



Stadt Münzenberg, Stadtteil Münzenberg

1. Änderung Bebauungsplan „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“

Begründung

Fassung: 08/2023

Entwurf

Verfahrensübersicht: 11.04.2023

Aufstellungsbeschluss 1. Änderung Bebauungsplan „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“, ST Münzenberg

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB

Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung Bebauungsplan „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

=> Rechtskraft

Bearbeitung:



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 Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans	4
1.4	Planungsrechtliche Situation	4
2	BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „PFERDESTALL UND GERÄTEUNTERSTAND AM STEINBERG“ SOWIE DER PLANUNGSRELEVANTEN BELANGE	6
2.1	Inhalt und Planungsrechtliche Festsetzungen	6
3	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	9
3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht Naturschutz und Landespflege	9
3.2	Naturschutz und Landespflege / Eingriffsregelung	9
3.3	Artenschutz	9
4	IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB)	10
5	KLIMASCHUTZ	10
6	ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN	10
7	WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ	11
8	DENKMALSCHUTZ	11
9	BODENORDNUNG	11
10	KOSTEN	12

1 Veranlassung und Planziel

Die Vorhabenträger und Eigentümer der Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ in Münzenberg beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses auf ihrem Grundstück im Bereich der ehemaligen Flurstücke 38/1, 39/1 und 40/1, Flur 2 der Gemarkung Münzendorf. Die Flurstücke wurden bereits zum Flurstücks 39/1 zusammengeführt.

Das geplante Wohnhaus befindet sich zum Teil außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand AM Steinberg“. Um Baurecht für das geplante Wohnhaus in dieser Lage zu schaffen, ist das gesamte Baugrundstück in den Geltungsbereich des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans einzubeziehen. Der Vorhabenträger / Eigentümer hat hierfür einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt, welcher vom Magistrat der Stadt Münzenberg unterstützt wurde. Durch die Stadtverordnetenversammlung wurde daher am 11.04.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ beschlossen.

Ziel der Änderung ist die Einbeziehung einer nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Teilfläche bzw. des ehemaligen Flurstücks 38/1 und die Ausweisung eines neuen Baufeldes innerhalb des Mischgebietes.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 900 m² und ist der anliegenden Übersichtskarte zu entnehmen.

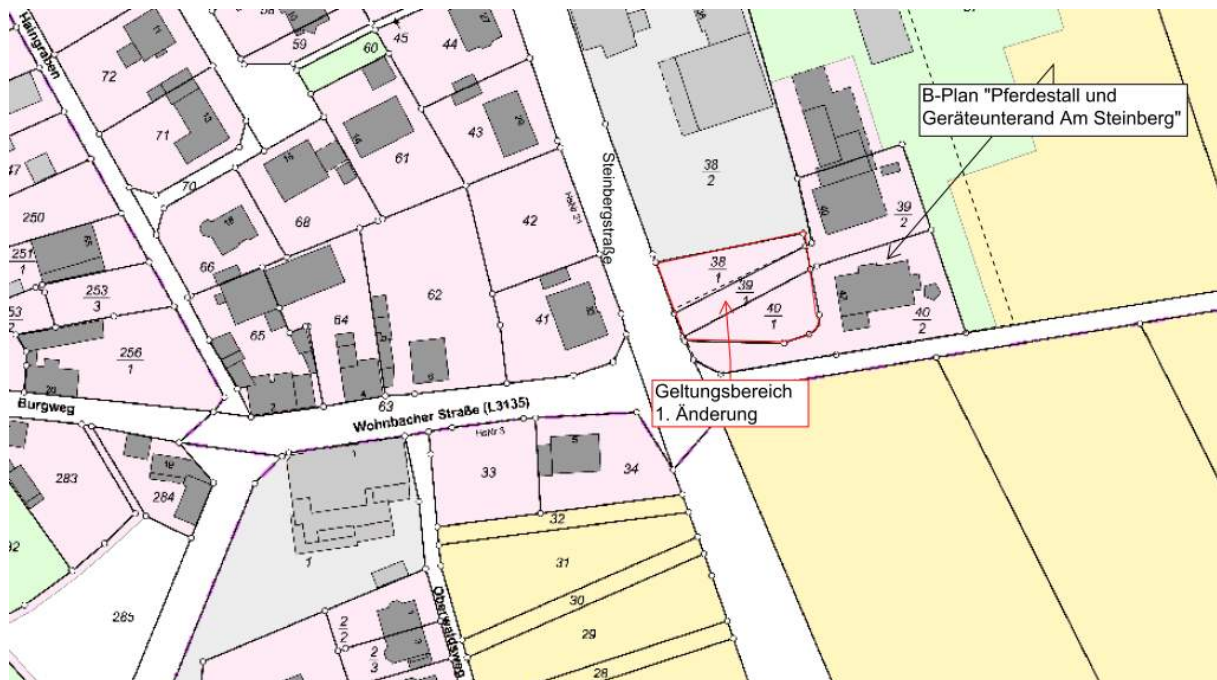


Abb. 1: Ausschnitt Geltungsbereich Bebauungsplan „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ und Geltungsbereich der 1. Änderung

