

Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Münzenberg „Sportplatzgelände“ Stadtteil Gambach

Vorentwurf

Begründung

Stand: Mai 2024



Bearbeitung durch:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7, 36100 Petersberg

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Planziel	3
1.1	Verfahrensstand	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	4
1.3	Räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	4
1.4	Planungsrechtliche Situation	4
1.5	Städtebauliche Situation	6
2.	Beschreibung des geplanten Vorhabens der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ sowie planungsrelevante Belange	6
2.1	Inhalt und planungsrechtliche Festsetzungen	6
3.	Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
4.	Immissionsschutz- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	12
5.	Klimaschutz	12
6.	Altablagerungen und Altlasten	13
7.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
8.	Denkmalschutz.....	14
9.	Bodenordnung.....	14
10.	Kosten.....	14
11.	Umweltsteckbrief	14
11.1	Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	15
11.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	15
11.1.2	Fläche und Boden	16
11.1.3	Wasser.....	16
11.1.4	Klima, Luft, Klimawandel	17
11.1.5	Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung.....	18
11.1.6	Landschaftsbild.....	18
11.1.7	Kultur und Sachgüter.....	18
11.1.8	Natur 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).....	18
11.1.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	19
11.2	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	19
11.3	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	19
11.4	Alternativenprüfung.....	19
11.5	Gesamtbeurteilung des Vorhabens	19

1. Veranlassung und Planziel

Die Stadt Münzenberg beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes und Gemeinbedarfsflächen im Stadtteil Gambach, hier im aktuell ungenutzten Bereich zwischen Butzbacher Straße und dem nördlich anschließendem Sportplatzgelände.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand im Stadtteil Gambach der Stadt Münzenberg. Das Vorhaben umfasst das Flurstück 143/16 teilweise, Flur 4 der Gemarkung Gambach. Die Fläche befindet sich östlich der historischen Ortslage und westlich der neueren Wohngebiete, welche an die Brückfeldstraße in östlicher Richtung anschließen. Südlich grenzt das Gebiet an die Butzbacher Straße und einem hier befindlichen öffentlichen Parkplätze. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches grenzen Flächen des Gemeinbedarfs, hier Sportplatzflächen an.

Derzeit findet hier im Plangebiet / Geltungsbereich nur eine geringe Nutzung als Sport- und Freifläche statt. Im Sinne der Projektplanung für die Nutzungszuführung wird durch den Bebauungsplan „Sportplatzgelände“ Baurecht geschaffen.



Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich B-Plan „Sportplatzgelände“ im ST Gambach

1.1 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB bzw. einem Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ umfasst eine Fläche von 6.382 m². Es sind die hier im Plangebiet Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Baumgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und Nebenanlagen, Zufahrtsbereiche sowie Grünflächen vorgesehen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBL. I S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (BVBl. 2023, 379 Nr. 881-58)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) v. Mai vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. i. S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460)

1.3 Räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportplatzgelände“ befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Gambach. Die Fläche grenzt östlich an die Brückfeldstraße an. Südlich grenzt das Plangebiet an die Butzbacher Straße und den hier befindlichen öffentlichen Parkplatz an. Auf der anderen Seite der Straße befinden sich weitere Gewerbeflächen, hier mehrere Einzelhandelsgeschäfte. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich Gemeinbedarfsflächen, hier Sportplatzflächen.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Die überörtliche Landes- und Regionalplanung sowie die örtliche kommunale Bauleitplanung verfolgen den Zweck der Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Für den Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main übernimmt der Regionalplan der Planungsregion Südhessen die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans.

Im regionalen Flächennutzungsplan ist sichtbar, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ auf einer ausgewiesenen Grünfläche bzw. Sportfläche befindet.

