

Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Mengerskirchen

Begründung

Bebauungsplan

„Neue Mitte“ 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 24.06.2020

Projektnummer: 285920

Projektleitung: Roeßing / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planerfordernis und -ziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung	4
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
1.5	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.7	Verfahrensart und -stand	7
2	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	8
3	Inhalt und Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	10
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	11
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	11
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	11
5.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	11
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	13
6.1	Überschwemmungsgebiet.....	14
6.2	Wasserschutzgebiet / Überschwemmungsgebiete / oberirdische Gewässer	14
7	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	14
8	Kampfmittel	16
9	Immissionsschutz.....	16
10	Denkmalschutz.....	17
11	Bodenordnung	17

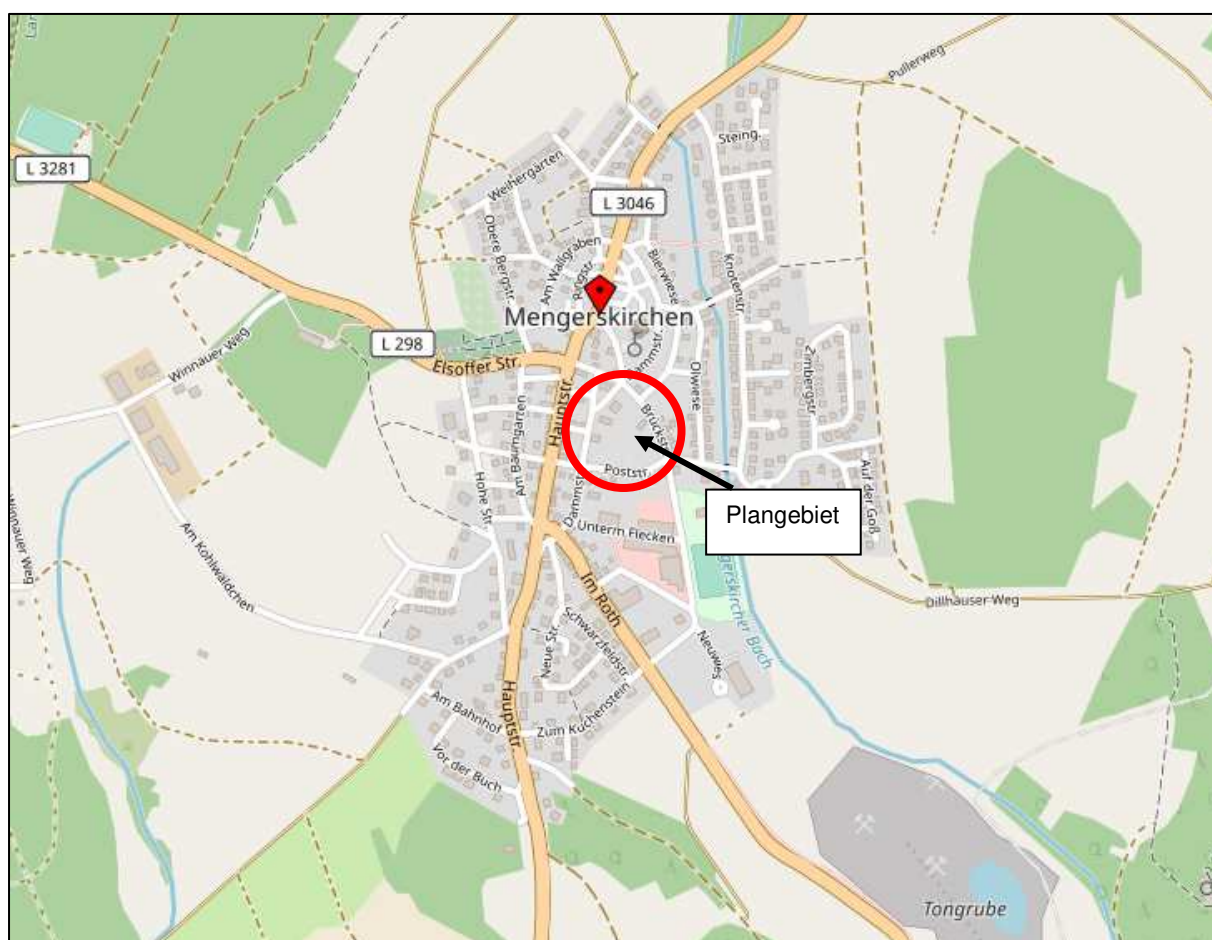
1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Südlich des Schlosses befinden sich im Bereich zwischen Brückstraße, Poststraße und Dammstraße die folgenden Infrastrukturangebote:

