Stadt Münzenberg

Stadtteil Gambach

Bebauungsplan „Obergasse“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- S a t z u n g -

Februar 2024

Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann

Parkstraße 11
61231 Bad Nauheim
☎ (06032) 9232841
(0175) 2231610
✉ mail@ulrich-stuedemann.de

0. INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGRUNDLAGEN 4
1. Anlass und Erforderlichkeit 4
2. Ziele und Zweck der Planung 5
3. Beschreibung des Plangebiets 5
3.1 Großräumliche Lage 5
3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 6
3.3 Gebiets-/ Bestandssituation 7
4. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen 9
4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung 9
4.2 Überörtliche Fachplanungen 10
4.3 Sonstige rechtliche Vorgaben 10
4.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB 10
5. Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange 12

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN 15
1. Bebauungskonzept 15
2. Erschließung 17
2.1 Verkehr 17
2.2 Wasser- und Abwasser 17
2.3 Strom und Telekommunikation 17
2.4 Abfallbeseitigung 18
3. Begründung der Planfestsetzungen 18
3.1 Art der baulichen Nutzung 18
3.1.1 Mischgebiet 18
3.1.2 Sonstige Nutzungen 21
3.2 Maß der baulichen Nutzung 21
3.2.1 Höhe baulicher Anlagen 21
3.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche 22
3.2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl 22
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 22
3.4 Stellplätze und Garagen 23
3.5 Zahl der Wohnungen 23
3.6 Von der Bebauung freizuhalten Fläche 23
3.7 Verkehrsflächen 24
3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 24

3.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 24
3.10 Örtliche Bauvorschriften 24

III. GRÜNORDNUNG / UMWELTBELANGE 26

1. Einleitung 26

2. Ziele des Natur- und Umweltschutzes 26

3. Artenschutz 28

4. Biotopschutz 29

5. Boden 29
5.1 Vorsorgender Bodenschutz 29
5.2 Nachsorgender Bodenschutz 30
5.3 Bodenschutzmaßnahmen 31
6. Wasser 32
7. Luft / Klima / Gerüche 32
8. Lärm 33
9. Eingriff/Ausgleich 34
10. Sonstige Umweltbelange 34

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 36

1. Auswirkungen auf die Umwelt 36

2. Soziale Auswirkungen 36

3. Infrastrukturelle Auswirkungen 36
3.1 Allgemeine Auswirkungen 36
3.2 Wasserwirtschaftliche Belange 36

4. Verkehrliche Auswirkungen 36

V. VERFAHREN 38

1. Übersicht über den Verfahrensablauf 38

2. Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen 38

~~3. Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ..... 38~~

ANLAGEN

1. Artenschutzrechtliche Beurteilung; Planungsbüro Gall, Butzbach; 18.01.2022.

2. Orientierende umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung; Geonorm GmbH Gießen; 29.10.2021.

3. Immissionsschutzgutachten; Michael Herdt (öbv Sachverständiger), Büdingen; 05.06.2023.

4. Schalltechnische Untersuchung; Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen; 22.05.2023.

5. Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung; Ingenieurbüro Weidling GmbH, Bad Nauheim; August 2023.

I. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1. Anlass und Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potenziellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung. Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben (Regionalplan Südhessen 2010, Kapitel 3.4.1, Z3.4.1-4).

Diesem Ziel trägt auch § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung. Damit wird es den Gemeinden erleichtert, neben den Zielen einer Verminderung des Flächenverbrauchs, auch die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung zu stärken. Die Innenentwicklung ist auch in § 1 Abs. 5 BauGB als „Planungsleitlinie“ aufgeführt: *„Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

In diesem Zusammenhang steht auch die „Bodenschutzklausel“ in § 1a Abs. 2 BauGB. Demnach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Am nördlichen Ortsrand von Gambach befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück, welches derzeit als Lager- und Abstellplatz von einem Gewerbebetrieb (Neubau, Wartung und Reparatur von Industrieanlagen, Toranlagen, Haustüren & Fenster u.a. sowie Mietservice für Baufahrzeuge) genutzt wird. Die vorhandenen alten Scheunengebäude sind seit langem ungenutzt und dienen ebenfalls teilweise nur noch als Lager.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigte ursprünglich auf dem Grundstück die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit je max. 10 Wohnungen. Diese Planung erhielt jedoch seitens der Stadtverordnetenversammlung keine Zustimmung. Um eine bauliche Nutzung des Grundstücks langfristig zu sichern und städtebaulich zu ordnen, soll nunmehr ein Mischgebiet ausgewiesen werden, wobei die wohnbauliche Nutzung auf max. 8 Wohneinheiten beschränkt werden soll.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung bzw. Konversion bestehender Bauflächen) handelt, wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB) liegen vor (siehe Kapitel I.4.4).

Der Anstoß zur Aufstellung des Bebauungsplans geht zwar von privater Seite aus, unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele liegt die Planung jedoch im öffentlichen Allgemeininteresse.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Grundstückseigentümer.

2. Ziele und Zweck der Planung

Im Rahmen der Planung soll

- Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen,
- eine gewerbliche Nutzung gesichert,
- die landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld berücksichtigt und
- die Ortslage einer städtebaulich sinnvollen Abrundung zugeführt werden.

Im Bauleitplanverfahren werden die Umweltbelange durch eine Artenschutzprüfung, eine Altlastenuntersuchung, eine schalltechnische Untersuchung sowie durch ein Geruchsgutachten berücksichtigt

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Großräumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Gambach am nördlichen Ortsrand in der Obergasse. Südlich grenzt die Ortskernbebauung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb an, östlich Wohnbebauung. Westlich befinden sich Kleingärten und Landwirtschaftsflächen, nördlich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (Streuobstflächen) sowie ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb.

Ca. 300 m westlich verläuft die L3132 in Richtung Pohlheim-Holzheim, direkt daneben die A5 Frankfurt-Kassel. Im Nordosten befindet sich in ca. 400 m Entfernung der Basaltsteinbruch Gambach sowie die A45 Gießen-Aschaffenburg.

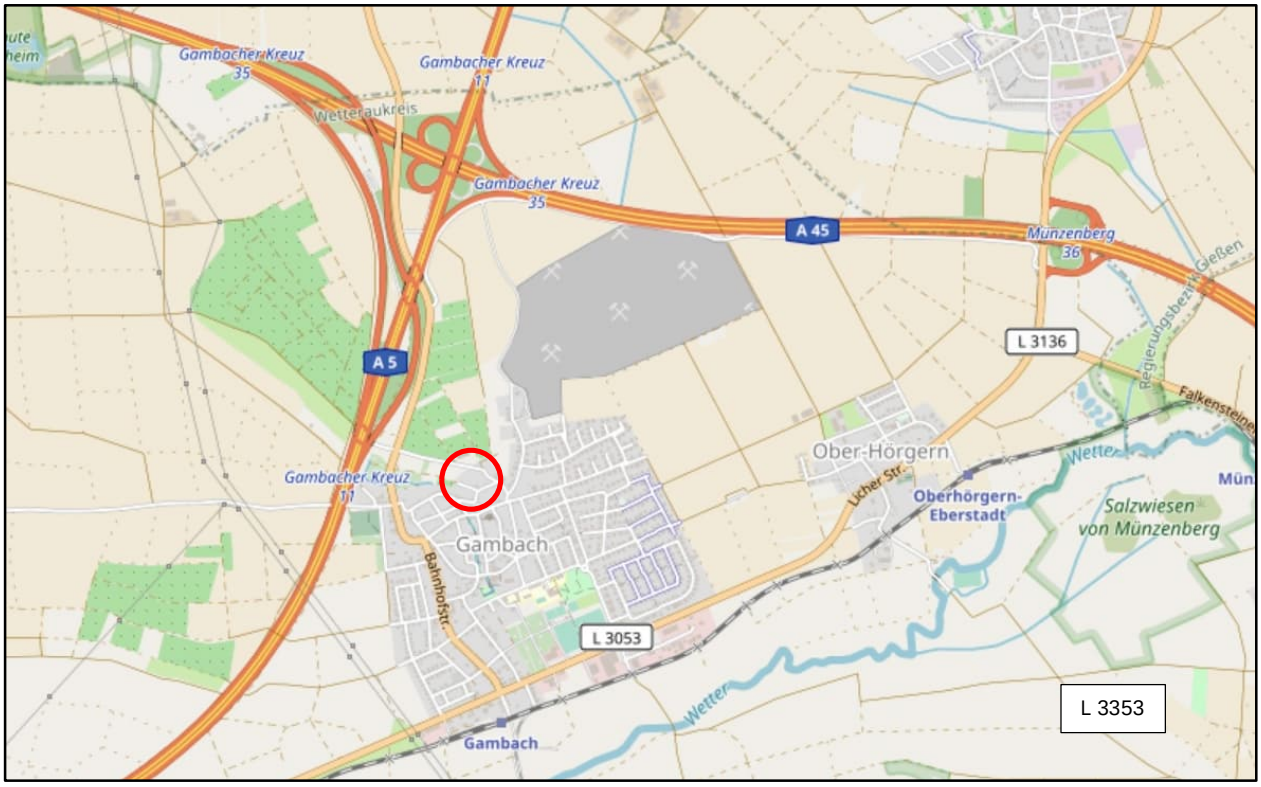


Abbildung 1: Großräumige Lage des Plangebiets (© OpenstreetMap-Mitwirkende)