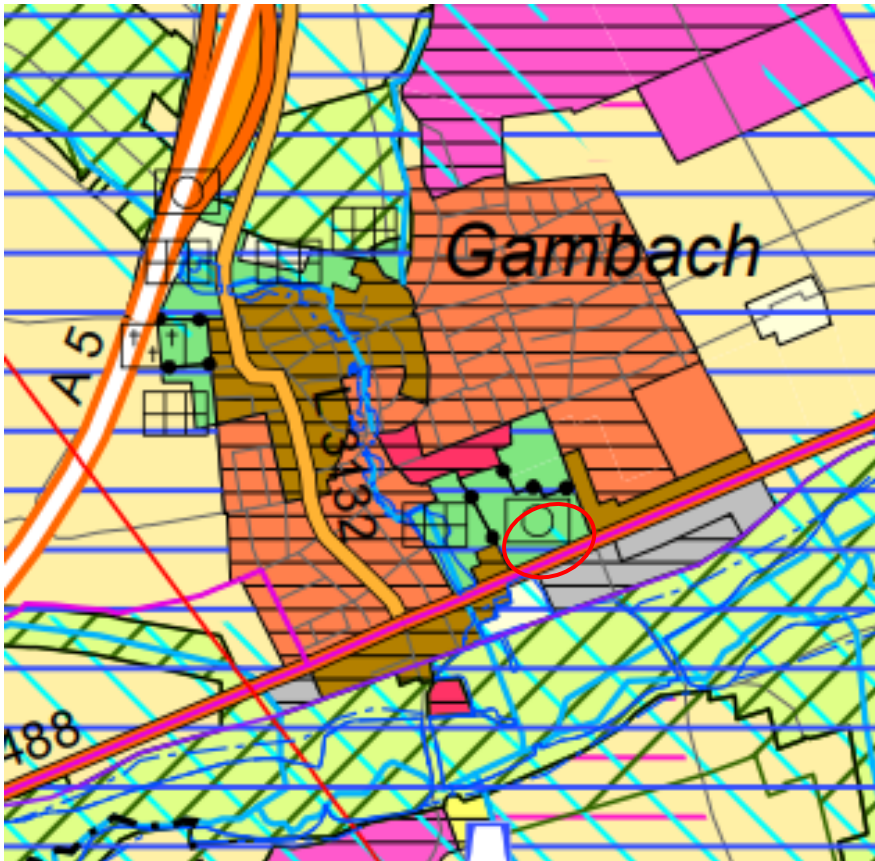


Abb.: 2: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain mit Geltungsbereich (umkreist)

Bebauungsplan

Derzeit liegt für das Plangebiet bzw. den Geltungsbereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Aus diesem Grund möchte die Stadt Münzenberg hier den Bebauungsplan „Sportplatzgelände“ ausweisen um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Schaffung neuer Gewerbeflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf hier im Stadtteil Gambach zu schaffen.

Westlich an die Brückfeldstraße schließt der Bebauungsplan „Brückfeld IV“ (4. Änderung) an.

Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen sollen begründet werden; 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 in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Münzenberg führt ein Baulücken- und Leerstandskataster, so dass die Innenentwicklungspotenziale erfasst werden. Innerhalb des Stadtgebietes Gambach stehen derzeit keine städtischen, potenziellen kleineren Gewerbeflächen zur Verfügung. Die wenigen vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sind zeitnah nicht aktivierbar, da sich die im Privateigentum befinden. Aus diesem Grund soll nun unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs, hier jedoch innerhalb der

Siedlungsstrukturen des Stadtteils Gambach, eine Ausweisung kleinerer Gewerbeeinheiten möglich sein.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlichen Form berücksichtigt.

1.5 Städtebauliche Situation

Eigentumsverhältnisse/ Aktuelle Nutzung

Die Flächen des Bebauungsplans (Flurstück 143/16 teilweise) befinden sich in Eigentum der Stadt Münzenberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportplatzgelände“ ist aktuell noch nicht bebaut und wird nur geringfügig als Freiraumfläche und Sportanlage genutzt.

Immissionsschutz

Durch die Lage am Ortseingang des Stadtteils Münzenberg an der L 3050 (Butzbacher Straße) ist von einer mittleren Lärmbelastung durch Verkehrslärm auszugehen. Laut LärmViewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist mit Lärmimmissionen von 60-64 dB(A) tags und 50- dB(A) nachts auf dem Grundstück zu rechnen. Durch die zukünftige Nutzung als Standort als Gewerbefläche sowie Gemeinbedarfsfläche ist von keiner erhöhten Lärmbelastung auszugehen.

Lediglich im Zuge von Bauarbeiten ist temporär von erhöhten Lärm- und Staubbelastungen auszugehen.

Infrastrukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ wird über die östlich angrenzende Brückfeldstraße, einer hier bestehenden Pflegezufahrt zum Sportplatz erschlossen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich Wasser, Abwasser und sonstiger Medien liegt östlich sowie südlich des Plangebietes im Bereich der öffentlichen Straßen (Brückfeldstraße, Butzbacher Straße) an.

Altlasten/ Kampfmittel

Nach vorliegendem Kenntnisstand sind keine Nutzungseinschränkungen aus Umweltaftlasten zu erwarten.

Es liegen keine Hinweise auf einen aktuellen Kampfmittelverdacht im Plangebiet vor. Demzufolge sind keine Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung erforderlich.

2. Beschreibung des geplanten Vorhabens der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ sowie planungsrelevante Belange

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ ist die Ausweisung weiterer Gewerbegebiets- sowie Gemeinbedarfsflächen innerhalb des Stadtteils Gambach, was der Innenentwicklung des Stadtteils dient.

Die Ausweisung des Plangebietes beinhaltet neben der Festsetzung von Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, von Verkehrsflächen, Nebenflächen sowie Grünflächen.

2.1 Inhalt und planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie dem Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ aufgenommen worden.

Nachfolgende Festsetzungen werden den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportplatzgelände“ getroffen und kurz erläutert:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet wird der östliche Teil als Gewerbegebiet im Sinne der § 8 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind hier:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nachfolgende Nutzungen werden jedoch gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für das Plangebiet ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

Weiterhin im Plangebiet ausgewiesen sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 -21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl [GRZ] oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlage, der Geschossflächenzahl [GFZ] und die Zahl der Vollgeschosse, sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden und orientiert sich, zumindest was die Grundflächenzahl betrifft, an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Somit ist eine flexible und den Wünschen des Grundstückseigentümers angepasste Bebauung möglich.

