

Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Mengerskirchen

Begründung

Bebauungsplan

„Wallstraße 6“

Satzung

Planstand: 14.05.2020

Projektnummer: 167217

Projektleitung: 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	Innenentwicklung und Bodenschutz	5
1.6	Verfahrensart und -stand	7
2	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	7
3	Inhalt und Festsetzungen	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4	Zulässige Haustypen	10
3.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10	
3.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	10
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	11
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	12
5.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gen. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	12
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
6.1	Überschwemmungsgebiet	18
6.2	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Grundwasserschutz	18
6.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	19
7	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	19
8	Immissionsschutz	21
9	Denkmalschutz	21
10	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	21
11	Sonstige Infrastruktur	21
12	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	22
13	Bodenordnung	23

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Am östlichen Siedlungsrand von Mengerskirchen, in der Wallstraße 6, wird angestrebt, die bestehende Wohnbebauung des Flurstücks 29 planungsrechtlich zu erfassen und zu sichern sowie unter Hin-zu-nahme des Flurstücks 2/1 eine bauliche Erweiterung des Wohngebäudes planungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu hat die Gemeindevertretung des Marktfleckens Mengerskirchen in ihrer Sitzung am 14.11.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

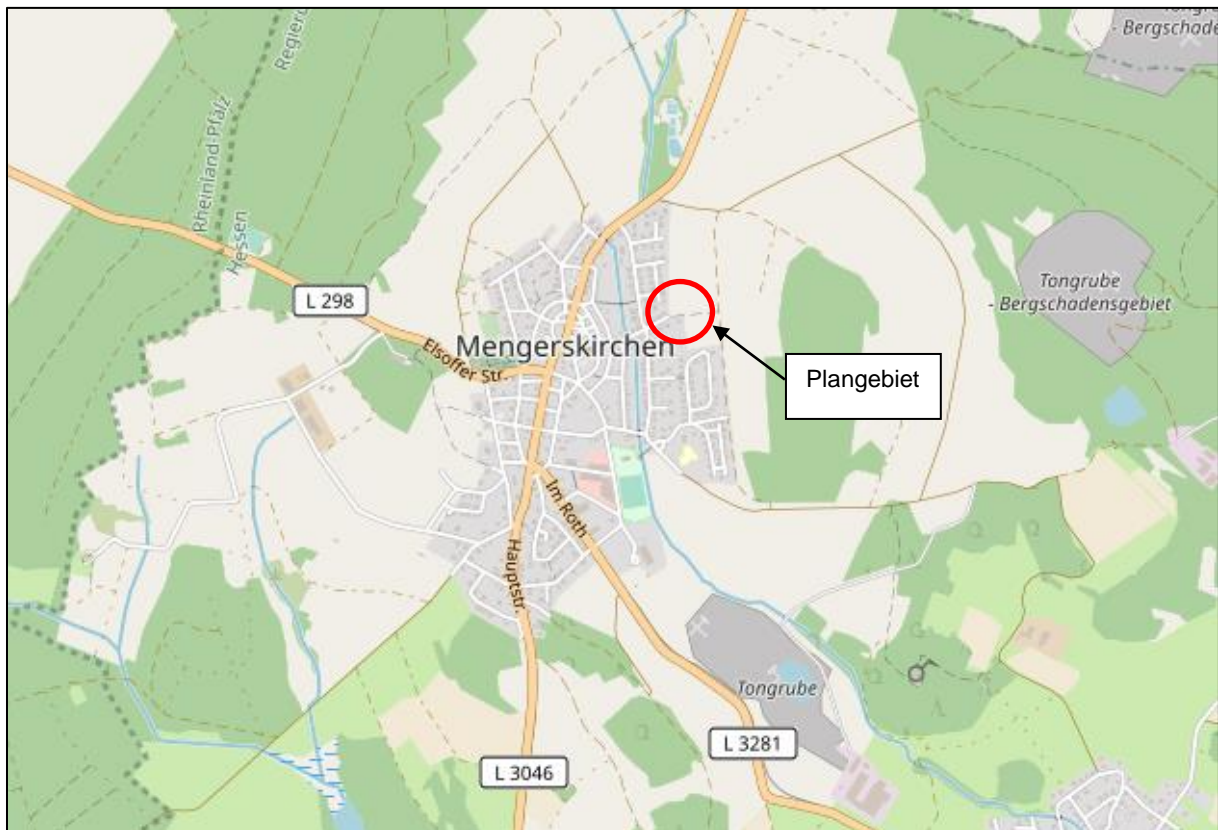
Das rd. 0,12 ha umfassende Plangebiet ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung bietet sich insofern an, da der Bereich über eine Anbindung an die bestehenden Verkehrswege erschlossen und der Ortsrand im Zuge der Planung städtebaulich nachverdichtet und bedarfsorientiert entwickelt werden kann. Darüber hinaus ist der Bereich des Plangebietes im Flächennutzungsplan des Marktfleckens Mengerskirchen als geplante Wohnbaufläche dargestellt und somit bereits grundsätzlich für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung vorgesehen.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungs-vorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffs-minimierung.

