

Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg

Begründung

Bebauungsplan

„Am vordersten Schletsberg“

Vorentwurf

Planstand: 28.01.2026

Projektnummer: 22-2637

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.....	3
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz.....	7
1.7 Verfahrensart und -stand.....	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	9
3. Inhalt und Festsetzungen.....	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	13
4. Wasserrechtliche Festsetzung	14
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	14
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	14
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung.....	14
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	15
6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	16
7. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	17
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
8.1 Überschwemmungsgebiet	18
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	18
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	20
8.4 Abwasserbeseitigung	20
8.5 Abflussregelung	21
8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	22
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	22
10. Kampfmittel	22
11. Immissionsschutz	22
12. Denkmalschutz.....	23
13. Sonstige Infrastruktur	23

14. Bodenordnung.....	23
15. Anlagen und Gutachten	23

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Laufzeit des Dorferneuerungsprogramms (IKEK – integriertes kommunales Entwicklungskonzept) ist für die Gemeinde Löhnberg am 31. Dezember 2020 ausgelaufen. Innerhalb des Förderzeitraums lag der Fokus der gemeindlichen Entwicklung klar auf der Innenentwicklung. Diese bleibt auch weiterhin vorrangiges Ziel für die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Löhnberg.

Der Eigentümer des Flurstücks 5, Flur 5, Gemarkung Löhnberg ist an die Gemeinde mit der planerischen Absicht herangetreten, im Bereich des benannten Flurstücks eine Wohnbauentwicklung in Form von zwei bis drei Baugrundstücken planungsrechtlich vorzubereiten. Die Fläche schließt zweiseitig unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Die *Schützenstraße* ist in diesem Bereich nur einseitig bebaut, sodass eine städtebaulich sinnvolle, ergänzende zweiseitige Bebauung vorbereitet wird. Die verkehrliche Erschließung kann ausgehend der bestehenden *Schützenstraße* erfolgen, hier besteht ebenfalls Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturleitungen.

Verortung des Plangebietes im Ortsteil Löhnberg



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2023), bearbeitet

Das Plangebiet ist Teil eines größeren unbebauten Bereiches, der in das vorhandenen Siedlungsgefüge hineinragt. Daher wird die Fläche als Außenbereich im Innenbereich bewertet. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg hat am 24.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am vordersten Schletsberg“ gefasst, um einen Beitrag zur Deckung der Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Löhnberg in Form der Eigenentwicklung zu leisten, sodass die Aufstellung des Bebauungsplans auch städtebaulich begründet ist.

Zur Ausweisung gelangt unter Bezugnahme auf die westlich sowie weiter nördlich rechtsverbindliche Gebietsausweisung hierzu ein Allgemeines Wohngebiet. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Löhnberg, südlich der *Schützenstraße* und umfasst das Flurstück 5 in der Flur 5, Gemarkung Löhnberg. Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Größenordnung von rd. 0,17 ha, die insgesamt auf das Allgemeine Wohngebiet entfallen.

Auf einem nördlichen Streifen entlang der Erschließungsstraße stellt sich das Planareal als Straßenbegleitgrün dar, woran sich teilweise Gebüsch, eine Ruderalvegetation sowie Feldgehölz anschließt. Im nördlichen Teil des Plangebietes steigt das Gelände lediglich leicht an und wird Richtung Süden deutlich steiler. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Wohnbebauung

