Marktflecken Merenberg

Bebauungsplan „Benzstraße Südost“, 1. Änderung

Begründung

Planstand: Satzung Juni 2022
Bearbeitung: Büro Hendrik Christophel

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 9503 0 F 06403 9503 30
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Bebauungsplan

1 Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen 1
2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs 2
3 Übergeordnete Planungen 3
3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 3
3.2 Flächennutzungsplan 3
4 Verfahren 4
5 Städtebauliche Festsetzungen 6
6 Berücksichtigung umweltschützender Belange 8
7 Immissionsschutz 15
8 Klimaschutz 16
9 Ver- und Entsorgungsleitungen 17
10 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz 17
11 Baugrund, Boden, Bergbau 19
12 Altablagerungen und Altlasten 20
13 Denkmalschutz 20
14 Kampfmittel 20

1 Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen

Die Gemeindevertretung des Marktflecken Merenberg hat am 3. März 2022 die erste Änderung des Bebauungsplans „Benzstraße-Südost" im zentralen Ort der Gemeinde Merenberg als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Ziel der Planung ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung für die bedarfsgerechte Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Neben der planerischen Absicherung vorhandener Standorte wird auch die Bereitstellung eines an den Bedürfnissen der Wirtschaft orientierten, geeigneten Flächenangebots erforderlich. Das in dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Benzstraße-Südost" festgesetzte Mischgebiet genügt nicht mehr den durch Betriebserweiterungen und Nutzung von vorhandenen Reserveflächen entstehenden Anforderungen an die Flächenwidmung.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird demnach das Ziel verfolgt, die für die Sicherung des bestehenden Gewerbestandortes dringend erforderlichen Ergänzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Dabei soll unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Anlagen einschließlich deren Nutzungen sowie der geplanten Erweiterungen eine Umwidmung von Mischgebiet in Gewerbegebiet vorgenommen werden.

Das Baugesetzbuch und der Regionalplan stimmen in dem Ziel überein, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Danach soll der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig durch Nachverdichtung und Umnutzung vorhandener Flächenreserven im Innenbereich erfolgen. Die städtebauliche Entwicklung wird demzufolge wesentlich durch Maßnahmen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gekennzeichnet.

Allgemeines Ziel der vorliegenden Planung ist hiernach auch eine behutsame, siedlungsökologisch vertretbare Nachverdichtung des Plangebiets. Weiterhin erfolgt eine Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Benzstraße-Südost" an die aktuell maßgeblichen Rechtsvorschriften.

Aus den Zielen abgeleitet ist die im Gemeinwohlinteresse liegende Sicherung von Arbeitsplätzen, die als eine Planungsleitlinie im Baugesetzbuch (BauGB) unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 festgelegt ist und die zu den Belangen der Wirtschaft gehört.

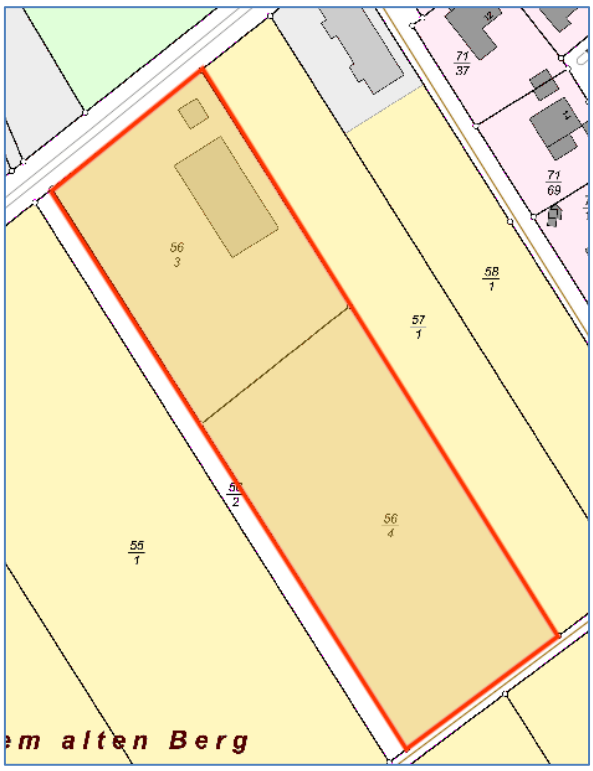
Die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind in diesem Zusammenhang einander gegenüberzustellen und untereinander gerecht abzuwägen.

