

# Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen



## Bebauungsplan

### „Erweiterung Hasenmorgen“

im Ortsteil Waldernbach

---

- Begründung -

Exemplar für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 13 (2) BauGB

---



Südhang 30  
35394 Gießen  
Telefon: 0641 / 49 410 349  
Fax: 0641 / 49 410 359  
email: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)

Mai 2021

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen.....	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung .....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	1
1.3	Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld.....	2
1.4	Flächenutzungsplanung.....	2
1.5	Flächenreserven im Innenbereich.....	3
1.6	Wasserwirtschaft.....	4
1.7	Naturschutz .....	4
2.	Städtebauliches Konzept.....	5
2.1	Siedlungsstruktur .....	5
2.2	Erschließung und ÖPNV .....	5
2.3	Ver- und Entsorgung.....	5
2.4	Allgemeine städtebauliche Kennzahlen.....	5
2.5	Aktive und passive Energiegewinnung .....	5
2.6	Ortsrandeingrünung, Innere Durchgrünung.....	6
3.	Festsetzungen .....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3	Bauweise und Baugrenzen .....	6
3.4	Gestaltungssatzung .....	6
3.5	Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen für den naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich.....	6
4.	Umwelt und Naturschutz .....	7
4.1	Eingriffsregelung und Umweltprüfung.....	7
4.2	Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bewertung .....	7
4.2.1	Flora.....	7
4.2.2	Fauna.....	8
4.2.3	Bewertung.....	8
4.3	FFH-Gebiet 5521-303 "Kugelhornmoosflächen im Vogelsberg und im Westerwald".....	8
4.4	Bodenschutz .....	8
4.5	Sonstige Umweltbelange .....	9

## Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- FFH-Vorprüfung

## 1. Allgemeine Planungsgrundlagen

### 1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Mengerskirchen ist im Vergleich zu anderen mittelhessischen Gemeinden relativ positiv, dies auch bedingt durch die Ansiedelung von Gewerbebetrieben und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde. Die Gemeinde ist bestrebt, sich insbesondere auch für junge Familien als attraktiven, zukunftsfähigen Wohnort zu präsentieren. Hierzu zählt auch, ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen in den einzelnen Ortsteilen vorzuhalten.

Die Erschließung des 1. Bauabschnitts des Baugebietes „Hasenmorgen“ im Ortsteil Waldernbach erfolgte im Jahr 2013. Aufgrund der zügigen Bebauung soll nun die Erweiterung des Baugebietes vorbereitet werden, um bei einer weiterhin unverminderten Nachfrage nach Bauplätzen ein zeitnahes Angebot schaffen zu können. Das damalige städtebauliche Konzept sah bereits eine entsprechende Weiterentwicklung des Baugebiets in Richtung Norden vor. Hierfür soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

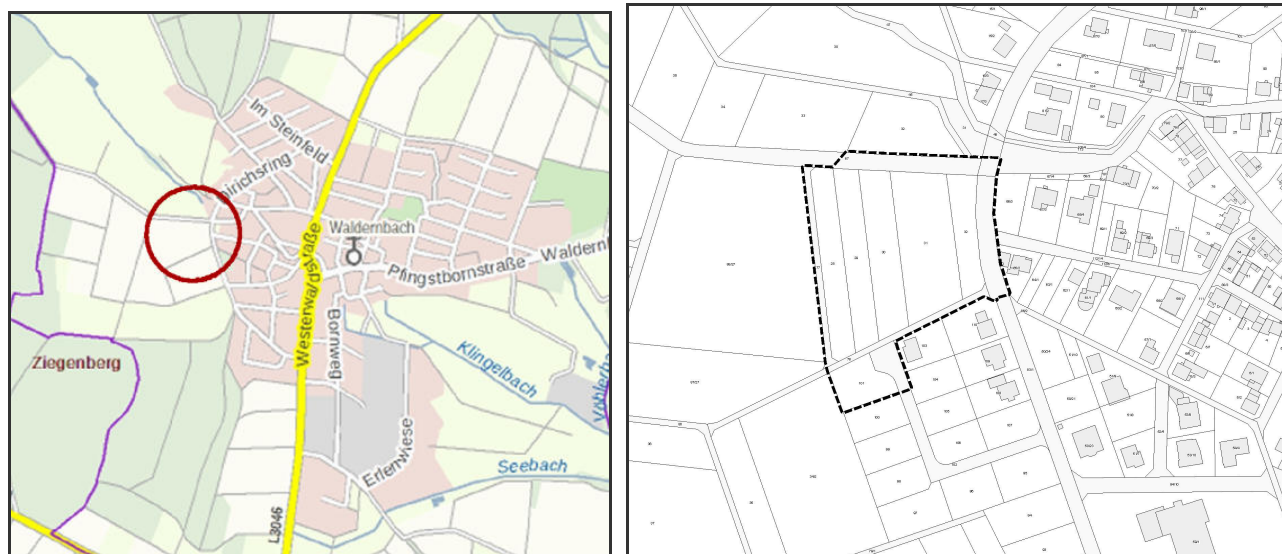
Die Gemeindevertretung des Marktfleckens Mengerskirchen hat hierzu in ihrer Sitzung am 09.04.2019 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Hasenmorgen“ gefasst.