- Seniorenzentrum Katharina-Kasper-Haus, Dammstraße 12
- Katholischer Kindergarten, Dammstraße 10
- Katholisches Pfarramt Dammstraße 8
- Katholisches Pfarrzentrum, Poststraße 7

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2020), bearbeitet

Im Jahr 2017 wurde der Bebauungsplan „Neue Mitte“ aufgestellt, der die Gemeinbedarfseinrichtungen im Bereich der Ortsmitte von Mengerskirchen durch die Erweiterung des Seniorenzentrums teilweise neu ordnen sollte. Zur Ausweisung gelangte hierzu im Wesentlichen eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Neben einem Allgemeinen Wohngebiet war zusätzlich eine private Straßenverkehrsfläche Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Vollzug des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, dass die private Straßenverkehrsfläche als solche nicht weiter benötigt wird und dem geplanten Bauvorhaben teilweise entgegensteht. Um das Planvorhaben umsetzen zu können, hat die Gemeindevertretung des Marktfleckens

Mengerskirchen am 11.02.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Mitte“ beschlossen. Gegenstand der 1. Änderung ist die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche im Bereich der derzeit ausgewiesenen privaten Straßenverkehrsfläche sowie die Ergänzung der zulässigen Nutzungen um eine Arztpraxis und Spielanlagen. Da die benannten Nutzungen eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bisher zulässigen Nutzungen darstellt und darüber hinaus zu einer weiteren Belebung und Steigerung der Attraktivität der zentral in Innenbereich gelegenen Fläche führt, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes auch städtebaulich begründbar. Darüber hinaus wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopografie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild die Höhe baulicher Anlagen modifiziert. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Mitte“ gelten hingegen unverändert fort.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die bebauten Grundstücke und Freiflächen zwischen Dammstraße, Brückstraße und Poststraße. An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

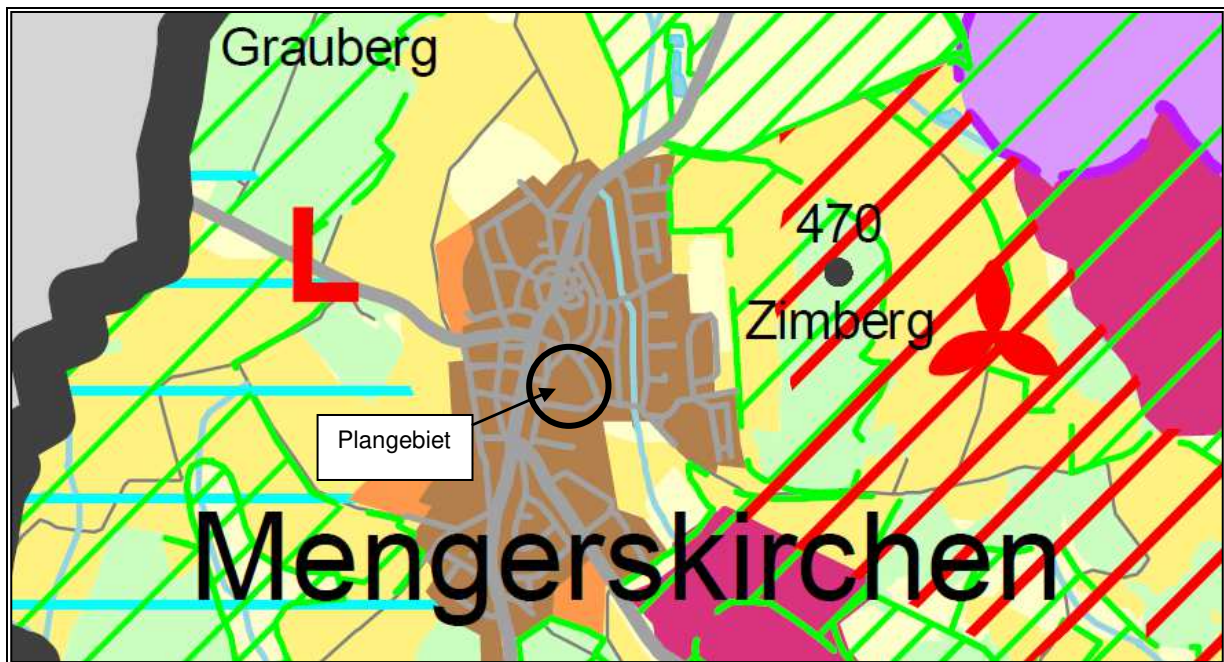
- Das Feuerwehrgerätehaus auf der Dreiecksfläche zwischen Am Tanzplatz, Dammstraße und Poststraße.
- Östlich der Brückstraße Wohnbebauung.
- Südlich der Poststraße Gemengelage mit Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe.
- Westlich der Dammstraße Hausgärten der entlang der Hauptstraße angebauten (früheren) Hofreiten und sonstigen Wohnhäuser.

