

Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg

Begründung

Bebauungsplan

„Fellersborn“ 1. Erweiterung

Entwurf

Planstand: 06.08.2026

Projektnummer: 25-3047

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen.....	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel.....	6
1.7 Verfahrensart und -stand.....	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	8
3. Inhalt und Festsetzungen.....	9
3.1 Verkehrsflächen	9
3.2 Grünflächen	9
3.3 Flächen für die Abfallentsorgung	9
3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	10
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	11
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	11
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	11
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung.....	11
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	12
5.4 Schutzgebiete	12
5.5 Biotopschutz	12
6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	12
7. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	14
9. Altlastenverdächtige Flächen	15
10. Kampfmittel	16
11. Immissionsschutz	16
12. Denkmalschutz.....	16
13. Sonstige Infrastruktur	16
14. Bergbau	17
15. Bodenordnung.....	17
16. Anlagen und Gutachten	18

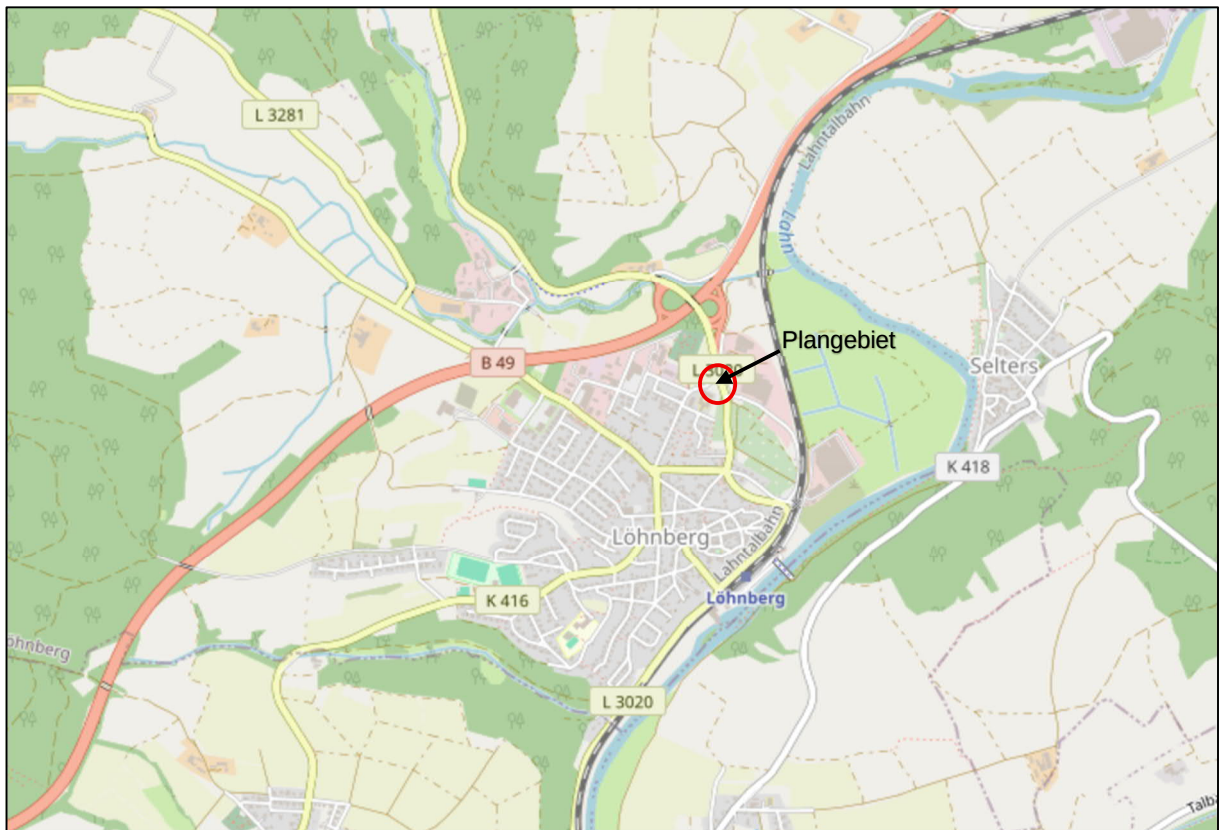
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im nördlichen Bereich des Ortsteils Löhnberg befindet sich das Seniorenzentrum „Fellersborn“, welches im Jahr 2024 um das Betreute Wohnen „QuellenGrund“ ergänzt wurde. Integriert in das Nebengebäude des Seniorenzentrums sind auf einer Etage acht Wohnungen für Menschen mit Betreuungsbedarf entstanden, wodurch das Angebot an seniorengerechten Wohnungen mit zusätzlichen Dienstleistungen in der Gemeinde Löhnberg ausgebaut werden konnte.