Der Gesetzgeber hat 2017 einen § 13b in das BauGB eingeführt, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne erlaubt, wenn die Grundfläche gemäß Grundflächenzahl (GRZ) weniger als 10.000 Quadratmeter beträgt und durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die zulässige Grundfläche bleibt mit rd. 430 m² (GRZ = 0,35) vorliegend deutlich hinter der Zulässigkeitsgrenze von 10.000 m² zurück. Es wird weiterhin 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, das in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB 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, wenn-gleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen. Hierzu wird auf Kapitel 5.3 der Begründung verwiesen.

Im Verfahren gemäß § 13b BauGB ist eine einstufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2020), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Mengerskirchen. Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als zum Teil bebaute Fläche mit einer Wohnnutzung dar. Die Topographie ist weitestgehend eben. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

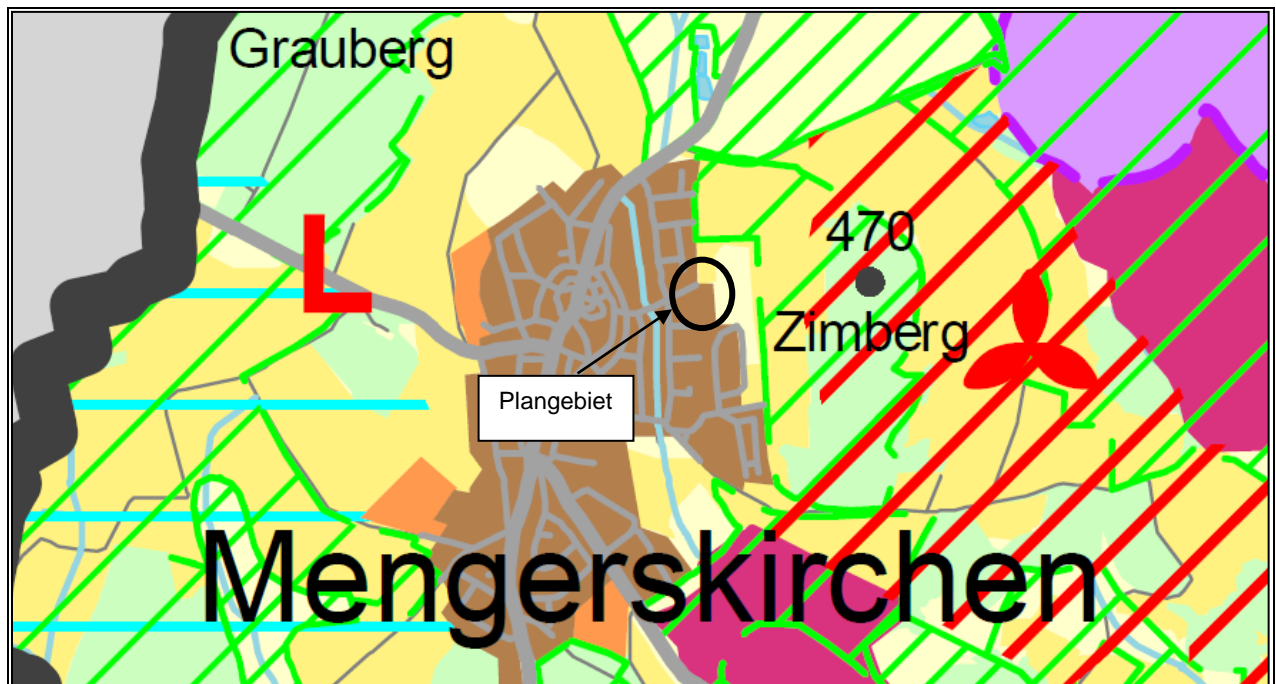
- Norden: Acker- und Grünlandflächen
- Osten: Acker- und Grünlandflächen
- Süden: strukturarme Hausgärten und Wohnbebauung
- Westen: Wohnbebauung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,12 ha, die insgesamt als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Erschlossen wird das Plangebiet im Bestand über die südwestlich verlaufende Wallstraße.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung (Bestand) dar. Mit der Ausweisung 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 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (Planung) dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO ist der Bebauungsplan daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 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.