Im räumlichen Umgriff des Bebauungsplanes liegt eine Fläche von insgesamt rd. 1,50 ha. Hiervon entfallen auf die Fläche für den Gemeinbedarf rd. 1,07 ha, auf das allgemeine Wohngebiet 0,36 ha und die Straßenverkehrsfläche rd. 0,07 ha.

1.3 Regionalplanung

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

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

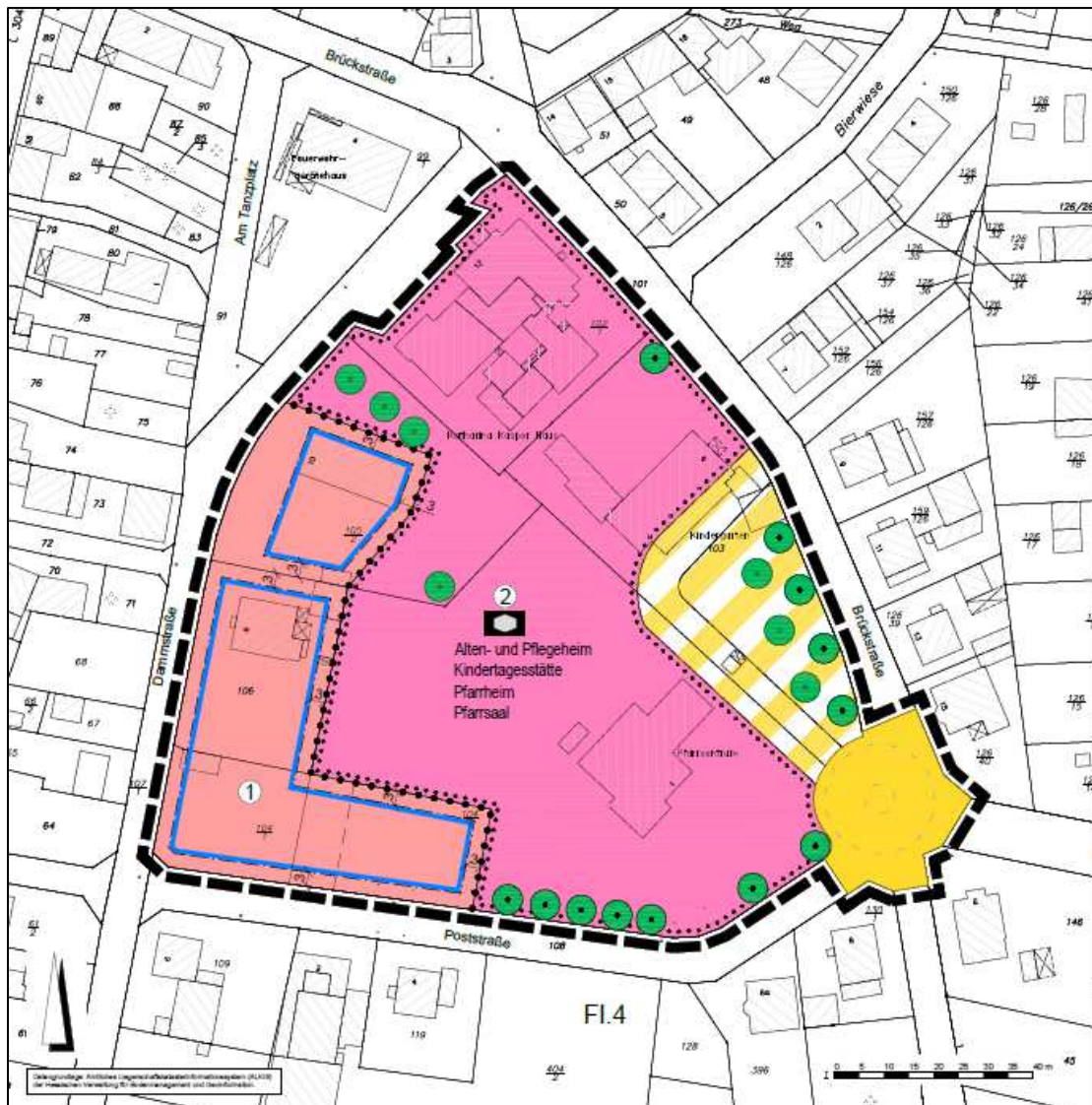
Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktfleckens Mengerskirchen wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Mitte“ im Wege der Berichtigung angepasst. Demnach ist für den Planbereich die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, einer Wohnbaufläche sowie Straßenverkehrsflächen (öffentlich, privat) maßgebend. Mit der Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf steht die Darstellung der privaten Verkehrsfläche teilweise entgegen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Wie eingangs dargelegt, wurden im Jahr 2017 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Mitte“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine funktionale Ergänzung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen geschaffen. Zur Ausweisung gelangte hierzu eine Fläche für den Gemeinbedarf, ein Allgemeines Wohngebiet sowie Straßenverkehrsflächen (öffentlich, privat).

