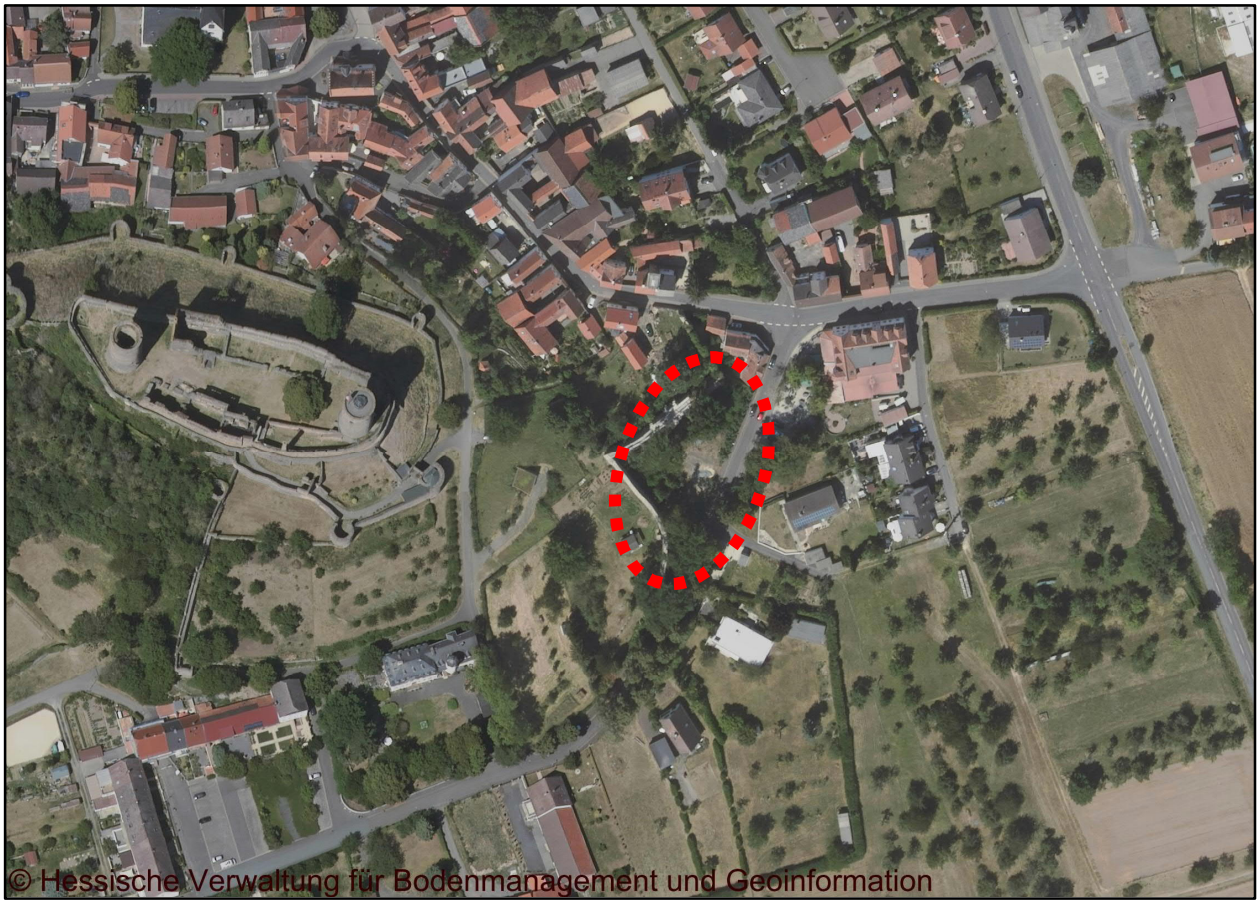
Bauleitplanung der Stadt Münzenberg

2. Änderung des Bebauungsplans „Am Lustgarten“ im Stadtteil Münzenberg

- Begründung -



Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0

Objekt-Nr.: 21464
Planungsstand: November 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung 3
   1.1 Ziel und Zweck der Planung 3
   1.2 Bauleitplanverfahren 4
   1.3 Planungsverlauf 5
2. Einfügung in übergeordnete Planungen 6
3. Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße 7
   3.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs 7
   3.2 Flächengrößen und -verteilung 7
4. Planfestsetzungen 7
   4.1 Fläche für Gemeinbedarf 7
   4.2 Maß der baulichen Nutzung 8
   4.3 Überbaubare Grundstücksflächen 8
   4.4 Stellplätze 8
   4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 8
   4.6 Verkehrsflächen 8
5. Verkehrliche Erschließung 9
   5.1 Straßenverkehr 9
   5.2 Abschätzung des Verkehrsaufkommens 9
   5.3 ÖPNV 9
   5.4 Fuß- und Radwegeverbindung 9
6. Ver- und Entsorgung 10
   6.1 Trink- und Schmutzwasser 10
   6.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz 11
   6.3 Elektrizität, Telekommunikation 11
7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 12
8. Denkmalschutz 13