Abbildung 2: Kleinräumige Lage des Plangebiets

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Gambach, Flur 2 gelegenen Flurstücke 189/1, 253 (teilweise), 254/2, 255, 256, 262 sowie 270/1 (teilweise).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 4.245 m².

Die an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen wurden zur Sicherung der Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen (Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Die Flurstücke 189/1, 253 (teilweise) und 270/1 (teilweise) sind im Eigentum der Stadt Münzenberg, die übrigen Flurstücke sind in Privateigentum.

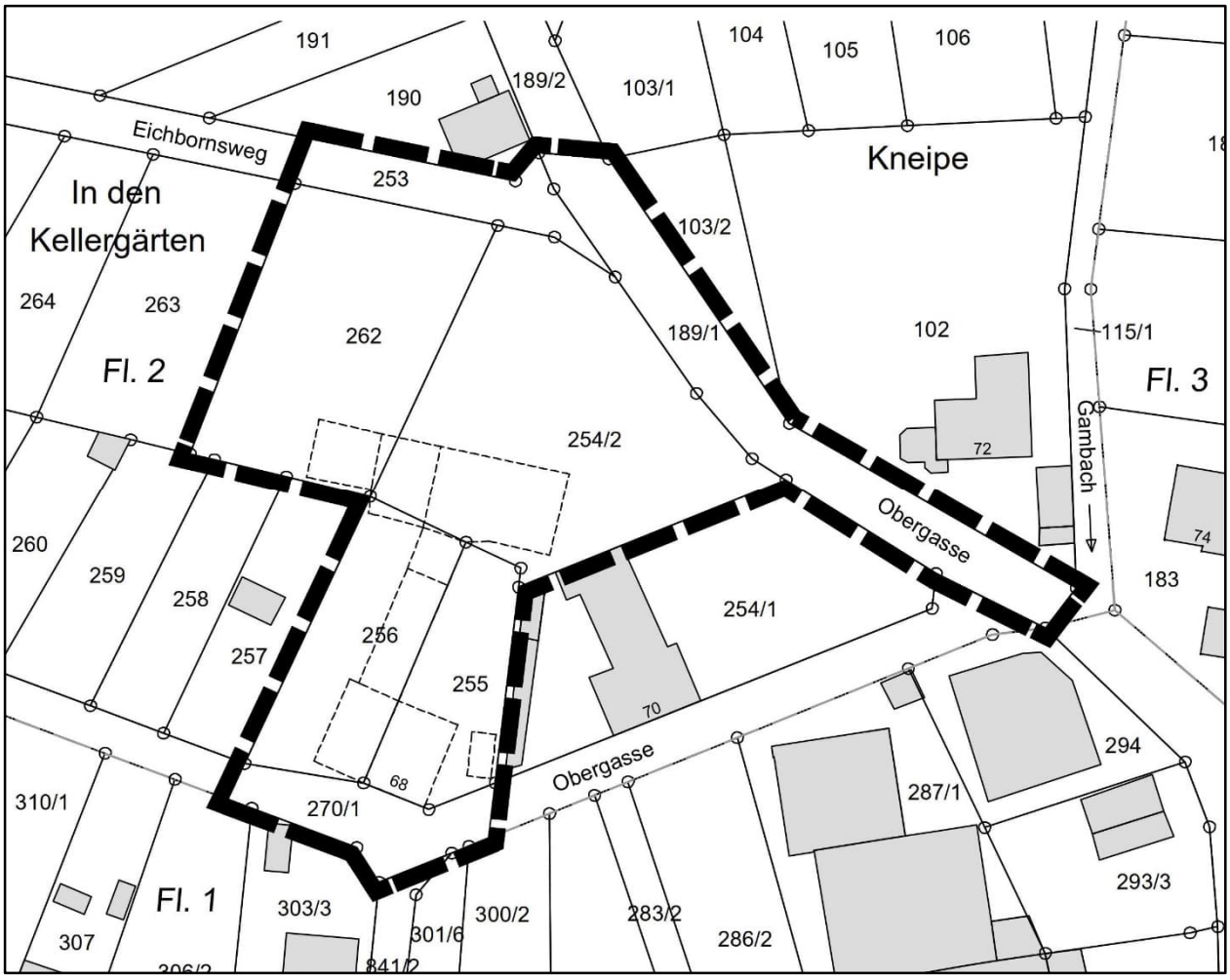


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obergasse“

3.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flurstücke werden derzeit von einem Unternehmer als Abstellplatz für Baumaschinen und Baumaterialien genutzt. Insgesamt befinden sich drei Gebäude auf dem Grundstück: eine Holzscheune mit verschiedenen Anbauten und überdachtem Lagerplatz, eine weitere alte Holzscheune („Obergasse 68“) sowie daran angrenzend ein Steingebäude. Die Gebäude besitzen alle ein Satteldach. Auf dem Flurstück 255 befindet sich noch eine kleine Garage. Die Freiflächen sind überwiegend geschottert, teilweise mit Ruderalpflanzen überwuchert. Zwischen den Gebäuden hat sich teilweise eine Ruderalflur ausgebreitet. Das gesamte Gelände ist vollständig eingezäunt. Die Gebäude wurden ursprünglich von einer Schreinerei genutzt, derzeit dienen sie leidglich als Lagerraum bzw. sind unbenutzt.

In dem angrenzenden Gebäude auf Flurstück 254/1 (Obergasse 70) ist der Verein „Kultur Café Nebenan“ Gambach ansässig. Direkt westlich des Plangebiets grenzen Kleingärten an. Das Grundstück ist auf drei Seiten von Straßen umgeben (Obergasse). Südlich grenzt die rückwärtige Ortskernbebauung mit Gartenflächen an, im Südosten befinden sich Stallgebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Auch nördlich des Grundstücks befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit großer Halle. Östlich grenzt Wohnhausbebauung an. Der Gambach verläuft dort in ca. 50 m Entfernung zum Grundstück.

Abbildung 4: Lagerfläche, rechts das Gebäude auf Flurstück 254/1

Abbildung 5: Alte Holzscheune (ehemalige Schreinerei)

Abbildung 6: Einfahrtbereich im Norden

Abbildung 7: Innenansicht Holzscheune

Abbildung 8: Alte Scheune (Obergasse 68) mit Steinanbau

Abbildung 9: Ruderalfläche

4. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen (RPS) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums Frankfurt RheinMain festgelegt.

Das Plangebiet ist als „Gemischte Baufläche - Bestand“ dargestellt ist. Geplant ist die Festsetzung eines Mischgebiets, so dass die Planung nicht von der Darstellung des RegFNP abweicht.

