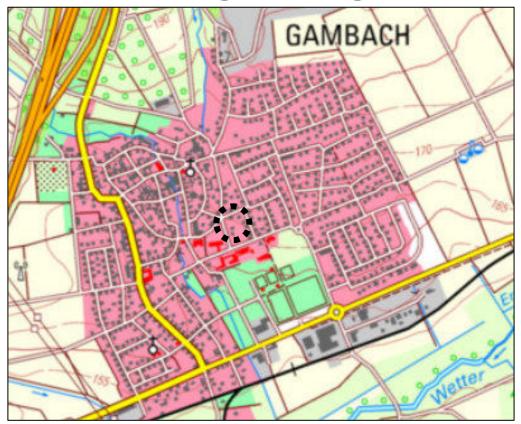
Bauleitplanung der Stadt Münzenberg

Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Nördlich der neuen Schule" im Stadtteil Gambach

- Begründung -



Planungsbüro Vollhardt Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0 Objekt-Nr.: 20445

Planungsstand: Juni 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziel und Zweck der Planung	. 1
2.	Einfügung in übergeordnete Planungen	. 2
3.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße	
	3.2 Flächengrößen und -verteilung	
4.	Art und Maß der baulichen Nutzung	. 5
5.	Verkehrliche Erschließung5.1 Verkehrliche Erschließung	
	5.2 Abschätzung des Verkehrsaufkommens	
	5.4 Fuß- und Radwegeverbindung	. 6
6.	Ver- und Entsorgung	. 6 . 7
7.	Umweltbelange	10 13 13 14 16 20
8.	Bodenordnung	
9.	Altlasten	24
10.	Kosten	24

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Münzenberg hat die Änderung gemäß § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 1 "Nördlich der neuen Schule" im Stadtteil Gambach für den Bereich eines Gärtnereigeländes beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt.

Im FNP ist der Änderungsbereich bereits als Wohngebiet (W) dargestellt.

Planziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, eine Wohnbebauung auf den nicht mehr genutzte Grundstücksflächen eines Gärtnereibetriebes zu ermöglichen. Im wirksamen Bebauungsplan Nr. 1 von 1965 ist der Bereich als nicht-überbaubare Grundstücksfläche dargestellt.

Das Areal wird, gem. den im wirksamen BPL enthaltenen nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsflächen, als "Allgemeines Wohngebietes" nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die bisher geltenden Festsetzungen des Änderungsbereichs werden, nach Wirksamkeit der Bebauungsplanänderung, durch die neu getroffenen Festsetzungen ersetzt.

1.1 Bauleitplanverfahren

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind gegeben, da es sich um die Schaffung von Wohnnutzungen handelt, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden und eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird. Das Plangebiet liegt inmitten von bauordnungsrechtlich genehmigten baulichen Anlagen. Im Norden und Osten vom Plangebiet befinden sich bebaute Siedlungsgebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen, während im Süden und Westen Gemeinbedarfsflächen angrenzen. Die Größe des Plangebietes liegt weit unterhalb des Schwellenwertes und ist baulich mit geringem Erschließungsaufwand realisierbar.

Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Gambach wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt. Insofern sind die Anwendungskriterien zur Verfahrensdurchführung nach § 13 a BauGB gegeben.

Abgesehen davon, dass im beschleunigten Bauleitplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abzusehen ist, werden der ökologische Bestand, die Eingriffswirkung von Natur und Landschaft sowie die Umweltbelange beschrieben. Zudem ist eine Abhandlung zum Artenschutz und der betroffenen, relevanten Schutzgütern in der Begründung enthalten.

Der gesetzliche Biotop- und Artenschutz wird einhergehend mit evtl. funktionalen Ausgleichserfordernissen in Kapitel 7 beschrieben.

Das Bauleitplanverfahren wird mit Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB mit öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB, durchgeführt.

1.2 Planungsverlauf

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16. November 2020 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

<u>Verfahren nach § 4 (2) BauGB</u> (Beteiligung der Behörden) und Verfahren nach <u>§ 3 (2) BauGB</u> (Öffentliche Auslegung):

Die beiden Verfahrensschritte werden parallel in der Zeit vom 03.05.2021 bis einschließlich 08.06.2021 durchgeführt.

Die Bekanntmachung erfolgte am 23.04.2021.

Wichtige Gründe die eine angemessene Verlängerung der Auslegungsdauer erfordern würden, sind unter Beachtung der in Abs. 1.3 genannten Sachverhalte nicht gegeben.

Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am 25.06.2021 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

<u>Inkraftsetzung:</u> Der Bebauungsplan wird durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Im wirksamen regionalen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Änderungsbereiches bereits als Wohngebiet (W) dargestellt.