9. Umweltbelange 14
9.1 Eingriff und Ausgleich 14
9.2 Altlasten 14
9.3 Biotop- und Nutzungsstrukturen 14
9.4 Artenschutz 15
9.5 Boden / Wasser 15
9.6 Klima/ Luft 16
9.7 Landschafts-/Ortsbild 16
9.8 Mensch und Gesundheit 16
10. Wasserwirtschaftliche Belange 17
10.1 Wasserversorgung/Grundwasserschutz 17
10.2 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen 18
10.3 Abwasserbeseitigung 18
10.4 Abflussregelung 19
11. Bodenordnung 20

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Verwaltung der Staatlichen Schlösser und Gärten Hessen plant die Errichtung eines Neubaus für Museumspädagogik und Besucherinformation in unmittelbarer Nähe der Burganlage. Das Flurstück 285 im Burgweg soll künftig für museumspädagogische Zwecke, kulturelle Vermittlungsaufgaben sowie touristische Informationen und Service genutzt werden.

Der aktuelle Planungsentwurf sieht Gebäude für Museumspädagogik, Touristen Information und öffentliches WC vor. Weiterhin sind die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung sowie eine Ladestation für E-Bike geplant.

Die Bauweise soll aus ökologischen und denkmalpflegerischen Gründen eine hohe

Nachhaltigkeit aufweisen:

- Niedrige Bauweise zur Freihaltung des Blicks auf die historische Stadtmauer
- geplante bauliche Anlagen in Holzrahmenbauweise
- Dachausbildung als begrüntes Flachdach
- Dachterrasse mit Blickbezug zur Burg Münzenberg
- barrierefreie Bauweise.

Die Planung kann nicht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Lustgarten - 1. Änderung“ von 1993 erfolgen, da für das betroffene Grundstück in diesem einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) keine ausreichenden Festsetzungen getroffen wurden und sich eine Bebauung somit im Wesentlichen nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richtet.

Abb. 1: Bebauungsplan „Am Lustgarten - 1. Änderung“ (1993)

Um eine Planungssicherheit für den geplanten Neubau zu erhalten, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Damit ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt, wird die angrenzende Verkehrsfläche des Burgweges in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Münzenberg hat in ihrer Sitzung am 20.05.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Lustgarten“ im Stadtteil Münzenberg gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

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

Im RegFNP ist der Änderungsbereich als Gemischte Baufläche (M) Bestand dargestellt.

Zur Sicherung des Planungsziels wird das zu bebauende Grundstück als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt.

1.2 Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Lustgarten“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine bisher nicht bebaute Fläche in eine Fläche für Gemeinbedarf umgenutzt werden.

Folgende Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind zu erfüllen:

- die zulässige Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen
- und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb 20.000 m², eine Kumulation verschiedener Bebauungspläne liegt nicht vor.

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

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden.

Auf Grund der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf (Museumspädagogik / Besucherinformation) können von der Planung keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

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

1.3 Planungsverlauf

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. Mai 2021 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

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

Die beiden Verfahrensschritte wurden parallel in der Zeit vom 06.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021 durchgeführt.

Die Bekanntmachung erfolgte am 26.08.2021.

Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.11.2021 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Inkraftsetzung:

Der Bebauungsplan wird durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

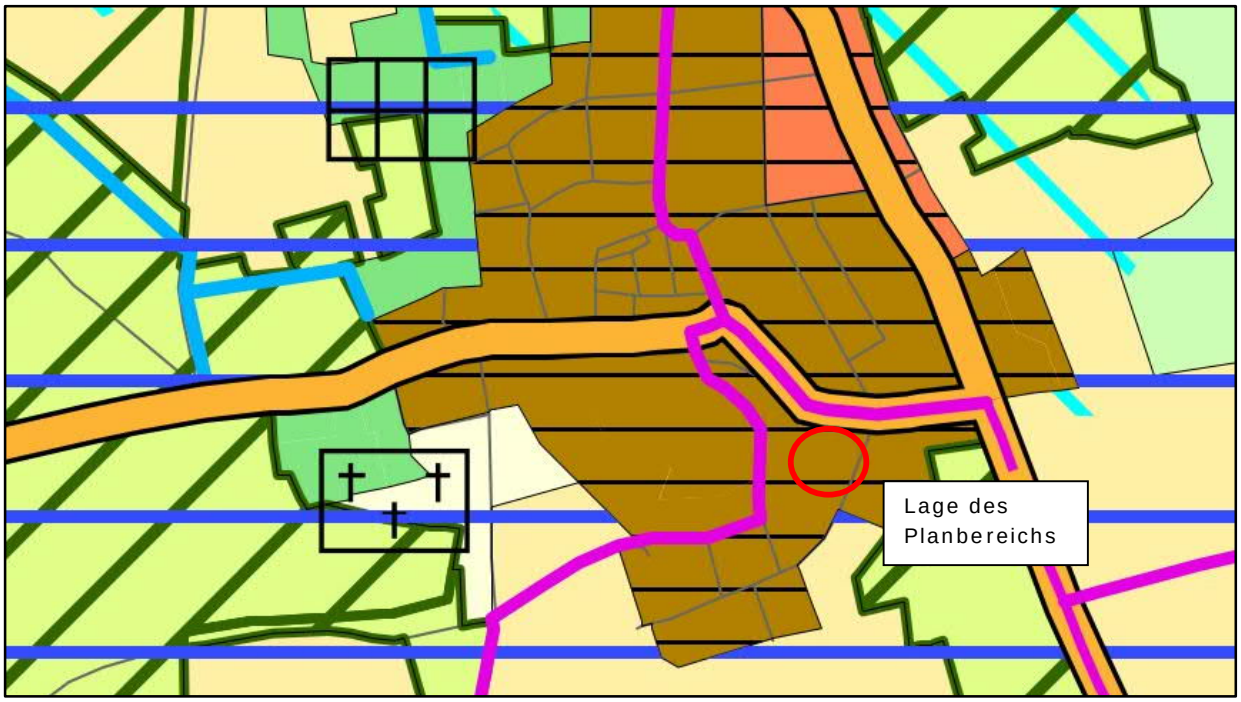
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen (RPS) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums Frankfurt RheinMain festgelegt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan- Änderung liegt innerhalb einer Gemischten Baufläche (M) - Bestand. Da innerhalb von Mischgebieten Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig sind, ist - auch auf Grund der geringen Flächengröße - eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Zudem ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Die Darstellung im RegFNP wird ggf. im Zuge der Berichtigung später angepasst.

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sowie von Trinkwasser- und Überschwemmungsgebieten.

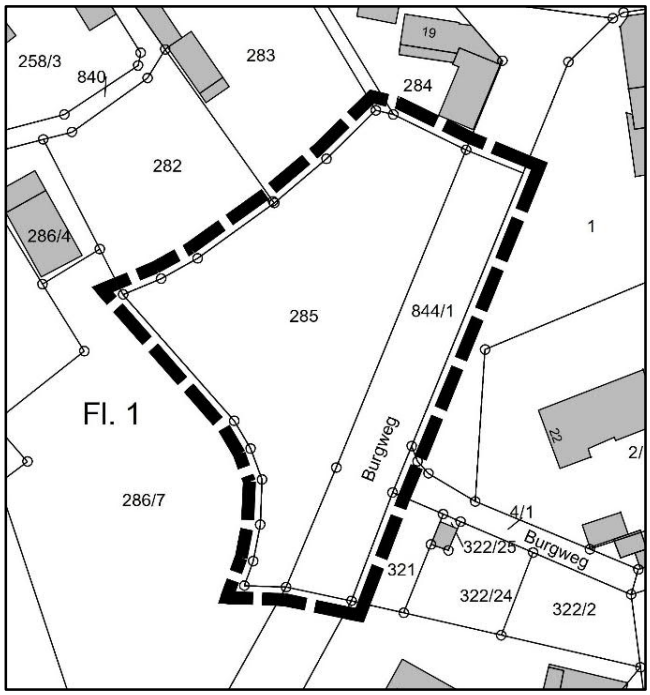
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen (2010)



Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der quantitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“ sowie innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“.

3. Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße

3.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 285 (teilweise) und 844/1 (Burgweg).

Abb. 3: Geltungsbereich der 2. Änderung

3.2 Flächengrößen und -verteilung

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

Fläche für Gemeinbedarf	1.706 m²
Straßenflächen	736 m²
Gesamt	2.442 m²

Der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst somit eine Fläche von rd. 2.442 m².

4. Planfestsetzungen

4.1 Fläche für Gemeinbedarf

Grundvoraussetzung für die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf ist, dass es sich um eine der Allgemeinheit dienende Anlage handelt. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf bedarf eines konkretisierenden Zusatzes, da ohne festgesetzte nähere Zweckbestimmung eine Bandbreite höchst unterschiedlicher Vorhaben des Gemeinbedarfs zugelassen würde.