Das vorliegende Grundstück ist im Bestand bereits erschlossen, weswegen die verkehrliche Erschließung gesichert ist. Des Weiteren kann im Zuge der Planung eine zum Teil bebaute Fläche im Anschluss an den Siedlungszusammenhang städtebaulich gesichert und im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung baulich erweitert werden, sodass vorliegend grundsätzlich keine neuen Flächen

hierfür in Anspruch genommen werden müssen. Dem eingangs genannten Ziel der Bauleitplanung kann somit entsprochen werden.

Der Regionalplan legt die Flächen für eine Siedlungserweiterung für den Marktflecken Mengerskirchen nur für den zentralen Ortsteil Mengerskirchen fest, die sich im Anschluss an den Siedlungszusammenhang im Süden und Südwesten des Ortsteiles befinden. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Mengerskirchen ist derzeit jedoch nicht so groß, als dass ein größeres Baugebiet entwickelt werden könnte. Daher zieht die Gemeinde vornehmlich Einzelfälle für eine Bebauung heran, während sie zugleich in der Vergangenheit einiges unternommen hat, um die Restflächen im Innenbereich zu aktivieren. Als Beispiel sei hierbei der Bebauungsplan „Neue Mitte“ genannt, der innerörtliche Freiflächen sowohl für eine Wohnnutzung als auch für den Gemeinbedarf mit u.a. einem Alten- und Pflegeheim und einer Kindertagesstätte im Ortskern von Mengerskirchen ausweist. Weiterhin plant der Marktflecken Mengerskirchen langfristig eine städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Mengerskirchen durch Arrondierung des südöstlichen Ortsrandes, im Bereich des Gewanns ‚Zwischen Achter und Goss‘ mit Anschluss an die Wallstraße. Zum jetzigen Planungszeitpunkt kann die Entwicklung der Gesamtfläche jedoch noch nicht angegangen werden, da dem sowohl regionalplanerische als auch naturschutzfachliche Restriktionen entgegenstehen. Bevor hier planerische Tatsachen geschaffen werden können, sind zunächst die Grundvoraussetzungen zu schaffen.

Es handelt sich vorliegend unbestritten um eine wohnbauliche Nutzung, die nach Aktenlage zwar physisch, aber planungsrechtlich nicht vorhanden ist. Vorliegend wird erstmalig die Schaffung des Planungsrechtes für eine Wohnbebauung vorgenommen. Der Marktflecken Mengerskirchen möchte im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens einer Nichtnutzung der baulichen Anlage und dadurch langfristigen Entwicklung einer Bauruine entgegenwirken und damit einen möglichen künftigen städtebaulichen Missstand im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungszusammenhang vermeiden. Es handelt sich vorliegend um eine verhältnismäßig kleine, aber derzeit aktivierbare Fläche im Außenbereich, die für den kurzfristigen Bedarf einer wohnbaulichen Nutzung und Erweiterung planungsrechtlich gefasst und gesichert werden soll. Die Schaffung des Bauplanungsrechtes steht hierbei nicht nur im Interesse des Grundstückseigentümers, sondern auch im Interesse des Marktfleckens Mengerskirchen, hier im Sinne einer städtebaulichen Ordnung zu steuern und durch die Erweiterung der Siedlungsdichte hier auf zwei Wohneinheiten den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes und die Sicherung von Grünstrukturen im Übergang zur freien Landschaft soll sich das Plangebiet langfristig in die bestehende Siedlungs- und Bewohnerstruktur einfügen und diese stärken und ergänzen.