Das geplante Baugebiet liegt im unmittelbaren Anschluß an die bestehende Ortslage und dient ausschließlich dem Wohnen. Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren entfällt das Erfordernis für eine formale Umweltprüfung, die Planung ist zudem von der Eingriffsregelung befreit. Unabhängig davon ist eine artenschutzrechtliche Bewertung erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als geplante Wohnbaufläche enthalten, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

### 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das neue Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Waldernbach im nördlichen Anschluss an den 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Hasenmorgen“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Waldernbach, Flur 37 die Flurstücke 77, 28, 29, 30, 31, 32, 101 und 101/1 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 67, 78, 83/1 und 102/1 jeweils teilweise. Weiterhin in Flur 38 das Flurstück 43 teilweise. Die Größe beträgt rund 1,2 ha. Die Lage des Geltungsbereichs ist in den nachstehenden unmaßstäblichen Karten dargestellt.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

### 1.3 Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld

Der Bereich des geplanten Wohngebiets wird aktuell als Grünland genutzt. Im Osten ist die Straßenparzelle des „Dirichrings“ in den Geltungsbereich einbezogen. Die nördlich verlaufende Wirtschaftswegparzelle mit der markanten Ahornallee sowie die westlich und südlich verlaufenden Wirtschaftswegparzellen wurden ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Der nördliche Wirtschaftsweg ist asphaltiert und wird von 2 ruderalen Randstreifen begleitet. Der südliche Wirtschaftsweg ist im ersten Abschnitt befestigt, ansonsten handelt es sich um unbefestigte Wirtschaftswege. Im Südwesten wurde ein Teil des ersten Bauschabschnitts in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich um die Wendeanlage am derzeitigen Ende der Erschließungsstraße „Am Hasenmorgen“ sowie um das sich westlich anschließende Baugrundstück. Die Fläche der Wendeanlage ist bei der Erschließung des 2. Bauabschnitts nicht mehr erforderlich und kann dem benachbarten Baugrundstück zugeschlagen werden.

Im Osten grenzt die bestehende Ortslage an den Geltungsbereich an, im Süden das Baugebiet des 1. Bauabschnitts, welches als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Im Norden grenzen weitere als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen an, die westlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche wird ackerbaulich genutzt. Das Gelände ist ENE exponiert und liegt auf einer Höhe zwischen 366 bis 378 m ü. NN. Die mittlere Hangneigung beträgt rund 6°. Die örtliche Situation kann dem nachstehenden Orthophoto entnommen werden.