Der Grundstein für die Errichtung des Seniorenzentrums erfolgte im Jahr 1994 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fellersborn“ und Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Alten- und Pflegeheim). Im Jahr 2001 erfolgte dann im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes u.a. die Anhebung der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,9, um aufgrund des dringenden Bedarfs das vorhandene, aber begrenzte Flächenpotential einer optimierten Nutzung zuzuführen. Im Jahr 2015 wurden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung Richtung Norden und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2025), bearbeitet

An die Gemeinde Löhnberg ist nun die Betreiberin des Seniorenzentrums mit der Absicht herangetreten, auf den sich in deren Eigentum befindlichen Flurstücke 70-72 zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten zu schaffen. Dies ist durch die zwischenzeitlich erfolgten betrieblichen Entwicklungen der Einrichtung und Ergänzung von Angeboten für betreutes Wohnen erforderlich. Das Planareal ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Für das Vorhaben bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der langfristige Erhalt des Seniorenzentrums und das damit verbundene Betreuungsangebot stellt einen wichtigen Faktor zur Sicherung der Grund- und Daseinsvorsorge im Gemeindegebiet dar. Hierausfolgend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg in ihrer Sitzung am 10.07.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Fellersborn“ 1. Erweiterung sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Mit der Ausweisung einer Abstellfläche für den ruhenden Verkehr, aber auch für Fahrräder kann der erforderliche Nachweis an Stellplätzen erbracht werden. Darüber hinaus ist die Sammelstelle für Abfallwertstoffbehälter des Seniorenzentrums mit in die Planung zu integrieren.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Ortseingangsbereich des Ortsteils Löhnberg und umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 70, 71, 72 und 113 teilweise. Das Plangebiet ist gegenwärtig durch den teilweise geschotterten Wirtschaftsweg, Stellplätze sowie durch Wiesenflächen geprägt. Des Weiteren befindet sich eine Einhausung für Abfallwertstoffbehälter sowie Fahrräder innerhalb des Plangebietes. Randlich sind mehrere Gehölzstrukturen vorhanden.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Grünflächen

Westen: Wetzlarer Straße und angrenzend Grünflächen

Süden: Seniorenzentrum

Osten: L 3020 (Brunnenstraße), tlw. Kleingärten und landwirtschaftliche Flächen

Bereich des Plangebietes



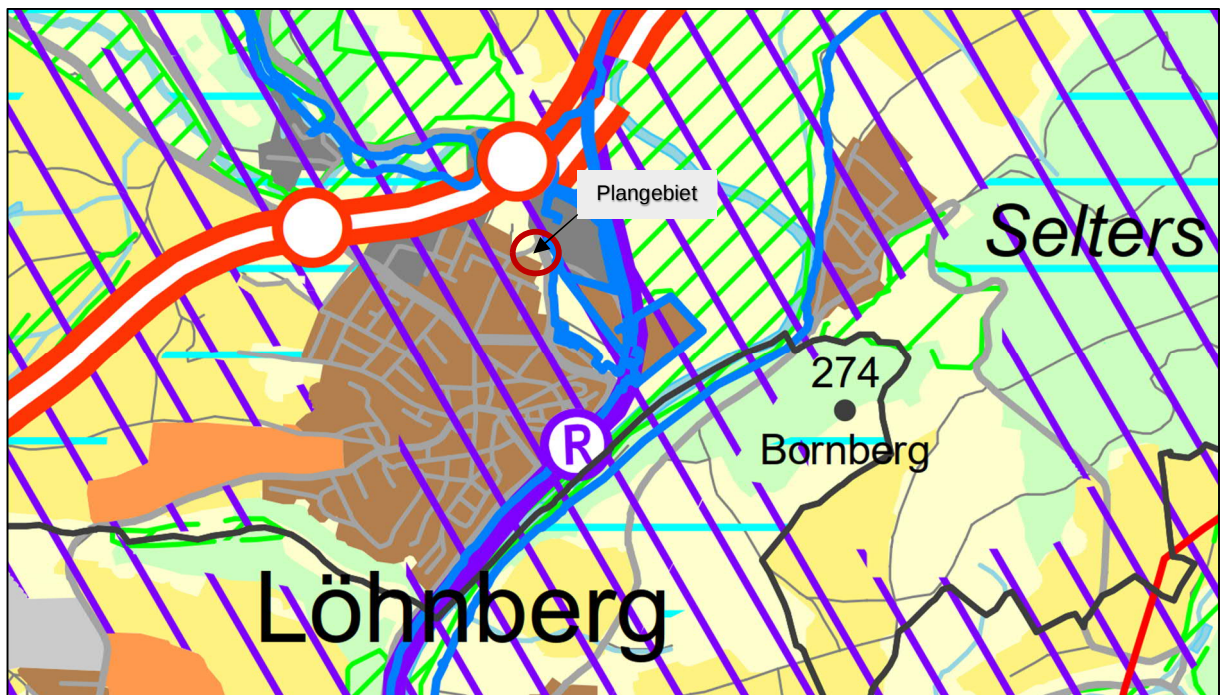
(Eigene Aufnahmen 06/2025)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,14 ha, wovon rd. 0,08 ha auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Versorgungsfläche (Abfall), rd. 0,04 ha auf die privaten Grünflächen (Eingrünung) und rd. 0,02 auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Extensivrasen) entfallen.