Die Gemeindevertretung von Mengerskirchen hat zur Förderung der Innenentwicklung im Jahr 2008 einen Grundsatzbeschluss gefasst, nachdem das gemeindliche Angebot für Baugrundstücke in erster Linie durch den Ankauf von Baulückengrundstücken gedeckt werden soll, soweit es wirtschaftlich vertretbar ist. Je Ortsteil wurde hierbei ein bestimmtes Flächenkontingent festgelegt, welches dauerhaft als Angebot vorzuhalten ist. Erst wenn dieses nicht dauerhaft durch den Ankauf von Baugrundstücken 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, welches regelmäßig fortgeführt wird. Für den Ortsteil Mengerskirchen zeigen sich hierbei zwar noch einige Baulücken, die sich jedoch fast ausschließlich in Privateigentum befinden und somit für die Gemeinde nicht mobilisierbar sind. Gemeindliche Baulücken sind so gut wie keine mehr vorhanden. Die Ausweisung neuer Baugebiete steht in Mengerskirchen jedoch derzeit nicht an, was sich auf der geringen Nachfrage begründet, die aktuell auch der Corona-Krise geschuldet ist. Daher verfolgt der Marktflecken vorliegend das Ziel, Einzelfälle zu behandeln bzw. einzelne Restflächen zu mobilisieren, wie es im vorliegenden Bauleitplanverfahren der Fall ist.

Die in Rede stehende Fläche liegt im baulichen Außenbereich, im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungszusammenhang. Mit der vorliegenden Planung soll die Nutzung und Ausnutzbarkeit (hier Erweiterung auf zwei Wohneinheiten) der bereits bebauten Fläche bedarfsorientiert optimiert werden, weswegen man in diesem Zusammenhang auch von einer Flächenaktivierung im Außenbereich sprechen kann und daher der § 13b vorliegend zur Anwendung gelangt.

1.6 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	14.11.2017 Bekanntmachung: 20.02.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	28.02.2020 – 30.03.2020 Bekanntmachung: 20.02.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 24.02.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Knoten Rundschau (amtliches Bekanntmachungsorgan des Marktfleckens Mengerskirchen).

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Wallstraße im Südwesten und ist im Bestand bereits gesichert. Vom Plangebiet aus schaffen die innerörtlichen Verkehrswege den Anschluss an die L 3046. Die vorliegende Planung lässt keinen Mehrverkehr erwarten.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 400-500 m Entfernung innerhalb der Ortslage von Mengerskirchen in der Dammstraße 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

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels kommt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. **Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung im Bestand im Ortsteil Mengerskirchen optimal genutzt werden. Daher werden hierzu konkurrierende Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Wie bereits dargelegt, umfasst der Nutzungsausschluss auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dies begründet sich zum einen aus dem nutzungsbedingten Flächenbedarf. Zum anderen aber auch aus dem potenziellen Störgrad in Folge von Emissionen und ggf. einer Zunahme des Verkehrsaufkommens. Die Ausschlüsse entsprechen dem städtebaulichen Ziel, eine Nachverdichtung auf dem Grundstück vorzubereiten und darüber hinaus keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Ortsrandlage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an den weiter südlich des Plangebietes, ebenfalls am Ortsrand von Mengerskirchen gelegenen, Bebauungsplan „Vorm Zimberg I“ aus dem Jahr 1992 für das Allgemeine Wohngebiet eine **GRZ = 0,35** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar knapp hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, aber ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet mit einer **GFZ = 0,7** festgesetzt und würdigt damit die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagenschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für das Allgemeine Wohngebiet auf ein Maß von **Z = II** festgelegt. Die Festsetzung würdigt sowohl die bestehende Bebauung und ermöglicht darüber hinaus eine Bebauung, die sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung orientiert.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden allgemeinen Wohngebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Die max. Oberkante Gebäude wird für alle Gebäude- und Dachformen auf 8,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt, um hier im Sinne der Rücksichtnahme dem bebauten Bestand Rechnung zu tragen. Bezugspunkt ist der tiefste Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die Baugrenzen werden vorliegend sehr restriktiv festgelegt, um sicherzustellen, dass im Übergang zum Außenbereich eine moderate Bebauung realisiert wird, die sich in ihrer Größenordnung an der umliegenden Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern orientiert und damit beispielsweise eine Bebauung mit Hausgruppen ausschließt.

Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem Bedarf des Marktfleckens Mengerskirchen Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung etwa mit Hausgruppen (Reihenhäuser) und somit in einer baulichen Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine an das städtebauliche Umfeld angepasste Wohndichte zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Eingriffsminimierung im Plangebiet festgesetzt, Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, so dass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. So wird für den östlichen Randbereich des Grundstücks im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt, dass innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Laubstrauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (je 4 m² ein Strauch, Kleinbaum oder Obstbaum gem. Artenempfehlung im Bebauungsplan) anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Bereits bestehende einheimische Laubgehölze sind dabei innerhalb der Laubstrauchhecke zu integrieren und abgängige Nadelgehölze sind durch Laubgehölze zu ersetzen.

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 werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

In Fortführung der das Plangebiet umgebenden Dachlandschaft wird festgesetzt, dass zur Dacheindeckung nicht lasierte Dachziegel oder Schiefereindeckungen in roten und dunklen Farbtönen zu verwenden sind. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.

Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Geländeoberkante. Die Festsetzung dient dazu, im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung eine umgebungsverträgliche Höhenentwicklung der Grundstückseinfriedungen sicherzustellen und damit unerwünschte Trennwirkungen zu angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden. Um Wanderwege von Kleintieren freizuhalten, was sich insbesondere durch die Nähe des Plangebietes zur freien Landschaft begründet, ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

Befestigung der PKW-Stellplätze

Zur Eingriffsminimierung in den Wasserhaushalt wird festgelegt, dass oberirdische Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen sind.

Gestaltung der Grundstücksfreifläche

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Überstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Stellplätze in Anspruch genommen werden, gärtnerisch anzulegen und zu mind. 30 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Hierbei kann der Bestand zur Anrechnung gebracht werden.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Hierzu wird ergänzend festgesetzt, dass flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen nicht zulässig sind, da sich diese nicht in das Ortsbild einfügen und eine naturnahe Eingrünung bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen im Vordergrund steht. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

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. Für Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des

beschleunigten Verfahrens. Daher ist auch hier 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. Dies gilt analog für Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

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

Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Januar 2018 und August 2019 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet setzt sich aus einer Wohnbebauung, Nebenanlagen wie Garage und Gartenhaus, gepflasterte Hofeinfahrt, einem strukturarmen Hausgarten und einer bereits gekappten Einfriedung aus Fichten zusammen. Im Westen des Plangebiets liegt der strukturarme Hausgarten mit vorwiegend Vielschnitttrassen, der teilweise vermoost ist. Hinzukommen Kinderspielanlagen und Beete mit Ziersträuchern und -bäumen. Am westlichen Rand des Plangebiets ist ein Grasweg vorhanden.

Insgesamt wurden folgende Pflanzenarten im Plangebiet aufgenommen:

<i>Buxus sempervirens</i>	Gewöhnlicher Buchsbaum
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte
<i>Pinus spec.</i>	Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeerkirsche
<i>Rhododendron spec.</i>	Wintergrüner Rhododendron
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum

Angrenzende Biotop- und Nutzungstypen

Nördlich des Plangebietes verläuft ein teils krautig-überwachsender Schotterfeldweg mit parallel verlaufender, verkrauteter Entwässerungsmulde. Östlich verläuft ein Grasweg mit neu ausgehobener

Entwässerungsmulde. Nördlich sowie östlich schließen an die Wege landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Grünland an. Östlich des Plangebiets bestehen zudem drei vereinzelt Apfelbäume (*Malus domestica*). Nordwestlich befindet sich die Anbindung an die Wallstraße (geschotterte Fläche), welche südlich in den Grasweg übergeht. Direkt südlich zum Plangebiet befindet sich eine Mähwiese. Infolge des Vorkommens der (wechsel-)feuchtezeigenden Arten Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinale*) und Spitzlappen-Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris*) kann dort von einem wechselfeuchten Standort ausgegangen werden.

Insgesamt schließt westlich und südlich an das Plangebiet der Siedlungsbereich von Mengerskirchen an.



Abb. 1: Nordwestliche Hofeinfahrt mit Garage und Wohnhaus sowie Fichteneinfriedung.



Abb. 2: westlich vom Wohnhaus vorgelagerte Gartenhütte und Ziergehölze.



Abb. 3: Südöstliches Gartenhaus und Kinderspiellage.



Abb. 4: Strukturarmer Hausgarten mit teils vermoostem Vielschnittrasen.



Abb. 5: Die Mähwiese südlich des Plangebiets. Blick von Osten nach Westen (außerhalb des Plangebiets).



Abb. 6: Die Umgebung des Plangebiets. Blick in den Norden (außerhalb des Plangebiets).