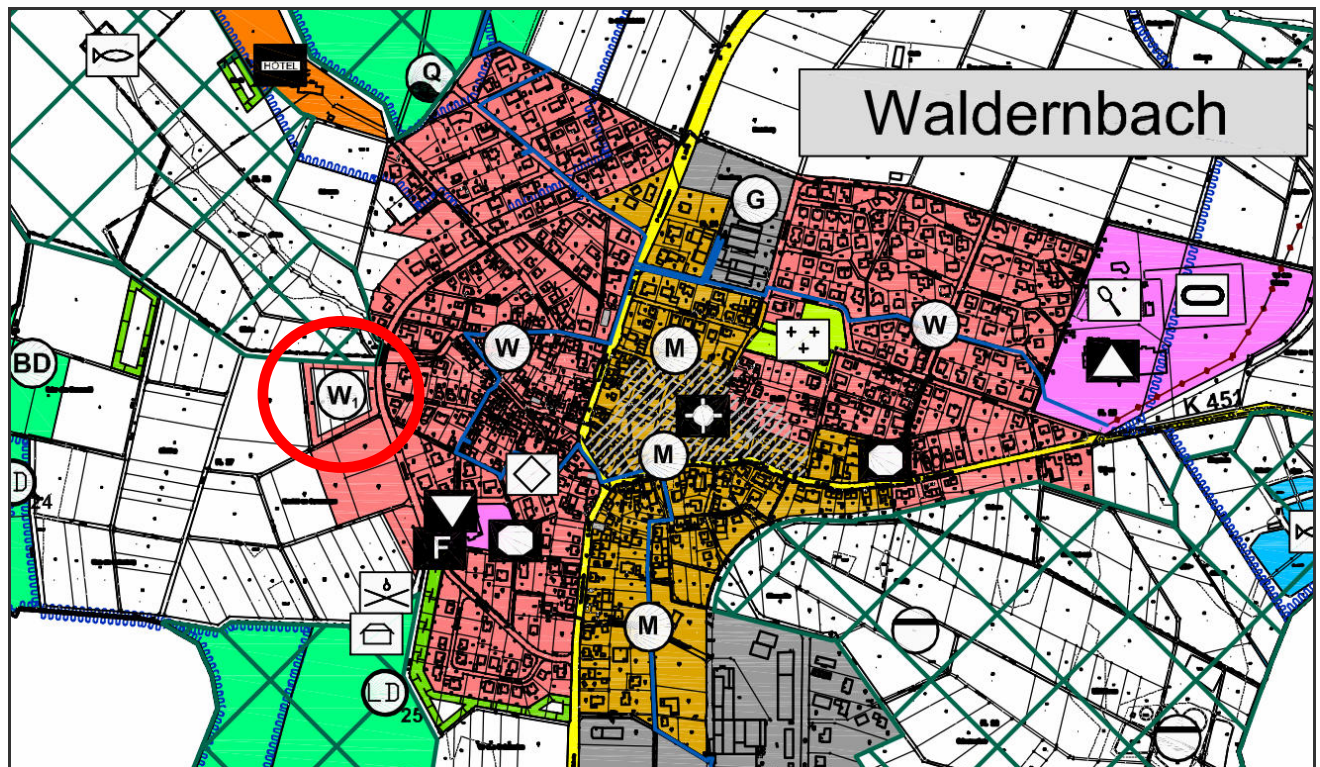
Orthophoto (2019) des Geltungsbereichs (unmaßstäblich)

### 1.4 Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengerskirchen aus dem Jahr 2012 ist der Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche (W1) dargestellt. Damit erfüllt die vorliegende Planung das



Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB i.V.m. § 13b BauGB. Er führt zu der Erweiterungsfläche aus, das diese im geplanten „Lückenschluss“ im Bereich der Strasse „Dirichsring“ liegt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengerskirchen (unmaßstäblich)

### 1.5 Flächenreserven im Innenbereich

Die Bevölkerungszahl weist in den vorangegangenen Jahren nur einen geringen Rückgang auf und auch die Altersstruktur ist mit einem überdurchschnittlichen Anteil junger Menschen als positiv zu bewerten. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist aktuell sehr hoch. Schon jetzt übersteigt die Anzahl der Bewerber (31) für ein Baugrundstück im Baugebiet „Hasenmorgen“ die zur Verfügung stehenden Grundstücke deutlich. Die Bewerber stammen dabei überwiegend aus Mengerskirchen selbst.

Gemäß § 1a (2) BauGB sind vor der Ausweisung neuer Bauflächen die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. In einer Gemeinde wie Mengerskirchen sind hierunter in erster Linie die noch vorhandenen Baulücken zu verstehen. Die Gemeindevertretung hat hierzu bereits im Jahr 2008 einen Grundsatzbeschluss gefasst. Danach soll das gemeindliche Angebot für Baugrundstücke in erster Linie durch den Ankauf von Baulückengrundstücken gedeckt werden, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Je Ortsteil wurde ein bestimmtes Flächenkontingent festgelegt, welches dauerhaft als Angebot vorzuhalten ist. Erst wenn dieses nicht dauerhaft durch den Ankauf von Bestandsgrundstücken gewährleistet werden kann und eine Mindestanzahl von verfügbaren Baugrundstücken unterschritten wird, soll das Angebot durch die moderate Ausweisung neuer Bauflächen sichergestellt werden. Für alle Ortsteile wurde ein Baulückenkataster erstellt und regelmäßig fortgeführt.