1.3 Regionalplanung

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** wird das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage angrenzend zur bebauten Ortslage ist die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ferner sind aufgrund der Größenordnung der Flächeninanspruchnahme keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft zu erwarten. In Bezug auf die Zielvorgabe 5.2-5 wird zur Vermeidung von Dopplungen auf die Ausführungen im Kapitel 1.6 – Innenentwicklung und Bodenschutzklausel verwiesen.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



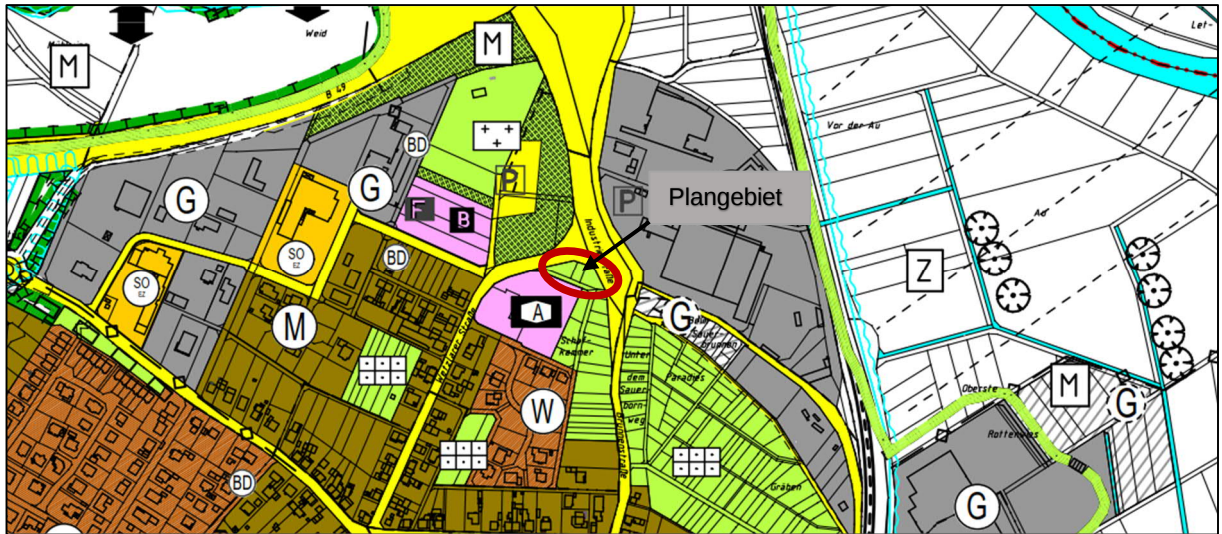
genordet, ohne Maßstab

Auch im 2. Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessens ist das Planareal als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dargestellt. Die vorangehenden Ausführungen gelten insofern analog.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Löhnberg stellt das Plangebiet als Grünflächen (Kleingärten) dar. Mit der Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung stehen die Festsetzungen im Bebauungsplan den Darstellungen im Flächennutzungsplan zunächst entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB bedarf es der Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