Abb. 7: Östlich vom Plangebiet verlaufender Grasweg mit Entwässerungsmulde und Obstgehölzen (außerhalb des Plangebiets).



Abb. 8: Südlich anschließender Grasweg sowie Schotterfläche (außerhalb des Plangebiets).

Auswirkungen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein anthropogen geprägtes und artenarmes Areal. Die umliegenden Biotop- und Nutzungstypen sind deutlich höherwertiger aus naturschutzfachlicher Sicht. Da sich bei Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Veränderungen für die Umgebung ergeben, besteht aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Konfliktsituation.

Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Böden des Plangebietes bestehen aus Parabraunerden-Pseudogleyen (Hauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Bezüglich des Planungsgebietes liegen keine Angaben hinsichtlich von Bodenfunktion, Ertragspotenzial und Bodenart vor. Die Böden der an das Plangebiet angrenzenden Grünlandflächen frischer bis wechselfeuchter Standorte besitzen ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial sowie eine geringe Bodenfunktionsbewertung. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für den größten Teil des Plangebietes besteht mit einem K-Faktor von $> 0,3 - 0,4$ eine

hohe Erosionsanfälligkeit. Im westlichen Teilgebiet besteht mit einem K-Faktor von $> 0,4 - 0,5$ eine sehr hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen sowie quellige Bereiche. Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächen-gewässer vor. Das Plangebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Abflussgebiet. Das Plangebiet ist kein Teil eines Wasserschutzgebietes und grenzt auch nicht unmittelbar an eines an.

Auswirkungen

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes ist lediglich von geringen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima auszugehen. Die kleinklimatischen Auswirkungen aufgrund der hinzukommenden Versiegelung werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Gehwege, Hofflächen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster, zu befestigen, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Betroffenheit von Natura 2000 - Gebiete

Etwa 350 m nördlich vom Plangebiet, liegt das nächstgelegene 7604,76 ha große Vogelschutzgebiet Nr. 5314-450 „Hoher Westerwald“ (**Abb. 9**). Das Schutzgebiet ist ein wichtiges und artenreiches Brut- und Rastgebiet für Vogelarten des Offenlandes, der Wälder und Gewässer. Es stellt das einzige Brutgebiet für den ehemals in Hessen ausgestorbenen Fischadler dar und ist gleichzeitig eines der fünf besten hessischen Brutgebiete für Haselhuhn, Wachtelkönig, Krickente, Braunkehlchen, Wiesenpieper, Raubwürger sowie ein TOP 5 -Gebiet für Schwarzmilan, Wespenbussard, Raufußkauz, Grauspecht, Wendehals, Heidelerche, Neuntöter, Schwarzkehlchen und Tannenhäher im Naturraum Westerwald. Weiterhin ist es ein wichtiges Rastgebiete für den Fischadler und die Ringdrossel in Hessen und zusammen mit dem rheinlandpfälzischen Teil der Krombachtalsperre für Wasservögel und Limikolen.



Abb. 9: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zum Vogelschutzgebiet Nr. 5314-450 „Hoher Westerwald“ (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 10.01.18, eigene Bearbeitung).

Ebenfalls 350 m nördlich vom Plangebiet beginnt das 121 ha große FFH-Schutzgebiet Nr. 5314-302 „Heidenkopf und Knoten nördlich Mengerskirchen“ (**Abb. 10**). In diesem Schutzgebiet werden artenreiche Glatthaferwiesen mit Übergängen zu Borstgrasrasen geschützt sowie die auf diesen Flächen vorkommenden Populationen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea teleius*). Es wird hierbei von großen, langfristig überlebensfähigen Populationen gesprochen. Die Erhaltungsziele für beide Arten sind:

- Erhaltung von nährstoffarmen bis mesotrophen Wiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) und Kolonien der Wirtsameise *Myrmica rubra* bzw. *Myrmica scabrinodis*
- Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den ökologischen Ansprüchen der Art förderlichen Bewirtschaftung der Wiesen, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert und zur Erhaltung eines für die Habitate günstigen Nährstoffhaushaltes beiträgt.