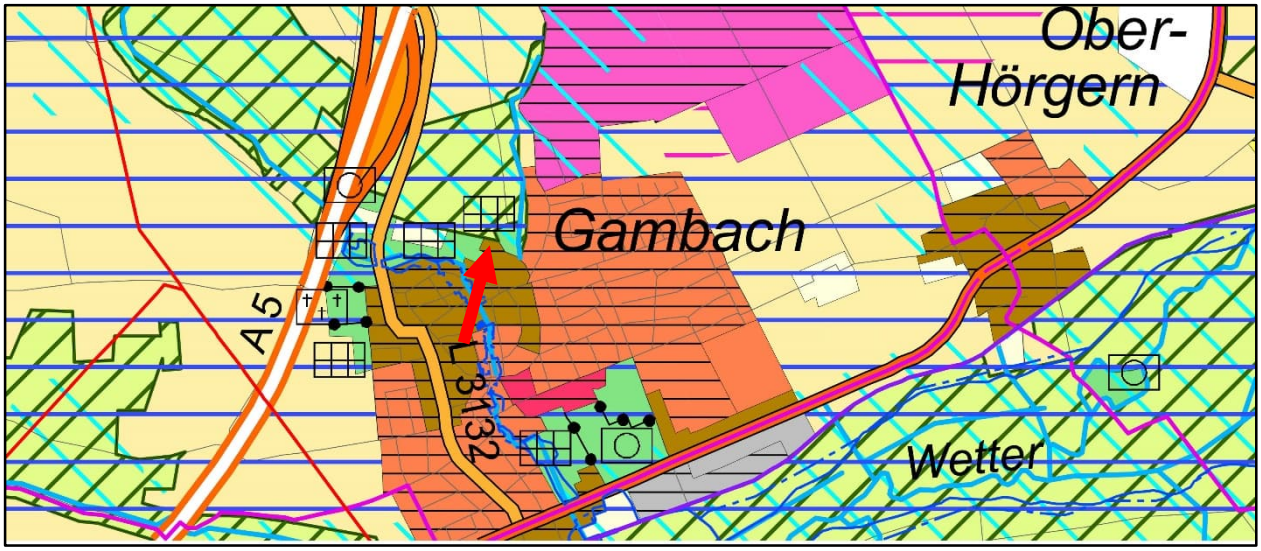


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010

In der Bauleitplanung sind die regionalplanerischen Dichtewertvorgaben der Regionalplanung einzuhalten. Gemäß dem Ziel Z3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Der Stadtteil Gambach ist dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen, so dass eine Siedlungsdichte von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar einzuhalten ist.

Der VGH Hessen hat in seinem Urteil vom 13.10.2016 (4 C 962/15.N) die Auffassung vertreten, dass die regionalplanerischen Ziele hinsichtlich der Dichtewerte „insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerischer Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässigerweise kollidieren würden.“

Offen bleibt dabei, wie es sich bei der Umnutzung von im Bestand gemischt oder gewerblich genutzten Gebieten verhält. Da im Plangebiet die Wohneinheiten auf max. 8 beschränkt sind, kann davon ausgegangen werden, dass dies keinen wesentlichen Einfluss auf die Siedlungsdichte insgesamt hat.

4.2 Überörtliche Fachplanungen

Aktuelle überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind derzeit nicht bekannt.

4.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Natur-, Landschafts-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

~~Er liegt jedoch innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ sowie der qualitativen Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“.~~

Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind ebenfalls nicht betroffen.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 25 HeNatG) sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

4.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Obergasse“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Umwandlung und Widernutzbarmachung eines untergenutzten gewerblichen Grundstücks.

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens müssen zusätzlich erfüllt sein:

- Die zulässige Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Allein auf Grund der geringen Plangebietsgröße von knapp 4.000 m² kann die Obergrenze nicht überschritten sein. Im räumlichen Umfeld sind derzeit keine weiteren Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren anhängig.

➢ Voraussetzung erfüllt

- Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich.

➢ Voraussetzung erfüllt

- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt mindesten 1,5 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt, so dass hier erkennbar keine Beeinträchtigungen von der Planung auf das Gebiet ausgehen können.

➢ Voraussetzung erfüllt

- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes[1] zu beachten sind.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind Störfallbetreiben nicht zulässig. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

➢ Voraussetzung erfüllt

[1] Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels EWG_RL_2012_18 Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Die vorliegende Planung erfüllt somit insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

5. Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Zu diesem Zweck werden die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Grundsätze und Belange auf ihre Relevanz in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan hin abgeprüft. In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Aspekte zusammengestellt, wie sie sich insbesondere aus § 1 Abs. 6 BauGB ergeben. Die Auflistung gibt Auskunft über die im Rahmen dieser Planung betroffenen Belange und dient im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach dem BauGB zur Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Nr.	Belang	betroffen[2]
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	☑
2.	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Anforderungen kostensparenden Bauens, Bevölkerungsentwicklung	☑
3.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	-

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung

[2] Mehr als nur unerheblich

Nr.	Belang	betroffen
4.	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	☑
5.	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	-
6.	Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	-
7.	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere...	
7a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	☑
7b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	-
7c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	☑
7d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	-
7e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	☑
7f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	-
7g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	-
7h)	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	-
7i)	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	-
7j)	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	-
8.	Belange...	
8a)	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	☑
8b)	der Land- und Forstwirtschaft	-
8c)	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	-
8d)	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus	-
8e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	-
8f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen	-

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

Nr.	Belang	betroffen
9.	Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	-
10.	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	-
11.	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	-
12.	Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	-
13.	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	-
14.	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	-

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1. Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sah zunächst die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils max. 10 Wohnungen vor. Die geplanten Gebäude hatten eine Grundfläche von ca. 28 x 13 (bzw. 11) m und zwei Vollgeschosse sowie Dachgeschoss (Höhe max. max. 10,5 m). Auf Grund der von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsbelastungen ist im östlichen Grundstücksteil keine Wohnnutzung möglich. Deshalb waren hier Stellplatz- und Grünflächen vorgesehen.

Abbildung 13: Ursprüngliches Bebauungskonzept mit 30 Wohneinheiten (Architekturbüro Matthias Ludwig; August 2021)

Dieses Konzept wurde von politischen Gremien jedoch mit folgenden Gründen abgelehnt:

- die Bebauung sei an dieser Stelle ungeeignet
- das Konfliktpotenzial sei zu hoch
- es gebe einen enormen Kostenfaktor für die Stadt (Ausbau Wirtschaftsweg)
- es könne zu Einschränkungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe kommen.

Als Kompromiss wurde daraufhin die Ausweisung eines gegliederten Mischgebietes vorgeschlagen, wobei eine Wohnnutzung mit max. 8 Wohnungen auf den südlichen Grundstücksteil beschränkt wird.