Westen: Grünfläche und Gehölzstrukturen

Süden: Steiler Hang mit Gehölzen

Osten: Wohnbebauung

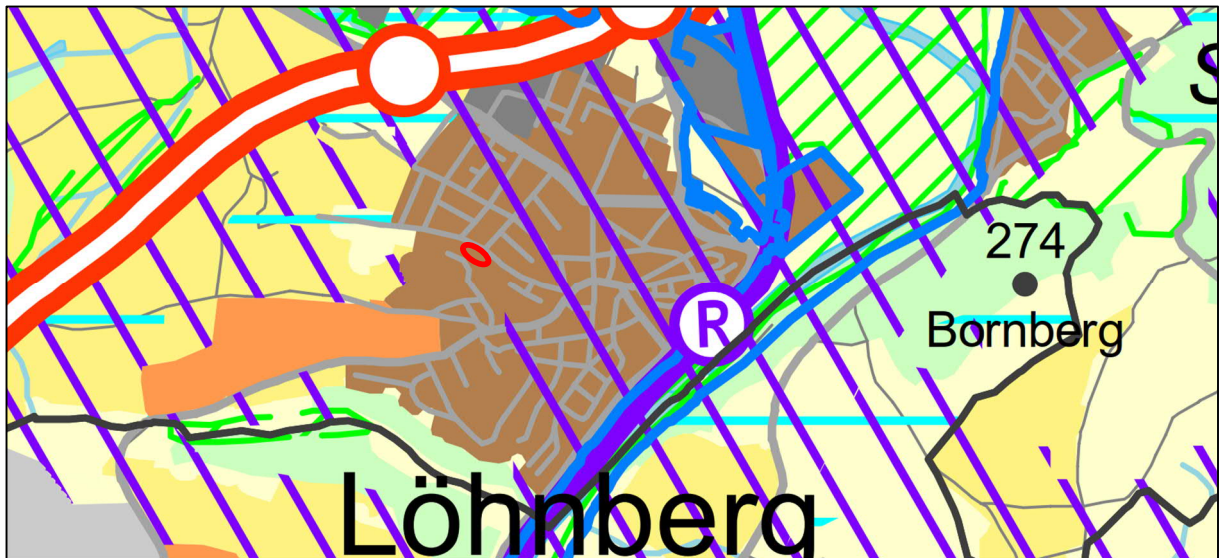


Quelle: Eigenes Fotoarchiv 2022

1.3 Regionalplanung

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

Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



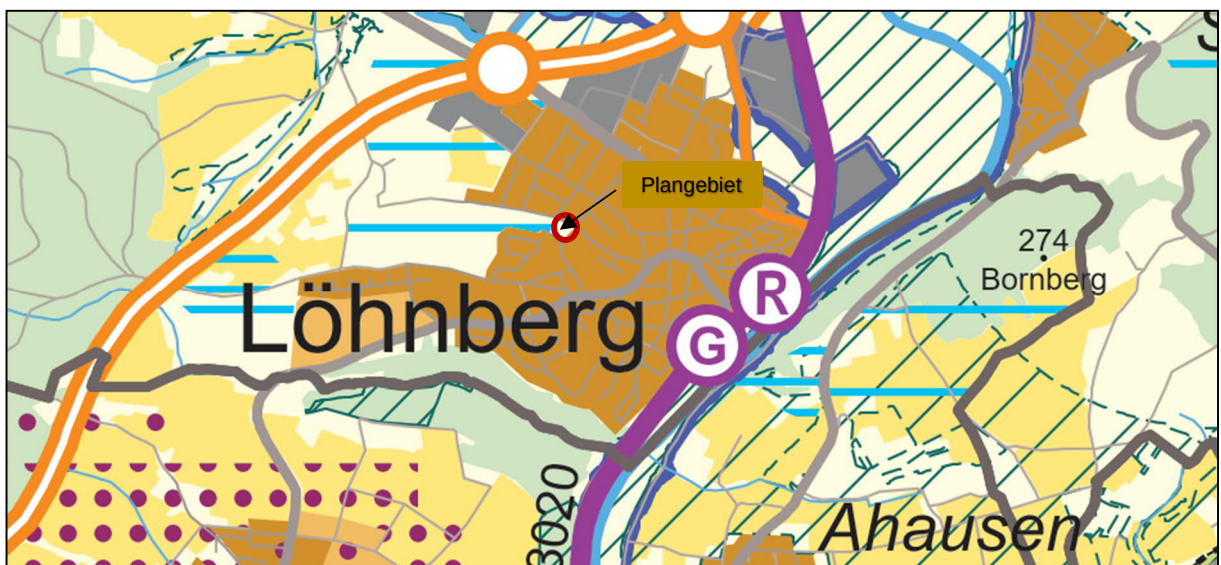
Genordet, ohne Maßstab

Fortschreibung Regionalplan Mittelhessen

Die Regionalversammlung Mittelhessen hat in ihrer Sitzung am 04.04.2025 den geänderten Planentwurf gebilligt und die erneute Beteiligung im Zeitraum vom 26.05.2025 bis 06.07.2025 beschlossen.

In Bezug auf die Thematik der sich in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 4a ROG gilt, dass zu diesem Zeitpunkt die unverändert beibehaltenen Teile des Entwurfs des Regionalplans zu beachten sind.