2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in dem zentralen Bereich gewerblich-industrieller Entwicklung im Westen/Südwesten der Kerngemeinde und südöstlich der namensgebenden Benzstraße. Umgeben ist es im Norden, Westen und Osten von bestehenden und geplanten Gewerbebetrieben sowie im Süden von großflächigem Einzelhandel.

Der Standort liegt südwestlich der bebauten Ortslage angrenzend an das „Gewerbegebiet B 49" und das Gewerbegebiet „Industriestraße-Ost" und damit auch direkt an der Ausfahrt „Merenberg-West" der B 49 und an der Industriestraße (Kreisstraße K 448), die als Westumfahrung von Merenberg die Verbindung von der B 49 nach Norden sichert, ohne dass die Altortslage durchfahren werden muss.

Der Geltungsbereich des seit Oktober 2018 rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 56/3 und 56/4 in der Flur 5 der Gemarkung Merenberg:



Die Abgrenzung des Geltungsbereichs
(Quelle: geoportal Hessen, ohne Maßstab)

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Geltungsbereich ist dargestellt als Vorranggebiet Siedlung Planung. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird den hierfür geltenden regionalplanerischen Zielen entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die städtebauliche Entwicklung von Merenberg ist maßgeblich beeinflusst durch den Ausbau der B 49. Durch die beiden für den zentralen Ort realisierten Anschlussstellen Merenberg-West und Merenberg-Ost konnte einmal die Belastung der Altortslage durch Verkehr erheblich verringert und im Zusammenhang mit dem Gewerbezentrum B 49 gleichermaßen ein spürbarer Aufschwung in den Bereichen Gewerbe, Handel und Dienstleistung erreicht werden.
Die hiermit vollzogenen Entwicklungen gingen unter anderem mit der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für den zur Hälfte bebauten und für Reserveflächen zur Erweiterung vorgesehenen Bereich westlich der bebauten Ortslage einher:

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Südlich der Benzstraße"

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan entspricht den Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:
    - von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen,
    - es wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung sowie
    - die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
    - Im vereinfachten Verfahren wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wird hierauf hingewiesen. Im beschleunigten Verfahren ist weiterhin:
- der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen,
- soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
- gelten in den Fällen des § 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Prüfung und Entscheidung zum Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB sind von der Gemeinde als hierfür verantwortlicher Planungsträgerin vorgenommen. Hierzu gehört auch die Ausfüllung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Innenentwicklung, wobei es sich nach BauGB ausschließlich um Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, wie vorliegend für die Nachverdichtung oder um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Der räumliche Anwendungsbereich ist auf Flächen beschränkt, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Und das ist vorliegend der Fall, das Plangebiet wird von folgenden Nutzungen umschlossen:

- im Norden gewerbliche Nutzung und Sportanlagen,
- im Osten Misch- und Wohngebietsnutzung,
- im Süden Flächen für den großflächigen Einzelhandel und
- im Westen gewerbliche Flächen Bestand als Satzung beschlossen („Gewerbegebiet Industriestraße-Ost").

In der Vorgehensweise der Gemeinde spiegelt sich – in Umsetzung raumordnerischer Ziele und Fortführung vorbereitender Bauleitplanungen für das Gemeindegebiet – die Verantwortung der Gemeinde für eine nach den Zielen des Gesetzgebers gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wider.