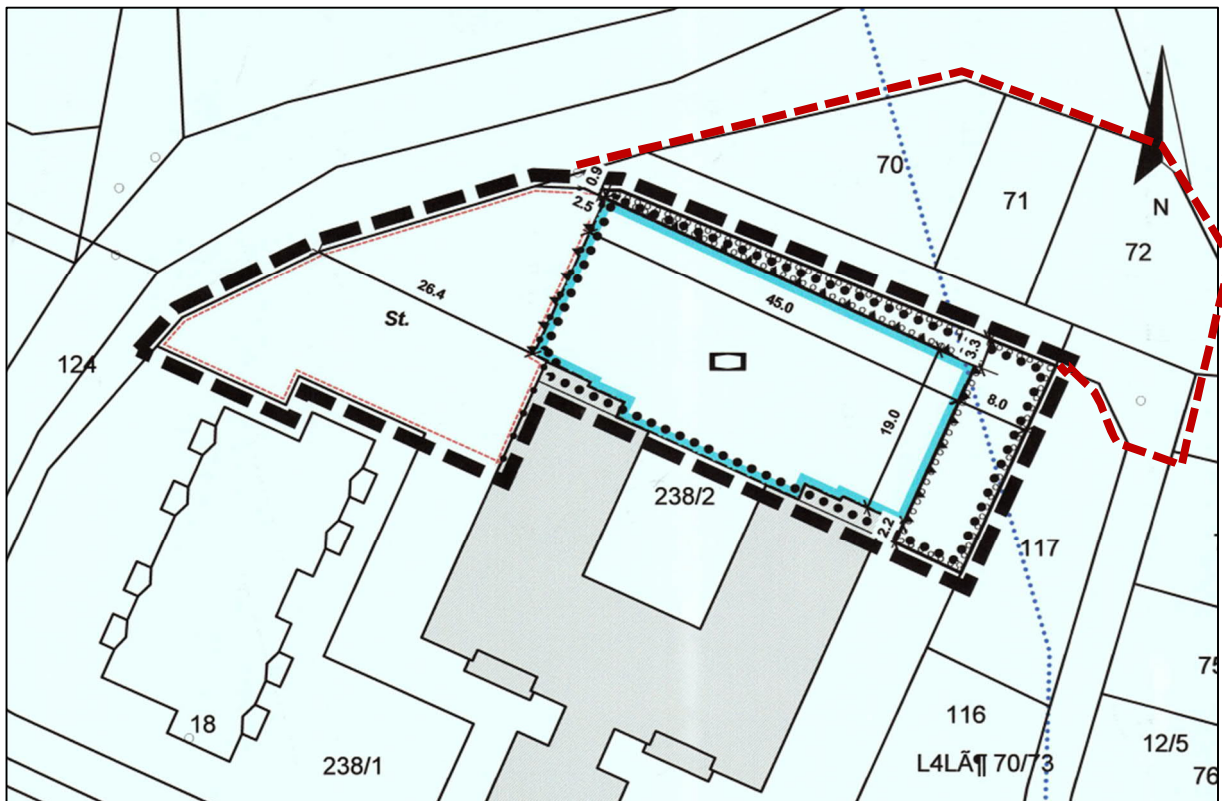


genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Für den Standort des Seniorenzentrums liegt angrenzend der Bebauungsplan „Fellersborn“ 2. Änderung aus dem Jahr 2015 vor, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung der Einrichtung geschaffen wurden. Zur Ausweisung gelangte eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen.

Bebauungsplan „Fellersborn“ 2. Änderung (Jahr 2015) mit Erweiterungsbereich



genordet, ohne Maßstab

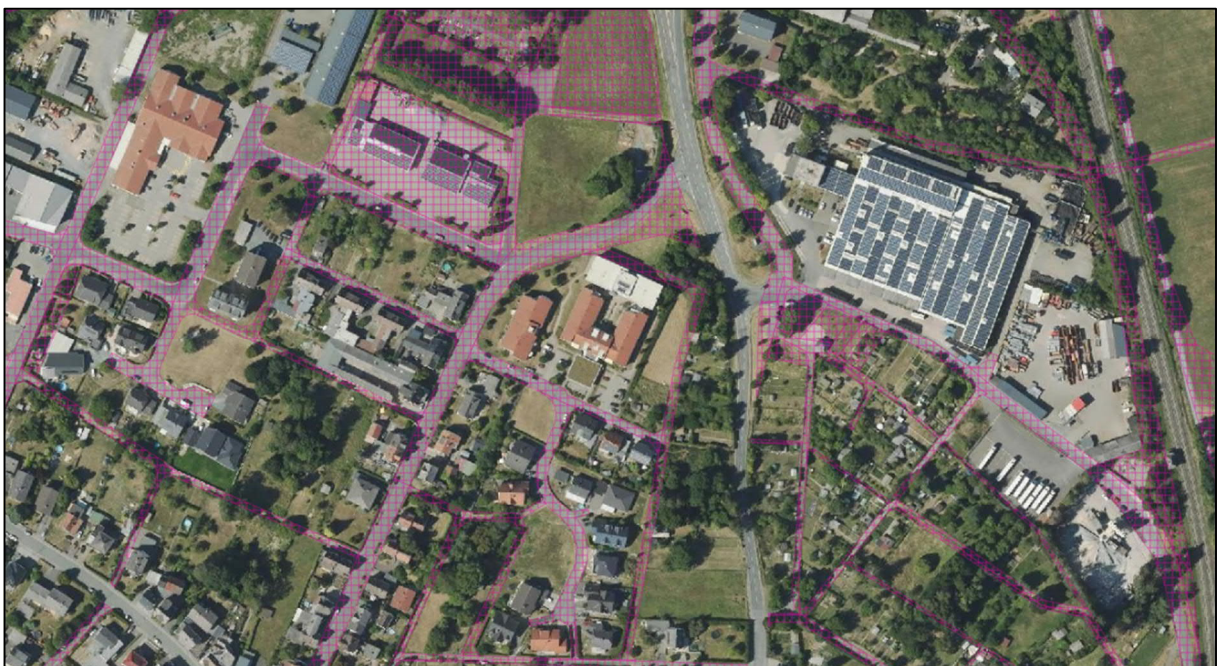
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Stellplatzanlage geschaffen werden, die insbesondere der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für das bestehende Seniorenzentrum (Betreute Wohnen) dient. Die Stellplatzanlage ist seniorengerecht auszugestalten und bedarf eines engen räumlichen Bezugs zum Seniorenzentrum. Das Planareal besitzt optimale Standortvoraussetzungen und die eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten sind gegeben. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage kann über die im gemeindlichen Eigentum befindliche Wegeparzelle erfolgen. Des Weiteren befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes ein Hauseingang. Ausgehend von der Stellplatzanlage ist dieser fußläufig, auch für mobilitätseingeschränkte Personen, gut erreichbar. Aufgrund der notwendigen Standortgebundenheit stellen Baulücken oder potenzielle Flächen innerhalb der bebauten Ortslage, die keinen räumlichen Bezug zur Einrichtung aufweisen, keine adäquate Standortalternative auf. Des Weiteren befinden sich innerhalb der bebauten Ortslage zudem keine Flächen im Eigentum der Gemeinde Löhnberg, die in fußläufiger Reichweite zum Seniorenzentrum liegen.