Das neue Baugebiet umfasst 13 bis 14 neue Baugrundstücke bei einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.. Die Erschließung soll zum einen über den bereits bestehenden „Dirichsring“ erfolgen, zum anderen in der Weiterführung der Erschließungsstraße „Hasenmorgen“. Der dort noch geplante Wendehammer wird gemäß Beschluss vom 09.04.2019 entfallen und die Fläche dem angrenzenden Baugrundstück zugeordnet werden.

Alle Flurstücke im gesamten Baugebiet werden bis zum Satzungsbeschluss in kommunaler Hand sein, die Möglichkeit neuer Baulücken ist somit nicht gegeben.

Das begrenzte Angebot verfügbarer Baugrundstücke ist dabei nur ein Baustein eines Gesamtkonzepts, welches Mengerskirchen auch in Zukunft als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort gestalten soll. Mit dem Projekt „Zukunftsforum Mengerskirchen“ sollen hierfür die strukturellen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Dies umfasst Maßnahmen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze, wohnortnahe und ambulante Unterstützungs- und Pflegeangebote für Ältere, ein integratives Versorgungsangebot für sonstige Unterstützungsbedürftige, regionale Identitätsstiftung u.a..

Seit 2005 wird von der Gemeinde eine systematische Statistik über alle Grundstücks- und Immobilienverkäufe geführt. Die Gemeinde erhält hierüber Informationen über die aktuellen Entwicklungen und längerfristige Trends. Bei Bedarf kann die Gemeinde steuernd eingreifen, z.B. über die Wahrnehmung ihres Vorkaufsrechts. Mit Stand 04.10.2018 sind in Waldernbach 44 Leerstände (in 2007 = 46) und 34 private Baulücken (in 2007 = 60) registriert. Dies zeigt sehr deutlich, dass das Bestandsmanagement in Mengerskirchen positiv zu bewerten ist, seit Einführung desselben haben sich die Leerstände nicht erhöht sondern trotz Generationswechsel und zunehmender Bevölkerungsalterung leicht verringert. Die Abnahme der privaten Baulücken um nahezu 50% in den letzten 12 Jahren (neben der nahezu abgeschlossenen Bebauung des "Hasenmorgen 1") belegt die hohe Nachfrage in Mengerskirchen.

Die Vermutung liegt nahe, das die derzeit noch existierenden -relativ wenigen- privaten Bauflächen nur noch langsam dem Markt zugeführt werden, daher ist neben dem weiterhin betriebenen Leerstands- und Bestandsflächenmanagement die Ausweisung zusätzlicher neuer Bauflächen unumgänglich.

### 1.6 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen.

### 1.7 Naturschutz

Das westlich liegende Flurstück 28 sowie der am westlichen Rand verlaufende Wirtschaftsweg liegen innerhalb der FFH-Gebiets 5521-303 "Kugelhornmoosflächen im Vogelsberg und im Westerwald". Für diesen Bereich ist eine gesonderte FFH-Vorprüfung zu erstellen, in der mögliche Auswirkungen auf die mit der Ausweisung des FFH-Gebiets verbundenen Erhaltungs- und Entwicklungsziele untersucht werden.

Ansonsten liegt der Geltungsbereich in keinem naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebiet, gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht betroffen.



Lageplan des FFH-Gebiets (unmaßstäblich)

## 2. Städtebauliches Konzept

### 2.1 Siedlungsstruktur

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des vorhandenen Wohngebiets „Hasenmorgen“ unter Beibehaltung der wesentlichen gestalterischen Rahmenbedingungen in einem Gesamtvolumen von rund 1,2 ha vor. Insgesamt sind 13 bis 14 neue Baugrundstücke für Ein- bis Zweifamilienhäuser vorgesehen. Das südlich gelegene Einzelgrundstück 101 (950 qm Bestandsfläche) ist bereits Bestandteil des 1. Bauabschnitts. Aufgrund der geplanten Zuordnung der Fläche für die Wendeanlage ist es notwendig dieses Grundstück mit einzubeziehen. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen rund 572 m<sup>2</sup> und 761 m<sup>2</sup> bei einer Aufteilung auf 13 Baugrundstücke.