Die Erschließung dieser Flächen ist bereits in vollem Umfang gegeben, so dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen vorzusehen sind. Im Änderungsbereich ist die Festsetzung einer Mischgebietsfläche angestrebt.

1.1 Verfahrensstand

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ dient der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung einer bestehenden Mischgebietsfläche am Rande des Stadtteils Münzenberg. Nördlich angrenzend befinden sich weitere Siedlungsstrukturen des Stadtteils. Die Nutzungen hier entsprechen einer Mischgebietsbebauung sowie einem Dorfgebiet. Die Fortführung des Geltungsbereiches als Mischgebiet ist daher städtebaulich naheliegend.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 900 m², von der bereits rd. 570 m² als Mischgebiet ausgewiesen sind. Die Fläche bzw. das

Grundstück (Flurstück 39/1, Flur 2, Gemarkung Münzenberg) wird im Bestand hauptsächlich als Lagerfläche genutzt. Die Flächen sind daher zum Teil verfestigt, die Randbereiche sind z.T. Wiese / Rasen ausgebildet.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB hinsichtlich der dort genannten Vorgaben erfüllt sind, wird das vorliegende Verfahren auf Grundlage des genannten Paragraphen durchgeführt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind somit nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
3. 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
7. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)
9. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. i. S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. II 231-36)

1.3 Räumliche Lage des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“, befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Münzenberg. Die Fläche grenzt westlich an die Steinbergstraße. Östlich sowie südlich ragt das Plangebiet in die bestehende Mischgebietsfläche des Geltungsbereichs „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ hinein. Die hier angrenzenden Flächen werden hauptsächlich zur Erschließung (Zufahrt) zu den östlich befindlichen Gebäuden / Nutzungen genutzt. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich private Lager- und Grünflächen des Zimmereibetriebes DEBUS sowie auch das Wohn- und Geschäftshaus. Die vorhandenen Nutzungen, Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe (Heizung-/Sanitärbetrieb, Zimmereibetrieb) haben hier Bestandsschutz und bedürfen keiner weiteren städtebaulichen Bearbeitung.

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/Städte 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ auf einer ausgewiesenen gemischten Baufläche (Bestand) befindet. Die geplante Nutzung ist in einem Mischgebiet zulässig.

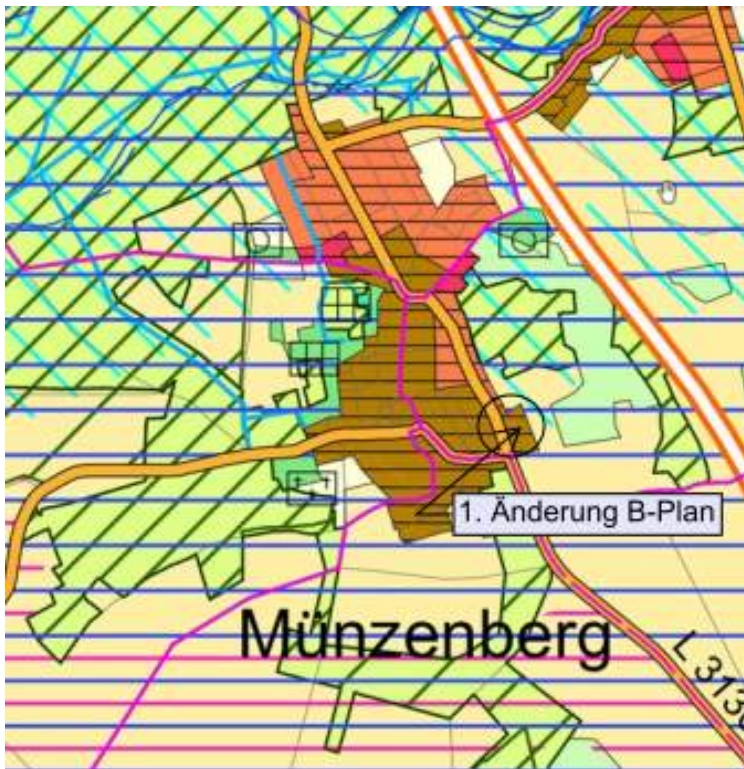


Abb. 2: Ausschnitt RegFNP mit Darstellung des Plangebietes

Bebauungsplan

Der derzeit geltende Bebauungsplan „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ wurde am 20.08.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Münzenberg als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung in der Butzbacher Zeitung wurde der Bebauungsplan am 26.09.2012 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ weist allgemeine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweise und Baugrenzen sowie zur verkehrlichen Erschließung auf. Außerdem ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.