Zudem sind Basaltkuppen mit Pioniervegetation vorhanden. Traditionell werden die Biotoptypen extensiv bewirtschaftet, vorwiegend durch Hutungen. Die geschützten Lebensraumtypen nach Anhang II der FFH-Richtlinien sind in diesem FFH-Gebiet folgende:

Code Bezeichnung

6210	Kalk-(Halb-)Trockenrasen und ihre Verbuschungsstadien (* orchideenreiche Bestände)
6410	Pfeifengraswiesen
6430	Feuchte Hochstaudenfluren
6510	Magere Flachland-Mähwiesen
91E0	Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder
8230	Silikatfelsen mit Pionierrasen
3150	Natürliche und naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften

Das Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet Nr. 5314-303 „Maienburg bei Winkels“ ist insgesamt 12 ha groß und etwa 1,2 km südwestlich vom Plangebiet entfernt. Es umfasst einen markanten, naturnahen Waldmeister-Buchenwald, der am Südosthang von einem Ahorn-Linden-Blockschuttwald umgeben wird (**Abb. 10**).



Abb. 10: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zum FFH-Schutzgebiet Nr. 5314-303 „Maienburg bei Winkels“ und zum FFH-Schutzgebiet Nr. 5314-302 „Heidenkopf und Knoten nördlich Mengerskirchen“ (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 10.01.18, eigene Bearbeitung).

Auswirkungen

Die FFH-Schutzgebiete Nr. 5314-302 „Heidenkopf und Knoten nördlich Mengerskirchen“ und Vogelschutzgebiet Nr. 5414-405 „Hoher Westerwald“ liegen rd. 350 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten, der Kleinflächigkeit sowie der bereits starken anthropogenen Überprägung des Plangebietes, sind lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet- bzw. FFH-Schutzgebiet zu erwarten.

Zudem ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des FFH-Schutzgebietes Nr. 5314-302 „Heidenkopf und Knoten nördlich Mengerskirchen“ zu rechnen. Eine umfassende Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Daher wird auf diese hingewiesen. Da die im Plangebiet vorhandenen Gehölze potenzielle Bruthabitate Europäischer Vogelarten darstellen, ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Auswirkungen auf die Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird durch die bestehende Wohnbebauung und Gartennutzung entlang der Ortsrandgrenze sowie den östlich daran anschließenden Grünlandflächen geprägt. Durch die vorliegende Planung wird angestrebt, bestehende Bebauungen planungsrechtlich zu erfassen, zu sichern und die Möglichkeit der Erweiterung der Bebauung zu ermöglichen. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu rechnen.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche lediglich geringe nachteilige Auswirkungen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die angestrebte Bestandsicherung der bereits vorhandenen Bebauungen im Plangebiet, wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG, 2017): Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriffsdatum: 16.02.2018

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegViewer: www.natureg.hessen.de; Zugriffsdatum: 16.02.2018.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 2. Fassung Mai 2011, Wiesbaden.

Landschaft und Vegetation Frahm-Jaundes & Maiweg GbR (Lu. V, 2006): Grunddatenerfassung zu Monitoring und Management des FFH-Gebiets „Heidenkopf und Knoten nördlich Mengerskirchen“ (Gebiet 5414-302). Kirchweg 3, 35274 Kirchhain.

Landschaft und Vegetation Frahm-Jaundes & Maiweg GbR (Lu. V, 2006): FFH- Grunddatenerhebung 2002 / 2006 Gebiet 5414-302: „Heidenkopf und Knoten nördlich Mengerskirchen- Karte 1: FFH-Lebensraumtypen in Wertstufen inkl. Lage der Dauerbeobachtungsflächen, Kirchweg 3, 35274 Kirchhain.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

6.1 Überschwemmungsgebiet

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

6.2 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung ist im Bestand vorhanden. Der Anschluss des Baugbietes an das örtliche Versorgungsnetz liegt im Bereich der Wallstraße. Das örtliche Versorgungsnetz ist ausreichend dimensioniert, den Wasserbedarf zu decken und die Löschwasserversorgung im Plangebiet sicherzustellen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wallstraße, der für die entstehenden Abwassermengen ausreichend bemessen ist.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

6.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

7 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind dem Marktflecken Mengerskirchen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Dem Marktflecken Mengerskirchen liegen derzeit keine Erkenntnisse über Baugrund und Geologie vor. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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, Muss-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 Boden (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 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. Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Dahingehend werden durch die vorliegende Planung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwartet.

9 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.