Der Bebauungsplan kann nach erfolgter Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen demzufolge im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Belange des Umweltschutzes sind entsprechend der Ausführungen hierzu im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, es werden

- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und
- es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

5 Städtebauliche Festsetzungen

Zur Ausführung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Nach § 13 BauNVO ist im Gewerbegebiet die Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für freiberuflich Tätige gegeben.

Entsprechend der raumordnerische Ziele ist Einzelhandel nur für die Selbstvermarktung im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben zulässig. Dies gilt nach neuester Rechtsprechung auch nur dann, wenn die Verkaufs- und Ausstellungsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

- Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung besteht zur Minimierung der Beeinflussung öffentlicher Belange wie des Orts- und Landschaftsbilds aus der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Als Orientierungswert für die Bestimmung der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, gilt eine Grundflächenzahl von 0,8, um eine im Sinne der Nachverdichtung intensive bauliche Ausnutzung der Flächen zu erreichen.
- Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Erschliessungsstraße in der Grundstücksmitte. Hiermit wird eine Einfügung in die bestehende Umgebungsbebauung in Form von verträglich dimensionierten Gebäuden vorbereitet. Ergänzend zulässig ist die Überschreitung der Höhe durch technische Aufbauten bis zu 2,5 m.

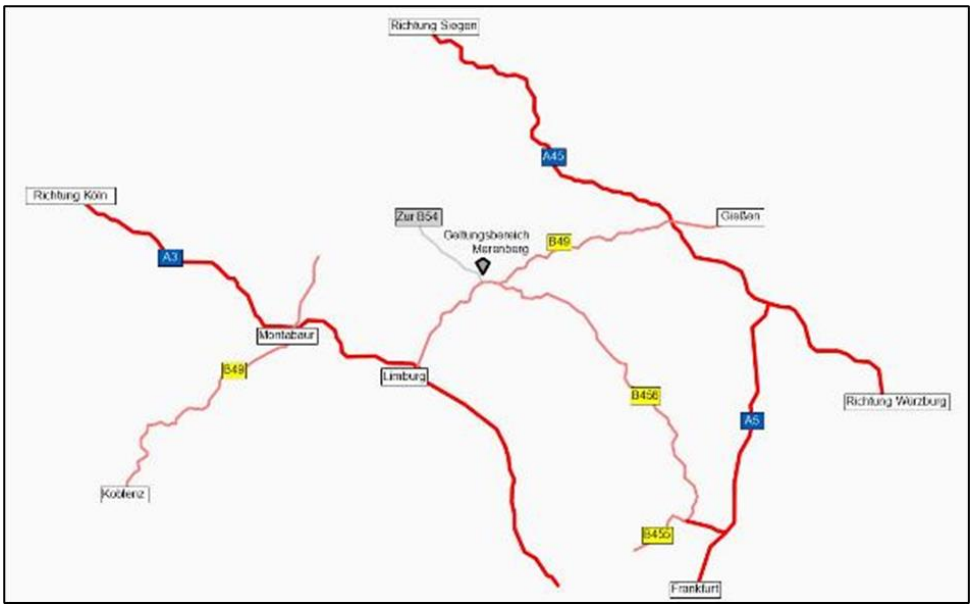
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche im Zusammenhang mit den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Zur Ermöglichung einer größtmöglichen Variationsbreite für die Anordnung baulicher Anlagen umfasst die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche das gesamte Gewerbegebiet. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile ist nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.

Für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten nach § 14 BauNVO gilt ergänzend, dass sie innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind. Diese Festsetzung ist aufgenommen, da konkrete Standorte für solche Nebenanlagen zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt waren und abgestimmt werden müssen.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt über den neu gebauten Kreisverkehrsplatz im Zuge der westlich angrenzenden Kreisstraße K 448, die die innerörtliche Westumfahrung des alten Ortskerns von Merenberg bildet. Hierüber ist der zentrale Ort sehr gut in das regionale wie auch das überregionale Verkehrsnetz eingebunden:



Lage des Plangebiets im regionalen und überregionalen Verkehrsnetz

5.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Lage des Plangebiets erfordert ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen, die die Integration in die bestehende Bebauung als auch in die Landschaft unterstützen. Gegenstand sind die auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB getroffenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Gestaltung und Ausführung der Befestigung von Stellplätzen sowie zur Zulässigkeit von thermischen Solar- und Fotovoltaikanlagen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen.