Abb. 3: B-Plan „Pferdestall und Geräteunterstand AM Steinberg“ mit Darstellung des Geltungsbereichs der 1. Änderung

Städtebauliche Situation

Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die Flächen des Änderungsbereiches (Flurstücke 38/1, 39/1 sowie 40/1) befinden sich in Privateigentum des Bauherrn. Das außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ befindliche Flurstück 38/1 wurde bereits vom Vorhabenträger erworben. Die Flurstücke 38/1, 39/1 und 40/1 wurden zu einer Parzelle (Flurstück 39/1) vereinigt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ ist aktuell noch nicht bebaut und wird z.T. als temporärer Lagerort für Baumaterialien genutzt.

Immissionsschutz

Von einer erhöhten Lärmbelastigung auf das Plangebiet ist nicht auszugehen, da das Plangebiet selbst sowie die umliegenden Flächen als Mischgebietsflächen ausgewiesen sind. Aktuell befinden sich jedoch keine Lärmintensiven Nutzungen im Umfeld.

Durch die Lage am Ortseingang des Stadtteils Münzenberg an der L3136 (Steinbergstraße) ist von einer mittleren Lärmbelastigung durch Verkehrslärm auszugehen. Laut LärmViewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist mit Lärmimmissionen von 60-64 dB(A) tags und <45 dB(A) nachts auf dem Grundstück zu rechnen. Durch die zukünftige Nutzung als Standort eines Einfamilienhauses ist von keiner erhöhten Lärmbelastigung auszugehen. Dies gilt auch von den von der östlich im Abstand 587 m befindlichen Bundesautobahn A45 ausgehenden Emissionen.

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

Infrastrukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ wird über die westliche vorbeiführende „Steinbergstraße“ (L3136) über eine Zufahrt in den Geltungsbereich erschlossen. Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes selbst erhält eine Zufahrt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich Wasser, Abwasser und sonstiger Medien ist bereits im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ gegeben. Das Gebiet ist an das vorhandene örtliche Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ sowie der planungsrelevanten Belange

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ ist die homogene Erweiterung einer z.T. bereits bebauten und durch den Vorhabensträger / Eigentümer genutzte Fläche.

Die Änderung umfasst demnach die Festsetzung die Art der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet als Mischgebietsfläche mit einer Zulässigkeit von Wohngebäuden sowie Geschäfts- und Bürogebäuden, die Festsetzungen von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie die Festsetzung der zulässigen Überbauung bzw. das Maß der baulichen Nutzungen.

2.1 Inhalt und Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber

künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, 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 Folgendem erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ aufgenommen worden.

Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der bereits bestehenden Planung nicht berührt. Die vorhandene Eigenart des Gebietes und der näheren Umgebung wird nicht wesentlich verändert. Die durch die Ausweisung der neuen Baufläche werden die bestehenden Baustrukturen im Umfeld harmonisch fortgeführt bzw. ergänzt.

Die Planungsrechtlichen sowie alle Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und sonstigen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans §Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ gelten außerhalb des Änderungsbereich der 1. Änderung unverändert weiter.

Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für den Änderungsbereich:

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

Festgesetzt wird das Plangebiet als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Zulässig sind hier im Mischgebiet MI II jedoch ausschließlich Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich der Mischgebietsfläche MI II mit 0,4 festgesetzt. Jedoch ist eine Überschreitung von 50% höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Lagerflächen zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen (max. Gebäudehöhe /Firsthöhe) im Plangebiet wird abhängig von Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse auf max. 10,50 m über dem Bezugspunkt beschränkt bzw. darf eine Höhe von 220,70 üNN nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) des Gehweges an der Steinbergstraße mittig des Grundstücks mit einer Höhe von 210.20 m üNN festgelegt.

Im Plangebiet ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Dachgeschosse und Gauben sind zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss.

Da sowohl innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes und Dorfgebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ sowie im weiteren Umfeld des Plangebiets jeweils eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei max. zwei Vollgeschossen üblich ist, werden diese Werte auch in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Somit ist eine Eingliederung der neu zulässigen Bebauung in die Umgebung gegeben.