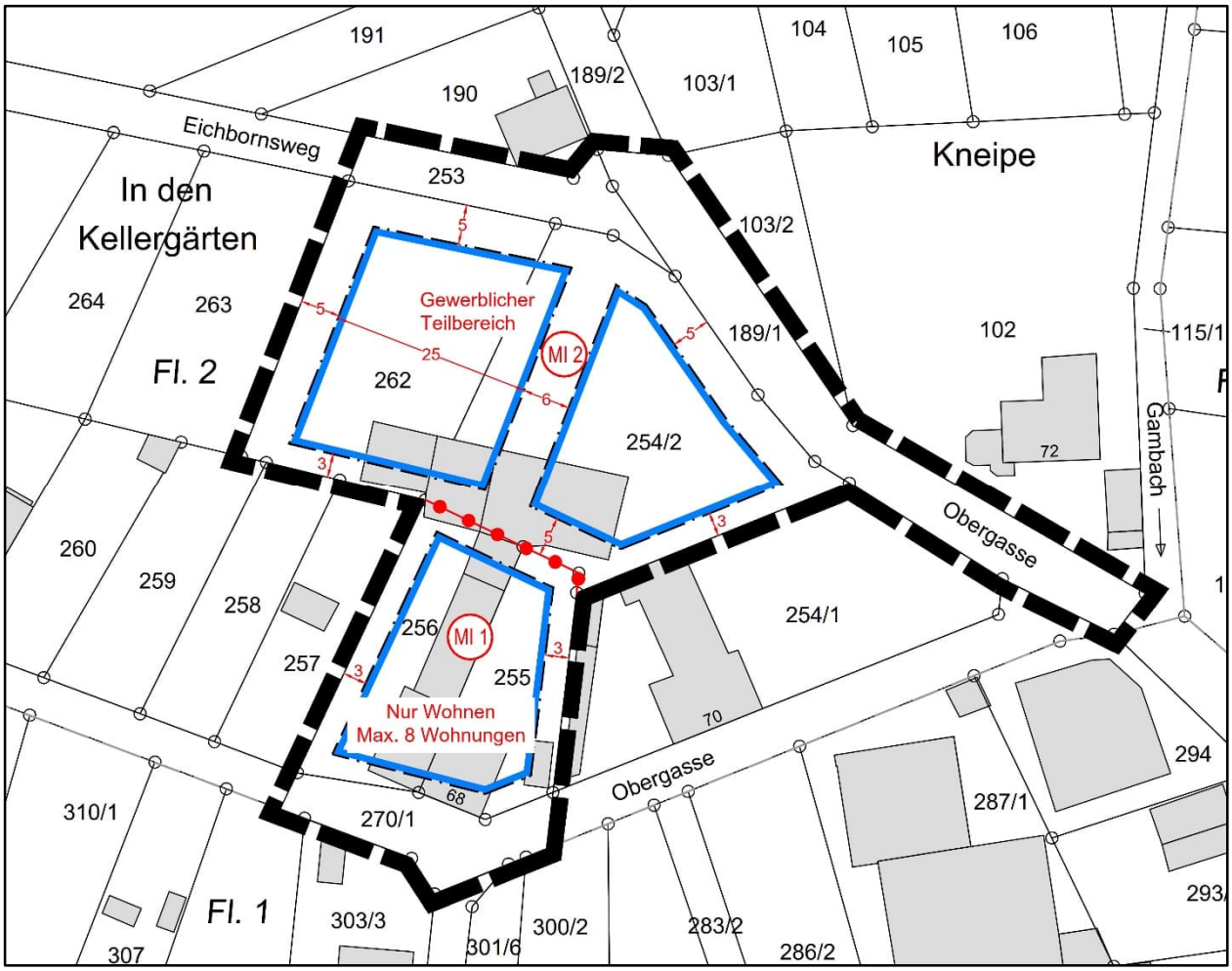


Abbildung 14: Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes als Kompromissvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesem Vorschlag zugestimmt und in ihrer Sitzung am 01.11.2023 entsprechend den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

2. Erschließung

2.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von den umgebenden vorhandenen Straßenverkehrsflächen. Die Anschlussstelle 12 „Butzbach“ an der A5 ist ca. 5 km (7 Min.) vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet ist über die fußläufig erreichbare Bushaltestelle in der Hauptstraße (an der Kirche) durch die Buslinien FB 52 (Butzbach-Bahnhof - Lich-Krankenhaus) sowie Linie 377 (Pohlheim - Gießen-Bahnhof) an den ÖPNV angebunden.

2.2 Wasser- und Abwasser

Das Plangebiet ist bereits an die in der Obergasse verlaufenden Trink- und Abwasserleitungen angeschlossen.

Grundsätzlich ist die Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung im Wasserhaushaltsgesetz (WHG), im Hessischen Wassergesetz (HWG) sowie in der Entwässerungssatzung der Stadt Münzenberg geregelt. So soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die mögliche Ver- und Entsorgung des Gebietes wird in einem Entwässerungskonzept (Anlage 5) dargelegt. Grundsätzlich kommen für die Entwässerung mehrere Möglichkeiten (ggf. auch in Kombination) in Betracht:

- Vollständige Rückhaltung des Niederschlagwassers auf dem Grundstück (durch Versickerungsanlagen, Dachbegrünung und Zisternen)
- Gedrosselte Einleitung (Rückhalteanlage) in den Gambach
- Vollständige Einleitung in den Gambach
- Teilweise Entwässerung in den Mischkanal.

Welche Maßnahmen umgesetzt werden, obliegt der Entwässerungsplanung auf Objektebene. Die grundsätzliche Ver- und Entsorgung des Gebietes ist jedoch gesichert.

2.3 Strom und Telekommunikation

Die Stromversorgung ist mit der OVAG abzustimmen. Für das Baugebiet wird voraussichtlich keine zusätzliche Trafo-Station benötigt. Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt aus dem vorgelagerten Netz.

Weiterhin befinden sich innerhalb der bestehenden Straßen Telekommunikationsanlagen der Telekom, von denen die Versorgung der geplanten Bebauung sichergestellt werden kann.

Eine frühzeitige Koordinierung der Strom- und Telekommunikations-Medien ist zu beachten.

2.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist über die vorhandenen Entsorgungsunternehmen gesichert.

3. Begründung der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Aus den festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind.

§ 12 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten, § 13 BauNVO die von Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. § 14 BauNVO schließlich regelt die Zulässig von Nebenanlagen in den Baugebieten.

3.1.1 Mischgebiet

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Der Gebietscharakter eines Mischgebiets wird dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind die folgenden Nutzungen in einem Mischgebiet allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude

Im Sinne des Planungsrechts ist ein Wohngebäude ein Gebäude, das dem dauernden Wohnen dient und dazu geeignet ist. Der Nutzungsbegriff Wohnen ist abzugrenzen von bestimmten Formen des Verwahrens mit Betreuung, des vorübergehenden Unterkommens oder der Unterbringung, die anderen Nutzungsbegriffen wie Anlagen für soziale Zwecke und Beherbergungsbetrieben zuzuordnen sind.

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude

Unter Geschäfts- und Bürogebäude sind selbständige Gebäude zu verstehen, die der Erledigung von Büroarbeit und geschäftlichen Zwecken dienen. Der Schwerpunkt der Nutzung von Geschäftsgebäuden liegt bei der Tätigung von Geschäften vor allem im privaten Dienstleistungsbereich, aber auch im Zwischen- und Großhandel (z.B. Beratungs-, Verkaufs-, Ausstellungs- und Büroräume). Charakteristisch für Bürogebäude ist eine überwiegende Nutzung für die Büro- und Verwaltungsarbeit. Auch die Tätigkeit von Rechtsanwälten, Notaren, Ärzten, Krankengymnasten und anderen Freiberuflern kann in Bürogebäuden geleistet werden.

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Der planungsrechtliche Begriff des „Einzelhandelsbetriebs“ umfasst alle Arten von gewerblichen Verkaufsstellen; er reicht vom kleinen Ladenlokal bis hin zum großen Warenhaus bzw. Einkaufszentrum. Konstituierendes Merkmal für den „Einzelhandel“ ist der unmittelbare Verkauf der Ware an den Endverbraucher.

Der Nutzungsbegriff „Schank- und Speisewirtschaften“ im Sinne der BauNVO erfasst damit z. B. Restaurants, Wirtshäuser, Gaststätten, Schnellimbisse, Cafés, Biergärten, Bierlokale und Weinstuben, Eisdielen, Konditoreien, Trinkhallen und Stehimbisse.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes bieten ständig wechselnden Gästen eine Übernachtungsmöglichkeit. Die Verabreichung von Speisen und Getränken im Zusammenhang mit der Unterbringung von Gästen ist in diesem Zusammenhang aber weitgehend üblich und fällt als Nebenleistung unter den Nutzungsbegriff, sofern den Gästen (und nur diesen) eine Beköstigung geboten wird. Der Begriff „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ umfasst eine breite Palette von Betriebsformen erfasst, die von Hotels über Pensionen, Gasthöfe, Gästehäuser, Hospize bis hin zu bestimmten Formen der Jugendherbergen reicht.

Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe

Zu den sonstigen Gewerbebetrieben zählen alle Gewerbebetriebe, die nicht bereits in den anderen Nummern des § 6 Abs. 2 BauNVO als spezielle Unterarten (soweit gewerblich genutzt) aufgeführt sind. Zulässigkeitsvoraussetzung ist jedoch - wie sich aus § 6 Abs.1 BauNVO ergibt - dass sie „das Wohnen nicht wesentlich stören“; ferner sind im Einzelfall die Grenzen des § 15 BauNVO zu beachten.

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

„Anlagen für Verwaltung“ umfasst als städtebaurechtlicher Sammelbegriff Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Hand, von Trägern öffentlicher Belange ohne öffentlich-rechtlichen Status und Verwaltungen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Anlagen für kirchliche Zwecke umfassen insbesondere die dem Gottesdienst und der Seelsorge gewidmeten baulichen Anlagen der Kirchen und Religionsgesellschaften.

Unter dem Nutzungsbegriff „Anlagen für kulturelle Zwecke“ fasst die BauNVO unabhängig von dem Träger der Einrichtung im Teilbereich Bildung und Wissenschaft vor allem Schulen und andere Lehrinstitute der Aus-, Fort- und Weiterbildung (z. B. Sprachschulen) zusammen.

Typische „Anlagen für soziale Zwecke“ sind Kindergärten, Kindertagesstätten, Einrichtungen der Behindertenbetreuung, Treffpunkte für Jugendliche, Altenbegegnungs- und Altenbetreuungsstätten, Frauenhäuser, soziale Hilfsdienste („Essen auf Rädern“) und andere Fürsorge-Einrichtungen mit sozialer Zielsetzung.