Für die Festlegungen zur dritten Dimension werden die Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen verwendet. Aufgrund der Höhe der Bestandsgebäude im benachbarten Wohngebiet ist eine dreigeschossige Bauweise zulässig. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen stellt zudem eine Begrenzung nach oben dar.

Folgende Festlegungen werden durch den Bebauungsplan getroffen:

- Grundflächenzahl – GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauflächen im Gewerbegebiet (GE) darf 80 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 17 und § 19 BauNVO).

Die überbaubare Grundfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Hier dürfen 60 v. H. der Baugrundstücksfläche überbaut werden.

Gemäß § 19 Abs.4 BauGB ist jedoch eine Überschreitung bis zu 50%, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

- **Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**

Für das Gewerbegebiet wird eine Geschossflächenzahl [GFZ] von 2,4 festgesetzt, für die Gemeinbedarfsfläche eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8. Somit ist eine dreigeschossige Bauweise bei beiden Gebieten zulässig.

- **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet (GE) sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Hierbei sind Dachgeschosse, Gauben sowie Staffelgeschosse nicht als Vollgeschoss zulässig.

Ein Kellergeschoss ist unter Berücksichtigung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss.

Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse wird für das Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe (Höhe der baulichen Anlagen) von 12,0 über dem Bezugspunkt festgesetzt. Dies darf nicht überschritten werden.

Die Bezugshöhe wird an der jeweils angrenzenden öffentlichen Straße (Erschließungsstraße) bemessen. Sie bemisst sich an dem Punkt, an dem die von der Mitte der Gebäudefassade ausgehende, rechtwinklig zur Gebäudeflucht gedachte Linie die mittig liegenden jeweiligen Straßenachsen zum Schnitt bringt.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt, um einen gewissen Spielraum zu geben, sodass die Bebauungsabsichten und auch mögliche spätere Erweiterungen im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

Im Gewerbegebiet ist ausschließlich der Bau von Hausgruppen, Reihenhäuser zulässig. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist der Bau eines Einzelhauses oder einer Hausgruppe zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung des Plangebietes sind öffentliche Straßenverkehrsflächen mit jeweils öffentlicher Nutzung (mit Geh-, Fahrrechten - Benutzung zugunsten der Leitungsträger) festgesetzt. Weiterhin sind gemäß der Planzeichnung Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie Stellplätze und Gehwege festgesetzt.

Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der zu überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Flächen für Rückmeldung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Versickerungsanlagen sind auf den jeweiligen Grundstücken in Form von Mulden, Versickerbecken, Rigolen oder Zisternen für eine dezentrale Versickerung vorzusehen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden öffentliche und private Grünflächen im Umfang von insgesamt 1.448 m² ausgewiesen. Diese dienen der Eingrünung und Abgrenzung des Gewerbegebietes und der Gemeinbedarfsflächen. Die in der Plandarstellung markierten Bestandsbäume sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sowie bei Abgängigkeit zu ersetzen. Weiterhin s Laubbäume (Hochstämme) gemäß Plandarstellung zu pflanzen und zu pflegen. Die Arten und Qualitäten der Bäume sollen den Angaben der Pflanzliste entsprechen.

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnahe anzulegen. Hierzu sind die Flächen mit einer artenreichen Wiesenansaat anzusäen und zu entwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist zwingend zu erhalten. Bei Abgängigkeit der Bäume sind diese zu ersetzen, Arten und Qualität gemäß Pflanz-/Artenliste.

Entlang der Grundstücksgrenzen von öffentlichen Straßen und der Gewerbegebietsflächen (GE) ist ein Streifen von mindestens 3,0 m Breite zu bepflanzen. Hierfür sind heimische, standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesenflächen oder Säume auszubilden. Ausgenommen sind Grundstückszufahrten in notwendiger Breite.

Nebenflächen wie Gehwege, Stellplätze, Feuerwehrumfahrungen auf den privaten Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugensteine, Wassergebundene Decke, Drainpflaster) zu befestigen. Diese Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren, Aufstellbereiche und Anlieferzonen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen, welche nicht für die Nutzung von Solarenergie oder Dachaufbauten genutzt werden mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht (Durchwurzelbare Schicht) muss mind. 12 cm betragen. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ersetzen.

- Pflanz-/ Artenliste

Baumpflanzungen, Qualität H. Db. StU 18-20 cm

Acer camestres (Feldahorn)	Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Platanus acerifolia (Ahornblättrige Platane)
Ulmus minor (Feldulme)	

Straucharten, Qualität: 2xv. Str. 60-100 cm, Pflanzenbestand untereinander 1,50 x 1,50 m

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Coryllus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)	Salix caprea (Salweide)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Sinne des § 91 Abs.1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen, im positiven Sinne fortsetzen und für das Siedlungsgebiet und den Ortsrand ein baulich einheitliches räumliches Gefüge bilden. Es ist daher erforderlich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen gem. § 91 der Hessischen Bauordnung zu treffen.

Die planerische Intention ist es, die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen homogenen Stadtrandbebauung zu schaffen, die einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweist. Über die Vorschriften bezüglich der Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Stellplätze, Einfriedungen sowie Beleuchtung sollen die o.g. Zielsetzung erfüllt werden.