Eine Ausnahme von diesem Verfahren bilden die Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bzw. im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Vorliegend gelangt § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB zur Anwendung, im Rahmen dessen von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen wird.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Gleichwohl sind nach § 1 a BauGB die Belange von Natur- und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen.

Der Bebauungsplan liegt im Innenbereich und wird im Sinne § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gilt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.1 Lage und Nutzung des Plangebiets, rechtliche Bindungen, Bestandsanalysen

Naturraumgliederung: Naturräumliche Haupteinheit 323 „Oberwesterwald"; Naturraum 323.3 „Südoberwesterwälder Hügelland" (HLNUG, 2018).

Lage: Das Plangebiet befindet sich südwestlich der bebauten Altortslage von Merenberg, angrenzend an Gewerbegebiete, ein Mischgebiet und eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel.

Aktuelle Nutzung: Acker.

Höhe: ca. 295 m über NN.

Klima: Die Tagesmitteltemperatur liegt im langjährigen Mittel bei ca. 9°C, die Jahresniederschläge bewegen sich um ca. 650 mm.

Oberflächengewässer: im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser: geringe Verschmutzungsempfindlichkeit und geringe Grundwasserergiebigkeit.

Geologischer Untergrund: tiefgründiger Löss (Pleistozän) (Hessisches Landesamt für Bodenforschung, 1989).

Boden: im Süden des Plangebiets Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Löss (Bodenkarte von Hessen).

Geländemorphologie: flach geneigter Mittelhang.

Schutzgebiete und –objekte (§§ 23 bis 29 BNatSchG sowie § 30 BNatSchG und § 32 BNatSchG) (Natureg-Viewer Hessen):

Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG): In potenziell relevanter Entfernung keine vorhanden;

Nationalpark (§ 24 BNatSchG): Keiner im Umkreis von mindestens 50 km;

Biosphärenreservat (§ 25 BNatSchG): Keines im Umkreis von mindestens 50 km;

Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG): In potenziell relevanter Entfernung keine vorhanden;

Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG): Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmale.

Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG): Im Plangebiet und dem nahen Umfeld sind keine Landschaftsbestandteile vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG): § 30-Biotope oder Hinweise auf geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

NATURA-2000-Gebiete (§ 32 BNatSchG): Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist fast 2 km entfernt. Vogelschutzgebiete sind noch weiter entfernt. Relevante Beeinträchtigungen kommen nicht in Betracht.

Wasserrechtlich geschützte Gebiete

Wasserschutzgebiete (Zonen I-III): Nicht vorhanden.

Heilquellenschutzgebiet: Nicht vorhanden.

Gewässerrandstreifen (§ 23 HWG): Vorliegend nicht relevant.

Überschwemmungsbiet (§§ 76 ff. WHG): Nicht vorhanden.

Sonstige, bedeutsame Aspekte

Hinweise auf Kompensationsflächen liegen für das Plangebiet selbst nicht vor. An das Plangebiet angrenzend befinden sich Kompensationsflächen entlang des Siedlungsrands, im Zusammenhang mit der Feuerwehr an der Industriestraße und im Süden im Bereich des örtlichen Nahversorgers:

Bestandsanalyse Boden und Wasser

Der Boden des südlichen Geltungsbereichs ist eine Pseudogley-Parabraunerde aus Löss. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung für Ackerbau ist mittel bis hoch. Die potenzielle Erosionsgefährdung ist wegen des nur schwach geneigten Geländes gering.