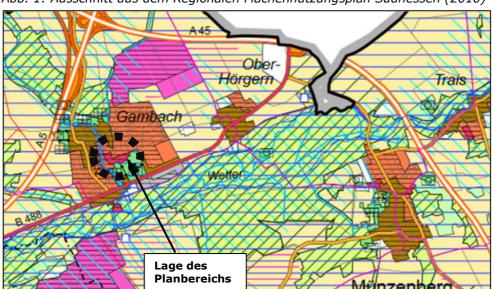


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen (2010)

Die Bebauungsplanänderung, mit dem Ziel der Erweiterung der Baugrenzen, widerspricht somit nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

In dem bisher, seit 1965 wirksamen BPL Nr. 1 (s. Abb. 2), sind die Änderungsflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung "G" = Gärtnereiflächen festgesetzt (s. nf. Abb. 2 und 3).



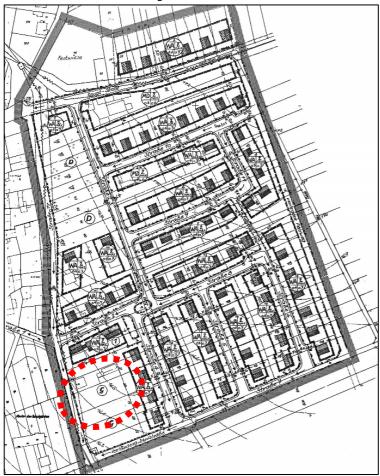
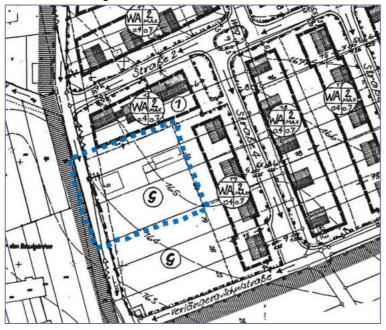


Abb. 3: Änderungsbereich auf der Ebene des wirksamen BPL Nr. 1 aus dem Jahr 1965



3. Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße

3.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ausschließlich die Grundstücksparzellen 133 und 134 sowie eine Teilfläche der Fahrgasse (s. nf. Abb. 4).

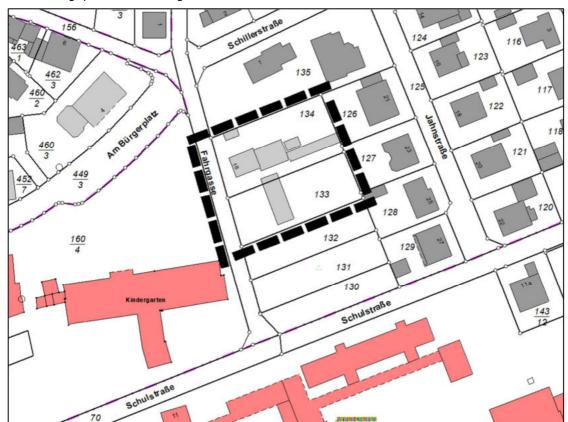


Abb. 4: Lageplan mit Geltungsbereich der 1. Änd.

3.2 Flächengrößen und -verteilung

Die Größe des Geltungsbereiches gliedert sich in nachfolgende neue Einzelflächen bzw. Nutzungen auf:

Gesamt:	2.304,0 m ²
Straßenflächen	260,0 m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.044,0 m ²

Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst somit eine Fläche von rd. 0,23 ha.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem bisher, seit 1965 wirksamen BPL Nr. 1 (s. Abb. 2), sind die Änderungsflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung "G" = Gärtnereiflächen festgesetzt

Die nördlich und östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Siedlungsflächen sind als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen und zwischenzeitlich lückenlos mit Wohngebäuden bebaut.

In der nunmehr vorgesehenen 1. Änderung werden die ehem. Gärtnereiflächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) für eine Bebaubarkeit mit Wohngebäuden festgesetzt (s. nf. Abb. 5).

Die Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ und die Zahl der Vollgeschosse) bleiben gegenüber des wirksamen BPL weitestgehend unverändert, lediglich die GFZ wird von bisher 0,7 auf 0,6 reduziert. Vorgesehen ist die Erschließung von 4 Baugrundstücken.

Diese Regelungen entsprechen der überwiegenden Bebauung der angrenzenden Siedlungsquartiere. Nachbarschaftliche Konflikte sind daher weder erkennbar noch zu erwarten.

Die Ausnutzungsziffern und die textlichen Festsetzungen der wirksamen Planfassung sind tlw. durch neue Gesetzesverordnungen veraltet und sind für den Bereich der 1. Änderung auf die derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen aktualisiert worden. Die getroffenen Festsetzungen gelten insofern ausschließlich für den Änderungsbereich.

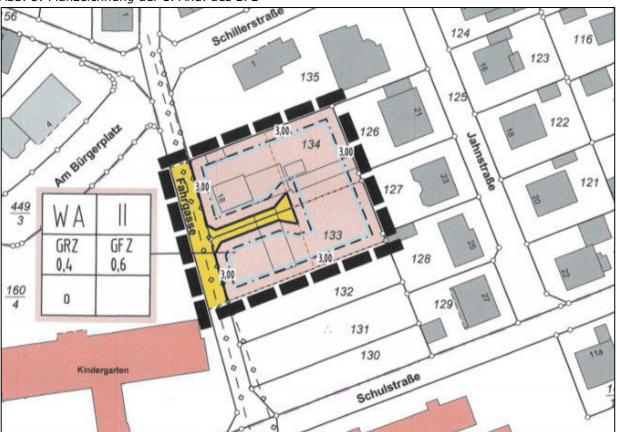


Abb. 5: Planzeichnung der 1. Änd. des BPL

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die unmittelbar angrenzende Fahrgasse an das weiterführende innerörtliche Straßennetz angebunden. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ist eine ca. 25 m lange Stichstraße ohne Wendemöglichkeit vorgesehen.