Ausschnitt Entwurf Regionalplan (2. Entwurf)



genordet, ohne Maßstab

Im 2. Entwurf wird das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dargestellt. In den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* soll durch landwirtschaftliche Nutzung die Offenhaltung der Landschaft gesichert werden. Freiraumbelangen und insbesondere landwirtschaftlichen Belangen soll bei Abwägung mit anderweitigen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Des Weiteren gilt nach der Zielvorgabe 5.1-3, dass außerhalb der Vorranggebiete Siedlung zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, insbesondere für eine Eigenentwicklung, Flächen bis zu einer Größe von maximal 5 ha entwickelt werden können, jedoch nur am Rand der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* und bei erkennbarem Bedarf, der im Bestand nicht gedeckt werden kann.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend zu einem dargestellten *Vorranggebiet Siedlung Bestand* und erfüllt auch die Anforderungen in Bezug auf die Gebietsgröße. Ferner dient das Vorhaben der Eigenentwicklung von Löhnberg. Aufgrund der Insellage im Ortsteil Löhnberg, der geringen Flächengröße sowie der Beschaffenheit des Planareals (Topografie, Bewuchs) spielt die Fläche für die Belange der Landwirtschaft keinerlei Bedeutung. Die Inanspruchnahme des *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft* führt daher weder zu einer Betroffenheit öffentlicher noch privater Belange der Landwirtschaft.

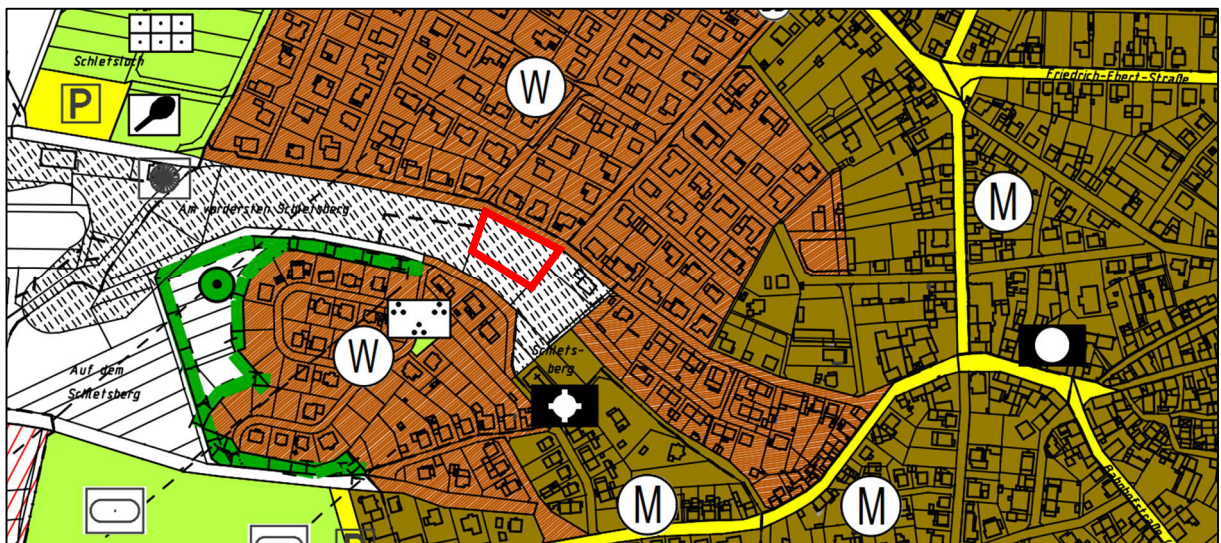
In Bezug auf die den erkennbaren Bedarf, der nicht im Bestand gedeckt werden kann, wird auf die Ausführungen im Kapitel 1.6 verwiesen.

Unter Hinweis auf die vorangehenden Ausführungen liegen gewichtige städtebauliche Gründe vor, die eine Inanspruchnahme des *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft* begründen. Zu nennen ist hier die Deckung der Nachfrage an Wohnraum im Sinne der Eigenentwicklung. Der Bebauungsplan ist daher insgesamt mit den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Löhnberg stellt für das Plangebiet eine Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Konkret wird diese als Feldgehölz als Schutz- und Pflegefläche dargestellt. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan zunächst entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Hierbei erfolgt die Umwidmung der Maßnahmenfläche in eine Wohnbaufläche.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



geordnet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Geltungsbereich liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten (Außenbereich im Innenbereich).

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.