### 2.2 Erschließung und ÖPNV

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Dirichsring“ und die innere über die Fortführung der Erschließungsstraße „Hasenmorgen“. Der nördlich der Erweiterung liegende Wirtschaftsweg soll einbezogen werden um den Verkehr wieder auf den Dirichsring führen.

Die Erschließungsstraßen sollen als gemischte Verkehrsflächen mit einer Breite von 6,50m ausgebaut werden. Zusätzliche Fußwege sind nicht erforderlich, da die geplante Erschließung bereits eine ausreichende fußläufige Anbindung an den Freiraum gewährleistet.

Mengerskirchen wird über das Liniennetz der Verkehrsgesellschaft Lahn-Dill-Weil angedient. Mit 2 Buslinien nach Limburg und nach Weilburg ist Mengerskirchen insgesamt gut eingebunden. Die nächste Haltestelle Waldernbach zur Wohnbauweiterung „Hasenmorgen“ findet sich in der Westerwaldstraße in ca. 320m Entfernung (Bus LM 68).

### 2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über den Ausbau des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden. Ein Ausbau im bestehenden Netz ist nicht erforderlich. Die notwendigen Voraussetzungen hierfür wurden bereits im Rahmen der Erschließung „Hasenmorgen“ vorgeplant. Der Ortsteil Waldernbach und das Feriengebiet Seeweiher sind an die Kläranlage Mengerskirchen / Waldernbach angeschlossen, die für 2800 Einwohnerwerte ausgelegt ist. Stand 30.6.2010 waren 1725 Einwohner angeschlossen. Mit der Erschließung der im Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Wohn- und Gewerbegebiete wird sich die Schmutzfracht um ca. 500 Einwohner auf 2225 Einwohnerwerte erhöhen. Aufgrund der erwarteten zusätzlichen Schmutzfracht bestehen daher keine Bedenken gegen die Erschließung des Baugebiets und dessen Anschluss an die Kläranlage Mengerskirchen / Waldernbach.

### 2.4 Allgemeine städtebauliche Kennzahlen

Gesamtgröße des Gebiets:	12.375 m <sup>2</sup>
Davon Bauflächen:	9.677 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen incl. Stellplätze und öffentliches Grün:	2.698 m <sup>2</sup>
Anzahl der Baugrundstücke:	13 (14) +1*
Durchschnittliche Grundstücksgröße:	~ 691 (640) m <sup>2</sup>
Bauweise	E,D
Anzahl der Wohneinheiten	max. 2

\* Das südlich gelegene Einzelgrundstück 101 (950 qm Bestandsfläche) wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Hasenmorgen“ rechtskräftig bebaut. Durch den Wegfall des früher geplanten Wendehammers war es notwendig dieses Grundstück mit einzubeziehen. Alle oben angegebenen Zahlen beziehen sich jedoch auf den Gesamt-Geltungsbereich.

### 2.5 Aktive und passive Energiegewinnung

Auf allen Grundstücken ist eine Ost-West-Orientierung der Hauptfirstrichtung möglich, wodurch optimale Voraussetzungen zur aktiven Nutzung von Solarenergie gegeben sind.



## **2.6 Ortsrandeingrünung, Innere Durchgrünung**

Entlang der westlichen Außengrenze ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Aufgrund der Grundstücksgrößen kann auf zusätzliche Flächen für eine innere Durchgrünung verzichtet werden. Stattdessen sollen entsprechende Festsetzungen die dauerhafte gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gewährleisten.