Bis auf diese Grundstücksanbindung besteht kein darüberhinausgehender verkehrlicher Erschließungsbedarf.



Foto 1: Fahrgasse mit geplantem Anbindungsbereich der Stichstraße

5.2 Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Durch die Ausweisung bzw. Umwidmung des Plangebietes kommt es nicht zu nennenswerten Steigerungen des Verkehrsaufkommens.

5.3 ÖPNV

Die Planänderung hat keinerlei Auswirkungen auf den ÖPNV.

5.4 Fuß- und Radwegeverbindung

Der Änderungsbereich ist über das Ortsstraßennetz an weiterführende Fuß- und Radwegeverbindungen angeschlossen.

Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das vorhandene kommunale Leitungsnetz sichergestellt (s. nf. Abb.). Grundstücksanschlüsse sowie evtl. erforderliche Erweiterungen des Leitungsnetzes sind mit der Stadt Münzenberg bzw. den jeweiligen Versorgungsunternehmen frühzeitig abzustimmen. Die hierzu entstehenden Kosten sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen. Die Abwasserableitung ist im Trennsystem vorgesehen.

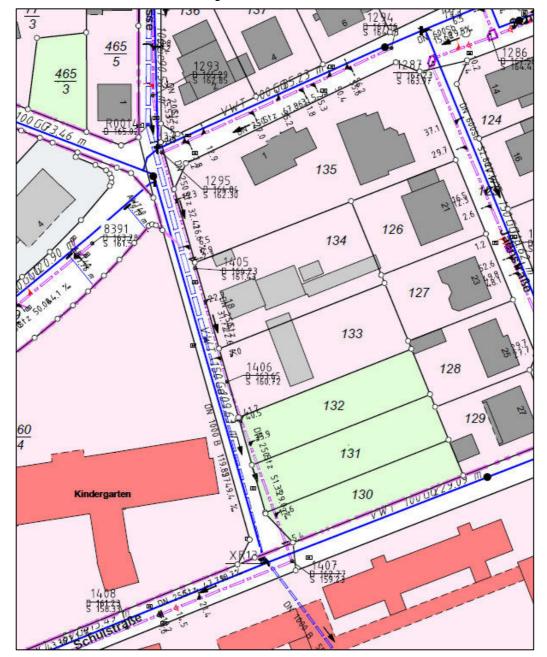


Abb. 6: Kanalbestand in der Fahrgasse und weiterführenden Straßen

6.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt aus dem kommunalen Trinkwassernetz. Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs (§3 Abs.4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk –Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Löschwasserbedarf von 800 I/min erforderlich. Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Std. zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebrachten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Kann die Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten-Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- Geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m

Für den Anbau der Hydranten ist das DVGW Regenwerk- Arbeitsblatt W 331 (M) – einzuhalten.

Überflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen DIN 3222 farbig zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Evtl. erforderliche Maßnahmen sind mit den Stadtwerken Büdingen abzustimmen.

6.3 Elektrizität, Telekommunikation

Die Stromversorgung ist frühzeitig vor Baubeginn mit der OVAG abzustimmen. die OVAG weiß daraufhin, dass sich im Plangebiet 20-kV und 0,4-kV-Kabel sowie eine Trafo-Station befinden (s. nf. Abb.). Eine frühzeitige Koordinierung der Strom- und Telekom-Medien ist zu beachten.

Abb. OVAG

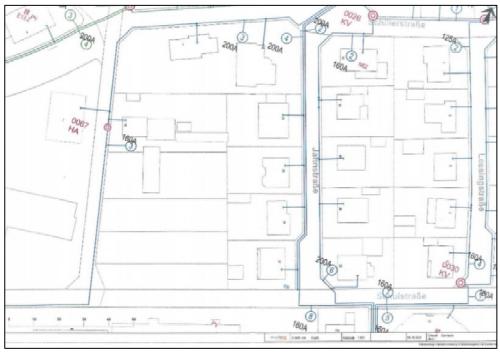


Abb. OVAG

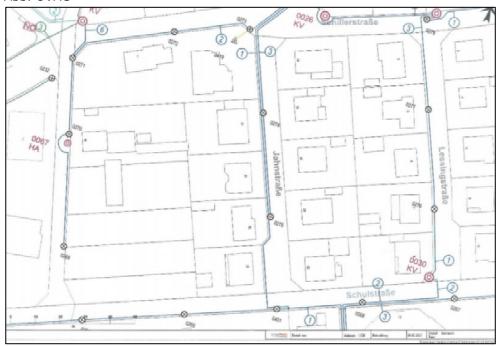
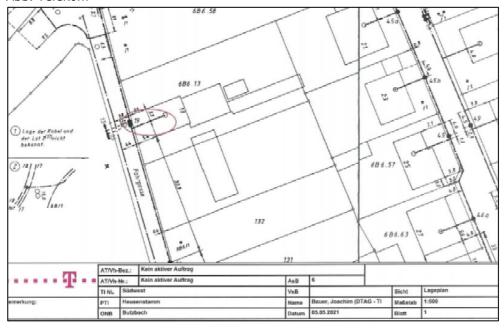