Gegenstand der 1. Änderung ist nun die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche im Bereich der derzeit ausgewiesenen privaten Straßenverkehrsfläche sowie die Ergänzung der Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche um eine Arztpraxis und Spielanlagen. Zudem wird die Höhenfestsetzung angepasst. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Mitte“ aus dem Jahr 2017 gelten unverändert fort.

Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Neue Mitte“ (2017)



(genordet ohne Maßstab)

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes um die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen d.h. um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Sinne § 13a BauGB handelt, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.02.2020 Bekanntmachung: __.__.____
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 in der Knoten Rundschau (amtliches Bekanntmachungsorgan des Marktfleckens Mengerskirchen).

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
5. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Mengerskirchen liegt und auch der Aktivierung bestehender Innenentwicklungspotentiale dient. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,5 ha, sodass die zulässige Grundfläche unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens des Marktfleckens Mengerskirchen kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im

Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 5.3).

2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Dammstraße, die Brückstraße und die Poststraße gewährleistet. Vom Plangebiet aus schaffen die innerörtlichen Verkehrswege den Anschluss an die L 3281 und L 3046. Wesentliche Änderungen im Verkehrsgeschehen sind im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in etwa 50 m Entfernung innerhalb der Ortslage von Mengerskirchen in der Straße „Am Tanzplatz“ und ist fußläufig erreichbar.

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

Fläche für den Gemeinbedarf

Im Bereich des zur Erweiterung vorgesehenen Alten- und Pflegeheimes Katharina-Kasper-Haus (geplant ist u.a. die Integration einer Cafeteria und einer Arztpraxis), des neu errichteten Kindergartens, des katholischen Gemeindezentrums sowie der geplanten Spielanlagen gelangt weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung zur Ausweisung.

Arztpraxen fallen zunächst nicht unter die allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf. Aufgrund der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Seniorenzentrum Katharina-Kasper-Haus, Katholischer Kindergarten, Katholisches Pfarramt und Pfarrzentrum) sowie der geplanten Erweiterung des Seniorenzentrums in auf einer zentral in der Ortslage gelegenen Fläche stellt eine Arztpraxis eine sinnvolle funktionale Nutzungsergänzung dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arztpraxis zu schaffen, bedarf es der Aufnahme einer Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan. Hiernach können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in einem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Auf dieser Rechtsgrundlage wird im Bebauungsplan als Ausnahmeverbehalt bestimmt, dass eine Arztpraxis mit einer Gesamtgeschoßfläche von 200 m² zulässig ist. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe der Praxis werden nicht die Voraussetzungen für bauliche Anlagen geschaffen, von denen unzumutbare Belästigungen ausgehen oder die der Eigenart Planumfeldes widersprechen.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird zudem in zwei Teilbereiche gegliedert, dessen städtebaulicher Hintergrund ausschließlich die Anpassung der Höhenfestsetzung ist.

Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften diesbezüglich gelten unverändert fort.