## **3. Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der geltenden Festsetzung im Baugebiet „Hasenmorgen“ und den Vorgaben des rechtskräftigen FNP werden auch die neuen Wohnbauflächen im Bereich des 2. Bauabschnitts als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Städtebauliche Gründe für die Einschränkung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen liegen nicht vor.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ, die GFZ und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse definiert. Ergänzend wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Die GRZ wird gegenüber dem 1. Bauabschnitt „Hasenmorgen“ auf 0,4 erhöht. Damit wird dem vermehrten Wunsch nach barrierefreien eingeschossigen Gebäuden Rechnung getragen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Damit wird den geänderten Wünschen bei der architektonischen Gestaltung Rechnung getragen, welche sich insbesondere durch den wieder aktuellen Bauhausstil ergeben. Die GFZ bleibt mit 0,6 unverändert, dies vor allem um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu begrenzen

Durch die Festsetzung zweier maximal zulässigen Firsthöhen (7,50m bei einer Dachneigung bis 15° und 8,50m bei einer Dachneigung über 15°) wird die Höhenentwicklung dennoch auf ein für das Landschaftsbild verträgliches Maß begrenzt.

### **3.3 Bauweise und Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung der Baugrenzen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Die seitlichen Grenzabstände ergeben sich aus den Regelungen der HBO.

### **3.4 Gestaltungssatzung**

Um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten werden die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hasenmorgen“ übernommen.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen für den naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich**

Wesentliche Maßnahme zur Verminderung der Eingriffserheblichkeit ist die Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das Notwendige. Dies betrifft die Grundfläche des Gebäude und Nebenanlagen sowie die Dimensionierung der Verkehrsflächen. Zur inneren Durchgrünung soll durch entsprechende Festsetzung eine dauerhafte, strukturreiche gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan weist Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus. Diese Flächen dienen der Ortsrandeingrünung, daher wird die Anlage von arten- und strukturreichen Gehölzpflanzungen standorttypischer und heimischer Laubgehölze festgesetzt.

Die am nördlichen Rand des Baugebietes befindlich Baumreihe liegt auf der Wegeparzelle des landwirtschaftlichen Weges und bleibt von der Planung unberührt, daher ist eine Erhaltungsfestsetzung nicht notwendig. Es ist sinnvoll, die Baumreihe soweit möglich zu erhalten und diese gegebenenfalls östlich zum Dierichsring hin durch die Anpflanzung von zwei bis drei Bäumen zu vervollständigen.



## 4. Umwelt und Naturschutz

### 4.1 Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass keine Eingriffs- und Ausgleichsplanung notwendig ist. Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB abgesehen. Unabhängig von der Art des Verfahrens ist eine artenschutzrechtliche Bewertung erforderlich und der gesetzliche Biotopschutz zu beachten.

### 4.2 Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bewertung

Auf der Fläche wurde im Jahr 2019 eine pflanzensoziologische Aufnahme durchgeführt. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Darin wurde untersucht ob durch die geplante Bebauung artenschutzrechtlich relevante Tierarten, insbesondere Vögel und Maculinea, betroffen sind. Im Rahmen beider Untersuchungen wurde besonderes Augenmerk auf ein mögliches Vorkommen von Kugelhornmoos gelegt.

#### 4.2.1 Flora

Der Planbereich lässt sich im wesentlichen in die folgenden vier Teilbereichen gliedern: Grünland (zentral und am meisten Fläche einnehmend), Baumreihe entlang der nördlich verlaufenden Wegeparzelle, ehemalige Ackerfläche (im Westen) und dreieckige Ruderalfläche im Nordwesten des Grünlandes. Ansonsten befinden sich im Planbereich noch lineare Ruderalfluren und Wege.