Daher wird für die Gemeinbedarfsfläche eine Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Museumspädagogik und Besucherinformation“ festgesetzt. Ferner werden die zulässigen Nutzungen dahingehend präzisiert, dass ausschließlich die Errichtung von Gebäuden für Museumspädagogik, Touristen Information, öffentliches WC, Stellplätze für Kfz und Fahrräder, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und E-Bikes sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig sind.
Hierdurch ist die Zweckbestimmung eindeutig festgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird verzichtet. Die max. zulässige Bebauung ist durch die festgelegte Baugrenze definiert.

Zur Einbindung der geplanten Gebäude in die umgebende Bebauung und die denkmalgeschützte Burganlage wird die Gebäudehöhe auf max. 7 m (ab OKFFB) begrenzt. Da barrierefreier Zugang vorgesehen ist, entspricht der Höhenbezug in etwa der angrenzenden Straßenoberkannte und damit ausreichend definiert.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Der in § 23 (3) BauNVO vorgesehene Überschreitungsspielraum ist zu berücksichtigen.

4.4 Stellplätze

Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die erforderliche Anzahl, Befestigung und Begrünung ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg zu ermitteln auszuführen und im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

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

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

4.6 Verkehrsflächen

Der Burgweg wird zur gesicherten Erschließung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Straßenverkehr

Der Änderungsbereich ist über den unmittelbar angrenzenden Burgweg an das weiterführende innerörtliche Straßennetz angebunden. Der Burgweg ist in diesem Abschnitt mit einem beidseitigen Gehweg versehen, die Fahrbahn hat eine Breite von rund 5,2 m (siehe Foto 1). Ein Ausbau der Erschließungsstraße ist nicht erforderlich.

5.2 Abschätzung des Verkehrsaufkommens

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

Foto 1: Burgweg im Bereich des Plangebiets

5.3 ÖPNV

Die Planänderung hat keinerlei Auswirkungen auf den ÖPNV.

5.4 Fuß- und Radwegeverbindung

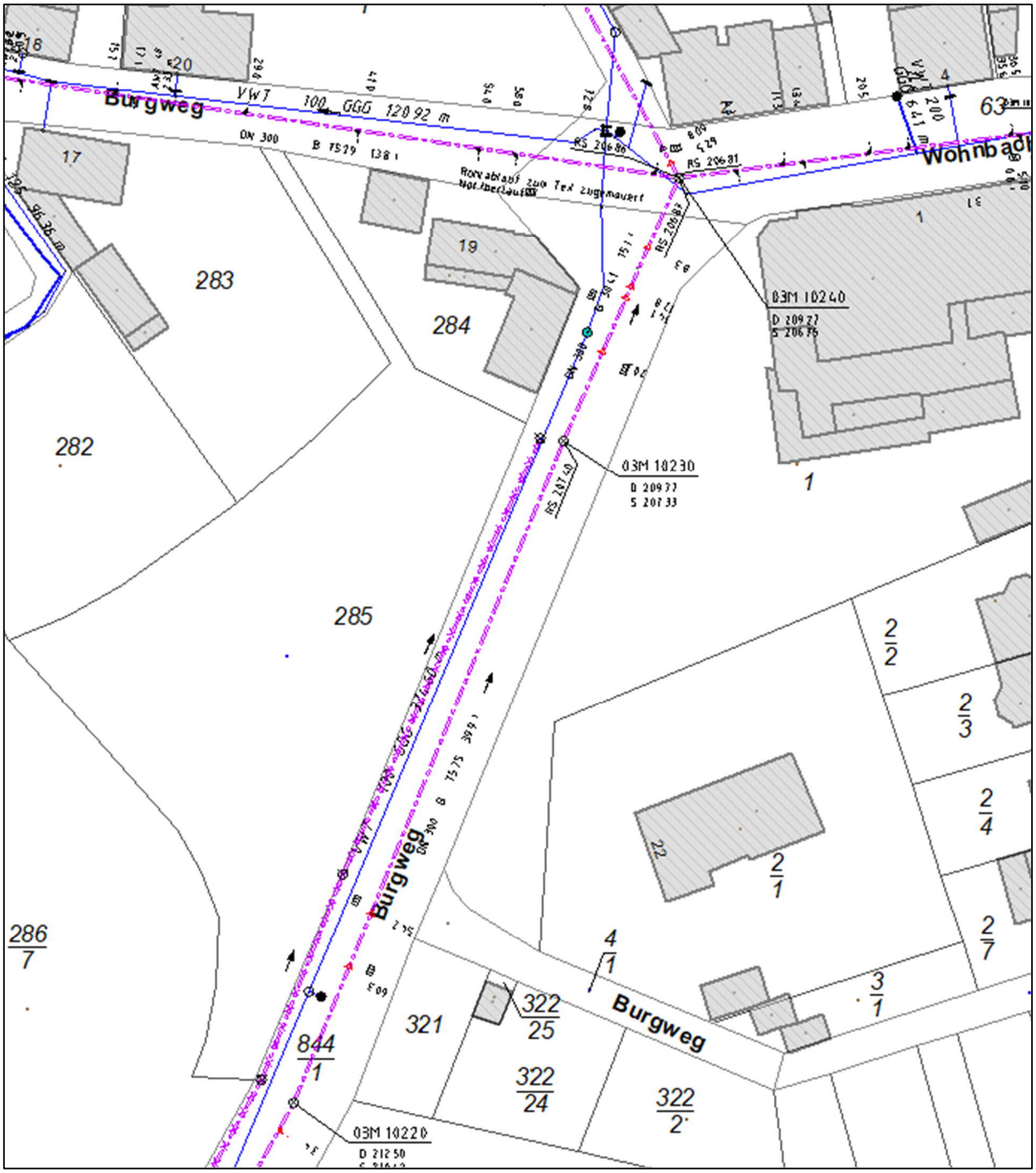
Der Änderungsbereich ist über das Ortsstraßennetz an weiterführende Fuß- und Radwegeverbindungen angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das vorhandene kommunale Leitungsnetz sichergestellt. Grundstücksanschlüsse sowie evtl. erforderliche Erweiterungen des Leitungsnetzes sind mit der Stadt Münzenberg bzw. den jeweiligen Versorgungsunternehmen frühzeitig abzustimmen. Die hierzu entstehenden Kosten sind vom Grundstückseigentümer*in zu tragen.