Abb. OVAG



Abb. Telekom



7. Umweltbelange

7.1. Landschaftsplanung

Für Bebauungspläne, die gem. § 13 b i. V. m. 13 a BauGB aufgestellt werden, besteht keine Notwendigkeit eine Umweltprüfung bzw. eine Gegenüberstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach KV durchzuführen. Dennoch erfolgen eine Abhandlung der einzelnen Schutzgüter und eine Biotopbewertung.

Biotop und Nutzungstypen

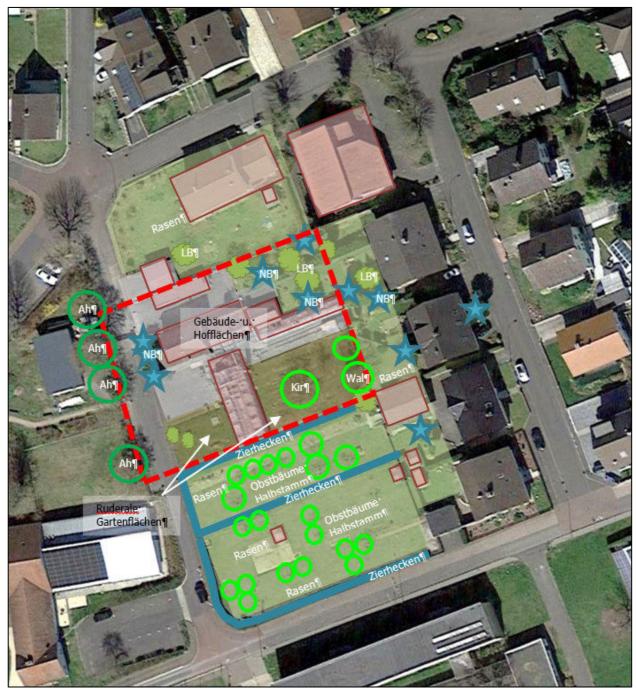
Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurden die Umweltbelange auf der Grundlage des § 13 a BauGB berücksichtigt. Eine Biotop- und Nutzungsaufnahme sowie eine Bewertung erfolgten im Februar/April 2021.

Das Plangebiet beinhaltet eine alte Gärtnerei mitsamt den Gebäude-, Hof-, Nebenund Gartenflächen.



Der überwiegende Teil der Fläche ist bereits derzeit befestigt oder versiegelt. Noch unversiegelt sind lediglich ein Gartenbereich im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches und die Pflanzflächen vor und hinter dem alten Gewächshaus. Diese sind derzeit als Gartenbrachen anzusprechen.

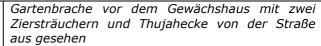
Abb. 7: Darstellung des Bestandes



Das Plangebiet beinhaltet eine alte Gärtnerei mitsamt den Gebäude-, Hof-, Nebenund Gartenflächen.

Der überwiegende Teil der Fläche ist bereits derzeit befestigt oder versiegelt. Noch unversiegelt sind lediglich ein Gartenbereich im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches und die Pflanzflächen vor und hinter dem alten Gewächshaus. Diese sind derzeit als Gartenbrachen anzusprechen.

Gartenbrache hinter dem Gewächshaus (von Süden aus gesehen)







Halbstamm Kirschbaum hinter dem Gewächshaus

Beginnende Spaltenbildung am Kirschbaum





Geschützte Arten oder Artenzusammensetzungen oder Randstrukturen sind nicht vorhanden. Allerdings befindet sich ein recht großer Halbstamm-Kirschbaum inmitten der ehemaligen Pflanzfläche. Trotz beginnender Spalten- und Höhlenbildung ist nicht von einer Quartiereignung für höhlenbewohnende Vögel oder Fledermausarten auszugehen, da die Spalten sehr nah über dem Boden sind.

In einer alten Holzscheune, die dem Wohnhaus nachgelagert ist, konnte ebenfalls keine Quartiernutzung durch Fledermäuse nachgewiesen werden.

Das Plangebiet befindet sich mitten im besiedelten Bereich, als Grünstrukturen sind lediglich die vorhandenen Gärten und Grünflächen mit ihrem Gehölzbestand anzusprechen.

Vorbelastungen bestehen durch die bereits vorhandene Nutzung.

Schützenwerte oder schutzwürdige Landschaftsbestandteile finden sich nicht im Plangebiet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Flächen von untergeordneter Bedeutung.