Trotz der gestalterischen Vorschriften verbleiben den Architekten und Bauherren noch ausreichende Gestaltungsspielräume zur Verwirklichung ihrer individuellen Planvorstellungen.

Nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen wurden getroffen:

- Gebäudegestalt

Im Plangebiet sind Flachdächer und Pultdächer zulässig. Die Dachflächen im Plangebiet sind zu mindestens 50% mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik) als Dachausbau oder -eindeckung herzustellen. Die freien, nicht durch Aufbauten genutzten Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

- Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sowie Baumaterialien, die ein anderes Material nur vortäuschen, nicht zulässig.

Fassadenbegrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen sind grundsätzlich zulässig.

- Werbeanlagen

Es dürfen nur betriebsbedingte Anlagen der Außenwerbung und nur an der Fassade, bis max. zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, an Türen, Toren, und Schornsteinen. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.

Wichtige gestalterische und konstruktive Merkmale der Bebauung dürfen nicht überdeckt werden. Außenwerbung in Form von Blinklicht oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfront oder der Umgebung eintritt.

- Stellplätze

Bezüglich der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg in der aktuell gültigen Fassung.

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Drainpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mind. 3 cm Rasenfuge, Schotterrasen etc.) herzustellen.

- Einfriedungen

Es sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von 1,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Ein Mindestabstand (Bodenfreiheit) von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sowie die Verwendung von Kunststoffzäunen und Kunststoffgeflecht ist nicht zulässig.

- Beleuchtung

Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es ist nur diffusionsreduzierte, zielgerichtete Beleuchtung unter Ausschluss der Anstrahlung von Wänden zulässig.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

- Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt 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 (§ 55 Abs. 2. Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).

- Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist die nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Münzenberg anzuzeigen.

- Bodenschutz

Ergeben sich während der Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die obere Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege bzw. vorrangig bereits versiegelte vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens eine Tiefenlockerung des anstehenden Bodens durchzuführen.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb. Weiterhin ist zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Vorhaben die Einhaltung der DIN 19639 sicherzustellen.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwendung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

Im Zuge der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen i.S. des § 202 BauGB ist die vorlaufende Sicherung des anstehenden Mutterbodens sowie dessen funktionsgerechte Verwertung unter Beachtung einschlägiger fachlicher Grundsätze (DIN 19731 / DIN 18915) zu berücksichtigen.

- Arten- und Biotopschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung.

Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des § 63 HBO).

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres erfolgen).

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten ist darauf zu achten, dass angebrachte Leuchtkörper nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen weiteren Lichtemissionen in den Randbereichen kommen kann. Hierbei ist die Lichtmenge so gering wie möglich zu halten. Es sind LED-Leuchtmittel mit geringem Blauanteil sowie gelb-orange oder warmweiße LED und gelbe Natriumlampen zu verwenden.

3. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 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.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Sportplatzgelände“ im ST Gambach wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Die Ergebnisse des Umweltberichts sowie die im Rahmen der übergeordneten Verfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise werden in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht wird dem Entwurf zum Bebauungsplan beigelegt.

Der Umweltbericht thematisiert alle umweltschützenden Belange. Er ist gesonderter Bestandteil der Begründung und liegt den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans „Sportplatzgelände“ als gesonderter Teil zur Begründung bei.

Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a BauGB die Belange und Landschaft zu beachten. Dazu sind auch die durch die Planumsetzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch entsprechend geeigneter Maßnahmen zu kompensieren.

Die für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsplanung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landespflege gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung

einzustellen sind, wird im Umweltbericht abgearbeitet; auf die dortigen Ausführungen im Zuge der formellen Bürger- und Behördenbeteiligung vorliegenden Entwurfsunterlagen wird verwiesen.

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierzu wird entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung eine Vorwahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen, die sich hier im Plangebiet ausschließlich auf die Artengruppe der Vögel bezieht. Diese Artengruppe wird im Umweltbericht auf Hinblick möglicher durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht, welcher später den Entwurfsunterlagen beigelegt wird, zusammengefasst.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere nachfolgende Maßnahmen zu beachten:

- Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten ist darauf zu achten, dass angebrachte Leuchtkörper nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen weiteren Lichtemissionen in den Randbereichen kommen kann. Hierbei ist die Lichtmenge so gering wie möglich zu halten. Es sind LED-Leuchtmittel mit geringem Blauanteil sowie gelb-orange oder warmweiße LED und gelbe Natriumlampen zu verwenden.

4. Immissionsschutz- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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 so weit wie möglich vermieden werden.

Die durch den aufgestellten Bebauungsplan ermöglichte Bebauung soll sich durch getroffene Festsetzungen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet sowie Gemeinbedarf festgesetzt.

Es gelten daher die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Gewerbegebiet von 65 dB (A) tags und 5 dB(A) nachts.

Alle sich aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind grundsätzlich einzuhalten.

5 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse in besiedelten Räumen werden in im Bebauungsplan „Sportplatzgelände“ die überbaubaren Flächen mit 0,8 (GRZ)

begrenzt und im Bereich der Gemeinbedarfsflächen mit 0,6 (GRZ) definiert. Die nicht bebauten Flächen sind somit neue Grün- und Freiflächen herzustellen und zu entwickeln.