Abb. 4: Vorhandene Abwasser- und Trinkwasserleitungen im Burgweg



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 ein Löschwasserbedarf von 48 m^3/h 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.

6.3 Elektrizität, Telekommunikation

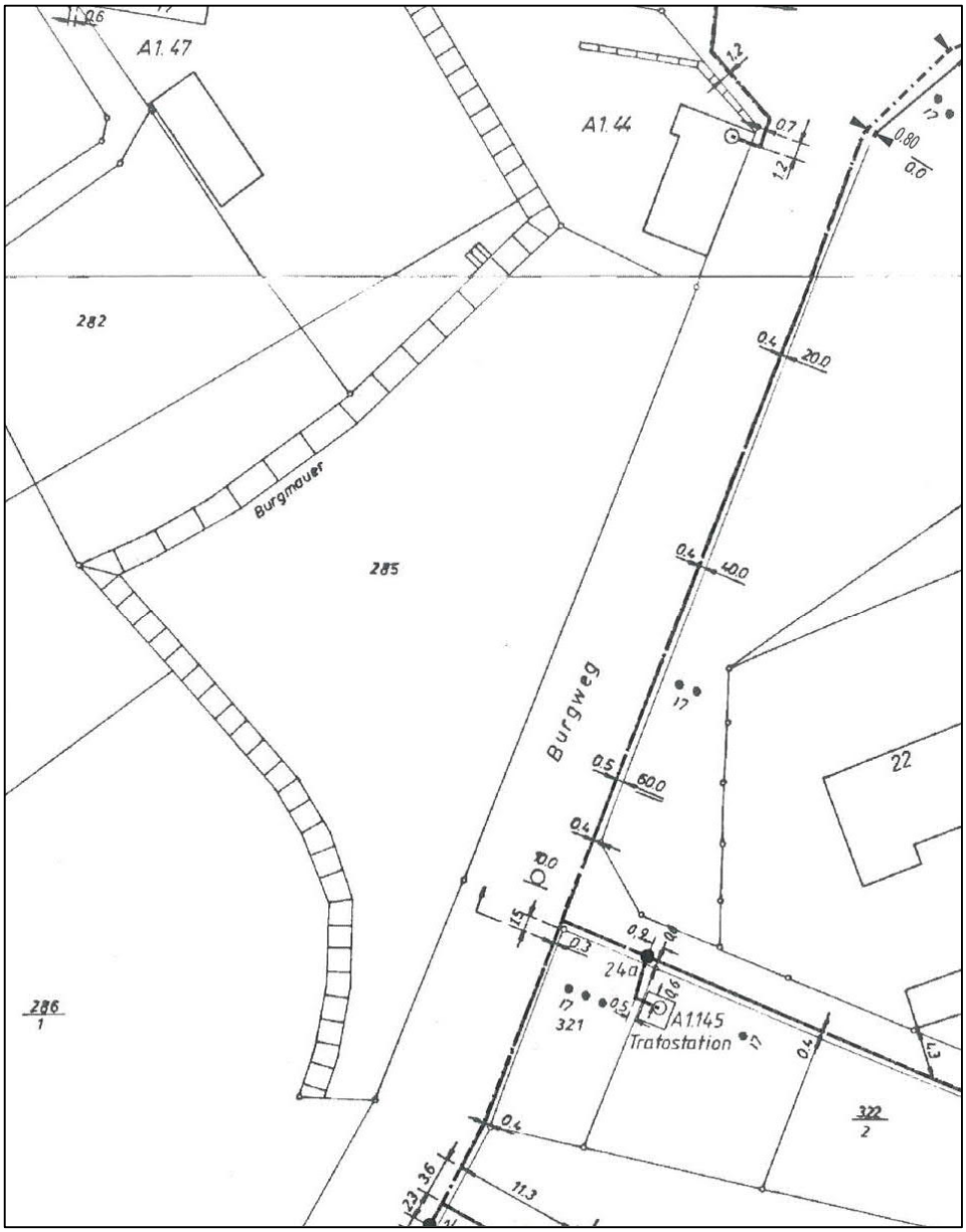
Die Stromversorgung ist mit der OVAG abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom im öffentlichen Bereich, östlich im Burgweg (siehe Abbildung 5). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Abb. 5: Vorhandene Telekomleitungen im Burgweg



