

Kreisstadt Limburg a. d. Lahn



Der Magistrat

## ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan

„Am Kirberger Weg“

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

**Stadtteil**

**Linter**

---

Stadtentwicklungsamt Limburg  
Über der Lahn 1  
65549 Limburg a. d. Lahn

Leiterin:  
Dipl. Geogr. E. Struhalla  
Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. M. Lehrmann  
FIRU Koblenz GmbH, Schloßstraße 5,  
56068 Koblenz

Verfahrensstand:  
Rechtskraft  
Planungsstand:  
06.05.2024

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse Beteiligung der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungs- und Standortalternativen</b>	<b>5</b>

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.04.2024 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Kirberger Weg“ in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

## **1 Ziele der Planung**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind.

Der Stadtteil Linter weist unter Berücksichtigung des Plangebiets nach den Ergebnissen des „Masterplans Wohnen“ ein Entwicklungsflächenpotenzial von 9 % des gesamtstädtischen Potenzials auf, das sich aus 3 ha Flächen der Innenentwicklung und 10 ha Flächen in Randlagen zusammensetzt. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Kirberger Weg“ (ca. 8,7 ha) wurde bei dieser Betrachtung aufgrund der im wirksamen Flächennutzungsplan bestehenden Darstellung als „Wohnbaufläche Planung“ genauso berücksichtigt wie die in dem an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet „Töpfer Erde“ befindlichen Baulücken. Größere zusammenhängende Flächenpotenziale im Innenbereich Linters sind nicht vorhanden.

Zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs in der Stadt Limburg an der Lahn soll daher das Plangebiet zu Wohn- und Mischgebieten entwickelt werden. Ebenfalls sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von altersgerechtem und betreutem Wohnen geschaffen werden, um dem Bedarf an altersgerechten Wohnungen Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet „Am Kirberger Weg“ grenzt an die bebaute Ortslage Linters mit den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen „Töpfer Erde“ sowie „Flur 20, 1. Änderung“ an und soll diese Wohngebiete in sinnvoller und städtebaulich angemessener Weise nach Südosten erweitern und den Ortsrand zur Landschaft abrunden und neugestalten. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Entwicklungsabsichten durch die Ausweisung der Flächen als „Wohnbaufläche, geplant“ bereits in der Vergangenheit berücksichtigt worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient folglich der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Erschließung und Bebauung der Flächen innerhalb des Plangebiets.

## **2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirberger Weg“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser umfasst neben einem Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bauleitplans, der Einordnung des Plangebiets und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Zusätzlich zu den innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten grünordnerischen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden weitere

Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ökokontomaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt bzw. in Anspruch genommen.

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem untersucht wurde, inwiefern diese Bauleitplanung ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auslösen würde bzw. wie dies zu verhindern ist. Eine eventuelle Betroffenheit wurde für Vögel (Feldlerche) festgestellt. Unter Durchführung einer CEF-Maßnahme für die Feldlerche sowie Berücksichtigung weiterer Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung des Zeitraums für Gehölzrodungen sowie zur Baufeldräumung und Baubegleitung) kann jedoch das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde eine Immissionsberechnung durchgeführt. Demnach erfolgt neben aktiven Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung einer Lärmschutzwand) und passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenstern) auch eine Festsetzung der Grundrissorientierung. Zudem ist nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob für durch Verkehrslärmeinwirkungen betroffenen Fassaden in der Umgebung des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen durch die Stadt Limburg an der Lahn zu ergreifen sind.

Weiterhin wurde ein Fachbeitrag Bodenschutz erstellt, um die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden zu ermitteln und zu bewerten. Nach dem Ergebnis des Fachbeitrag ergab sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden aufgrund der geplanten Eingriffe in die im Bestand bestehenden Ackerflächen mit teils hohen Ertragswertzahlen.

Die Ergebnisse der Fachbeiträge, Gutachten und Untersuchungen sowie die Hinweise und Anregungen aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB fanden Eingang in die Begründung, in den Umweltbericht sowie in die Festsetzungen der Plankarte.

Die Umweltbelange fanden mit der Planung Berücksichtigung durch Festsetzungen zu:

- Öffentlichen und privaten Grünflächen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie
  - Insektenfreundliche Außenbeleuchtung,
  - Wasserdurchlässige Befestigung von Grundstücksflächen,
  - CEF-Maßnahme zur Anlage von Feldlerchenfenstern.
- Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wie u.a.
  - Randliche Eingrünungen,
  - Begrünung von Stellplätzen sowie Straßenbaumpflanzungen,
  - Begrünung der privaten Grundstücke,
  - Gehölzpflanzungen innerhalb privater Grünflächen,
  - Dachbegrünung.

### **3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung**

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben im wesentlichen Eingang in die Planung gefunden oder sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit dem erforderlichen Gewicht in die abschließende Abwägungsentscheidung eingeflossen. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand, resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen, kein Handlungsbedarf für eine weitere Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans, die eine erneute Offenlage gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfordert hätten, sodass dieser als Satzung beschlossen werden konnte.

### **4 In Betracht kommende anderweitige Planungs- und Standortalternativen**

#### **Standortalternativen**

In der Begründung wurde der dringende Bedarf zusätzlicher Bauflächen für den Stadtteil Linter dargelegt. In einer Standortalternativenprüfung wurden die bestehenden Bebauungspläne, die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung sowie alternative Standorte der Außenentwicklung betrachtet. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass keine anderweitigen Standortmöglichkeiten bestehen.

#### **Planungsalternativen**

In einer Planungsalternativenprüfung wurden im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzepts mehrere Planungsvarianten hinsichtlich der inneren Erschließung sowie der inneren Durchgrünung des Plangebiets und dem damit verbundenen Flächenbedarf als auch der Größe an Baugrundstücken sowie der Gebäudetypologien betrachtet. Darüber hinaus wurden Planungsalternativen hinsichtlich der Reduzierung von Verkehrslärmeinwirkungen auf geplante Nutzungen im Plangebiet sowie Maßnahmen zum innergebietslichen Ausgleich betrachtet. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten bestehen.

Limburg a. d. Lahn, den 06.05.2024

Der Magistrat

Der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn  
Stadtentwicklungsamt

Im Auftrag  


(Dipl.-Geogr. Eva Struhalla)

Amtsleiterin Stadtentwicklungsamt