Zulässig sind

- Wohngebäude einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Eine städtebauliche Notwendigkeit zum Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen besteht unter Hinweis auf die Lage im Ortsgrundriss nicht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gemeinbedarfsflächen bedarf es keiner Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Sie sind aber auch nicht unzulässig.

So wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Neue Mitte“ eine Höhenfestsetzung für die Gemeinbedarfsfläche festgelegt, die die Oberkante Gebäude für die Gesamtfläche auf 13 m über dem Schnittpunkt der Achsen von Dammstraße / Brückstraße begrenzt. Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde noch einmal die starke Topographie des Plangebietes mit bis zu 6 m Höhenunterschied auf dem Gesamtgelände angesprochen und geprüft, mit dem Ergebnis die Gemeinbedarfsfläche in zwei Teilflächen zu gliedern (Nr. 2 Nord und Nr. 3 Süd) und zur bisherigen Höhenfestsetzung eine weitergehende Höhenfestsetzung für den südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche, im Bereich der Flurstücke 104/4 und 103/2, aufzunehmen. Damit soll vorliegend nachrichtlich die Höhenentwicklung gesteuert werden, sodass keine mit dem Planumfeld unverträgliche und unverhältnismäßige Gebäudehöhe entstehen kann, die das städtebauliche Gesamtbild des Ortskerns des Marktflecken Mengerskirchen negativ beeinflusst.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung in der Gemeinbedarfsfläche Nr. 2 bleibt die bisherige Höhenfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung bestehen. Das heißt, die Gebäudeoberkante wird auf max. 13 m über dem Schnittpunkt der Achsen von Dammstraße / Brückstraße (unterer Bezugspunkt) festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche Nr. 3 wird nunmehr die max. Gebäudeoberkante auf 8,5 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden

(unterer Bezugspunkt) reduziert festgesetzt. Damit wird die bisher mögliche Höhenentwicklung für zukünftige Neubauten gebietsverträglich herabgesetzt, um aufgrund der Geländetopografie negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild durch eine gebietsunverträgliche Höhenentwicklung zu vermeiden. Durch die Änderung der zulässigen Höhe, einhergehend mit dem angepassten Bezugspunkt ist jedoch weiterhin eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung realisierbar, die im Kontext der Umgebungsbebauung steht. Mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung soll dem Gebot der Einfügung in die Umgebungsbebauung Rechnung getragen werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird zur Steuerung der zukünftigen Höhenentwicklung der Wohngebäude vorliegend ebenfalls eine Höhenbegrenzung festgesetzt, um sicherzustellen, dass auch hier keine unverträgliche und unverhältnismäßige Gebäudehöhe entstehen kann, die das städtebauliche Gesamtbild des Ortskerns des Marktflecken Mengerskirchen negativ beeinflusst. Nunmehr wird auch hier die max. Gebäudeoberkante auf 8,5 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (unterer Bezugspunkt) festgesetzt, sodass zukünftig eine gebietsverträgliche Bebauung realisiert werden kann.

Zudem wird eine Grundflächenzahl, diese gibt an wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche für die Hauptnutzung zulässig sind, von GRZ = 0,4 und eine Geschossflächenzahl, diese gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind, von GFZ = 0,8 bei zulässig zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf Z = II festgesetzt. Die Vorgaben sind unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die zulässige Grundfläche gemäß GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Bei der Geschossflächenzahl finden die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung sind, einschließlich zugehöriger Treppenträume und Umfassungswände keine Anrechnung.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Gemeinbedarfsflächen bedarf es keiner Festsetzung der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese ergeben sich vielmehr auch aus der Art der zulässigen Nutzung an dem jeweils erforderlichen Raumprogramm. Die Notwendigkeit der Wahrung der Abstandsflächen nach HBO ist hiervon unabhängig.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, das heißt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für beide Baugrundstück großzügig bemessen, um hier eine der Lage inmitten des Siedlungsgefüges gerecht werdende angemessen hohe Nutzung zu ermöglichen. Sowohl die Festsetzung der Bauweise als auch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen gelten unverändert gemäß dem Ursprungsbebauungsplan fort. Ein städtebaulicher Grund zur Anpassung im Zuge der 1. Änderung besteht diesbezüglich nicht.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

tung der Grundstücksfreiflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Mitte“ unverändert übernommen:

Mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Die nach Bauplanungsrecht anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume können hierbei angerechnet werden.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden.