Durch die Lösslehmüberdeckung ist für das Grundwasser eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit, aber auch eine geringe Grundwasserergiebigkeit gegeben. Das Nitratrückhaltevermögen des Bodens ist hoch. Hinweise auf Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für den Naturraum seltene Bodentypen oder Sonderstandorte sind nicht betroffen.

Bestandsanalyse örtliches Klima

Nach dem kommunalen Landschaftsplan gilt der Geltungsbereich als lokalklimatisch indifferente Fläche. Die bei der nächtlichen Abkühlung auf den Äckern entstehende Kaltluft fließt entlang der geringen Hangneigung langsam nach Südwesten in Richtung der B 49 und des Allendorfer Baches ab. Über klimatische Vorbelastungen durch CO_2, Feinstäube, Stickoxyde o.ä. infolge verkehrlicher Immissionen liegen keine Informationen vor

Bestandsanalyse Vegetation

Die Vegetation des Plangebietes weist keine gefährdeten Pflanzengesellschaften auf. Bestandsgefährdete Arten der Roten Listen oder nach Bundesartenschutzgesetz geschützte Arten sind aufgrund der hohen Nutzungsintensität und des Herbizideinsatzes nicht zu erwarten. Dies betrifft auch eine wertvolle Ackerbegleitflora, die aufgrund der Nutzung der Fläche für intensiven Ackerbau und wegen der direkt angrenzenden Nutzungsstrukturen nicht zu erwarten ist.

Um die gesamten ackerbaulich genutzten Flächen herum finden sich artenarme Feld- und Wegsäume, die insbesondere im Süden des Plangebiets durch Bau- und Erschließungsarbeiten stellenweise beeinträchtigt sind:

Bestandsanalyse Fauna

Hinsichtlich der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG ist im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans und unter dem Gesichtspunkt der Vollzugsfähigkeit geprüft, ob die Realisierung des Bebauungsplans Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auslöst.

Auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen" (HMUELV 2011) sind dabei die einzelnen Prüfschritte erfolgt:

- Ermittlung planungsrelevanter Arten: Sind Vorkommen europäisch geschützter Arten im Wirkraum bekannt?

- Darstellung von maßgeblichen Wirkfaktoren der Planung: Wodurch können artenschutzrechtliche Konflikte erwartet werden, und für welche Wirkungen ist eine Erheblichkeit möglicherweise gegeben?
- Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten auf räumlicher, zeitlicher und funktionaler Ebene. Erfordernis vertiefender Betrachtungen einer betreffenden Art, soweit artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind.
- Erforderlichenfalls Ausarbeitung von Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen und der ökologischen Funktion einer Lebensstätte bzw. den Erhaltungszustand einer lokalen Population.

Aufgrund der Einförmigkeit und der Nutzungsintensität der Ackerflächen und der angrenzenden, weitgehend bebauten Bereiche sind im Plangebiet keine bedeutenden Habitatstrukturen vorhanden.

Die in früheren Untersuchungen zur Bauleitplanung vor ungefähr 10 Jahren südsüdwestlich der Geltungsbereichsgrenze erfassten zwei Standort-Nachweise von Feldlerchen sind zwischenzeitlich auf der westlichen Seite durch die großflächige Tank- und Rastanlage im Gewerbezentrum B 49 und südlich im Bereich des Einkaufsmarktes überbaut, Standorte konnten im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung aktuell nicht nachgewiesen werden.

Das Auftreten weiterer gesetzlich geschützter Arten der Vogelschutzrichtlinie bzw. der Bundesartenschutz-Verordnung wie z.B. Rebhuhn oder Wachtel ist aufgrund der Habitatstruktur des Gebiets nicht zu erwarten. Der streng geschützte Feldhamster konnte in der Gemarkung Merenberg bislang nicht nachgewiesen werden.

Bestandsanalyse Mensch, Landschaft, Kultur- und Sachgüter

Eine Funktion zur siedlungsnahen Erholung lässt sich nicht feststellen. Der Landschaftsraum ist vorbelastet durch die bauliche Entwicklung der zentralörtlichen Vorrangflächen für Gewerbe, Industrie und Handel sowie durch den angrenzenden Verlauf der überregional bedeutsamen Fernverbindung B 49.