Bei den „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ handelt es sich um dem Gesundheitswesen zugehörigen öffentlichen und privaten Anlagen.

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Unter Gartenbau im Sinne der BauNVO sind der Anbau von Obst und Gemüse sowie die Züchtung von Kulturpflanzen (z. B. Blumen, Sträucher, Bäume) zu verstehen. Das den Gartenbau kennzeichnende Element der gartenbaulichen Erzeugung von Kulturpflanzen grenzt entsprechende Betriebe von Handelsgärtnereien (sog. „Garten-Center“) und ähnlichen Einzelhandelsbetrieben ab, deren Geschäftsgegenstand der An- und Verkauf von Pflanzen bildet.

Nr. 7 Tankstellen

Der in der BauNVO verwandte städtebauliche Begriff „Tankstelle“ umfasst neben dem Verkauf von Kraftstoff auch Waschen und Pflege von Autos sowie die Behebung zumindest kleinerer Reparaturen.

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen nach vorherrschender Meinung in Literatur und Rechtsprechung im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlichen Vergnügungsweisen: Nachtlokale jeglicher Art und Sex-Shops, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie Swinger-Clubs.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden. Hierunter fallen Vergnügungsstätten, die nach Zweckbestimmung oder Umfang nicht in Kerngebieten untergebracht werden müssen.

Von den aufgeführten Nutzungsarten werden

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

ausgeschlossen, da diese Nutzungen auf Grund des Flächenbedarfs, der negativen Auswirkungen auf den Verkehr sowie im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung und im Mischgebiet selbst ausgeschlossen.

Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in zwei Teilgebiete gegliedert, wobei Wohnnutzungen nur im Gebiet MI 2 zulässig sind. Hierdurch wird die erforderliche Durchmischung von Wohnen und Gewerbe innerhalb des relativ kleinen Gebietes sichergestellt.

Im östlichen Bereich des MI 1 sind auf Grund der dort herrschenden Geruchsimmissionen voraussichtlich nur Nutzungen zulässig, die keinen dauerhaften Aufenthalt von Menschen benötigen (z.B. Lagerhallen). Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen.

3.1.2 Sonstige Nutzungen

Neben den bereits aufgeführten Nutzungen sind in den Baugebieten nach § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein Stellplätze und Garagen zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Nutzung für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO).

Schließlich sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Weiterhin sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, sofern für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt werden.

Zu den Nebenanlagen zählen auch baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung von Solarenergie an oder auf Dach- oder Außenwandflächen, auch wenn die Energie überwiegend in das Netz eingespeist wird (§ 14 Abs. 3 BauNVO).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind in den §§ 16-21a der BauNVO definiert. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO ermächtigt, das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (H) zu bestimmen.

§ 18 BauNVO normiert hierzu in Absatz 1 in Konkretisierung des allgemeinen Bestimmtheitsgebotes, dass die für die Anwendung der Festsetzung auf das einzelne Vorhaben erforderlichen Bezugspunkte festgelegt werden müssen, wenn von der Ermächtigung Gebrauch gemacht wird. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen in Bebauungsplänen regelmäßig zu treffen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation im Gebiet wird für Gebäude eine max. Höhe von 10,5 m über angrenzender Verkehrsfläche festgesetzt, was eine angemessene Höhe für eine zweigeschossige Bebauung (mit Dach- oder Staffelgeschoss) bedeutet.

Die vorhandenen Geländehöhen im Gebiet sowie die Höhen der Bestandsgebäude im Umfeld wurden von einem Vermessungsbüro ermittelt. Die Geländehöhen liegen zwischen 171 und 173 m üNN.

Die festgesetzte max. Oberkante (OK) der Gebäude ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Flachdächern um die oberste Dachfläche.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 2 m überragen. Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten, so dass die Anforderungen hinsichtlich Besonnung und Belüftung berücksichtigt werden.

3.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Festsetzung der GRZ gelten die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen, die nur in unter speziellen Voraussetzungen überschritten werden dürfen.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde der Höchstwert für Mischgebiete (0,6) festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen im Sinne der Nachverdichtung zu ermöglichen. Bei einer Grundstücksfläche von 3.135 m² ist somit eine überbaubare Fläche von max. 1.881 m² zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche neben den baulichen Hauptanlagen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

3.2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß Beschluss des Magistrats vom 27.06.2023 auf 1,0 festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche in Vollgeschossen beträgt demnach 3.135 m².

Gemäß § 2 Abs. 5 HBO sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt den Planungsträger, im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist.

In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise nicht länger als 50 m sein. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern (-Gebäuden) festgesetzt, um eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Grundstücke zu gewährleisten.

§ 23 Absatz BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann. Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, da hierfür kein besonderes städtebauliches Erfordernis vorliegt und auch mit Baugrenzen ein geordnetes städtebauliches Bild erreicht werden kann. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone wird allgemein zugelassen, die Bestimmungen von § 6 HBO sind jedoch zu berücksichtigen.

3.4 Stellplätze und Garagen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan Festsetzungen für die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten getroffen werden. Zweck dieser Festsetzungsmöglichkeit ist es, gezielt für die Anlagen die planungsrechtlichen Grundlagen für solche Flächen vorzusehen.

Zur Sicherung der erforderlichen Flächen werden im MI 2 die Flächen für Stellplätze und Carports im Bebauungsplan festgesetzt. Im MI 1 können diese auf dem Grundstück frei angeordnet werden, damit den möglichen verschiedenen Nutzungsarten ausreichend Freiraum bei der Gestaltung der Gewerbegrundstücke bleibt.

3.5 Zahl der Wohnungen

Planungsrechtlich ist der Begriff „Wohnung“ zwar nicht definiert, durch die folgenden Merkmale jedoch ausreichend gekennzeichnet.

Eine Wohnung muss

- baulich abgeschlossen, also nicht mit anderen Wohnungen durch Türen o.Ä. verbunden sein,
- einen abschließbaren Zugang haben,
- eine belüftbare Küche oder Kochnische haben,
- über eine Waschgelegenheit (für die Körperpflege) und über eine Toilette verfügen.

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird im MI 2 auf max. 8 begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3.6 Von der Bebauung freizuhalten Fläche

Entlang des Eichbornsweges wird ein 3 m breiter Streifen innerhalb der Mischgebietsfläche von einer Bebauung mit dauerhaften Hochbauten freigehalten, um einen evtl. Straßenausbau in diesem Abschnitt nicht zu erschweren.

3.7 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen (Obergasse, Eichbornsweg) werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsflächen dienen der gesicherten Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben.

Im Bereich des MI 2 wird ein Einfahrbereich festgelegt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Zufahrt zum geplanten Wohngebäude nur über die südlich angrenzende Obergasse erfolgen kann.

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

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Bodenversiegelung sowie der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Nähere Ausführungen zum Erfordernis artenschutzrechtlicher Maßnahmen sind dem Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) zu entnehmen.

3.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25a) sowie über Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Nr. 25b).

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines angemessenen Grünanteils im Gebiet. Zudem besitzen die Festsetzungen positive Auswirkungen auf den Biotop- und Naturhaushalt, den Artenschutz und das Ortsbild.

3.10 Örtliche Bauvorschriften

Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO ebenfalls in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestzungen nach § 91 HBO wurden nur insofern aufgenommen, als sie zur ortsbildgerechten Einbindung der neuen Gebäude in den Bestand erforderlich sind. Gegenstand sind die Dachlandschaft, Staffelgeschosse, Einfriedungen sowie die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.

Zur Errichtung kompakter und energieeffizienter Baukörper werden im MI 2 nur Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer zugelassen. Zur Eingriffsminimierung und zur Verbesserung des Kleinklimas sind diese zu begrünen. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Staffelgeschosse soll eine optische Reduzierung der Gebäudekubatur und -höhe erreicht werden.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet reduziert werden. Deshalb werden blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) ausgeschlossen.