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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

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

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

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

Das Planziel des Bebauungsplans „Neue Mitte“ 1. Änderung ist u.a. die Erweiterung der Gemeindebedarfsfläche im Bereich der derzeit ausgewiesenen privaten Straßenverkehrsfläche sowie die Ergänzung der Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche um eine Arztpraxis und Spielanlagen. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Mitte“ aus dem Jahr 2017 gelten unverändert fort. Demensprechend findet keine Neuinanspruchnahme von Grund und Boden, sondern lediglich eine geringfügige Neuordnung bzw. planungsrechtliche Erweiterung der Nutzungen statt. Dabei setzten sich die Böden des Plangebiets aus Pseudogleyen mit Parabraunerde-Pseudogleyen gemäß des

BodenViewers Hessen zusammen. Allerdings ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungskörpers und der einhergehenden anthropogenen Prägung von einem geringen bis stark eingeschränkten Boden- und Wasserhaushalt sowie überformten Bodenprofilen auszugehen. Neben des in Teilbereichen vorhandenen starken Stauwassereinflusses innerhalb des Plangebiets, bleibt das Schutzgut Wasser von der Planung unberührt. Folglich ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser bei Umsetzung der Planung.

Aus der Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen zum rechtskräftigen Bebauungsplan des Jahres 2017 gehen Gebäude mit Hausgärten, Laub- und Obstgehölze sowie Grünland frischer bis feuchter Standorte hervor. Mit Einbezug der teilweise bereits bestehenden Bebauung werden die Biotop- und Nutzungstypen sowie die biologische Vielfalt als insgesamt mit einer mittleren Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht eingestuft. Jedoch befinden sich im Plangebiet Gehölzstrukturen, deren ökologische Wertigkeit als erhöht angenommen wird. In dieser Hinsicht ist dem Artenschutz Rechnung zu tragen. Insbesondere sind die Zeiten für Rodungs- und Abrissarbeiten sowie deren Begleitung durch einen Fachgutachter zu berücksichtigen. Diesbezüglich wird auf Folgendes hingewiesen:

- Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungsverboten ist es erforderlich, die Räumung des Baufelds nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der betroffenen europäischen Vogelarten (01. März bis 30. September) durchzuführen. Falls dies nicht möglich ist, sollten die Bauflächen vorher durch einen Fachgutachter auf Vorkommen geschützter Arten kontrolliert werden.
- Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind mindestens drei Nistkästen (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B) an Bäumen oder Gebäuden anzubringen und regelmäßig zu pflegen.
- Abrissarbeiten und Rodungen von Höhlenbäumen sind außerhalb der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen und durch einen Fachgutachter zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov.. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von zwei geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ oder ähnlich) zu kompensieren.
- Zur Beleuchtung des Plangebiets sollten LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen) verwendet werden.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Mitte“ wurden drei artenschutzrechtliche Erhebungen zu den Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse und Tagfalter (Schwerpunkt *Maculinea*-Arten) durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet gefunden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. 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 ist im Baugenehmigungsverfahren und 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 nachfolgen-

den konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Einzelne Laubbäume werden zudem zur Eingriffsminimierung zum Erhalt empfohlen oder zur Anpflanzung festgesetzt. Laubgehölze tragen ausschlaggebend zum Mikroklima und zur Luftqualität durch die Produktion von Sauerstoff, Bindung von Kohlenstoffdioxid, Transpirationsleistung und Filterung von Feinstaub bei. Weiterhin sind keine zusätzlichen, wesentlichen Emissionen durch die vorliegende Planänderung zu erwarten. Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der Planung kaum Veränderungen hinsichtlich der Flora, Fauna, biologischen Vielfalt und des Klimas gegenüber des rechtmäßigen Zustands nach Bebauungsplan „Neue Mitte“.

Aufgrund der Lage innerorts, umgeben von Straßenverkehrsflächen und rd. 60 m entfernt von Kulturdenkmälern aus geschichtlichen Gründen (u. a. Gesamtanlage Mengerskirchen) sind keine negativen Auswirkungen bei Umsetzung des geplanten Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild ersichtlich. Mit Berücksichtigung der zuvor betrachteten Gesichtspunkte und der lediglich geringen Nutzungserweiterung können ebenfalls negative Auswirkungen auf die Wohnqualität, inklusive der Erholungs- und Freizeitfunktion für den Ortsteil Mengerskirchen und das Potential für Unfälle oder Katastrophen ausgeschlossen werden.