Im Plangebiet selbst liegen keine Kultur- oder Bodendenkmäler. Eine erhebliche Beeinträchtigung der landschaftsprägenden, historischen Silhouette und Ansicht der landschaftsbestimmenden Gesamtanlage Burgruine Merenberg mit ihrer regionalen Bedeutung und erheblichen Fernwirkung ist bislang nicht erfolgt und wird auch künftig vermieden werden.

6.2 Umweltauswirkungen der Planung

Das Natur- und Landschaftspotenzial der Planfläche ist lage- und nutzungsbedingt gering. Innerhalb des Planbereichs und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine wertgebenden Vegetationsstrukturen vorhanden. Die geplante Maßnahme der Innenentwicklung hat mit Blick auf die umgebende Bebauung und das hierauf abgestimmte Maß der baulichen Nutzung keine nachhaltig erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung kann auf Grundlage der Bestandsanalyse und der vergleichenden früheren und aktuellen Begehungen des Plangebiets festgestellt werden, dass keine Relevanz bei den folgenden Anhang IV-Arten und den europäischen Vogelarten besteht:

Farne, Moose, Flechten und Blütenpflanzen	Im Plangebiet nicht vorhanden
Fledermäuse	Habitatbäume oder sonstige bauliche Strukturen für Aufzucht oder Überwinterung im Plangebiet nicht erkennbar.
Sonstige Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Käfer, Libellen, Schmetterlinge, Mollusken	Besonders geschützte Anhang IV-Arten wegen nicht vorhandener, geeigneter Biotopstrukturen nicht zu erwarten
Fische/Rundmäuler	Wegen fehlender Gewässer keine Habitatstruktur vorhanden
Vögel	Besonders geschützte Arten sind im Plangebiet wegen der Biotopstrukturen nicht zu erwarten, ihr Vorkommen kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche selbst eignet sich grundsätzlich als Lebensraum für Bodenbrüter wie Stelzenarten oder die Feldlerche. Deren Lebensraumansprüche sind allerdings wegen der geringen Distanz zu Verkehrstrassen und der das Plangebiet umgebenden

Vertikalstrukturen als überaus eingeschränkt zu bewerten. Außerhalb des von der Planung betroffenen Gewerbe-, Industrie- und Handelsschwerpunkts finden sich insbesondere im Westen und Norden landwirtschaftliche Flächen mit wesentlich attraktiveren Standortbedingungen.

Zur vorsorglichen Vermeidung denkbarer Verbotstatbestände ist in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG zu beachten sind. Dies gilt auch für die hinsichtlich der Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten im Sinne § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Bebauungsplan enthaltenen artenschutzrechtlichen Hinweise.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.

6.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Folgende eingriffsminimierenden Maßnahmen wurden festgesetzt:

- Hofflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- Pro 4 Stellplätzen ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.
- Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen und zu unterhalten.
- An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Baumhecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorsorgender Bodenschutz:

Für die der Planung folgende Bauausführung gilt:

- Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

- Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden sind sachgerecht vorzunehmen.
- Der Umgang mit Bodenaushub und dessen Wiederverwertung hat fachgerecht zu erfolgen.
- Lagerflächen sind vor Ort aussagekräftig zu kennzeichnen, die Höhe der Boden-Mieten darf 2 bzw. 4 m nicht übersteigen (bei Ober- bzw. Unterboden).
- Bodenverdichtungen sind durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden zu vermeiden, um das Infiltrationsvermögen zu erhalten (s. hierzu auch Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen, Hessisches Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz HMUKLV, Stand März 2017).
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter Böden anzulegen.
- Verdichtungen im Unterboden sind zu beseitigen, nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist der Unterboden zu lockern und darf danach nicht mehr befahren werden.

Nachfolgende Informationsblätter des HMUKLV sind zu beachten:

Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV 2018)
Boden – damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV 2018).