7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

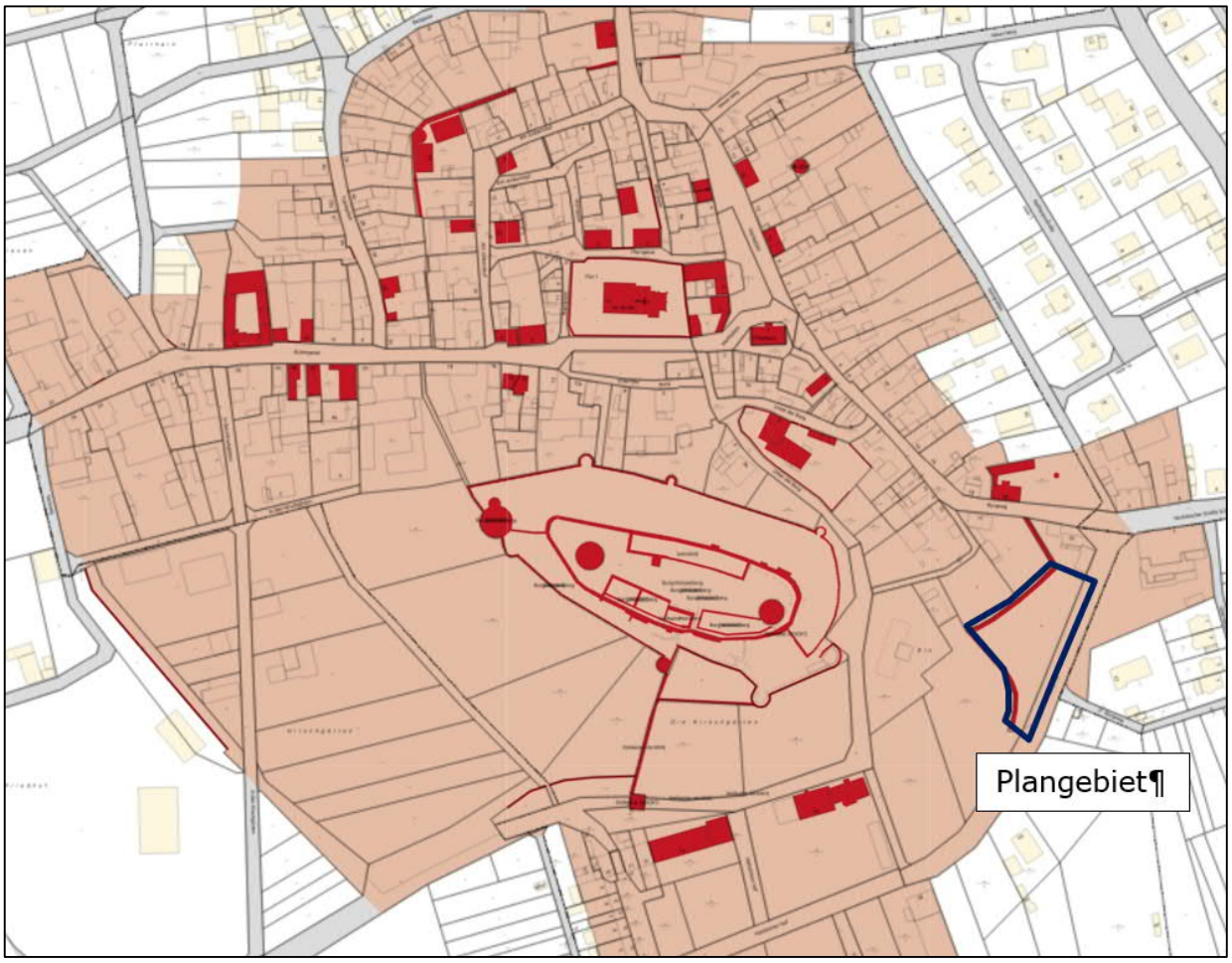
Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sind für die Einbindung der geplanten Bebauung in das denkmalgeschützte Ortsbild erforderlich. Die Festsetzung von begrünten Flachdächern dient zudem der Eingriffsminimierung und besitzt positive Auswirkungen auf das Kleinklima, den Boden- und Wasserhaushalt sowie den Artenschutz.