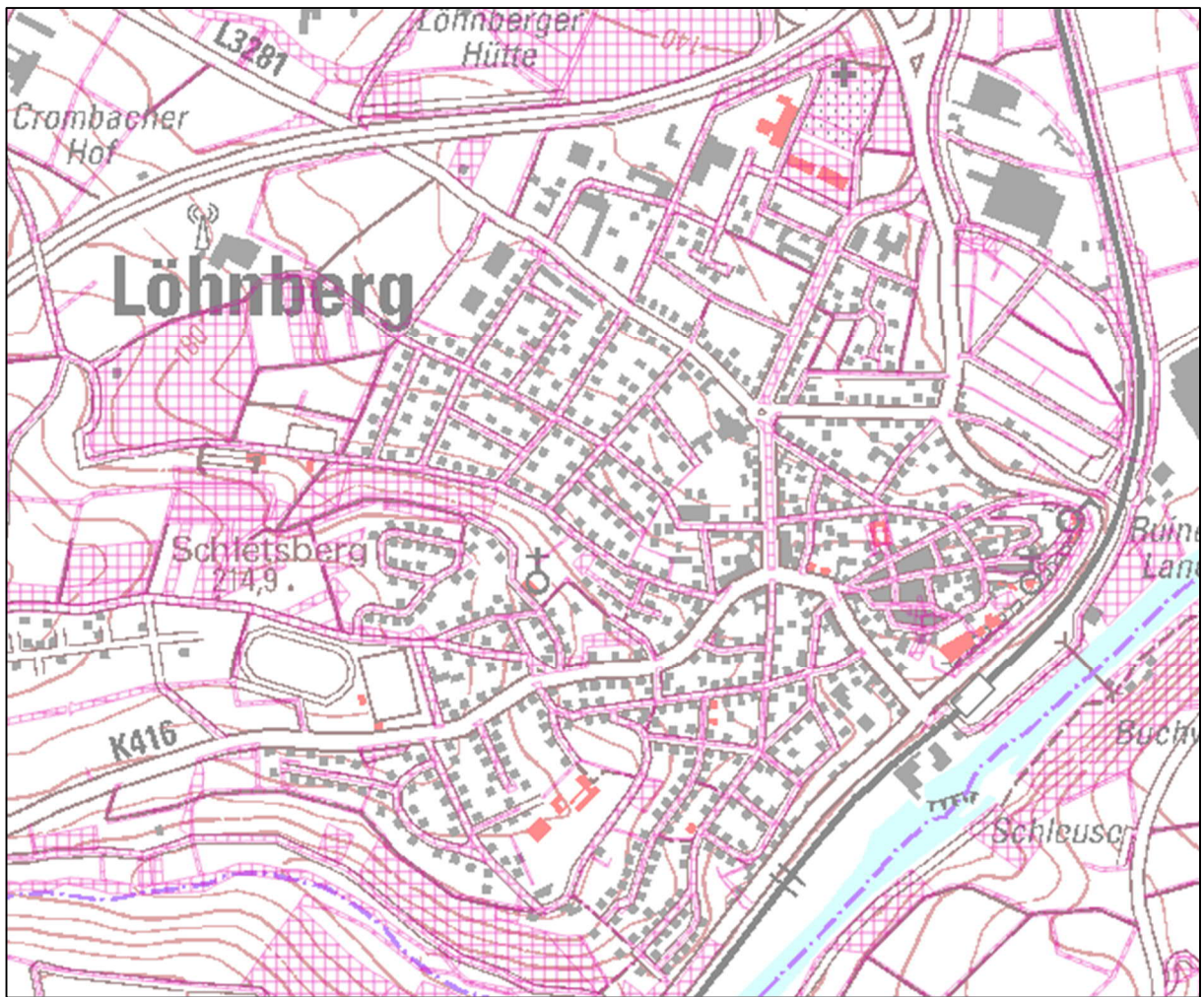
Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, den Bedarf an Wohnbauplätzen vorrangig durch Entwicklungen im Innenbereichen zu decken. Die Fläche des Plangebietes eignet sich nach Auffassung der Gemeinde Löhnberg zur Umnutzung für Wohnbebauung und wird als städtebaulich sinnvoll erachtet. Das Planareal grenzt unmittelbar an den bebauten Siedlungsrand. Darüber hinaus steht die geplante Nutzung im Kontext mit der Umgebungsbebauung. Ferner ist die verkehrliche und technische Erschließung über die *Schützenstraße* sichergestellt, ohne dass es umfangreicher Erschließungsmaßnahmen bedarf.

Aufgrund der konkret vorliegenden Anfrage zur baulichen Aktivierung des definierten Flächenpotentials ist die kleinräumige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Verfolgung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen vertretbar. Das Vorhaben dient ferner der Eigenentwicklung im Ortsteil Löhnberg. Der Flächenverlust in einer Größenordnung von rd. 0,17 ha lässt zudem weder erhebliche Beeinträchtigungen privater noch öffentlicher Belange der Landwirtschaft erkennen.