Um Wanderwege von Kleintieren freizuhalten, ist zudem ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

Mit dem Ausschluss von vegetationsfreien oder begrünten sogenannten „Schottergärten“ soll ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

III. GRÜNORDNUNG / UMWELTBELANGE

1. Einleitung

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

2. Ziele des Natur- und Umweltschutzes

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze sind dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obergasse“ - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Überplanung bereits baulich genutzter Flächen und somit Reduzierung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich - Grünordnerische Festsetzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Schalltechnische Untersuchung - Geruchsgutachten
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Grünordnerische Festsetzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Grünordnerische Festsetzungen - Artenschutzmaßnahmen

Tabelle 2: Berücksichtigung Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Überplanung bereits bestehender Bauflächen
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Nicht erforderlich.
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Grünordnerische Festsetzungen - Artenschutzmaßnahmen
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Artenschutzrechtliche Prüfung
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Überplanung bereits bestehender Bauflächen - Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen - Bodenuntersuchungen
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	- Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	- Schalltechnische Untersuchung - Geruchsgutachten

Tabelle 2: Berücksichtigung Ziele des Natur- und Umweltschutzes (Fortsetzung)

Fachpläne liegen für das Plangebiet nicht vor. Der Landschaftsplan ist in den Regionalen Flächennutzungsplan integriert (vgl. Kapitel I.4.1). Besondere zu berücksichtigende landschaftsplanerische Entwicklungsziele liegen für das Plangebiet nicht vor.

3. Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Anlage 1)[3]. Bezüglich des Artenschutzes ist zunächst festzustellen, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht kommt, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam sind. Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde am 20. und 22.12.2021 durchgeführt. Dabei wurden die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien ermittelt.

Die Prüfung führt zu folgendem Fazit:

„Eine Notwendigkeit für funktional wirksame, artenschutzrechtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen besteht bezüglich der Gebäude nicht. Wohl aber ist sicherzustellen, dass keine aktuell genutzten Brutstätten geschädigt werden und in diesem Zuge Vögel (einschließlich deren Fortpflanzungsstadien) zu Tode kommen. Dies kann im Wege einer Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme) erfolgen. In den außerhalb der Gebäude gelegenen Flächen im Geltungsbereich kann stellenweise ein Vorkommen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Die bauzeitliche Sicherung möglicher Lebensstätten (Vermeidungsmaßnahme) stellt sicher, dass eine Zerstörung von möglicherweise vorkommenden Lebensstätten ausgeschlossen werden kann. Sollten tatsächlich Eidechsen nachgewiesen werden, kann deren Überleben durch eine fachgerechte Umsiedlung erreicht werden (Vermeidungsmaßnahme). Auswirkungen auf die große und vitale Population und die Funktionsfähigkeit der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bestehenden ohnehin nicht. Im Zuge der Neubebauung werden Nisthilfen angebracht, welche die bisherigen Funktionen wirkungsvoll aufrechterhalten und voraussichtlich auch bisher nicht nachgewiesenen Arten Lebensstätten bieten.“

Eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG kann auf Basis der o.g. Vermeidungsmaßnahmen somit hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

[3] Das Gutachten basiert auf der ursprünglichen Planung (siehe Abbildung 13im Gutachten). Es gilt jedoch unabhängig davon, ob eine Wohnbebauung oder Mischbebauung erfolgt.

4. Biotopschutz

Wertgebende national oder europarechtlich geschützte und bestandsgefährdete Pflanzenarten bzw. Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und sind aufgrund der derzeitigen Nutzung und versiegelten Bereiche auch nicht zu erwarten. Außer einem kleinen Obstbaum und kleineren Einzelsträuchern sind auf dem Grundstück keine Gehölze vorhanden. In den Randbereichen und zwischen den Gebäuden finden sich ruderale Staudenfluren. Ein Großteil der Flächen ist geschottert und weist in Teilbereichen eine kurzgehaltene Wiesenvegetation auf.

Abbildung 15: Kurzgehaltene Wiesenflächen

Abbildung 16: Ruderale Staudenflur zwischen den Gebäuden

5. Boden

5.1 Vorsorgender Bodenschutz

Geologisch liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit vulkanischen Gesteinen des Miozäns (Basanit, Alkalibasalt, tholeiitischer Basalt und Nephelinit)[4].

Gemäß Bodenviewer Hessen (1:50.000) kommen im Plangebiet Böden aus äolischen Sedimenten (Löss), in der Regel Parabraunerden vor. Großmaßstäbige (1:5.000) Daten liegen im Bodenviewer nicht vor.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen (Anlage 2) wurden überwiegend max. 0,30 m mächtige, grau gefärbte, kiesige Schotter, zum Teil durchwurzelt sind, ausgebildet. In 4 von 5 Bohrungen wurden unterhalb der Oberflächenbefestigungen bis in Tiefen von 0,7 m aufgefüllte Materialien erbohrt. Sie bestehen aus überwiegend braun gefärbten, bindigen Erdaushubmateriealien in denen Bauschuttreste, überwiegend in Form von Ziegelbruch eingelagert sind. Die Auffüllungen sind sensorisch unauffällig.

Unterhalb der Auffüllungen folgen in allen Bohrungen bis max. 2,7 m unter GOK braun bis hellbraun gefärbte, unterschiedlich mächtige, steif bis halbfeste, feinsandige, tonige Schluffe (Lehme) oder Kiese (Basalt) mit schluffigen und sandigen Anteilen.

[4] Geologie Viewer Hessen (www.geologie.hessen.de).

Sie sind als Lösslehme, die in unterschiedlich verwitterte Basalte übergehen, anzusprechen. An der Basis der Bohrungen wurden hellgelbe, braune bis beige, schwach schluffige, schwach sandige Tone mit steifer bis halbfester Konsistenz erbohrt. An der Basis von 2 Bohrungen wurden bis in ca. 2,6 m Tiefe, grau bis braun gefärbte, sandige, schwach schluffige Kiese erbohrt, die als verwitterter Fels anzusprechen sind.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 3.995 m² ist zu 75% (rund 3.000 m²) mit Straßen, Gebäuden und Schotterflächen versiegelt. Durch diese Vorbelastungen sind die Bodenfunktionen bereits vollständig verloren gegangen oder stark eingeschränkt.

Innerhalb des Baugrundstücks mit einer Größe von 3.135 m² sind rund 2.300 m² (73%) versiegelt. Durch die festgesetzte zulässige Bebauung (vgl. Kapitel II.4.2.2) erfolgt somit keine wesentliche zusätzliche Versiegelung, der Versiegelungsgrad bleibt in etwa gleich.

5.2 Nachsorgender Bodenschutz

Mit Datum vom 31.08.2021 wurde eine Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen beantragt. Mit Schreiben vom 01.09.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass für das Baugrundstück kein Eintrag vorliegt und Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, nicht bekannt sind. Da auf Grund der gewerblichen Vornutzung Beeinträchtigungen durch Altlasten nicht ausgeschlossen werden könne, wurde dennoch eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt (Anlage 2).

In der untersuchten Auffüllungsmischprobe waren im Feststoff und im Eluat keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte nachweisbar. Die Prüfwerte der BBodSchV werden unterschritten.

In der Grundwasserprobe aus dem Brunnen lagen die Konzentrationen der analysierten Parameter unterhalb der analytischen Bestimmungsgrenzen. Die Prüfwerte der hessischen Grundwasserverwaltungsvorschrift werden eingehalten.

In der Bodenluft der Messstellen wurden keine erhöhten Lösungsmittelkonzentrationen in Form von aromatischen (BTX) und chlorierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) ermittelt.

Nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen, für die Wirkungspfade Boden ⇨ Mensch und Boden ⇨ Grundwasser, keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser abzuleiten.

Das Auffüllungsmaterial fällt in die LAGA-Zuordnungsklasse Z 1, welches bei günstigen hydrogeologischen Voraussetzungen im eingeschränkten offenen Einbau vor Ort wieder verwendet werden. Kann. Aufgrund der im Untergrund anstehenden bindigen Böden und des Grundwasserflurabstandes von >2 m sind diese Voraussetzungen hier gegeben. Bei einer externen Entsorgung kann das Aushubmaterial unter der AVV Nr. 17 05 04 - Boden und Steine - einer ordnungsgemäßen Verwertung/ Entsorgung zugeführt werden. Dabei sind die Einbaukriterien der LAGA bzw. die speziellen Annahmebedingungen der Entsorger/ Verwerter einzuhalten.

5.3 Bodenschutzmaßnahmen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Bodenhaushalt sind zunächst einige gesetzliche Grundlagen zu nennen, welch unmittelbar gelten. So ist gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind wasserdurchlässig herzustellen. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ teilweise erhalten werden.

Der Schutz des Mutterbodens ist zudem in § 202 BauGB[5] rechtlich gesichert, weiterhin ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sowie aus technischen Regelwerken (z.B. DIN 19 731, DIN 18 919, TR-LAGA) Anforderungen an den Bodenschutz.