8. Denkmalschutz

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen im Bebauungsplan nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Zweck dieser Vorschrift ist es, den beim Vollzug des Bebauungsplans Beteiligten die Zusammenhänge mit anderen, für den Vollzug bedeutsamen Regelungen im Planwerk zu vermitteln. Die nachrichtliche Übernahme selbst entfaltet dabei keine Rechtswirkungen, insbesondere nicht gegenüber Dritten, d.h. die Rechtswirkungen ergeben sich allein aus den anderen gesetzlichen Vorschriften, die den Festsetzungen zu Grunde liegen, und diesen Festsetzungen selbst.

Abb. 6: Gesamtanlage Münzenberg (Ausschnitt aus Denkxweb)



Der historische Stadtkern mit der Burganlage und Burgmauer ist als Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesen. Im Bebauungsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme mit Hinweis auf die zu berücksichtigenden Paragraphen des HDSchG. Darüber hinaus wurde ein Hinweis aufgenommen, wie beim Auffinden von Bodendenkmälern zu verfahren ist.

9. Umweltbelange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung.

9.1 Eingriff und Ausgleich

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt formal die Umweltprüfung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung. Daher sind eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Es werden jedoch eingriffsminimierende Festsetzungen getroffen (Begrünung nicht überbauter Flächen, Dachbegrünung). Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die Nutzung einer Fläche im Innenbereich erfolgt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

9.2 Altlasten

Für die Flurstücke im Geltungsbereich sind derzeit keine Einträge im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) bekannt. In den Bebauungsplan ist ein allgemeiner Hinweis aufgenommen worden, welcher die Vorgehensweise bei Auffinden von Auffälligkeiten erläutert.

9.3 Biotop- und Nutzungsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich mitten im besiedelten Bereich und grenzt direkt an die Burgmauer an. Das Grundstück wurde bereits gerodet, so dass bis auf die Randbereich keine Gehölze mehr vorhanden sind.

Foto 2: Derzeitiger Grundstückszustand (Südteil)

Foto 3: Derzeitiger Grundstückszustand (Nordteil)

Schützenwerte oder schutzwürdige Landschaftsbestandteile finden sich nicht im Plangebiet. Nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützte Biotope sind nicht vorhanden.
Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Flächen von untergeordneter Bedeutung.

9.4 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde das Plangebiet einmal im Juni 2021 (22.06.2021, 9 Uhr, sonnig, 20 °C) begangen. Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen, erfolgt die Ableitung über das potenzielle Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen. Von artenschutzrechtlichem Interesse nach § 44 BNatSchG sind sowohl die Anhang IV FFH Arten wie auch alle europäischen Vogelarten.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen, der bisherigen Nutzung der Fläche sowie der innerörtlichen Lage, sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln auf der Fläche auszuschließen. Es fehlen entsprechende Biotopstrukturen, die als geeignete Fortpflanzungs-/ Ruhestätten dienen könnten.

Das Gleiche gilt für die Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Säuger, Amphibien, Käfer, Libellen und Schmetterlinge.

Ein potenzielles Vorkommen der Zauneidechse, als planungsrelevante Reptilienart, ist nicht vollkommen auszuschließen. Vorhandenen Lesesteinhaufen, sowie Saumstreifen entlang der alten Mauer könnten als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Daher sind für diese Tierart besondere artenschutzrechtliche Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

- Manuelles Umsetzen der vorhandenen Lesesteinhaufen in randliche, von der Baumaßnahme nicht beeinträchtigte Böschungsbereiche. Die Durchführung der Maßnahmen sollte ausschließlich in Tageszeiten mit hoher Aktivität der Tiere (sonnige Tage, nach 10 Uhr) erfolgen.
- Vergrämung der Tiere auf den verbleibenden Flächen durch dauerhaftes kurzhalten / entfernen der Vegetation bis zum Beginn der Baumaßnahme.
- Begleitung der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung.