Natura-2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope und anderweitige Schutzgebiete werden durch das geplante Vorhaben nicht tangiert.

Es sind keine sich summierende Auswirkungen und wesentlichen Wechselwirkungen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes zum derzeitigen Kenntnisstand ersichtlich.

In der Zusammenfassung ist die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaft bei Umsetzung der Planänderung als geringfügig einzustufen. Es ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Neue Mitte“ unwesentliche Veränderungen bezüglich des Umweltschutzes.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser (Grundschutz) ist über das bestehende Netz sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist Bestand. Sie erfolgt über den örtlichen Mischwasserkanal.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Adressat der Prüfaufträge ist die jeweilige Bauherrschaft. Insofern besteht für das vorliegende Aufstellungsverfahren kein weiterführender Handlungsbedarf.

Bodenversiegelung

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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.

6.1 Überschwemmungsgebiet

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

6.2 Wasserschutzgebiet / Überschwemmungsgebiete / oberirdische Gewässer

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebietes.

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.

7 Altlastenverdächtige Flächen und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altstandorte o.ä. innerhalb des Plangebietes sind dem Marktflecken Mengerskirchen keine bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, mit Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

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

8 Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan „Neue Mitte“ keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Ausführungen bezüglich der Thematik Immissionsschutz des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort, da im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen zu erwarten sind.

Das Alten- und Pflegeheim ist in seiner Schutzbedürftigkeit wie ein allgemeines Wohngebiet zu bewerten und fügt sich insoweit in die umgebende Wohnbebauung ein.

Bezüglich des Kindergartens ist auf § 22 Abs. 1a BImSchG zu verweisen, der besagt, dass die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufene Geräuscheinwirkungen im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind und die Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden dürfen.

Die Feuerwehr als Anlage zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung unterliegt nur im Normalbetrieb einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung gem. TA Lärm. Die im Einsatzfall durch Fahrzeugbewegungen, Alarmsignale, Martinshörnern usw. verursachten Geräuschimmissionen unterliegen hingegen keiner immissionsschutztechnischen Reglementierung. In diesem Fall gilt das Gebot, die Geräuschbelastung für die Anwohner im unmittelbaren Umfeld der Feuer- und Rettungswache so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). Zu den typischen Betriebsvorgängen der freiwilligen Feuerwehr zählen Tätigkeiten, die im Rahmen von Ausbildungen und Übungen sowie Wartungsarbeiten erfolgen. Immissionsrelevant sind hierbei die im Freien stattfindenden Betriebsvorgänge wie die An- und Abfahrt von Fahrzeugen und Pkw, der Probetrieb von Aggregaten sowie die Kommunikationsgeräusche. Diese Tätigkeiten finden überwiegend während der Tageszeiten statt. Besondere Konflikte mit dem Alten- und Pflegeheim sind daher nicht zu erwarten. Im Einsatzfall sind Feuerwehr und Rettungsdienste nach der Straßenverkehrsordnung (StVO) befugt, Sonderrechte im öffentlichen Verkehrsraum in Anspruch zu nehmen, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu

retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden. Um die Sondernutzungsrechte in Anspruch nehmen zu können, sind die Einsatzfahrzeuge verpflichtet, blaues Blinklicht zusammen mit dem Einsatzhorn zu verwenden. Die vorgeschriebene Verwendung des Einsatzhorns führt insbesondere im unmittelbaren Umfeld von Feuer- und Rettungswachen zu hohen Geräuschimmissionen im Einsatzfall. Die hier entstehende Geräuschbelastung unterliegt im Gegensatz zum normalen Betrieb der Feuer- und Rettungswache nicht einer Beurteilung nach TA Lärm. Zum Schutz der Nachbarschaft, vorliegend dem Alten- und Pflegeheim, gilt aber das Gebot, die Geräuschbelastungen zu minimieren. Die Nutzung des Einsatzhorns liegt letztlich aber immer im Ermessen des jeweiligen Fahrers und kann ihm nicht untersagt werden.

10 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11 Bodenordnung

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

Planstand: 24.06.2020

Projektnummer: 285920

Projektleitung: Roeßing / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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