Die Lage der geplanten Bebauung sowie die bauliche Höhe sind so festgesetzt, dass sich die geplante Bebauung in die Topographie einpasst, um vorhandene Luftleitbahnen nicht negativ zu beeinflussen. Da sich das Plangebiet im städtischen Bereich bzw. im besiedelten Raum befindet und direkt an Verkehrsflächen angrenzt, werden durch die Ausweisung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der bestehenden Klima-/Luft-Verhältnisse vor Ort erwartet.

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

In diesem Sinne enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik.

6. Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet selbst ist neu herzustellen.

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand über die im Stadtgebiet anliegenden Versorgungsleitungen (Brückfeldstraße, Butzbacher Straße) erfolgen.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist neu zu planen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll vor Ort versickern. So sind Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken in Form von Mulden, Versickerbecken, Rigolen oder Zisternen für eine dezentrale Versickerung vorzusehen.

Eine Fläche für die Rückhaltung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Hier wird das anfallende Wasser der Straßenflächen gesammelt und versickert bzw. gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal geleitet.

Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und Flächenbefestigungen zu minimieren.

Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

8. Denkmalschutz

Zum aktuellen Zeitpunkt sind noch keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung/ Bodenlandumlegung i.S. der § 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

10. Kosten

Der Stadt Münzenberg entstehen aus dem Vollzuge des Bebauungsplans voraussichtliche Kosten für die Erschließung und der Bebauung der Gemeinbedarfsfläche. Die Erschließungs- und Planungskosten können durch den Verkauf der Baugrundstücke im Gewerbegebiet ausgeglichen werden.

11. Umweltsteckbrief

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sportplatzgelände“ dient der Ausweisung neuer Gewerbegebiets- sowie Gemeinbedarfsflächen im Stadtteil Gambach und dient somit der Nachverdichtung und städtebaulichen Innenentwicklung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG-Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 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.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Sportplatzgelände“ ist daher ein Umweltbericht zu erarbeiten, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt. Der Umweltbericht sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise sind dann Bestandteile der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Sportplatzgelände“.

Im nachfolgenden werden die erste überschlägige Erkenntnis zu den Schutzgütern des UVPG dargestellt und bewertet.

11.1 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

Aktuell handelt es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans um reine Sportplatzflächen. Das heißt hier um Rasenflächen und Bereiche eines Bolzplatzes (Rasen). Entlang des südlichen Randes des Geltungsbereiches befindet sich eine bewachsene und z.T. mit alten Bäumen bestandene Böschung.

Bei den westlich und nördlich angrenzenden Flächen handelt es sich ebenfalls um Sportplatz- bzw. Rasenflächen. Östlich grenzt die Brückfeldstraße an. Im Süden wird das Plangebiet von einem bestehenden öffentlichen Parkplatz an der Butzbacher Straße begrenzt.

Der Bebauungsplan weist hier im Plangebiet Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen sowie Grünflächen aus. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.382 m².

11.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Gambach, sozusagen im besiedelten Raum und ist geprägt durch seine Nutzung selbst (Gemeinbedarfsfläche – Sportplatz) sowie die daran angrenzenden Nutzungen (Mischgebietsbebauung + Gewerbeflächen sowie Verkehrsflächen).

Vorhandene Vegetation, Biotopausstattung

Das Plangebiet ist aktuell fast vollständig unversiegelt und durch Rasenflächen (Scher-/Sportplatzrasen) geprägt. Der südliche Rand des Plangebietes wird durch eine bewachsene und mit altem Baumbestand versehene Böschung (ca. 1.000 m²) begrenzt.

Vorkommen planungsrelevanter Arten

Aufgrund der geringen Biotopausstattung, der vorhandenen Nutzung sowie den bestehenden Vorbelastungen (Straßenverkehrslärm + Freizeitlärm) besteht hier ein geringes Potenzial zum Vorkommen planungsrelevanter Arten. Einzig der alte Baumbestand sowie die Strauchflächen entlang der Böschung stellen Lebensraum heimischer Vogelarten, ggf. Fledermäuse, dar. Dies wird im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes weiter betrachtet.

Biologische Vielfalt

Durch die Lage des Areals zwischen Straßenflächen und Wohngebäuden ist die Fläche hochgradig anthropogen beeinflusst weist jedoch durch die vorhandenen Grünflächen einen Lebensraum auf, der möglicherweise von Insekten oder Kleintieren genutzt wird. Dennoch kann man hier von einer geringen biologischen Vielfalt sprechen.

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen artenschutzrelevanter oder invasiver Arten bekannt.

Bewertung

Gegenüber der bestehenden Biotopausstattung kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu einer zulässigen Überbauung von ca. 2.545 m², einer Versiegelung durch die Herstellung von Straßenflächen und Nebenanlagen im Umfang von 4.659 m² sowie zum Erhalt und Neuanlage von Grünflächen von insgesamt 1.469 m². Dabei soll der vorhandene Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben.

Insgesamt sind die Biotope der überplanten Flächen anthropogen beeinflusst und besitzen daher nur ein mittleres bis geringes Lebensraumpotenzial für planungsrelevante Arten. Dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die im Planungsraum vorkommenden Biotopstrukturen als Habitat für Vögel, Insekten und Kleinsäuger genutzt werden.