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

Im ausgewiesenen Mischgebiet MI II ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Weiterhin ist ausschließlich der Bau von Einzelhäusern zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports und Lagerflächen sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grenzen zulässig.

Nebenanlagen – Stellplätze, Garagen und Einfahrten (§ 9 Abs.1, Nr. 4 BauGB)

Vorbereiche von Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Steinbergstraße) von mindestens 5,0 m eingehalten wird.

Für die Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg in der jeweils gültigen Fassung.

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine Zufahrt (Ein-/Ausfahrt) gemäß Planzeichnung in der ausgewiesenen Mischgebietsfläche / privaten Zufahrtsweg zulässig.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

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

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Marktgemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchzuführen. Die Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (festgesetzt am 24.10.1984, St.Anz. 48/84 S. 2352 in der im Staatsanzeiger 30/1988 S. 1678 veröffentlichten Fassung vom 01.07.1988).

Hinsichtlich Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes einzuhalten und zu befolgen. Das unerlaubte Einleiten von Brauchwasser oder mit Schadstoffen belasteten Wasser ist nicht gestattet. Die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten entsprechend

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Münzenberg anzuzeigen.

Altlasten und Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAltBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

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

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 12 BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach § 38 und § 39 NachbG HE (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) einzuhalten.

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 Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderale Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

Hinweise zu der Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“, ST Münzenberg

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ gelten außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung unverändert weiter.

Die rechtlichen Grundlagen werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ aktualisiert und gelten weiterhin für das gesamte Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“. Die rechtlichen Grundlagen (Gesetze und Verordnungen) gelten jeweils in ihrer aktuellen Fassung.

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht Naturschutz und Landespflege

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend. Das bedeutet, gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3.2 Naturschutz und Landespflege / Eingriffsregelung

Als Voraussetzung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, so wie § 1 des BauGB fordert, sind die Gemeinden/Städte verpflichtet, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ein wesentliches Instrument dazu ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, deren Anwendung in der Bauleitplanung nunmehr durch das BauGB geregelt ist.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ auf einer Fläche von rd. 575 m² Mischgebietsfläche fest. Diese werden nach Norden hin um ca. 325 m² erweitert (Anpassung des Geltungsbereiches). Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich ebenfalls um bereits anthropogen geprägte Siedlungsflächen im bebauten Gebiet. Die Flächen werden im Bestand als Lagerfläche sowie z.T. als Grünfläche (Rasen) genutzt und sind von naturschutzfachlich geringer Bedeutung. Wertgebende Biotope befinden sich nicht im Plangebiet bzw. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ getroffenen Festsetzungen/Nutzungen, werden keine zusätzlich erheblichen Betroffenheiten der Schutzgüter Fläche, biologische Vielfalt, Wasser, Luft/Klima, Kulturelles Erbe, Landschaftsbild, sonstige Sachgüter sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung prognostiziert bzw. gegenüber der bereits bestehenden Nutzungen und Ausweisung des Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ hervorgerufen.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen / Tiere sowie Boden ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Ausweisung Mischgebiet mit bereits bestehender Überformung des Plangebietes) und den Nutzungen als Lagerfläche im Umfeld von bestehender Wohn- und Gewerbenutzung sowie der geringen Biotopausstattung und Lebensraumqualität geschützter Arten nicht auszugehen.

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis besteht nicht. Aus diesem Grund werden keine weiteren Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ festgesetzt.

3.3 Artenschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der konkreten Planumsetzung innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen.

4 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (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 soweit wie möglich vermieden werden. Die Nutzungsbeschränkungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Vermeidung von Immissionen zu beachten.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig.

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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).

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.

Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. Erneuerbare Energien werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ nicht festgesetzt.

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 Verdachtsflächen¹ oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen² im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

¹ § 2 IV BBodSchG

² § 2 V BBodSchG

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (festgesetzt am 24.10.1984, St.Anz. 48/84 S. 2352 in der im Staatsanzeiger 30/1988 S. 1678 veröffentlichten Fassung vom 01.07.1988).

Entsprechende Vorgaben und Regelungen zum Schutz des Grundwassers sind einzuhalten.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ sind im Bestand vorhanden.

Die Leitungsinfrastruktur im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans ist neu herzustellen. Anschlussmöglichkeiten befinden sich im Bereich der Steinbergstraße.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist bereits im Bestand gewährleistet.

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.

Die Abwasserversorgung des Plangebietes ist im Bestand vorhanden und wird unverändert beibehalten.

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 der Aufstellung des Bebauungsplanes und dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Kosten übernimmt der Vorhabenträger / Eigentümer der Grundstücksflächen.