Aus der nachfolgenden Übersichtskarte ist ersichtlich, dass es innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs keine Baulücken oder anderweitige Flächenpotentiale gibt, die sich im Eigentum der Gemeinde Löhnberg befinden und als Alternative herangezogen werden könnte. Eine aktive Steuerung der Siedlungsentwicklung auf kommunalen Flächen ist demnach nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Aspekte wird unter Abwägung des Sachverhalts und um einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum zu leisten, die geringfügige Neu-Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen als städtebaulich begründet beurteilt.

Übersichtskarte Flächen im öffentlichen Eigentum



Quelle: WRRL-Viewer (www.wrml.hessen.de; 02/2026)

Die **Belange des (vorsorgenden) Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung (anteilige Bepflanzung mit Gehölzen, Anschluss von Schottergärten).

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen. Der Bundesverwaltungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 18.7.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB gekippt. Hierausfolgend sind laufende Verfahren im § 13b BauGB einzustellen oder in das Regelverfahren zu überführen. Hierausfolgend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg in ihrer Sitzung am 04.09.2025 die Umstellung auf das Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Die

Umstellung des Verfahrens bedingt zudem die Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	24.03.2022 Bekanntmachung: 15.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13b BauGB	Anschreiben: 05.06.2023 Frist 07.07.2023
Beschluss zur Umstellung auf das Regelverfahren	04.09.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___.___.____ – ___.___.____ Bekanntmachung: ___.___.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ___.___.____ Frist ___.___.____
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 als 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

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Löhnberg. Es besteht Anschluss an die nördlich angrenzende *Schützenstraße*, sodass die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung gesichert ist. In der *Schützenstraße* sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, sodass die grundsätzlichen Anschlussmöglichkeiten gegeben sind.

Die Zufahrt zu den Grundstücken innerhalb des Plangebietes kann jeweils direkt über die *Schützenstraße* erfolgen, sodass keine zusätzliche innere Erschließung vorgesehen oder notwendig wird.

Durch die vorliegende Planung wird voraussichtlich eine Bebauung durch ein bis drei Wohngebäude vorbereitet. Hierbei werden künftig wohngebietstypische Fahrtenbewegungen mit Start oder Ziel an den neu geplanten Wohngebäuden erwartet. Das vorhandene Straßennetz ist geeignet, das planinduzierte Verkehrsaufkommen verkehrsgerecht abzuwickeln.

Überörtlich besteht verkehrlich Anschluss an die L 3453, K 416, L 3044 und B 49. Fußläufig (ca.450 Meter) ist zudem die Bushaltestelle Obertor zu verorten. Mit den Buslinie LM 68 besteht somit ein Anschluss an den regionalen ÖPNV.

3. 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.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** im Sinne des § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Hierbei wird nicht verkannt, dass sich die Gebietsausweisung lediglich auf eine Fläche von rd. 0,17 ha erstreckt. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes ist jedoch im Kontext der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung zu werten, sodass der Gebietscharakter insgesamt gewahrt bleibt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- 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 Weise ausüben.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Durch textliche Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sodass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig sind.

Durch die vorliegende Gebietsausweisung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung geschaffen werden, sodass konkurrierende Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Insbesondere für die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Regelfall größere Flächen zur Dimensionierung der Anlagen benötigt. Zudem geht mit diesen Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch den Kundenverkehr einher. Durch die vorliegende Planung soll dies hinsichtlich der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand sowie im Umfeld sonstiger Wohnnutzungen vermieden

werden. Die Ausschlüsse entsprechen damit insgesamt 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.

3.2 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 festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur maximalen Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

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.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit einer **GRZ=0,35** festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO bezüglich des zulässigen Versiegelungsgrades werden somit nicht voll ausgeschöpft. Dies erfolgt mit Blick auf das Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem die zulässige Bodenversiegelung und die damit verbundenen negativen Effekte (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) auf das notwendige Maß begrenzt wird. Dennoch kann das vorhandene Flächenpotential einer zweckentsprechenden Nutzung zugeführt werden.