Um vor allem die Vögel nicht in ihrer Brutzeit zu stören, sollte zu deren Schutz mit der Baumaßnahme schon vor Beginn der Brutperiode (i. d. R. ab 1.3.) begonnen werden. Nach § 39 BNatSchG ist das Roden oder der Rückschnitt von Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Zudem sind an das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Gebüsche, Hecken) sowie der vorhandene alte Baumbestand vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen. Diese Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit einzuhalten.

Durch die Umsetzung und Einhaltung der im Bebauungsplan angegebenen Hinweise zum Biotop- und Artenschutz sind keine erheblichen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die biologische Vielfalt innerhalb des Planungsraums erkennbar.

11.1.2 Fläche und Boden

Bestand

Fläche

Für das Schutzgut Fläche ist zu betrachten, welches Verhältnis zwischen überbautem Bereich und unbebautem Bereich besteht. Der Geltungsbereich des Planungsgebiets umfasst eine Fläche von 6.382 m². Diese Flächen sind zu 90% unversiegelt. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 4.659 m², einer möglichen Überbauung von 2.545 m². An nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen somit noch ca. 1469 m² zur Verfügung.

Boden

Die Böden im Plangebiet sind bereits anthropogen überprägt. Es handelt sich um meist unversiegelte Siedlungsböden. Natürliche Böden sowie seltene und schützenswerte Bodenformationen sind nicht vorhanden.

Bewertung

Durch die bereits bestehende Überplanung des Gebietes und anthropogene Nutzung, kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet keine natürlichen Bodenprofile aufweist.

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ wird bezüglich des Schutzgutes „Fläche“ einen geringen/ mittleren Einfluss haben. Es werden ca. 80% der bisher unversiegelten Flächen des Plangebietes überbaut bzw. versiegelt. 20% des Plangebietes kann als Freifläche bestehen bleiben.

Das Schutzgut Boden hat somit im vom Vorhaben betroffenen Bereich insgesamt eine mittlere Bedeutung. Die Bodenfunktionen im Plangebiet werden niedrig bewertet.

Da Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Bodenfunktionen festgesetzt werden (Beschränkung der Flächenversiegelung auf ein Minimum, Begrünung, keine Lagerung von Baumaterial bzw. Befahren der Fläche außerhalb der Baugrenzen, getrennte Lagerung und Verwendung von Oberboden und Unterboden, Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht vor Auftrag des Oberbodens) ist die Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme als gering einzustufen.

Um die Versickerung von Regenwasser vor Ort zu fördern, wird auf eine Flächenversiegelung über das notwendige Maß hinaus verzichtet, und – wo möglich – auf versickerungsfähige Oberflächenbeläge zurückgegriffen (z.B. in Form von Parkplätzen mit Rasenfugenpflaster). Vorhanden Grünbestände werden teilweise erhalten, neugeplanten Grünanlagen werden überwiegend naturnah gestaltet und ökologisch aufgewertet, bspw. mit Bäumen, Sträuchern und Blühwiesen.

11.1.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser gliedert sich in die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Hinsichtlich des Grundwassers sind die bewertungsrelevanten Schutzfunktionen vor allem die Verschmutzungsempfindlichkeit und das Grundwasserdargebotspotenzial. Das Teilschutzgut „Oberflächengewässer“ umfasst sowohl Gewässer natürlichen Ursprungs als auch anthropogene Gewässer.

Das Schutzgut Wasser hat im Naturhaushalt die Aufgabe, die Wassermenge und -güte des ober- und unterirdischen Wassers zu erhalten, zu erneuern und nachhaltig zu sichern.

Bestand

Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“, hier im Nordhessischen Tertiär und Teilraum „Vogelsberg“. Das Gebiet wird als hydrologisch günstig eingestuft (GruSchu Hessen, HLNUG 2024). Der Leitcharakter des Grundwassers wird als GW-Leiter angegeben. Die Durchlässigkeit ist mittel bis mäßig.

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sowie im direkten Umfeld befinden sich keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer.

Bewertung

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Überbauung / Versiegelung und Bodenverdichtung wird vorhandene Infiltrationsfläche von Regenwasser in Anspruch genommen.

Der mit dem Vorhaben verbundene Verlust von Infiltrationsfläche durch zusätzliche Versiegelung/Überbauung von maximal 5.204 m² ist im Hinblick auf die Umgebung und die Gesamtfläche des Plangebietes als Mittel zu bewerten, da hierbei ausschließlich anthropogen gestörte Bereiche (Siedlungsfreiräume / Sportplatzflächen) beinhaltet sind. Das anfallende Oberflächenwasser soll zudem hier im Plangebiet weiterhin dezentral versickert werden. Natürliche Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Schutzgut Wasser hat somit im vom Vorhaben betroffenen Bereich insgesamt eine mittlere Bedeutung.