7 Immissionsschutz

Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung ist im Februar 2022 eine aktualisierte Immissionsprognose zur Prüfung der Einhaltung geltender Immissionsrichtwerte erstellt worden. Die hier ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten (Bebauung im östlich gelegenen Wohngebiet „Pfefferstück") tags und nachts.

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind auch wegen fehlender, von außen auf das Plangebiet wirkender Emissionen erkennbar nicht erforderlich. Entsprechend § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen in der städtebaulichen Entwicklung von Merenberg in der Vergangenheit schon derart einander zugeordnet worden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden konnten. Dies wird durch die vorliegende Planung nicht

verändert, so dass unter Wahrung des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind.

8 Klimaschutz

Am 1. November 2020 ist das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden" (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in Kraft getreten. In diesem Gesetz sind die bis dahin geltenden Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) – das Energieeinsparrecht und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengefasst worden.

Die *energetischen Anforderungen an Neubauten* sind dabei zunächst beibehalten worden, was vor allem für die Schaffung von dringlich benötigtem bezahlbarem Wohnraum von Bedeutung ist. Mit Blick auf die bundespolitischen Ziele des Klimaschutzes wird jedoch eine Weiterentwicklung der energetischen Anforderungen notwendig, ohne die wohnungsbaupolitischen Ziele außer Acht zu lassen.

Zur anteiligen *Nutzung Erneuerbarer Energien im Neubau* wird die Bauherrschaft durch die Bestimmungen des GEG verpflichtet. Hierfür vorgesehen ist die Nutzung von

- Solarthermie,
- Wärmepumpen,
- Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung sowie
- Fern- und Abwärme.

Diese Nutzungspflicht kann nach GEG künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwertkessel erfüllt werden.

Als eine Unterstützung für Projekte und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandelt gibt es die „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung von kommunalen Klimaschutz- und Klimaanpassungsprojekten sowie von kommunalen Informationsinitiativen", wonach u.a. Privateigentümer bei der Haus- und Hofbegrünung unterstützt werden können.

Festsetzungen zum Klimaschutz in Bebauungsplänen kommt wegen derzeit noch fehlender Entscheidungen zu deren rechtlichen Wirkungen aktuell noch eine untergeordnete Rolle zu.

Der für den Bebauungsplan verbindliche und abschließende Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB sieht grundsätzlich die Möglichkeit der Festsetzung einer Versorgungsfläche vor, wodurch aber noch kein Anschluss- und Benutzerzwang geregelt ist. Die Planungsträgerin hat die Möglichkeit, dies über eine kommunale Satzung zu regeln.

Dies gilt dann auch für die Gestaltungssatzung, die aber die eigenen Wünsche der Bauherrschaft beschränken kann und damit in die grundrechtlich geschützte Eigentumsgarantie eingreift.

Über § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB kann für Gebiete festgesetzt werden, dass bei der Errichtung neuer Gebäude auch Maßnahmen erfolgen, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen. Was mit den aufgezeigten Möglichkeiten allerdings nicht einhergeht, ist eine Pflicht der Bauherrschaft zur Errichtung und zum Betrieb entsprechender Anlagen. Die Fragen hierzu sind bis zum heutigen Tag umstritten und höchstrichterlich noch nicht geklärt.

Demzufolge sollten angemessene Regelungen zum Klimaschutz und zur Nutzung, Einsparung und Speicherung von erneuerbaren Energien in zivil-rechtlichen Verträgen getroffen werden, wobei auch hier eine Prüfung der Verhältnismäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit vorzunehmen ist.

9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Am Nordrand des Plangebiets verlaufen entlang der Benzstraße unterirdische Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Telekommunikation. Umbaumaßnahmen und Erschließungsarbeiten bedürfen hier der Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

10 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Hauptanschluss an das öffentliche Trinkwassernetz und durch Ausbau der Leitungsinfrastruktur im Plangebiet gesichert.

