete mit Sträuchern, Nutzgarten mit z. B. Erdbeerpflanzen (*Fragaria spec.*), eine Gartenhütte, Grasweg und Schotterfläche.

Es stocken weiterhin sieben Laubbäume mit geringer Größe im Plangebiet, die sich hauptsächlich in Obstbäume (u. a. *Malus domestica*, *Prunus spec.*) und Baumhasel (*Corylus colurna*) teilen, sowie ein Lebensbaum (*Thuja spec.*).

Angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Steinmauer, die die Begrenzung zum Friedhof bildet. Diese ist großflächig mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen.

Das Plangebiet wird somit als anthropogen überformt und wenig artenreich eingestuft, sodass eine geringe Biodiversität zu erwarten ist. Aufgrund dessen, sowie der kaum vorhandenen Rückzugsorte innerhalb des Plangebiets ist ebenfalls von einer geringen Eingriffswirkung hinsichtlich der Fauna auszugehen. Es ist mit allgemein häufigen Vogelarten wie z. B. Amseln und Meisen zu rechnen, die das Plangebiet als Nahrungsraum aufsuchen. Auch Fledermäuse könnten als Nahrungsgäste das Plangebiet zeitweise nutzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Arten bereits an eine von der Straße und umgebenden Wohnbebauung ausgehende Störkulisse gewöhnt sind, nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und auf Alternativflächen in der Umgebung ggf. ausweichen.

Es wird empfohlen zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen und Farbtemperatur von 2.000 bis 3.000 K und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Insekten und Fledermäusen) zu verwenden sowie die Dauer der Beleuchtung auf das Minimum zu reduzieren.

In der Zusammenfassung ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich von Flora und Fauna bei Umsetzung der Planung.



Das Plangebiet mit Blick aus Südwesten und Südosten.



Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Es gelten die folgenden artenschutzrechtlichen Vorgaben und Hinweise im Rahmen des Bebauungsplans "Lambertsgewann und Föllgen" 1. Änderung:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

- d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

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.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Gemäß dem Bodenviewer des Landes Hessen bestehen die Böden im Plangebiet aus äolischen Sedimenten (Löss), wobei der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden ist. Es liegen keine Daten hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung vor. Als Grundlage für Planungsbelange werden die Bodenfunktionen Lebensraum für Pflanzen, Bodenwasserhaushalt und die Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium zur Bodenfunktionsbewertung aggregiert. In Bezug auf die genannten Funktionen ist durch die gärtnerische Nutzung mit einer geringfügigen Einschränkung dieser im Plangebiet zu rechnen. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Im Plangebiet besteht nach Bodenviewer des Landes Hessens mit einem K-Faktor von *0,4 bis < 0,5* eine sehr hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Der Ortsteil Selters befindet sich unmittelbar östlich der Lahn. Das Plangebiet liegt etwa 220 m östlich eines in die Lahn mündenden Fließgewässers der Abflussklasse 0. Außerhalb des Plangebiets, westlich von Selters (rd. 250 m) besteht das gleichnamige Trinkwasserschutzgebiet (WSG TB Selters) mit der Schutzzone III. Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungs- noch einem Abflussgebiet. Aufgrund seiner Kleinflächigkeit und wenigen Laubgehölzen besitzt das Plangebiet keine nennenswerten kleinklimatischer oder lufthygienischer Funktionen.

Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich somit vorwiegend auf das Plangebiet selbst, wo allenfalls mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in wasserdurchlässiger Weise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.
- Oberirdische Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.
- Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Artenauswahl vgl. 3.1. Es gelten 1 Baum 10 m² oder 1 Strauch 5 m².

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich voraussichtlich eine wirksame Reduzierung der Auswirkungen erreichen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Natura-2000-Gebiete und anderweitige Schutzgebiete

Es werden keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5515-303 „Lahntal und seine Hänge“ in mehr als 2 km südlicher Entfernung. Das großflächige Landschaftsschutzgebiet „Lahn-Dill-Auenverbund“ zieht sich entlang der Lahn und ihren Nebenflüssen. Das Landschaftsschutzgebiet befindet sich dementsprechend in etwa 190 m westlicher Entfernung. Selters liegt innerhalb des Naturparks „Hochtaunus“. Gesetzlich geschützte Biotope werden von der Planung nicht betroffen. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auf 0,2 ha in entsprechender Umgebung. Das Plangebiet besitzt keine wesentlichen Funktionen für die Wohnqualität von Selters. Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung, den Menschen und seine Gesundheit.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist größtenteils von Wohnbebauung mit Hausgärten umgeben. Das geplante Vorhaben bereitet die Nutzung in gleicher Weise und angepasst an die Gestaltung der Ortslage vor. Die Nutzung der Fläche zu wohnbaulichen Zwecken wird in Bezug auf das derzeitige Orts- und Landschaftsbild des Plangebiets keine wesentliche Veränderung herbeiführen.

Zusammenfassend sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Etwa 80 m südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt das Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen „Gesamtanlage Selters“, den Ortskern von Selters betreffend. Negative Auswirkungen auf diese denkmalgeschützte Ortslage sind nicht zu erwarten. Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens in den umgebenden Bestand ein und ruft minimale zusätzliche Emissionen (Wärme, Licht, Staub, Luftschadstoffe durch PKWs) hervor. Die Nutzung regenerativer Energien ist grundsätzlich zulässig.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in einer Begrünung der Hausfassaden.

Es wird empfohlen zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen und Farbtemperatur von 2.000 bis 3.000 K und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Insekten und Fledermäusen) zu verwenden sowie die Dauer der Beleuchtung auf das Minimum zu reduzieren.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist bereits im Bestand vorhanden. Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann in der „Mittelgasse“, der Straße „Im Föllgen“ und in der „Friedensstraße“ erfolgen. Das örtliche Versorgungsnetz ist ausreichend dimensioniert, den zusätzlichen Wasserbedarf zu decken und die Löschwasserversorgung im Plangebiet sicherzustellen. Die Hausanschlüsse müssen ausgehend von den bestehenden Leitungen hergestellt werden.

Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser wie bisher versickern.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich ¹:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Anschlussmöglichkeiten an den Mischwasserkanal liegen sowohl in der Straße „Im Föllgen“ als auch in der „Friedensstraße“. Die Kanäle sind ausreichend dimensioniert, die anfallenden Wassermengen aufzunehmen und in die nächstgelegene Kläranlage zu leiten. Die Abwasserbeseitigung ist damit gesichert.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen. Die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen und Vorschriften tragen jedoch zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Zu nennen sind hier beispielsweise die Herstellung Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen und PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen und dem Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen zur Gartengestaltung.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

3. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
4. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft sind aufgrund des Planziels vorliegend nicht beachtlich.

8 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 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 nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls 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 (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, 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 (gegebenenfalls 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, 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 zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

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. Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Dahingehend werden durch die vorliegende Planung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwartet.

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 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.

11 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

12 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind derzeit nicht bekannt.

13 Bodenordnung

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

Planstand: 20.02.2020

Projektnummer: 218719

Projektleitung: Roeßing / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de