Der größte Anteil wird von Grünland eingenommen welches als Mähwiese genutzt wird. Die Vegetation der Grünlandfläche ist mehrschichtig aufgebaut und blütenreich. Untergräser sind ebenfalls vertreten. Das Arteninventar ist relativ artenreich. Die Mähweide ist zum Teil relativ mager ausgebildet. Als Zeigerarten für die magere Ausbildung der Mähweide treten vermehrt WiesenMargarite (*Leucanthemum ircutianum*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Geflecktes Johanniskraut (*Hypericum maculatum* agg.) und Behaarter Herbstlöwenzahn (*Leontodon hispidus*) auf. Eingestreut sind als weitere Magerkeitszeiger Hornklee (*Lotus corniculatus*), Habichtskräuter (*Hieracium lachenalii*, *Hieracium laevigatum*, *Hieracium aurantiacum*) und Glockenblumen (*Campanula rotundifolia*, *C. Rapunculus*). Nur an einer Stelle tritt der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) hinzu. Düngungseinfluss bzw. Beweidung zeigen das Vorkommen von Gemeinem Löwenzahn (*Taraxacum sectio Ruderalia*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) an. Ruderale und anthropogene Einflüsse sind an den Arten Orangerotes Habichtskraut (*Hieracium aurantiacum*), einer aus Gärten stammende ursprünglich in den Alpen heimische Art und an einer Stelle mit Dominanz von Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) ablesbar. Als Kennarten der Glatthaferwiesen (*Arrhenatheretum elatioris*) treten Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*) und der namensgebende Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) auf. Daneben treten viele typische Wiesen-Begleitarten wie Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gewöhnliches Bitterkraut (*Picris hieracidoides*), Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*), Kleearten (u.a. *Trifolium pratensis*), Wicken (*Vicia cracca*, *V. hirsuta*) und Gräser (u.a. *Trisetum flavescens*, *Dactylis glomerata*) auf. Gemäß Hessischer Biotopkartierung ist die Fläche dem Biotoptyp 06.340 „Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität“ zuzuordnen, wobei insbesondere im südlichen Teil eine Entwicklung zu einer extensiv genutzte Flachland-Mähwiese möglich erscheint.

Im Westen des Gebietes (Parzelle 28) liegt eine Fläche, die von einer Mischung aus Grünland und Ackerbegleitvegetation eingenommen wird. Offensichtlich wurde der Bereich bis vor kurzem als Acker genutzt und dann in Grünland überführt. Die Entwicklung zu Grünland ist noch nicht abgeschlossen, da die Grasnarbe noch sehr lückig ist und die Artenzahl an Grünland-spezifischen Arten noch sehr gering ist. In den offenerdigen Bereichen wachsen dagegen regelmäßig noch Arten der Ackerbegleitfluren. Auffällig sind die Samenpflanzen wie der Sonnenwend-Wolfsmilch (*Euphorbia helioscopia*), Acker-Spörgel (*Spergula arvensis*), Mohn-Arten (*Papaver spec.*), Ackerveilchen (*Viola arvensis*), Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*) und die Falsche Kamille (*Tripleurospermum perforatum*). Daneben sind mit Sternlebermoosen (*Riccia spec.*) und Abgestutzten Drehzahnmoos (*Pottia truncata*) auch noch

Ackermoose vertreten. Formal ist die Fläche dem Biotoptyp 06.350 „Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage“ zuzuordnen.

Die Ruderalflur ist vermutlich durch Gehölzbeseitigung entstanden. Zum Teil treiben die Gehölze wieder aus (Zwetschge - *Prunus domestica*, Walnuss - *Juglans regia*, Wildbirne (häufige Unterlage der Kulturbirne - *Pyrus pyraeaster*, Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*). Überwiegend ist aber eine nitrophile Ruderalflur ausgebildet. Brennessel (*Urtica dioica*) und Klettenlaubkraut (*Galium album*) kommen neben Quecke (*Elymus caninus*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*) vor. Die Fläche ist dem Biotoptyp 09.123 „Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation“ zuzuordnen.

Bei der Baumreihe im Norden handelt es sich eine Reihe Anhornbäume (*Acer pseudoplatanus*). Sie ist typisch ausgebildet und weist vermehrt Epiphyten (Moose und Flechten) auf.

#### 4.2.2 Fauna

Die Fläche wurde im Sommer 2019 artenschutzrechtlich untersucht und bewertet. Das Gutachten untersucht, ob durch die Bebauung artenschutzrechtlich relevante Tierarten, insbesondere Vögel betroffen sind. Weiterhin wurde untersucht, ob das Kugel-Hornmoos oder *Maculinea* im Geltungsbereich nachgewiesen werden kann.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das mit der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Tierarten verbunden sind. Die nachgewiesenen Vogelreviere liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Das Kugel-Hornmoos oder *Maculinea*-Vorkommen konnten nicht nachgewiesen werden. Näheres kann dem Gutachten in der Anlage entnommen werden.