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. Für den vorliegenden Fall ist eine Überschreitung bis zu einer **GRZ = 0,525** durch die benannten Anlagen zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Geschossflächenzahl mit einer **GFZ=0,7** festgesetzt. Durch die Begrenzung sollen negative Auswirkungen auf das Straßen- und Landschaftsbild vermieden und Gebäudekubaturen verhindert werden, die aufgrund der Dimensionierung mit der Umgebungsbebauung städtebaulich nicht verträglich sind.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Es empfiehlt sich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung baulicher Anlagen, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Allgemeinen Wohngebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und verträglich dimensioniert ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die maximale Höhe der Gebäude (GH) auf **183,00 m über Normalhöhennull** (ü NHN) festgesetzt. Durch diese Festlegung wird die maximale Höhenentwicklung im Plangebiet abschließend gesteuert, sodass künftige Gebäude gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung verträglich dimensioniert werden. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt auch für sonstige bauliche Anlagen. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe nach Art und Umfang im Bebauungsplan festgesetzt. Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird ermöglicht, damit notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Demnach gilt:

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch nutzungsbedingte Anlagen:

- die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Aufzugsmaschinenhäuser/Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Brüstungen/ Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.

Die Differenzierung der Höhen resultiert aus den Anforderungen der in der Festsetzung näher bezeichneten Anlagen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise bestimmt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 15 m nicht überschreiten dürfen. Durch diese Festsetzung wird gesteuert, dass im Plangebiet Gebäude Kubaturen vorbereitet werden, die sich an der Bestandsbebauung im näheren Umfeld orientieren. Hierdurch wird die vorhandenen Baustruktur aufgegriffen und im Plangebiet weitergeführt. Hierausfolgend erfolgt ergänzend die Begrenzung der Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser. Ferner kann hierdurch eine optische Riegelbebauung verhindert werden.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Die vorliegend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Stellung der bestehenden Hauptgebäude entlang der *Schützenstraße*. Dem folgend wird vorliegend das Baufenster zur Straße hin orientiert festgelegt. Vor dem Hintergrund der bestehenden topografischen Verhältnisse im Plangebiet ist dennoch ein gewisser Spielraum erforderlich und auch im Bebauungsplan vorgesehen.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken wird ergänzend festgesetzt, dass Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Sie haben jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Hierdurch wird vermieden, dass Garagen unmittelbar an die

Straßenparzelle und ohne erforderliche Aufstellfläche errichtet werden. Oberirdische Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist. Für die Anordnung dieser Anlagen bleibt somit eine gewisse Varianz bei der Grundstückegestaltung erhalten.

3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Trotz Lage am bebauten Siedlungsrand gilt es, den Belangen des Natur-, Klima- und Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eingriffsminimierend auf den Boden- und Wasserhaushalt wirken und darüber hinaus die Anforderungen an eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes würdigen. Auch werden klimaökologische Aspekte aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird hierausfolgend festgesetzt, dass befestigte Flächen wie z.B. Pkw-Stellplätze, Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als weitfugige Pflasterungen (Mindestfugenbreite: 2cm), Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen sind.

Des Weiteren wird bestimmt, dass die Verwendung von **wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies)** zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

Durch die beiden Festsetzungen kann insgesamt ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen gewirkt wird. Die Festsetzungen dienen somit sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die räumliche Nähe zu den angrenzenden Gehölzstrukturen und den hier vorhandenen Lebensräumen für Tiere und Insekten begründen einen städtebaulichen Handlungsbedarf zur Reduzierung von Lichtemissionen. Hierdurch wird dem Minimierungsgebot Rechnung getragen, eine möglichst schonende Behandlung von Natur und Landschaft anzustreben. Zur Reduktion der Lichtverschmutzung wird eine Festsetzung zu **Außenbeleuchtungen** in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach gilt, dass ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig sind. Mit der Festsetzung wird zudem den gutachterlich aufgeführten allgemeinen Empfehlungen zum Artenschutz Rechnung getragen.

4. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Demnach wird textlich festgesetzt, dass Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (Bspw. Gartenbewässerung) kann der Verbrauch von Trinkwasser und gleichzeitig die Abwassermenge reduziert werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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 20.07.2004 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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Auf die Ausführungen im als Anlage beigefügten Umweltbericht wird verwiesen.

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.

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft generiert. Das hierdurch entstehende Biotopwertdefizit in Höhe von **41.774** Punkten soll nach derzeitigem Planstand über den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden.