7.2 Eingriffsbewertung

Im Rahmen des Bebauungsplanes kann es zu einer Bebauung von einer Fläche kommen, die bisher bereits intensiv genutzt wird. Der Großteil der Fläche ist bereits versiegelt.

Geschützte Arten konnten innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen ökologischen Wertigkeit des Voreingriffszustandes ist der Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht als geringfügig zu bewerten. Zudem sind Nachverdichtungen im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen grundsätzlich zu begrüßen und schonen somit noch unbelastete Außenbereiche.

Der Einfluss auf das Landschaftsbild ist von untergeordneter Bedeutung, da sich das Plangebiet inmitten der Siedlungslage befindet, die geplante Bebauung wird sich somit harmonisch in die bereits bestehenden Strukturen einfügen.

In nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope wird nicht eingegriffen.

Ein Verlust der genannten Strukturen ist aus folgenden Gründen vertretbar:

- Relativ geringe ökologische Wertigkeit, überwiegend stark anthropogen überprägt
- Keine Beeinträchtigung von RL oder FFH Anhang IV Arten
- Unmittelbar in der Siedlung

7.3 Artenschutz / Schutzgebiete

Immer dann, wenn bei Vorhaben und Plänen begründete Hinweise auftreten, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten durch Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG beeinträchtigt werden können, ist eine artenschutzfachliche Betrachtung erforderlich.

Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da artenschutzrechtlich relevant <u>alle</u> europäischen Vögel und die FFH-Anhang IV Arten sind.

Während der Bestandsaufnahme konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten festgestellt werden. Auch geeignete Höhlen, Überwinterungsquartiere oder sonstige Nester konnten nicht nachgewiesen werden, so dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor.

Die Notwendigkeit einer konkreten Einzelfallbetrachtung mit vorausgegangener artenschutzfachlicher Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst nicht erkennbar. Allerdings gilt es bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung die Verbotstatbestände nach §§ 15 und 44 BNatSchG auch weiterhin zu beachten. Die Bauherrschaften müssen dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch im Rahmen der Baubeantragung Rechnung tragen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der qualitativen Heilquellenschutzzone II des Oberhess. Heilquellenschutzbezirk (ID 440-088), sowie in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes "Bad Nauheim" (ID-440-084).

Die in den Verordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten (Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises).

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen im Bereich des Plangebietes nicht vor. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sind durch die Planung nicht gegeben.

7.4 Boden / Wasser

<u>Geologie</u>

Im Planungsraum sind überwiegend pleistozäne Ablagerungen aus mächtigem Löß, aber auch aus geringmächtigem Löß über Fließschutt mit basaltischem Vulkanit anzutreffen.

Boden

Im Untersuchungsgebiet dominieren Böden aus äolischen Sedimenten, Pararendzinen mit erodierten Parabraunerden. (Bodenviewer 2021)

Ertragspotenzial

Die natürliche Eignung für eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung der Böden hängt maßgeblich von der Mächtigkeit, der natürlichen Nährstoffversorgung, der nutzbaren Feldkapazität sowie vom Relief ab.

Die Beurteilung der Acker- und Grünlandböden erfolgt mit Hilfe der Ertragspotenzialabschätzung des Bodens aus dem Bodenviewer Hessen (2021). Aufgrund der Siedlungslage sind die Flächen des Plangebietes nicht bewertet. Die an die Ortslage angrenzenden Flächen weisen überwiegend ein hohes Ertragspotenzial auf.

Nitratrückhaltevermögen

Nitrat ist besonders leicht auswaschbar, da es im Boden kaum gebunden wird. Die Tiefe der Nitratverlagerung und somit die Zeit bis zum Erreichen des Grundwassers ist abhängig von der Sickerwassermenge und der maximalen Wasserspeicherung (Feldkapazität).

Je höher die maximale Wasserspeicherung und je geringer die Sickerwassermenge, umso höher ist das Nitratrückhaltevermögen im Boden und umso geringer die Gefährdung des Grundwassers. Außer der Bodenbeschaffenheit haben Kulturart und Nutzungsintensität großen Einfluss auf den Nitrataustrag.

Aufgrund der Siedlungslage sind die Flächen des Plangebietes nicht bewertet. Die an die Ortslage angrenzenden Flächen weisen überwiegend ein hohes Nitratrückhaltevermögen auf.

Bewertung der Bodenfunktionen

Die Bewertung von Bodenfunktionen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist von besonderer Relevanz im Planungsverfahren.