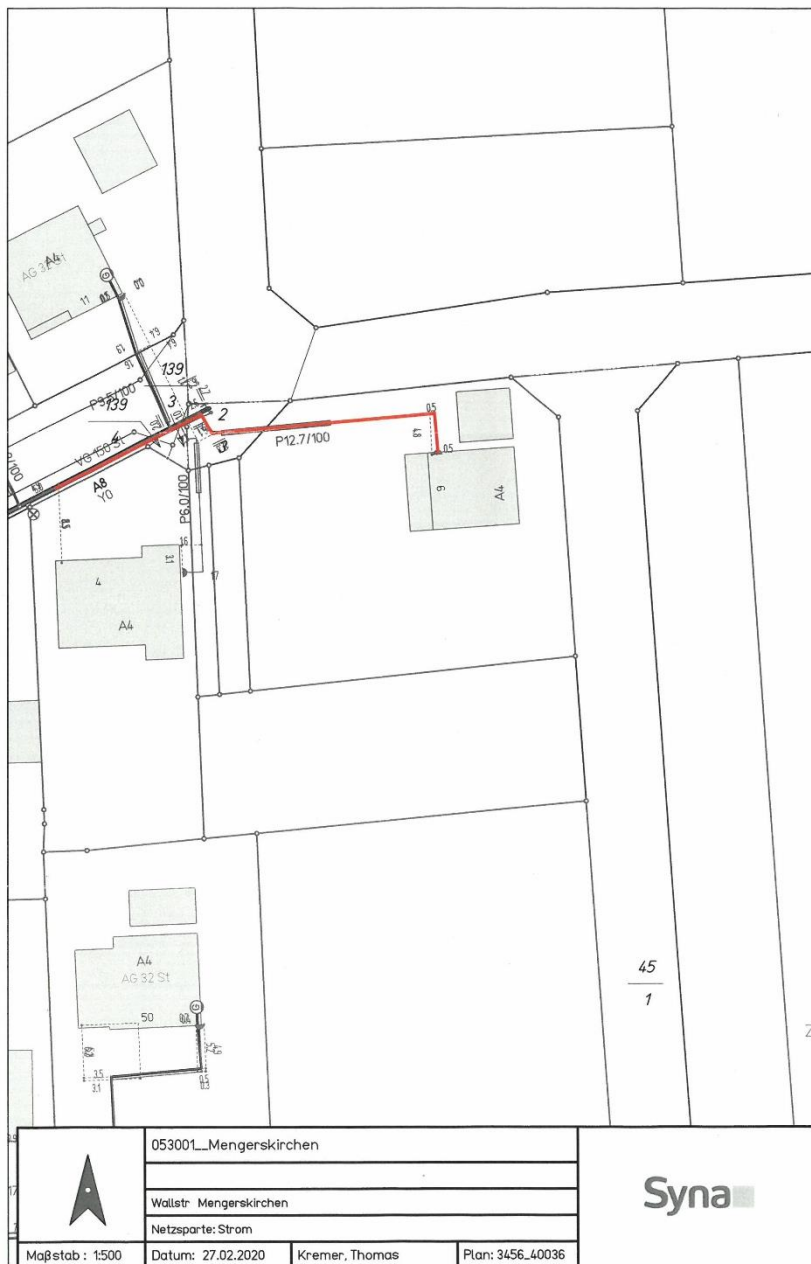
10 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

11 Sonstige Infrastruktur

Die Syna GmbH weist ihrer Stellungnahme vom 27.02.2020 auf bestehende Versorgungseinrichtungen hin, die im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen sind. Der unten gezeigte Bestandplan zeigt die Lage des vorhandenen Erdkabels, welches im Bestand erhalten bleiben muss.

Bestandsplan Leitungstrasse Syna



12 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Der **Kreisausschuss des LK Limburg-Weilburg, FD: Bauen und Naturschutz** weist in seiner Stellungnahme vom 09.03.2020 darauf hin, dass es aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll ist, nicht nur innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Nadelgehölze durch heimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen, sondern die gesamte gekappte Fichteneinfriedung zeitnah auszutauschen.

Das **Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Bergaufsicht** weist in seiner Stellungnahme vom 30.03.2020 darauf hin, dass bei Baumaßnahmen im Bereich der Bauleitplanung auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten ist; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen

nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen dem RP Gießen nicht vor.

13 Bodenordnung

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

Planstand: 14.05.2020

Projektnummer: 167217

Projektleitung: Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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