Durch die Umsetzung der o.g. Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen kommt es bei der vorliegenden Planung nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG.

9.5 Boden / Wasser

<u>Boden</u>

Im Bodenviewer Hessen liegen auf Grund der Lage inmitten des Ortskerns keine Bodendaten im Maßstab 1:5.000 oder 1:50.000 vor. Lediglich die kleinmaßstäblichen Daten der Bodenübersichtskarte 1:500.000 sind abrufbar. Diese sind für eine Bewertung auf Ebene der Bauleitplanung nicht verwertbar. Der Stadtteil Münzenberg liegt in einem Bereich mit Lössböden (Tschernosem-Parabraunerden, Parabraunerden, örtl. Pseudogley-Parabraunerden). Eine Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet ist somit nicht möglich.

Das Flurstück 844/1 ist bereits vollständig versiegelt (Straße mit Gehweg), das Flurstück 285 ist bislang unversiegelt. Die Böden im Ortskern von Münzenberg 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.

Die Neuversiegelung von Boden wird auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt, zudem werden eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Dachbegrünung festgesetzt.

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.

9.6 Klima/ Luft

Die siedlungsklimatische Eigenschaft des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks ist auf Grund der geringen Flächengröße und der innerörtlichen Lage von untergeordneter Bedeutung.

Durch die Planung sind auf Grund der maßvollen und niedrigen Bebauung sowie der festgesetzten Dachbegrünung keine erheblichen kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten.

9.7 Landschafts-/Ortsbild

Der Einfluss der geplanten Bebauung auf das Landschafts-/Ortsbild ist von untergeordneter Bedeutung, da sich das Plangebiet inmitten des besiedelten Bereiches befindet. Die geplante Bebauung mit flachen und begrünten Gebäuden fügt sich harmonisch in den baulichen Bestand ein.

Eine wesentliche Beeinträchtigung im Hinblick auf bestehende Sichtachsen zur Burg und Burgmauer ist nicht zu erwarten.

9.8 Mensch und Gesundheit

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der geplanten Nutzung (Fläche für Gemeinbedarf) nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke hinsichtlich Emissionen (z.B. Lärm, Staub. Geruch) sind ebenfalls nicht zu erwarten.

10. Wasserwirtschaftliche Belange

Die wasserwirtschaftlichen Belange sind gemäß der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ (2014) zu berücksichtigen.

10.1 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

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

Bedarfsermittlung
Für die geplante Nutzung ergibt sich nur ein untergeordneter zusätzlicher Verbrauch an Trinkwasser.

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 Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach, durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme, qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Die gemäß Bebauungsplan zulässige Nutzung lässt nicht erwarten, dass das Grundwasser beeinträchtigt wird.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der qualitativen Heilquellenschutzzone I des Oberhessischen 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 Bebauungsplan sind hierzu Festsetzungen (wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Dachbegrünung) getroffen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen wird zudem durch Anschluss an den Regenwasserkanal dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Darüber hinaus sind folgende Vorgaben der Hessischen Bauordnung (§ 8 Abs. 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. Im Plangebiet sind keine Grundwasserstände bekannt. Es werden keine Kellergeschosse errichtet.

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 vor-liegenden 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.

10.2 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

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

10.3 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 Bebauungsplans berücksichtigen die vorgenannten Anforderungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen kommunalen Abwasserleitungen ausreichend sind.

Reduzieren der Abwassermenge
Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Dachbegrünungen.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

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 in § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem folgende Vorschrift:

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. Durch den verbleibenden großen Freiflächenanteil sowie der Festsetzungen (wasserdurchlässige Belege, Dachbegrünung) ist nur mit einem sehr geringen Anteil an verbleibenden Niederschlagswasser zu rechnen.

Entwässerung

Die äußere Entwässerung des Plangebietes findet im Mischsystem statt, da die weiterführenden vorhandenen Anschlussleitungen keine anderweitige Abwasserableitung ermöglichen.

10.4 Abflussregelung

Abflussregelung

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

Vorflutverhältnisse

Ein Vorfluter ist im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan 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.)
- Dachbegrünung
- Erhaltung von Grünflächen

- 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 vornehmen.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind weder vorgesehen noch erforderlich.

aufgestellt: Münzenberg / Marburg im November 2021