TeilmethodeStufeBezeichnerStandorttypisierung3mittelErtragspotenzial5sehr hochFeldkapazität4hochNitratrückhaltevermögen4hoch

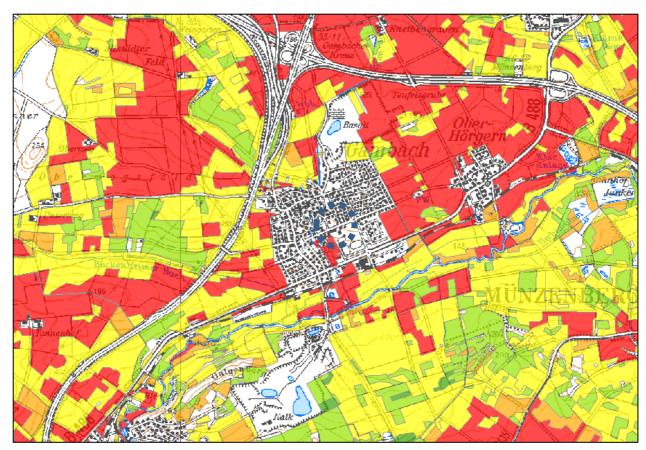


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Hessenviewer (2021); Bewertung der Bodenfunktionen

Nach Empfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009) sowie der Arbeitshilfe "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (2011) sind insbesondere die Bodenfunktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie "Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" zu bewerten.

Zusätzlich zur Bewertung der Einzelfunktionen ist eine zusammenfassende bzw. aggregierende Bewertung von Bodenfunktionen im Sinne einer Gesamtbewertung für die Planungsverantwortlichen wichtig, um Konfliktpotenziale abschätzen zu können.

Aufgrund der Siedlungslage sind die Flächen des Plangebietes nicht bewertet. Die an die Ortslage angrenzenden Flächen weisen überwiegend eine mittlere bis hohe Wertigkeit bei der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf.

Wasser

Oberflächengewässer finden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet liegt innerhalb zweier Heilquellenschutzgebiete. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch die bestehenden und angrenzenden Nutzungen. Es ist bereits heute großräumig versiegelt.

Die hier vorhandenen Böden sind bereits seit historischer Zeit als anthropogen überformt anzusehen, sie können ihr natürliches Standortpotenzial sowie ihre Bodenfunktionen kaum noch wahrnehmen.

Zudem ist eine Nachverdichtung im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen grundsätzlich zu befürworten und wirkt so auch einem Neuverbrauch von bisher unbeeinträchtigten Flächen entgegen. Im Bereich des Plangebietes und dem direkten Umfeld sind keine vorgeschichtlichen Fundplätze bekannt.

Daher ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung in Hinblick auf den Bodenund Wasserhaushalt als gering zu bewerten.

Wirkfaktor	Boden(teil)funktion							
Betroffenheit der Bodenteilfunktion	Lebensraumfunktion			Funktion Bestandte Naturhaus		n n	pun	
X: regelmäßig betroffen *: evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzwwürdig -: i.d.R. nicht beeinträchtigt	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt	Abbau-, Ausgleichsund Aufbaumedium	Archiv der Natur- Kulturgeschichte
Bodenabtrag	-	х	х	х	-	-	-	-
Bodenversiegelung	-	х	х	х	х	*	х	-
Auftrag/ Überdeckung	-	х	х	*	х	-	-	-
Verdichtung	ı	х	*	*	х	*	-	-
Stoffeintrag	-	=	-	-	-	=	-	-
Grundwasserstandsänderung	-	-	-	-	-	-	-	-

Bewertung der zu erwartenden Boden-/ Wasserbeeinträchtigungen (verändert nach HMUELV 2011)

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen voraussichtlich nicht.

7.5 Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Belange

Die nachfolgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen und bodenschutzrechtlichen Belange. Die nf. Gliederung orientiert sich an der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung.

7.5.1 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden kommunalen Leitungsnetze.

Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von max. 4 zusätzlichen Wohneinheiten mit jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 540 cbm/a.

Deckungsnachweis

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Plangebiet aus dem städtischen Leitungsnetz gedeckt werden.

Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässer-eigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach, durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme, qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Die im BPL zulässigen Nutzungsarten lassen nicht erwarten, dass das Grundwasser beeinträchtigt wird.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der qualitativen Heilquellenschutzzone II des Oberhess. Heilquellenschutzbezirk (ID 440-088), sowie in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes "Bad Nauheim" (ID-440-084).

Verminderung der Grundwasserneubildung

Jedwede Inanspruchnahme von Bodenfläche für bauliche Nutzungszwecke stellt einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen dar. U. a. werden Filter- und Pufferfunktionen der Bodenschichten sowie Speicherfähigkeiten beeinträchtigt die eine Reduzierung der Grundwasserneubildung zur Folge haben könnten. Insofern sind zur Sicherung einer Grundwasserneubildung, Versiegelungen von zu befestigenden Flächen zu minimieren. Im BPL sind hierzu Festsetzungen und Hinweise, wie die wasserdurchlässige Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen getroffen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen wird zudem durch Anschluss an den Regenwasserkanal dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Darüber hinaus sind nf. Vorgaben der Hessischen Bauordnung (§ 8 (1) HBO) zu beachten:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

Die Kellergeschosse neuer Gebäude sind dabei unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserverhältnisse druckwasserdicht auszubilden. Im Plangebiet sind keine Grundwasserstände bekannt.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch Tiefbaumaßnahmen (z. B. Gründungen von baulichen Anlagen, Unterkellerungen oder Straßenbaumaßnahmen mit Ver- und Entsorgungsleitungen) kann ein Aufstauen, Absenken oder Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Im vorliegenden Fall ist dies, vor dem Hintergrund der Nutzungsart, nicht zu befürchten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Die Verwendung von zeitgemäßen Baumaterialien und technischen Vorkehrungen lassen keine Verschmutzung des Grundwassers erwarten.

Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben, Quellen oder quellige Bereiche.

7.5.2 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung wird verwiesen.

Anforderung an die Abwasserbeseitigung

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 Anlagen der Stadt sowie die Festsetzungen des BPL berücksichtigen die vorgenannten Anforderungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen kommunalen Abwasserleitungen ausreichend sind.

Reduzieren der Abwassermenge

Der BPL enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten und Pkw-Stellplätzen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

(§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung)

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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) enthält zudem folgende Vorschrift:

(§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung)

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff "soll" dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Lt. Bodengutachten ist der Boden nur bedingt für eine Versickerung geeignet.

Die getroffenen Festsetzungen stehen dem jedoch nicht entgegen, zumal es sich um flächenhafte Versickerungen handelt, die dem derzeitigen Zustand des Areals gleichkommen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes findet im Trennsystem statt.

7.5.3 Abflussregelung

Vorgabe einer flächenhaften Regenentwässerung ist es, das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig dem Grund und Boden zuzuführen.

Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist. Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um dem Hochwasserschutz zum einen sowie dem Grundwasserschutz zum anderen Rechnung zu tragen. Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der BPL trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende eingriffsminimierende Maßnahmen sind an dieser Stelle geeignet, um den Eingriff in den Boden-/ Wasserhaushalt zu minimieren:

- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B.: Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster etc.). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Vermeidung von Bodenverdichtung und anderen nachteiligen Entwicklungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Niederschlagswasser soll versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

7.6. Schutzgüter

Für Bebauungspläne, die gem. § 13a BauGB abgewickelt werden, besteht keine Notwendigkeit eine Umweltprüfung durchzuführen. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

Dennoch wurde eine kurze Abhandlung der einzelnen Schutzgüter durchgeführt:

Biotop und Nutzungstypen

Im Rahmen des Bebauungsplanes kann es zu einer Bebauung von einer Fläche kommen, die bisher bereits intensiv genutzt wird. Der Großteil der Fläche ist bereits versiegelt.

Geschützte Arten konnten innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen ökologischen Wertigkeit des Voreingriffszustandes ist der Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht als geringfügig zu bewerten. In nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope wird nicht eingegriffen.

Artenschutz

Während der Bestandsaufnahme konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten festgestellt werden. Auch besetzte Höhlen, Überwinterungsquartiere oder sonstige Nester konnten nicht nachgewiesen werden.

Somit liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor.

Bei allen Bauvorhaben sind, unabhängig davon ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der qualitativen Heilquellenschutzzone II des Oberhess. Heilquellenschutzbezirk (ID 440-088), sowie in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes "Bad Nauheim" (ID-440-084).

Die in den Verordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten (Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises).

Boden/Wasser

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch die bestehenden und angrenzenden Nutzungen. Es ist bereits heute großräumig versiegelt.

Die hier vorhandenen Böden sind bereits seit historischer Zeit als anthropogen überformt anzusehen, sie können ihr natürliches Standortpotenzial sowie ihre Bodenfunktionen kaum noch wahrnehmen.

Zudem ist eine Nachverdichtung im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen grundsätzlich zu befürworten und wirkt so auch einem Neuverbrauch von bisher unbeeinträchtigten Flächen entgegen.

Im Bereich des Plangebietes und dem direkten Umfeld sind keine vorgeschichtlichen Fundplätze bekannt.

Bodenschutz

Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Münzenberg oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung ist in Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt als gering zu bewerten.

Klima/ Luft

Die siedlungsklimatischen Eigenschaften der Fläche sind von untergeordneter Bedeutung.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Innerortslage nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Der Einfluss auf das Landschaftsbild ist von untergeordneter Bedeutung, da sich das Plangebiet inmitten des besiedelten Bereiches befindet und auch derzeit bereits bebaut ist. Die geplante Bebauung wird sich harmonisch in die bereits bestehenden Strukturen einfügen. Die Nachverdichtung von Ortslagen ist grundsätzlich zu befürworten und wirkt so auch einem Neuverbrauch von bisher unbeeinträchtigten Flächen entgegen.

Mensch und Gesundheit

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ortslage nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Kultur-/ Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb Denkmalgeschützter Bereiche. Vorgeschichtliche Fundplätze sind nicht bekannt.

Emissionen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Art der Bebauung nicht ableitbar.

Zusammenfassung

Die geplante Siedlungserweiterung findet in einem Landschaftsraum statt, der keine erheblichen Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft hervorruft. Damit ist die Standortwahl des Baugebietes bereits ein Beitrag zur Eingriffsminimierung. Das Plankonzept versucht mit einer effizienten Erschließung und einer bestmöglichen Ausnutzung der Erschließung durch Baugrundstücke einen

7.7. Immissionsschutz

-Chemie- (gem. Seveso II Richtlinien)

sparsamen Umgang mit der Ressource Boden umzusetzen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BPL Nr, 1 wird geringfügig vom Achtungsbereich der Firma Kraupatz GmbH, Am Römerhof 3 tangiert.