Insgesamt wirkt sich die Planung nicht negativ auf den Bodenhaushalt aus, da durch die Neuplanung der Versiegelungsgrad im Gebiet nicht erhöht wird.

Eine Minderungsmaßnahme sind Dachbegrünungen, da sie je nach Mächtigkeit und Eigenschaften in geringem Umfang Bodenfunktionen ersetzen können. Durch Wasserspeicherung und Biomassebildung können die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Naturhaushalt gemindert werden. Im Bebauungsplan wird die Begrünung von Dächern zu mindestens 80% festgesetzt.

Weitere bodenbezogene Minderungsmaßnahmen können während der Bauphase berücksichtigt werden. Diese können im Bebauungsplan zwar nicht festgesetzt werden, sind aber zum Teil im Zuge einer ordnungsgemäßen Bauausführung auf Grund geltender technischer Regelwerke ohnehin zu berücksichtigen bzw. können z. B. über öffentlich-rechtliche Verträge und Erschließungsmaßnahmen für den Bauherrn verbindlich festgelegt werden:

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad (alle Flächen),
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren und ggf. vor Verunreinigungen während der Bauphase zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden bzw. in Bereichen mit geplanter Versiegelung,
- Inanspruchnahme einer bodenkundlichen Baubegleitung.

[5] „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“

6. Wasser

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im „Nordhessischen Tertiär“, welches Teil des Großraums „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“ ist. Kleinräumig gehört das Plangebiet zum Teilraum „Vogelberg“ mit tertiären basaltischen Vulkaniten mittlerer Durchlässigkeit.

Fließ- und Stillgewässer sowie Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. ~~Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ sowie der qualitativen Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“.~~

Zum Zeitpunkt der Bodenuntersuchungen (siehe Anlage 2) wurde nur im offenen Bohrloch einer Bohrstelle Grundwasser in 2,1 m unter Gelände eingemessen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der hohen Versiegelung im Plangebiet bereits stark eingeschränkt. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagwassers erfolgt auf den Grundstücken oder über den Gambach.

Im Rahmen der Bauarbeiten besteht jedoch die Gefahr von Verschmutzung des Grundwassers (z.B. durch auslaufende Schmierstoffe, Öl, Benzin etc.) während der Bautätigkeiten.

Da unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (§ 37 Abs. 4 HWG und § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG) anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zeitverzögert durch Versickerung auf den Grundstücken, Dachbegrünung, Grünflächen und gedrosselter Einleitung in den Vorfluter dem Wasserhaushalt weitgehend wieder zugeführt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Je nach Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind auf den Grundstücken ggf. entsprechend technische Maßnahmen zu treffen.

7. Luft / Klima / Gerüche

Die siedlungsklimatische Eigenschaft des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks ist auf Grund der geringen Flächengröße, der bereits vorhandenen Bebauung und versiegelten Flächen sowie der örtlichen Randlage von untergeordneter Bedeutung. Durch die Planung sind gegenüber dem Bestand keine erheblichen negativen kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Hinsichtlich der Luftqualität sind durch die beiden angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung negative Auswirkungen in Form von Gerüchen vorhanden, die im Rahmen einer geruchstechnischen Untersuchung (Anlage 3) ermittelt wurden. Nach aktueller Fassung der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie von 2008) sind für Wohn- und Mischgebiete 10 % der Jahresstunden mit 1 GE2/m³ als Richtwert für zulässige Geruchswahrnehmungen definiert: Damit es durch den Betrieb von Anlagen mit Tierhaltung zu keinen unzulässigen Geruchsbelästigungen der Anwohner kommt, müssen entweder die notwendigen Mindestabstände zur nächsten Bebauung eingehalten werden oder die mit geeigneten Modellen durchgeführte Sonderbeurteilung zeigt Einflussfaktoren, die eine Reduzierung der Abstände zulassen.

Hinzu kommt bei bestehenden Anlagen die Berücksichtigung eines Bestandsschutzes und ebenso die Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten bei bestandsgeschützten Anlagen, sofern das aufgrund der örtlichen Gegebenheiten möglich ist. Im Umkehrschluss müssen geplante neue Objekte, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten, die entsprechenden Mindestabstände zu vorhandenen und/oder genehmigten Tierhaltungen einhalten, um spätere Beschwerden zu vermeiden.

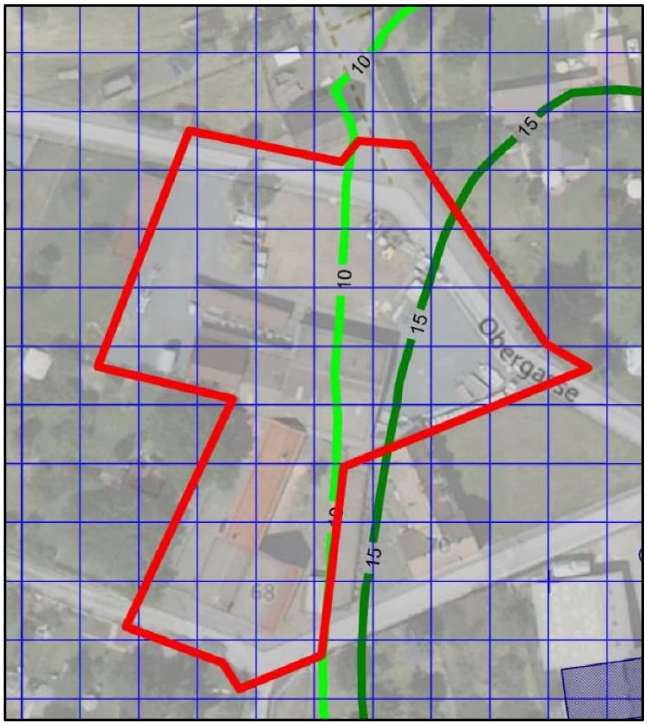


Abbildung 17: Geruchsimmissionen in % der Jahresstunden (Odor_mod) 10+ 15% Iso-Linie (Quelle: Anlage 3)

Auf Basis der Berechnungen wurden die Auswirkungen der Tierhaltungen bezüglich der verursachten Geruchsimmissionen auf das Plangebiet aufgezeigt und die für Mischgebiete maßgebliche 10%-Isolinie dargestellt (nebenstehende Abbildung).

Für eine Wohn- bzw. Büronutzung steht somit nur der Bereich mit Gerüchen in maximal 10% der Jahresstunden zur Verfügung. Auf allen anderen Flächen sind Nutzungen möglich, wo sich Menschen nur vorrübergehend aufhalten.

8. Lärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 4) wurden die vorhandenen Lärmimmissionen verschiedener Lärmarten auf das geplante Mischgebiet ermittelt.

Die Berechnung der Verkehrsgeräusche zeigt Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005. So werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags L = 64 dB(A) und nachts L = 54 dB(A) werden an den Immissionsorten tags eingehalten, nachts an den relevanten Immissionsorten 1 und 2 um ΔL = 2 dB überschritten.

Der erforderliche Schallschutz kann durch passive Schutzmaßnahmen sichergestellt werden (Grundrissgestaltung, Schalldämm-Maße von Fassaden, Lüftungseinrichtungen, Anordnung der Außenwohnbereiche).

Die Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt.

9. Eingriff/Ausgleich

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig” gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

10. Sonstige Umweltbelange

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht werden die sonstigen (bislang nicht behandelten) Belange von Natur und Landschaft sowie des Umweltschutzes kurz beschrieben und bewertet.