Löschwasserversorgung

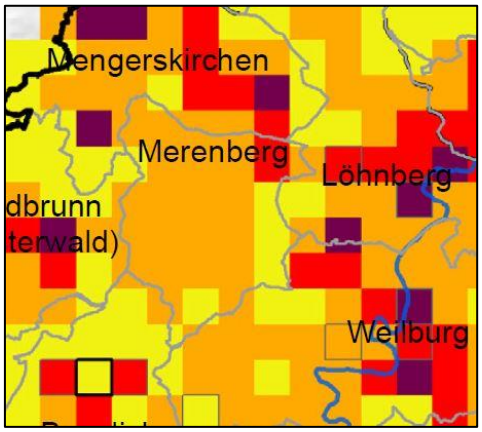
Brandschutzeinrichtungen werden grundsätzlich nach Vorgaben von Brandschutzgutachten, der Feuerwehr und der Baugenehmigungen ausgeführt. Die Abstimmungen hierzu erfolgen mit dem Kreisausschuss, Kreisbrandinspektor.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets oder eines amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets. Ein Heilquellenschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Messstellen oder Gewinnungsanlagen sind nicht vorhanden. Eine Erdwärmenutzung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zulässig.

Zum Hochwasserschutz existiert ein dreistufiges Informationssystem zu Starkregen und Katastrophenschutz des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie in Wiesbaden. Die folgende Abbildung zeigt, dass der Marktflecken Merenberg nicht zu den durch Starkregen gefährdeten Kommunen gehört und einen mittleren Starkregen-Index mit nicht erhöhter Vulnerabilität aufweist.



Auszug aus der Starkregen-Hinweiskarte (HLNUG)

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Maßnahmen zur Versickerung sind im Bebauungsplan als textlicher Hinweis in der Plankarte enthalten. Hier wird ergänzend auf die unmittelbar geltenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen.

Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 25 Liter/m² projizierte Dachfläche betragen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.

Ist eine Zisternennutzung nicht möglich, soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Abwasserbeseitigung

Parallel zum Bebauungsplan wird eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung kann Rechnung getragen werden, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlage den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entspricht,
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Die Entwässerung erfolgt ausschließlich im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann über das bestehende Kanalnetz der Kläranlage im Ortsteil Allendorf zugeführt und dort ordnungsgemäß behandelt werden. Die Kläranlage ist hierfür ausreichend bemessen.

Wasser von Haus- und Grundstücksdrainagen darf grundsätzlich nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

11 Baugrund, Boden, Bergbau

Geologischer Untergrund: quartärer Solifluktionsschutt, Löß und Lößlehm (Hessisches Landesamt für Bodenforschung, 1989).

Boden: Pseudogley-Parabraunerde aus Löss (Bodenkarte von Hessen 1 : 50.000).

Geomorphologie: flach geneigter Mittelhang mit der Exposition Südwest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich von 3 Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben bzw. bergbauliche Untersuchungsarbeiten angemeldet wurden. Der Bergbau wurde außerhalb des Planungsbereichs betrieben, über die Durchführung der

Untersuchungsarbeiten und ggf. deren örtliche Lage liegen keine Informationen vor. Bei der geplanten Bautätigkeit ist daher auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

12 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen und Altlasten sind dem Marktflecken Merenberg weder im Plangebiet noch seiner näheren Umgebung bekannt. Nach Recherchen im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle befinden sich im Plangebiet keine entsprechenden Flächen.

Auch hinsichtlich möglicher Altflächen sind weder seitens der Gemeinde noch DATUS online weitere Informationen vorhanden.

Zur Sicherheit wird festgesetzt, dass wenn im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen wahrgenommen werden, diese unverzüglich beim zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums angezeigt werden müssen.

13 Denkmalschutz

Bislang gibt es keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen archäologisch relevanter Bodenfunde. Unabhängig von den Ergebnissen gilt folgender Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14 Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, die geräumt werden müssten.