Innerhalb des Betriebsgeländes der Fa. Kraupatz GmbH werden umweltgefährdende Stoffe (verschiedene technische Gase, z. B. Chlor) gelagert.

Für die im Gewerbegebiet liegende Firma wurde 1999 eine Baugenehmigung für einen Speditionsbetrieb erteilt. Im August 2004 erhielt dieser Betrieb eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz für die Lagerung von diversen technischen Gasen. Bei dieser Genehmigung wurden keinerlei negativen Auswirkungen auf die bereits vorhandene umgebende Nutzungsarten und kommunalen Planungen festgestellt bzw. auch nicht hingewiesen.

Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Gambach konnte sich aus vielerlei Gründen ausschließlich nach Osten orientieren.

Am westlichen Ortsrand sind, durch den Verlauf von zwei Hochspannungsfreileitungen (110 kV) sowie die Trasse der unmittelbar angrenzenden A 5, jedwede Siedlungserweiterungen ausgeschlossen.

Am nördlichen Ortsrand befinden sich Vorrangflächen für den oberflächennahen Abbau. Im Regionalplan Südhessen sind großflächige Erweiterungsflächen für diese Nutzung enthalten.

Im Süden befinden sich großflächige Natur- und Landschaftsschutzgebiete die eine Bebauung von vornherein nicht zulassen.

Diese Rahmenbedingungen wurden auch frühzeitig seitens der übergeordneten Raumordnung erkannt und im Regionalplan Südhessen bzw. später im Regionalen Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht.

Außer den bereits vor 1990 realisierten Siedlungsbereichen "Brückfeld II und III", wurden der Kindergarten sowie mehrere hochfrequentierte Einzelhandels- und Versorgungs-einrichtungen mit Zustimmung des Umweltamtes des RP Südhessen, einhergehend mit aufwendigen Verkehrsführungen am östlichen Ortsrand, installiert.

Auch die seit Anfang 2000 planerisch vorbereitete Ausweisung des Baugebietes "Brückfeld IV" (wirksam seit 2003), wurde mit allen behördlichen Zustimmungen umgesetzt.

Erst nach Realisierung dieser Maßnahmen wurde dem Betrieb im südlich gelegenen Gewerbegebiet, die Genehmigung zur Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen (verschiedene technische Gase, z. B. Chlor) seitens des RP Darmstadt erteilt.

Gemäß Seveso II Richtlinien sind geplante Wohn- Freizeit und Mischbauflächen nach Möglichkeit von einem Störfallbetrieb fernzuhalten.

Die Abstandswahrung zum Störfallbetrieb in Gambach wurde im Jahr 2009 von einem unabhängigen Gutachter auf 300 m beziffert. Erst im März 2010 wurde der Abstand mit Hinweis auf die Einhaltung der Vorgaben des Leitfadens SFK/TAA-GS-1 seitens des RP auf 550 m festgelegt.



Luftbild mit Lage des BPL Nr. 1 -1.Änd.- und des Störfallbetriebes

Damit liegen die vorgenannten Siedlungsbereiche innerhalb des Achtungsbereiches, während der Geltungsbereich der 1. Änderung des BPL Nr. 1 ca. 540 m vom Störfallbetrieb entfernt liegt.

Der Störfallbetrieb selbst, wurde durch behördliche Anordnung auf den neuesten immissionsschutzrechtlichen Stand ausgestattet, so dass auch dem Betrieb ein Höchstmaß an Eigenverantwortung mit dem Umgang der Gefahrenstoffe anzuerkennen ist.

Die örtliche Feuerwehr ist, in Zusammenarbeit mit der Stützpunktfeuerwehr Butzbach, auf eine evtl. Notfallsituation geschult und vorbereitet.

Die Stadt Münzenberg weißt zudem in Grundstückskaufverträgen auf die Störfalllage hin, so dass alle Grundstücksbesitzer von der Sachlage informiert sind.

Die nunmehr vorgenommene Bebauungsplanänderung hat keinerlei Auswirkungen auf die Einhaltung des Achtungsabstandes.

Zusammenfassend kann aus städtischer Sicht festgestellt werden, dass die Vorgaben des § 50 BimSchG nach derzeitigem Ermessen und Wissensstand berücksichtigt wurden.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind weder vorgesehen noch erforderlich.

9. Altlasten

In der Altflächendatei des Landes Hessen sind innerhalb des Plangebietes keine Altflächen registriert. Weder dem Grundstückseigentümer noch der Stadt sind derzeit Altflächen, Altlasten, oder sonstige kontaminierte Flächen im Plangebiet bekannt.

10. Kosten

Der Stadt Münzenberg entstehen, durch die Änderung des Bebauungsplans und den damit in Verbindung zu bringenden Maßnahmen, keinerlei Kosten.

aufgestellt: Münzenberg / Marburg im April 2021, fortgeschrieben im Juni 2021