Die Details finden zum Entwurf Eingang in die Begründung.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. 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.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Auf Basis einer Einschätzung potenziell betroffener Tiergruppen fanden im Jahr 2022 Erhebungen zu Vögeln, Fledermäusen, Haselmäusen, Hirschkäfer und Reptilien statt. Haselmäuse und Hirschkäfer konnten im Rahmen der Kartierungen im Plangebiet nicht festgestellt werden. Bei den zu prüfenden Reptilien konnte lediglich die ungefährdete und häufig anzutreffende Blindschleiche festgestellt werden. Als Zufallsfund konnte zudem der Siebenschläfer festgestellt werden, der als besonderes geschützte Art im Rahmen der Eingriffsregelung zu beachten ist.

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: grün) wird aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gutachterlich werden daher lediglich generelle Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

In Bezug auf die planungsrelevanten Fledermausarten wird gutachterlich ausgeführt, dass aufgrund der geringen Nacheishäufigkeit bzw. der artspezifischen Quartierpräferenzen Quartiere von Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Großem Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“ und Zwergfledermaus innerhalb des Geltungsbereichs auszuschließen sind. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler und „Langohr“ ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass im Ergebnis der Artenschutzprüfung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen. Unter Einbeziehung der Ergebnisse der Artenschutzprüfung in den Abwägungsprozess liegen gewichtige städtebauliche Gründe vor, die hier die geplante Siedlungsentwicklung und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes begründen. Zu nennen sind hier u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Deckung der bestehenden Nachfrage an Wohnraum, sowie die Eigenentwicklung im Ortsteil Löhnberg.

Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Umweltbericht verwiesen.

6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, 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 Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Für das Plangebiet wurden die standortbezogenen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die energetische Qualität der künftigen Bebauung ermittelt. Das Gebiet weist eine Nordhanglage auf; südlich grenzen eine deutlich ausgeprägte Böschung sowie dichter Gehölzbewuchs an. Insbesondere im südlichen Bereich kommt es zu teilweisen Verschattungen der Dach- und Fassadenflächen, die je nach konkreter Gebäudeplatzierung und -höhe unterschiedlich ausfallen. Hierausfolgend wird von bindenden Vorgaben zu Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan abgesehen. Der Bebauungsplan trifft zudem keine Festsetzungen zu Dachformen oder -neigungen sowie Festsetzungen zur Ausrichtung von Gebäuden, sodass eine flexible, einzelfallbezogene Optimierung von Dachflächen hinsichtlich solaren Energieeintrags im Vollzug des Bebauungsplans ermöglicht wird.

Die energetische Qualität der Gebäude sowie die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbindlich geregelt. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Zum Einsatz können unterschiedliche Energieträger gelangen, sodass zur Vermeidung von Einschränkungen in der Wahlfreiheit im Vollzug des Bebauungsplanes von einer verbindlichen Festsetzung wie bspw. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie abgesehen wird.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das

Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich um allgemein geltendes Fachrecht handelt und da sich Energietechnologien fortlaufend weiterentwickeln, bestehen keine städtebaulich begründeten Erfordernisse, über das GEG hinausgehende verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen sind insofern aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Hinweis: Es wird dennoch empfohlen, Dachflächen soweit möglich für Photovoltaik/Solarthermie zu nutzen. Bei Planung großflächiger PV-Elemente ist auf mögliche Blendwirkungen gegenüber Nachbargrundstücken zu achten.“

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 5 BauGB die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung in die planerische Abwägung einzubeziehen. Diese Anforderungen dienen der Sicherstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Minderung klimarelevanter Emissionen sowie der Vorsorge gegenüber zunehmenden klimatischen Belastungen wie Hitzeereignissen, Starkregenereignissen und weiteren klimabedingten Risiken.

Bei Umsetzung der Planung ist in Folge der Bebauung mit kleinklimatischen Effekten wie eine eingeschränkte Verdunstung sowie leicht erhöhte Durchschnittstemperatur zu rechnen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Vorschriften zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. Zu nennen sind hier die Vorgaben zur anteiligen Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit Bäumen und Sträuchern, die dauerhafte natürliche Begrünung der verbleibenden Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss von Schottergärten. Aber auch die eingriffsminimierenden Festsetzungen zu befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Weise sowie der Ausschluss zur Verwendung wasserdichter und nicht durchwurzelbarer Materialien zur Freiflächengestaltung dienen den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes, aber auch der Klimaanpassung.

Ferner kann, trotz baulicher Inanspruchnahme und Verlust von Gehölzstrukturen, zumindest ein untergeordneter Beitrag zur Reduzierung des Funktionsverlustes durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, die Anpflanzung von CO₂ bindenden Bewuchs, einschließlich Verdunstungskühle sowie Verschattungseffekten geleistet werden.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen erhöhten Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätze (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum weder erhöhte noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an.