Zur Vermeidung der Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch das Vorhaben, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung nicht versiegelter Flächen sowie der Gestaltung der Stellplätze und Festsetzung von Dachbegrünungen. Diese Vorgaben / Festsetzungen wirken sich positiv auf den Erhalt der Grundwasserneubildungsrate sowie dem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser im Plangebiet aus. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

11.1.4 Klima, Luft, Klimawandel

Das regionale und lokale Klima eines Landstriches wird neben den allgemeinen klimatischen und atmosphärischen Einflüssen hauptsächlich durch seine Oberflächenstruktur und die Boden- und Landnutzung beeinflusst. Ein wichtiges klimaprägendes Kriterium sind die unterschiedlichen Formen der Landnutzung.

Bestand

Die Stadt Münzenberg liegt ungefähr 165 m über dem Meeresspiegel. Das Klima in der Stadt bzw. im Stadtteil Gambach wird als warm und gemäßigt klassifiziert. In Münzenberg herrscht eine Jahresdurchschnittstemperatur von 10,1°C. Innerhalb eines Jahres fallen ca. 742 mm/m² Niederschlag.

Laut HitzeViewer des HLNUG weist das Stadtgebiet Gambach eine mittlere Hitzebelastung in den Sommermontagen auf. Da es sich bei dem Polargebiet um eine aktuell bestehende Grün-/Rasenfläche handelt ist hier lokal von einer etwas günstigeren Temperatur als umliegend in den besiedelten Gebieten auszugehen. Die Fläche bzw. das Gebiet ist zudem gut durchlüftet.

Offenlandflächen wie auch größere Wiesen-/Rasenflächen tragen aufgrund der nächtlichen Abkühlung bedeutend zur Kaltluftentstehung bei, während Wald- und Gehölzbestände die Frischluftproduktion fördern. So können die hier vorhandenen Rasenflächen der Sportanlage Kaltluft produzieren.

Bewertung

Durch zusätzliche Flächenversiegelung ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und einer Erwärmung des lokalen Mikroklimas im Planungsgebiet zu rechnen.

Auf Grund der geringen Größe des Geltungsbereiches im Verhältnis zum Stadtgebiet und der Lage innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an bebauten Siedlungsbereiche ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse des Stadtteils. Eine ausreichende Begrünung, Verzicht auf Vollversiegelung wo möglich sowie Baum- und Strauchpflanzungen und die Anlage einer extensiven Dachbegrünung können sich positiv auf die kleinklimatische Situation der Gewerbe- sowie Gemeinbedarfsbebauung auswirken.

Die bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung wird keine besonderen und speziell für die Luftqualität relevanten Emissionen zur Folge haben.

Veränderungen, die den Klimawandel begünstigen (z.B. durch Treibhausgasemissionen, Aufheizung von Siedlungsbereichen, Veränderung des Wasserhaushalts etc.) werden aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens nicht hervorgerufen. Zudem können kleinklimatische Folgen durch die Festsetzungen zur Begrünung, wie Pflanzungen von Bäumen, Hecken- und Sträuchern sowie der Herstellung einer Dachbegrünung, deutlich abgemildert werden.

11.1.5 Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortstrand des Stadtteils Gambach. Nördlich und westlichen grenzen Sportflächen an. Der Geltungsbereich wird von der Brückfeldstraße im Osten und der Butzbacher Str. im Süden umgeben. Südlich befinden sich zudem mehrere Einzelhandel, während in östlicher Richtung ein Wohngebiet angrenzt.

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um eine sich im städtischen Besitz befindliche Fläche, welche als Sportplatz der Allgemeinheit zur Verfügung steht, jedoch keinen öffentlichen Naherholungsort darstellt.

Durch die Lage an der Landesstraße L 3053 (Butzbacher Straße) sowie der Nutzung der Sportplatzflächen ist mit einer mittleren Lärmbelastung im Bereich des Plangebietes zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzung keine zusätzliche Lärmbelastung angrenzender Bereich zu erwarten sind. Da die geplanten bzw. zulässigen Nutzungen den angrenzenden Nutzungen (Sportplatzflächen, Einzelhandel) entsprechen.

Bewertung

Für das Ortsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich des Planungsgebietes von untergeordneter Bedeutung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen

Durch das geplante Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner der Nachbarschaft zu erwarten. Dauerhafte Beeinträchtigungen (z.B. Lärm, Erschütterung, Staub und elektromagnetische Felder), die über die bereits bestehenden Einflüsse durch Besiedlung, Einzelhandelsstandorte und Straßenverkehr hinausgehen, sind nicht zu verzeichnen.

Es wird bauzeitlich und damit zeitlich begrenzt zu Lärmbelastungen kommen. Der Lärm, der sich aus der gewerblichen Nutzung ergibt, ist ebenfalls zeitlich begrenzt und findet nur zu Werkzeiten statt. Hier sind jedoch die Vorgaben der TA Lärm grundsätzlich einzuhalten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, menschlicher Gesundheit und Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen, da der überplante Bereich bereits unmittelbar an den besiedelten Raum angrenzt und derzeit keinen Erholungswert besitzt, der durch eine Neubebauung nennenswert beeinträchtigt würde.

11.1.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines besiedelten Raumes, hier im Stadtgebiet von Gambach und ist somit geprägt von den umgebenden Nutzungen und der Bebauung.