Übersichtskarte von Flächen im kommunalen Eigentum



genordet, ohne Maßstab

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 im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise sowie das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung. Ferner sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	10.07.2025 Bekanntmachung: __.__.____
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

Ein wichtiger Grund i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Entwurf des Bauleitplans für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen, lag nicht vor. Angesichts des Planziels war demnach z.B. nicht von einer erhöhten planerischen Komplexität auszugehen. Auch der Umfang an Planunterlagen begründet keine Verlängerung der Veröffentlichungsfrist.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig angrenzend zur Wetzlarer Straße und der L 3020. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Stellplatzanlage kann ausgehend von der Wetzlarer Straße über den vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen, der sich im Eigentum der Gemeinde Löhnberg befindet. Der Weg dient auch den bestehenden Kleingärten bzw. den landwirtschaftlichen Nutzflächen als Anbindung.

Im Vollzug des Bebauungsplanes wird es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Unter Beachtung der Abstellereinrichtung für Fahrräder und der Sammelstelle für Abfallwertstoffbehälter stellt die Errichtung von etwa 12 Stellplätzen ein realistisches Planszenario dar. Da diese insbesondere den Bewohnern des Seniorenzentrums (Betreutes Wohnen) dienen, ist nicht mit einer hohen Frequentierung der Stellplatzanlage zu rechnen. Ferner ist davon auszugehen, dass der Hauptanteil des Verkehrsaufkommens außerhalb der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde erfolgt. Hierausfolgend kann nach derzeitigem Planstand der planinduzierte Verkehr, trotz räumlicher Nähe zum Knotenpunkt Wetzlarer Straße / L 3020, verkehrsgerecht abgewickelt werden. Zur Vermeidung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme enthält die private Parkfläche keine klassische Wendeanlage. Für den Fall, dass der Parkplatz belegt ist, kann die vorhandene Feuerwehrezufahrt zum Alten- und Pflegeheim zum Wenden und Ausfahren auf die Wetzlarer Straße genutzt werden. Ein Rückwärtsfahren auf die Wetzlarer Straße kann hierdurch vermieden werden.

Mit Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit oder des fließenden Verkehrs auf der klassifizierten Straße ist zudem nicht zu rechnen. Dies gilt analog auch in Bezug auf mögliche Blendwirkungen der Verkehrsteilnehmer der Landesstraße. Auch wenn unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse die Stellplätze gegenüber der L 3020 etwas höher gelegen sind, wirken hier die bestehenden Gehölzstrukturen und die neu anzulegenden Strukturen abschirmend.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 3020 im Bereich der freien Strecke an. Aus diesem Grund sind insbesondere die Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) bezüglich der Bauverbotszone zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG gilt: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Der Bauverbotszone schließt sich gemäß § 23 Abs. 2 HStrG die Baubeschränkungszone an. Demnach gilt:

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

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 Verkehrsflächen

Um zusätzliche Stellplatzflächen für das bestehende Seniorenzentrum zu schaffen, gelangt im Bebauungsplan eine **private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Abstellfläche für Pkw und Fahrräder“** zur Ausweisung. Die Flächen dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und sollen darüber hinaus auch Abstellmöglichkeiten, auch in Form von Unterständen / Einhausungen, für Fahrräder bieten. Die verkehrliche Erschließung ist über den vorhandenen Wirtschaftsweg geplant. Da dieser auch als Wegeverbindung für die angrenzenden Kleingärten dienen soll, wird im Bebauungsplan eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg mit Erschließungsfunktion für die Verkehrsfläche „Abstellflächen für Pkw und Fahrräder“ (öffentlich) festgesetzt.**

3.2 Grünflächen

Die Stellplatzanlage umfasst lediglich einen Teilbereich des Plangebietes. Zur Eingrünung der Anlage wird im Bebauungsplan eine **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“** festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

3.3 Flächen für die Abfallentsorgung

Neben der Schaffung von Abstellflächen für den ruhenden Verkehr und Fahrrädern sollen die privaten Flächen auch als Sammelplatz für die Abfallwertstoffbehälter der Senioreneinrichtung genutzt werden. Hierfür gelangt eine **Fläche für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung „Abfall (Abfallwertstoffbehälter)“** zur Ausweisung. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Wetzlarer Straße und rückwärtigen Lage zum Seniorenzentrum bietet der Standort günstige Voraussetzung. In Verbindung mit der vorzunehmenden Einhausung / Abschirmung des Bereichs können zudem negative Auswirkungen auf das Ortsbild verhindert werden.

3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Trotz geringfügiger Gebietsgröße und Ortsrandlage 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 unter Berücksichtigung der Anforderungen für einen seniorengerechten Ausbau (Vermeidung von Stolperfallen) festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen sind. Der begrünte Fugen- bzw. Öffnungsanteil muss mindestens 30 % der Fläche betragen; bei Pflasterbelägen ist eine Fugenbreite von mindestens 2 cm einzuhalten. Die Fugen bzw. Öffnungen sind mit einer trittfesten, standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung zu begrünen.