Die Gemeinde Löhnberg verfügt über kommunale Fließpfadkarten. Das Plangebiet wird als mäßig gefährdet bei einer Hangneigung von > 20 % bewertet. Fließpfade verlaufen weder im Plangebiet noch angrenzend. Es ist daher vorliegend nicht davon auszugehen, dass es zu einer Überflutung der Flächen im Plangebiet kommen wird, auch wenn dies aufgrund von unvorhergesehenen Ereignissen nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann. Insgesamt liegen derzeit keine Hinweise vor, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Treffung von Vorkehrungen in Form von Maßnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips begründen würden.

Im Zuge der Umwidmung Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird es zu einer höheren Versiegelung innerhalb des Plangebietes kommen. Aufgrund der geringen Flächengröße des Planareals ist jedoch nicht von einer wesentlichen Verschärfung der Bestandssituation auszugehen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, sind zudem eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen 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:

8.1 Überschwemmungsgebiet

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

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 1 bis 3 Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Bereich der *Schützenstraße* befindet sich Wasserversorgungsleitungen, über die grundsätzliche Anschlussmöglichkeiten bestehen. Nach derzeitigem Planstand ist daher davon auszugehen, dass sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Pkw-Stellplätze, Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Ebenfalls der Ausschluss der Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) trägt dazu bei, dass das Niederschlagswasser wie bisher versickern kann. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine Zisterne mit mindestens 3 m³ Gesamtvolumen zu errichten ist, um Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers, da diese der Reduzierung der Abflussmengen des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gebiet dienen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätze, Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen. Darüber hinaus ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

Eine gezielte Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird im Bebauungsplan nicht verbindlich festgelegt. Durch die Festsetzung zur Befestigung der Pkw-Stellplätze, Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Es wird auf den Vollzug des Bebauungsplanes verwiesen.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Objektplanung wird verwiesen.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Objektplanung wird verwiesen.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur gezielten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Sofern Versickerungsanlagen im Zuge der konkreten Objektplanung zur Anwendung kommen, ist die Notwendigkeit einer Regenwasservorbehandlung im Einzelfall gemäß Merkblatt DWA-M 153 zu prüfen.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden 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.

8.4 Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Im Bereich der *Schützenstraße* ist im Bestand ein Mischwasserkanal vorhanden, über den auch der Anschluss der Wohnbaugrundstücke erfolgen kann. Darüber hinaus sind differenzierte Maßnahmen zur Reduzierung der Niederschlagsmengen Bestandteil des Bebauungsplanes, sodass insgesamt den Anforderungen in Bezug auf den sachgerechten Umgang mit Abwasser auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen wird.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 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.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Von einer Festsetzung zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan wird abgesehen. Zur Eingriffsminimierung wird dennoch festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als weitfugige Pflasterungen (Mindestfugenbreite: 2cm), Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen sind. Ergänzend hierzu wird die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Darüber hinaus ist für das auf nicht dauerhaft Begrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Hier kann ein Anschluss mittels Hausanschlussleitungen erfolgen. Eine wirtschaftlich zumutbare Alternative zur Entwässerung im Mischsystem besteht vorliegen, auch unter Hinweis auf die fehlende räumliche Nähe zu einem Vorfluter nicht.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Vorfluter werden insofern durch die vorliegende Baugebietsentwicklung nicht negativ berührt.

Vorflutverhältnisse

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Vorfluter werden insofern durch die vorliegende Baugebietsentwicklung nicht negativ berührt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl wird die Versiegelung im Plangebiet auf das notwendige Maß begrenzt. In Ergänzung dessen werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Lohnberg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

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.

10. Kampfmittel

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

11. 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.

Vorliegend werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO angrenzend zu bestehender Wohnnutzung geschaffen. Der Trennungsgrundsatz bleibt gewahrt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht ersichtlich.

12. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Anlagen mit räumlichem Bezug zum Plangebiet sind nicht vorhanden. Denkmalschutzrechtliche Belange werden insofern vorliegend nicht berührt.

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.

13. Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet verläuft randlich eine Drainageleitung (DN 250), die zur Dokumentation in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt ist.

Weitere Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am vordersten Schletsberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Fischer, Stand: 01/2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö – PlanÖ GmbH, Stand: 08/2025

Planstand: 28.01.2026

Projektnummer: 22-2637

Projektleitung: B. Roeßing / Dipl. Bauing. (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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