#### 4.2.3 Bewertung

Das Ergebnis der Bestandsaufnahme deckt sich mit den bereits im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan enthaltenen Aussagen. Naturschutzfachlich ist vor allem das Grünland wertgebend. Vergleichsweise magere Lebensräume sind zwar seit dem verbreiteten Gebrauch von Mineraldüngung und Mistüberschuss selten geworden. Bezogen auf das engere räumliche Umfeld von Waldernbach, aber auch in Mengerskirchen allgemein, handelt es sich dagegen um einen häufig anzutreffenden Standorttyp. Auf der Fläche konnte weder der in Mengerskirchen ansonsten relativ häufig vorkommende Ameisenbläuling noch das Kugel-Hornmoos nachgewiesen werden. Damit besitzt die Fläche bezogen auf das naturräumliche Umfeld keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Die markante Baumreihe bleibt erhalten. Die Inanspruchnahme der Fläche zugunsten der Siedlungsentwicklung ist damit vertretbar.

### **4.3 FFH-Gebiet 5521-303 "Kugelhornmoosflächen im Vogelsberg und im Westerwald"**

Die im geplanten Baugebiet liegenden Flächen sind Bestandteil einer potentiellen Erweiterungsfläche des FFH – Gebietes. Kugelhornmoos wurde auf der Fläche bisher noch nicht nachgewiesen, auch nicht im Rahmen der Grunddatenerfassung. Das mit dem Maßnahmenplan und dem Monitoring betraute Fachbüro hat keine Bedenken gegen die Einbeziehung der beiden schmalen Flurstücke 28 und 77 in den 2. Bauabschnitt des Baugebiets "Hasenmorgen" im OT Waldernbach. Nach seiner maßgeblichen Einschätzung geht von der Einbeziehung der beiden Flurstücke in den 2. Bauabschnitt des Baugebiets "Hasenmorgen" keine erhebliche Beeinträchtigung für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes 5521-303 "Kugelhornmoosflächen im Vogelsberg und im Westerwald" aus. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, welcher Teil der Begründung ist, weist ebenfalls keine Vorkommen des Kugelhornmooses auf der Fläche nach.

### **4.4 Bodenschutz**

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Parabraunerde-Pseudogleye im nördlichen Teil und Braunerden im südlichen Teil aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen bis basenhaltigen Gesteinsanteilen. Die Unterschiede sind reliefbedingt, da der nördliche Teil bereits in den Kulminationsbereich der nördlich verlaufenden Mulde des Klingelbachs übergeht während der südliche Teil noch der Hanglage zuzuordnen ist. Gemäß der aggregierten Bodenfunktionsbewertung der Bodenflächendaten Hessen 1:5.000 (BFD5L) weist der nördliche Teil einen mittleren Funktionserfüllungsgrad auf und der südliche nur einen geringen.

Im Bereich vollversiegelter Flächen gehen die Bodenfunktionen während der Nutzungsdauer weitgehend verloren, im Bereich wasserdurchlässiger Befestigungen werden sie zumindest beeinträchtigt. Die verbleibenden Freiflächen werden zwar ebenfalls der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, die übrigen Bodenfunktionen bleiben auf diesen Flächen aber erhalten. Durch die Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,3 werden die überbaubaren Flächen gegenüber bisherigen Baugebieten reduziert. Der geringe Straßenquerschnitt von 6,5 m der geplanten Erschließungsstraße sowie die Einbeziehung bereits vorhandener Erschließungsanlagen reduziert die zu versiegelnden Flächen zusätzlich. Insgesamt werden sie sich auf rund 50 % der Gesamtfläche belaufen, der Anteil der wasserdurchlässigen Flächen kann dabei nur geschätzt werden. Aufgrund der mittlerweile eingeführten gesplitteten Abwassergebühr ist aber auch ein Sparanreiz gegeben um Zufahrten, Terrassen und Wege entsprechend auszuführen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Entwicklung eines neuen Baugebiets immer mit negativen Auswirkungen auf den Boden verbunden sind. Diese können im Rahmen der Planung nur minimiert werden. Das Plangebiet weist keine besonderen Bodenqualitäten auf, die überbaubaren und zu befestigenden Flächen werden auf das notwendige Maß beschränkt, ein hoher Anteil Freiflächen wird durch entsprechende Festsetzung gewährleistet. In Verbindung mit dem vergleichsweise geringen Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen kann die Eingriffserheblichkeit daher in Bezug auf die Bodenfunktionen als vertretbar angesehen werden.

#### **4.5 Sonstige Umweltbelange**

Sonstige Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr.7 BauGB sind nicht betroffen.