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 vorhandenen Gehölzstrukturen (Feldgehölz) am östlichen Rand des Plangebietes besitzen eine wichtige ökologische Funktion (Eingrünung, Habitatstrukturen für Vögel und Kleinlebewesen). Aus diesem Grund sind die bestehenden **Gehölze zu erhalten** und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang und Notwendigkeit der Fällung/ Rodung von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt.

Zur Vermeidung einer Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer der Landesstraße, aber auch vor dem Hintergrund der Eingriffsminimierung und Schaffung zusätzlicher ökologisch wertgebender Strukturen wird im Bebauungsplan eine Fläche zur **Anpflanzung** von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf einer Breite von 7 m sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende einheimische Gehölze sind zu integrieren. Bestehende nicht heimische Arten sind sukzessive durch standortgerechte, heimische Gehölze zu ersetzen. Ferner sind bei Abgang von Gehölzen Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Darüber hinaus wird im Bereich der Flächen zwischen der Stellplatzanlage und der Eingrünung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem **Entwicklungsziel „Extensivrasen“** festgesetzt, der gegenüber Vielschnittrasen eine höhere ökologische Wertigkeit aufweist. Die Fläche ist als Extensivrasen zu entwickeln, durch eine zweischürige Mahd extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauschichtliche 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.

Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter

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. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass ausschließlich offene Einfriedungen sowie Laubhecken zulässig sind. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m zur Wahrung der Durchgängigkeit von Kleinlebewesen ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Ferner sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter verhindert werden. Diese sind daher gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben

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.

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.

Grundlage für die Behandlung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist vorliegend der maßgebliche Voreingriffszustand im Plangebiet, der anhand von digitalen Orthophotos und Zuordnung von Nutzungstypen ermittelt wurde. Für die im Rahmen des Bebauungsplanes „Fellersborn“ – 1. Erweiterung vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verbleibt ein naturschutzrechtliches Defizit von 20.864 Biotopwertpunkten. Die Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt durch den Ankauf von Biotopwertpunkten aus dem anerkannten Ökokonto von HessenForst, Forstamt Weilburg. Die Punkte wurden durch Nutzungsverzicht und Prozessschutz in einem Eichen-Altholz erzeugt. Die Maßnahmenfläche liegt in der Gemarkung Waldhausen, Flur 7, Flurstück 16/1 (Abteilung 578 A1).

Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet bietet insbesondere in den durch Gehölzstrukturen randlichen Bereichen Habitatstrukturen für Vögel und Kleinlebewesen. Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen Verkehrsanlagen und dem Seniorenzentrum handelt es sich um Flächen im vorbelasteten Umfeld. Hierausfolgen sind innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen, die sich an den besiedelten Bereich angepasst haben. Des Weiteren werden die bestehenden Gehölzstrukturen im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und durch zusätzliche Anpflanzungen erweitert. Neben dem Erhalt werden somit weitere wertgebende Habitatstrukturen im Vollzug des Bebauungsplanes geschaffen. Vorliegend sind daher keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einen weiterführenden Handlungsbedarf begründen würden. Auf die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG wird ergänzend hingewiesen.

5.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie z.B. Naturschutz, Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete oder europäische Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

5.5 Biotopschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden biotopschutzrechtliche Belange von der Planung nicht negativ berührt.

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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen zum angrenzenden Seniorenzentrum geschaffen. Da es sich um eine reine Stellplatzfläche handelt, sind keine baulichen Anlagen vorgesehen, die eine energetische Versorgung oder Wärmebereitstellung erfordern. Somit besteht kein städtebaulicher Grund zur Festlegung von Maßnahmen der Energieeinsparung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne von Gebäudeausrichtung, Wärmedämmung oder Integration von Solaranlagen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen stehen einer

Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie jedoch nicht entgegen. Angesprochen ist hier der Vollzug des Bebauungsplanes angesprochen.