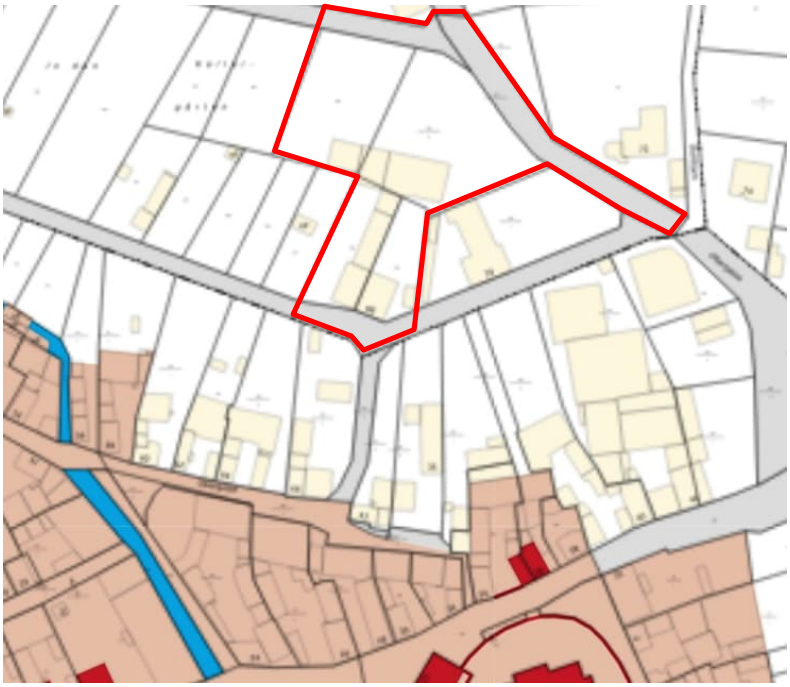
Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf die Fläche und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen, sondern lediglich um bereits genutzte und bebaute Flächen im Anschluss an die bebaute Ortslage. Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet als sehr gering einzustufen. Durch die Planung gehen keine schützenswerten Biotopstrukturen verloren.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Die nächstgelegenen Kulturdenkmäler (Gesamtanlage Gambach) befinden sich in ca. 50 m Entfernung zur geplanten Bebauung: 

Tabelle 3: Sonstige Umweltbelange

Belang	Erläuterungen
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Jegliche bauliche Nutzung führt zu Emissionen unterschiedlichster Art. Durch die Festsetzung eines Wohngebietes ist jedoch nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sowie das örtlich Entsorgungsunternehmen sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet) zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Es besteht keine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Es sind keine Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) im Bebauungsplan vorgesehen. Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebiets sind nicht bekannt.

Tabelle 3: Sonstige Belange von Natur- und Umweltschutz (Fortsetzung)

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Gemäß § 2a BauGB sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind in Kapitel III ermittelt und bewertet.

2. Soziale Auswirkungen

Die Planung besitzt positive Auswirkungen hinsichtlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie auf eine sozial stabile Bevölkerung. Durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses wird der vorhandene Bedarf an bezahlbaren Wohnraum in Münzenberg gemindert. Darüber hinaus sind keine Auswirkungen (z.B. hinsichtlich sozialer Einrichtungen der Stadt) zu erwarten.

3. Infrastrukturelle Auswirkungen

3.1 Allgemeine Auswirkungen

Durch die Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Infrastruktur der Stadt Münzenberg zu erwarten, da das Gebiet an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann. Die Anschlusskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

3.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Die wasserwirtschaftlichen Belange (einschließlich Ver- und Entsorgung) werden in einer fachtechnischen Untersuchung (Anlage 5) berücksichtigt.

4. Verkehrliche Auswirkungen

Der vom Baugebiet ausgehende Verkehr soll ausschließlich über die Obergasse in Richtung Süden auf die Hauptstraße durch den Ortskern erfolgen. Die genannten Straßen sind gemäß RaST06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) in ihrer Funktion der Stufe „Wohnstraße“ zuzuordnen. Diese Kategorie ist für eine Verkehrsstärke bis zu 400 Kfz pro Stunde ausgelegt.

Diese Verkehrsstärke wird im Gebiet erkennbar bei weitem nicht erreicht, so dass keine wesentlichen Auswirkungen auf den fließenden Verkehr zu erwarten sind.

Die Obergasse und der Eichbornsweg sind ausreichend bemessen, ein Ausbau ist nicht erforderlich. Die Straßen können weiterhin sowohl vom landwirtschaftlichen Verkehr als auch vom Privatverkehr gefahrlos befahren werden. Die Schleppkurve im Übergangsbereich Obergasse/Eichbornsweg kann mit einem Lkw mit Anhänger (Länge 18,5 m) befahren werden.

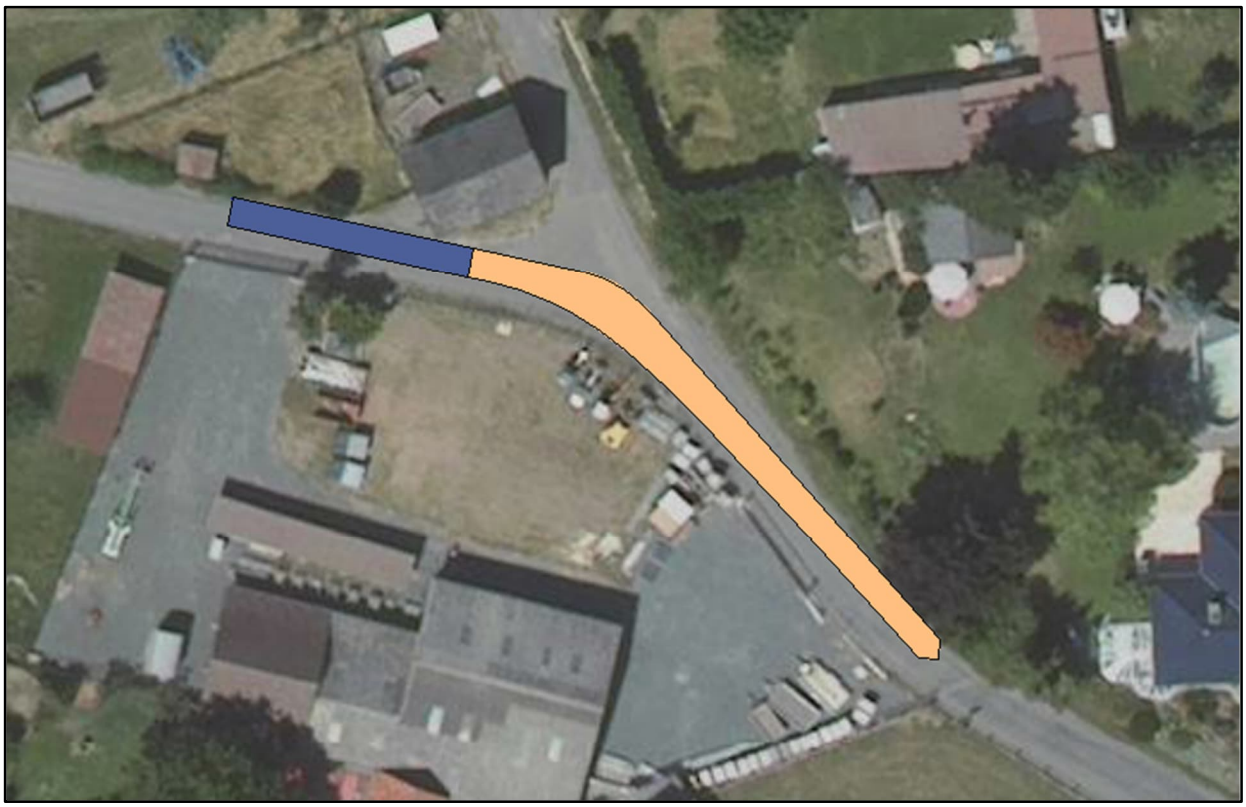


Abbildung 18: Schleppkurve Lkw mit Anhänger (Länge: 18,5 m)

Abbildung 19: Obergasse (Flurstück 270/1)

Der Pkw-Verkehr von dem geplanten Wohnhaus (MI 2) verläuft ausschließlich über die Obergasse. Diese hat im Bereich des Flurstücks 270/1 eine Breite von rund 5,6 m und ist vollständig asphaltiert. Somit ist gemäß RaSt06 ein Begegnungsverkehr Lkw/Pkw gefahrlos möglich. Ggf. ist die Einrichtung eines Parkverbots in diesem Bereich sinnvoll.

V. VERFAHREN

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	01.11.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	06.11.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	06.11.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.11.2023 bis 15.12.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	10.11.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	17.04.2024

Tabelle 4: Verfahrensübersicht

2. Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung	3	3	Landwirtschaft, Geruchsimmissionen, Verkehr, Lärmschutz
§ 4 (2) BauGB	25	13	6	Landwirtschaft, Geruchsimmissionen, Verkehr, Lärmschutz, Artenschutz, Bergbau, Entwässerung

Tabelle 5: Übersicht des Beteiligungsverfahrens

~~3. Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange~~

~~Im Rahmen des Verfahrens werden hier über die bereits in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D. aufgeführten Punkte hinaus ggf. weitere Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange dargestellt.~~