Der hier im Plangebiet vorhandene alte Baumbestand kann als Ort-/Landschaftsprägend für den Siedlungsbereich bezeichnet werden. Dennoch ist das Landschaftsbild hier im Bereich des Plangebietes eher von untergeordneter Bedeutung. Das Plangebiet selbst ist kaum einsehbar.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur baulichen Höhe, Gestaltung der Gebäude sowie Erhalt des alten Baumbestandes und sonstigen Festsetzungen zur Begrünung fügt sich die spätere Bebauung in das bestehe Osts-/Stadtteil ein und es verhindert somit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegenüber dem Bestand.

11.1.7 Kultur und Sachgüter

Denkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund seiner Lage im Randbereich des Stadtteils Gambach nicht Teil des kulturhistorischen Stadtbildes. Gebäude oder anderweitige Baustrukturen mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Planungsgebiet nicht vorzufinden.

11.1.8 Natur 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Es bestehen keine Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete). Ebenfalls sind keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden.

Südlich des Plangebietes, am Siedlungsrand des St Gambach in einem Abstand von ca. 170 m) beginnt das Vogelschutzgebiet „Wetterau“. Durch das Baugebiet werden jedoch keine Betroffenheiten der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes hervorgerufen.

11.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG sind Eingriffsfolgen auf ein Schutzgut, die sich indirekt, d.h. i.d.R. auch zeitlich versetzt, auf andere Schutzgüter auswirken, wie z.B. die Verlagerung von Erholungsnutzungen aus einem überplanten Gebiet mit der Folge zunehmender Beunruhigung anderer Landschaftsteile. Wenn es Rückkoppelungseffekte gibt, die dazu führen, dass Veränderungen der Schutzgüter sich wechselseitig und fortwährend beeinflussen, sind diese Wechselwirkungen besonders zu berücksichtigen. Eine „einmalige“ Sekundärwirkung entspricht einer (wenn auch u.U. schwer zu prognostizierende) Eingriffswirkung und sollte im Kontext der schutzgutbezogenen Eingriffsbewertung bereits abgearbeitet sein.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere/Pflanzen aufgrund der zulässigen Überbauung und Neuversiegelung. Insgesamt gesehen werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter biologische Vielfalt, Fläche, Klima/Luft, Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung prognostiziert. Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus werden keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltauswirkungen festgestellt.

11.2 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter des UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

Zudem enthält der Bebauungsplan bereits Hinweise und Empfehlungen sowie Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft. Eine Gesamtbeurteilung und Bilanzierung der durch den Bebauungsplan hervorgerufen möglichen Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe erfolgt im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes, welcher dann den Unterlagen zur formellen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3,4 Abs.2 BauGB beiliegt.

11.3 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um das Bauvorhaben möglichst umweltschonend zu realisieren, beinhaltet die Planung den Schutz und Erhalt ausgewählter Bäume sowie die Anpflanzung neuer Laubbäume und Hecken und Sträucher sowie die Ausweisung von Grünflächen. Weiterhin trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Regenwasserversickerung vor Ort, Herstellung von Dachbegrünungen und Nutzung von Solarenergie.

Die vorgesehenen Maßnahmen/ Festsetzungen tragen zur Erhöhung der Strukturvielfalt und dem Klimaschutz im Planungsgebiet.

Außerdem werden Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Bodenfunktionen festgesetzt (Begrenzung der Flächenversiegelung, Begrünung, keine Lagerung von Baumaterial bzw. Befahren der Fläche außerhalb der Baugrenzen, getrennte Lagerung und Verwendung von Oberboden und Unterboden, Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht vor Auftrag des Oberbodens).

11.4 Alternativenprüfung

Im Zuge der Planung wurden bislang keine weiteren Standorte untersucht. Die Stadt Münzenberg führt ein Baulücken- und Leerstandskataster, so dass die Innenentwicklungspotenziale erfasst werden. Innerhalb des Stadtgebietes Gambach stehen derzeit keine städtischen, potenziellen kleineren Gewerbeflächen zur Verfügung. Die wenigen vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sind zeitnah nicht aktivierbar, da sich die im Privateigentum befinden. Aus diesem Grund soll nun unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs, hier jedoch innerhalb der Siedlungsstrukturen des Stadtteils Gambach, eine Ausweisung kleinerer Gewerbeeinheiten möglich sein.

11.5 Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Das Vorhaben im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet mit zusätzlicher Gemeinbedarfsfläche auszuweisen ist zulässig, da die Freifläche nur einer geringen Wichtigkeit in ihrer bisherigen Nutzung

entspricht. Durch die neue Bebauung wird die Innenentwicklung gefördert und die bestehenden Siedlungsflächen nachverdichtet.

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten, Biotop und biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch / menschliche Gesundheit und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter kommen zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand verursacht wird.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe können durch die Festsetzungen von Dachbegrünungen, Schutz der Bestandsbäume sowie geplanter Neupflanzungen zum Teil ausgeglichen werden. Ein verbleibendes Ausgleichsdefizit aufgrund der Überbauung im Plangebiet wird im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes bilanziert und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes in Abstimmung mit der Stadt und der zuständigen Naturschutzbehörde kompensiert.