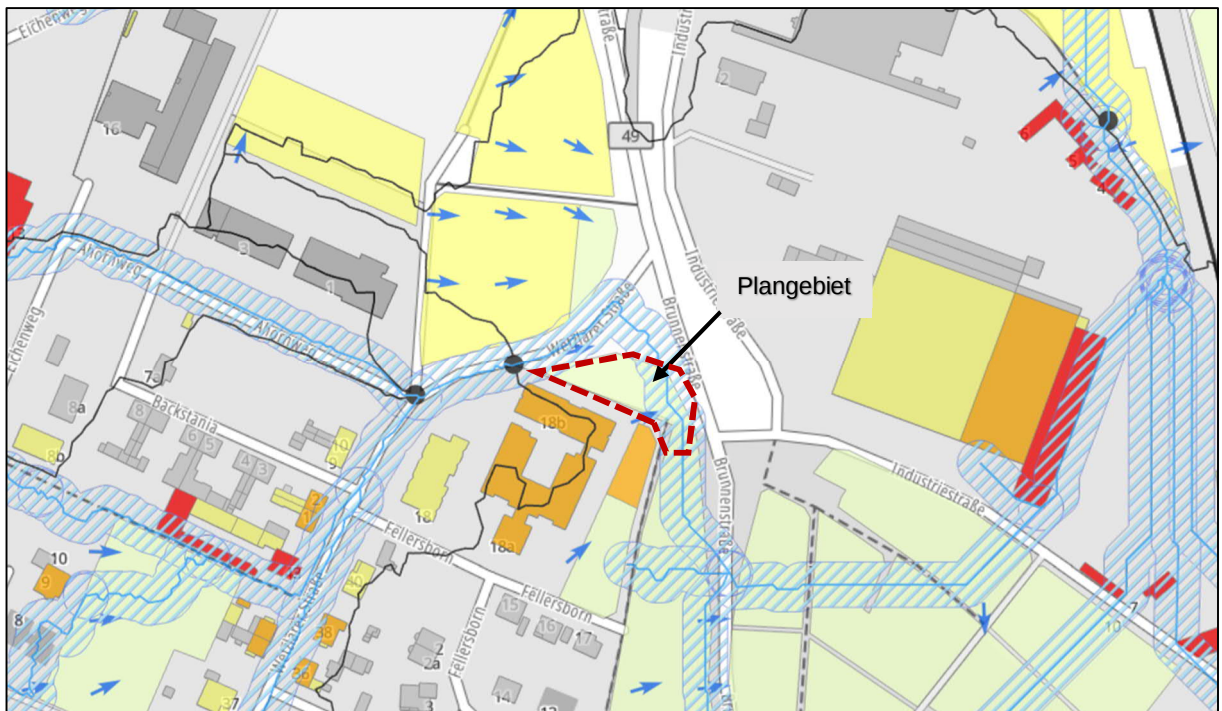
7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Insgesamt sind im Vollzug des Bebauungsplanes lediglich geringen klimatischen Änderungen auszugehen, die sich überwiegend auf das Plangebiet selbst auswirken. Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes nur untergeordnet zu neuen Flächenversiegelungen. Um grundsätzlich den 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 zumindest Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Ferner sind auch wasserundurchlässige oder nicht durchwurzelbare Folien und Vliese im Zuge der Freiflächengestaltung unzulässig. Des Weiteren trägt die Erweiterung der bestehenden Gehölzstrukturen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung.

Anzusprechen gilt jedoch das Thema Starkregen. Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) stellt einen hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet dar. 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 Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum erhöhte Werte für die Vulnerabilität an.

Die kommunale Fließpfadkarte der Gemeinde Löhnberg stellt das Plangebiet als Grünland – nicht gefährdet (Hangneigung 5 - 10 %) dar. Straßen bilden aufgrund der Versiegelung in Abhängigkeit der Längsneigung und des Einzugsgebietes Fließpfade. Dies trifft sowohl für die Wetzlarer Straße als auch für die L 3020 zu. Aufgrund der örtlichen Lage des Planareals liegt der zugehörige Pufferbereich teilweise innerhalb des Plangebietes, sodass ein gewisses Gefährdungspotential besteht, dass es im Falle von extremen Niederschlägen zu Überflutungen kommen kann. Allerdings verlaufen die Fließpfade teilweise im Bereich der zu erhaltenen und neu anzupflanzenden Gehölzstrukturen, die minimierend in Bezug auf Bodenerosionen wirken. Ferner liegt die Stellplatzanlage höher als das Niveau der Wetzlarer Straße. Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, Geländeneigung und der festgesetzten privaten Grünflächen ist nicht mit einer planbedingten Verschärfung der Abflussverhältnisse und möglichen Beeinträchtigungen Grundstücke Dritter zu rechnen. Insgesamt liegen für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Hinweise vor, die im Sinne des Vorsorgeprinzips einen weiterführenden Handlungsbedarf begründen würden.

Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenviewer, Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Stand: 09/2025, bearbeitet)

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die geplante Nutzung erfordert keinen Anschluss an das kommunale Trinkwassernetz.

Abwasserentsorgung

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.

Für die Errichtung der Stellplatzanlage ist kein Anschluss an das örtliche Kanalnetz erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser kann im Grundsatz weiterhin natürlich versickern. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eingriffsminimierende Festsetzungen, die u.a. auch dem Grundwasserschutz dienen, wie z.B. die vorzunehmende wasserdurchlässige Befestigung von Pkw-Stellplätzen.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) 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.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die mit einer Versiegelung einhergehenden negativen Aspekte zu minimieren. Zu nennen ist hier bspw. die Befestigung von Pkw-Stellplätzen in wasserdurchlässiger Weise. Auch die Unzulässigkeit der Verwendung von wasserundurchlässigen und nicht durchwurzelbaren Folien und Vliesen im Zuge der Freiflächenplanung soll dem Aspekt des Boden- und Grundwasserschutzes Rechnung tragen.

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.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

9. Altlastenverdächtige Flächen

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

10. Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. 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. Immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die Errichtung einer Stellplatzanlage sind, trotz Nähe zum Seniorenzentrum, aufgrund des geringen Umfangs nicht zu erwarten.

12. Denkmalschutz

Das nächstgelegene denkmalgeschützte Kulturdenkmal befindet sich in einer Entfernung von etwa 250 m östlich zum Plangebiet. Es handelt sich hierbei um die Lahntalbahn III (Verbindung Nassau — Limburg a.d. Lahn), deren Streckeneröffnung am 05.07.1862 stattgefunden hat. Aufgrund der Entfernung und der vorhandenen Bestandsbebauung (Gewerbe), die sich zwischen dem Plangebiet und der Bahnstrecke befindet, sind Beeinträchtigungen denkmalschutzrechtlicher Belange nicht zu erwarten. Auch in Bezug auf die Gesamtanlage Löhnberg sind aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs keine negativen Auswirkungen ersichtlich.

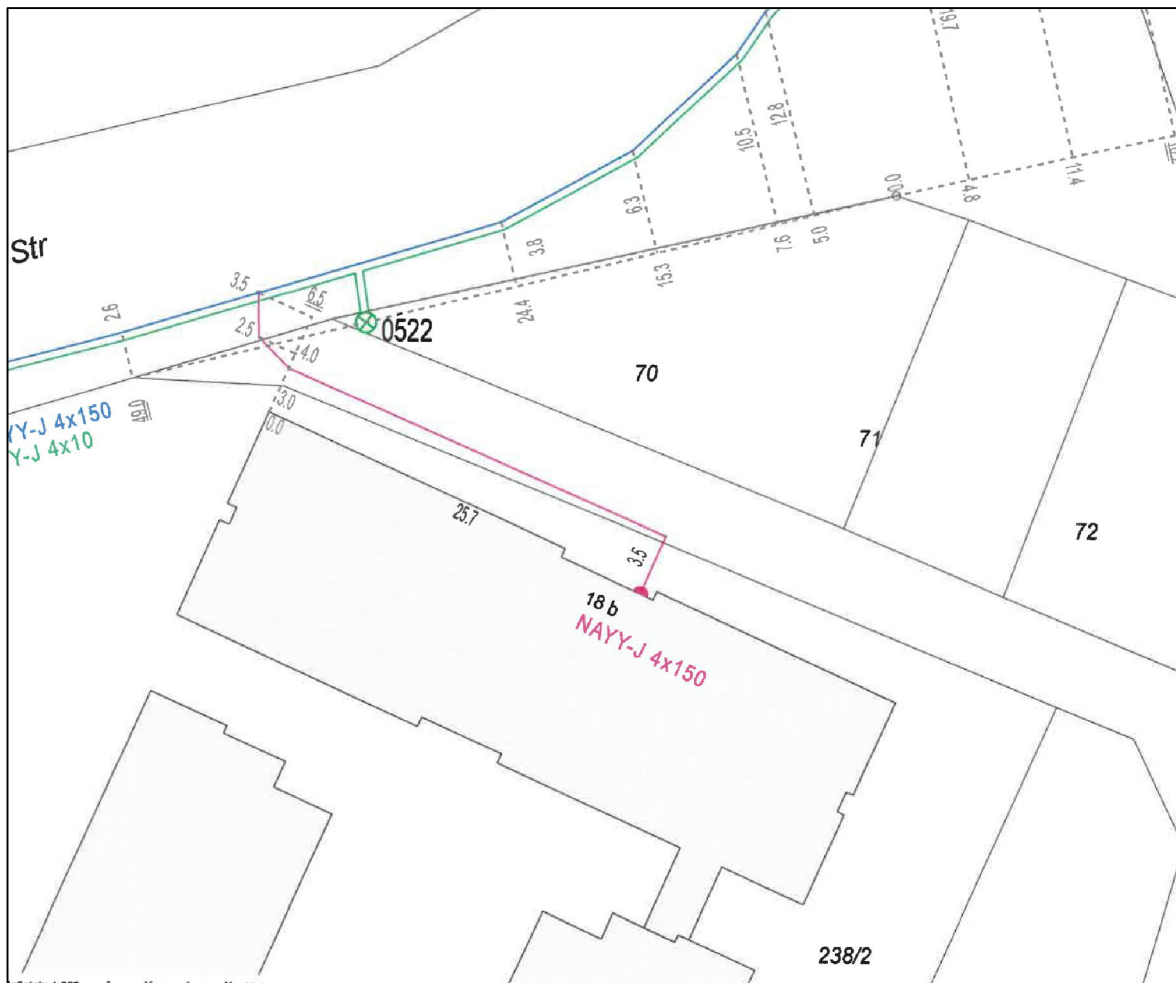
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde 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

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Hausanschlusskabel. Ferner verlaufen angrenzend zum Plangebiet Stromversorgungsanlagen der Syna GmbH. Der Verlauf der Leitungsinfrastruktur ist der nachfolgenden Kartendarstellung zu entnehmen. Zusätzlich ist der Leitungsverlauf in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen und Rücksprache mit unserer Betriebsstelle zu halten.

Lageplan Stromversorgungsleitungen



(Quelle: Syna GmbH, Stand: 11/2025)

Weitere Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

14. Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von einem erloschenen Bergwerksfeld, in dem lediglich das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Laut den vorliegenden Unterlagen befindet sich dieser Fundpunkt außerhalb des Geltungsbereichs. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Geltungsbereich.

15. Bodenordnung

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

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Fellersborn“ 1. Erweiterung mit Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Fischer, Stand: 08/2026

Planstand: 06.08.2026

Projektnummer: 25-3047

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (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