

Bauleitplanung im Marktflecken Merenberg

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Im Ohlenstück“

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO zur bedarfsgerechten, sukzessiven Entwicklung der Bauflächen unter Wahrung der naturschutzrechtlichen Belange.

Die Rahmenbedingungen werden gebildet durch eine Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Regionalplan Mittelhessen 2010 und dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde, der zu einem geringen Teil im Nordosten des Plangebiets im Parallelverfahren von Misch- in Wohnbaufläche geändert wird.

Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hatte in ihrer Sitzung am 5. September 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Ohlenstück“ und die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich beschlossen.

Die Bauleitplanung wurde im 2-stufigen Regelverfahren aufgestellt. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB durchgeführt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der zweiten Novemberhälfte 2019. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde für einen Zeitraum von 30 Tagen – wiederum gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB – im Zeitraum vom 19. Februar 2020 bis 19. März 2020 durchgeführt.

Mit Eingang vom 9. März 2020 hat der Fachdienst Naturschutz des Landkreises Limburg-Weilburg darauf hingewiesen, dass die als Ausgleich vorgesehene Fläche – Flurstück 161 in der Flur 5 der Gemarkung Merenberg - für Kompensationsmaßnahmen nur teilweise zur Verfügung steht, da die weiteren Teilflächen nicht für die Kompensationsmaßnahmen geeignet sind.

Die durch die Änderung des Entwurfs erforderlich gewordene erneute Auslegung fand im Zeitraum vom 6. April 2020 bis 21. April 2020 statt.

Das Bauleitplanverfahren konnte auf Grundlage der rechtlichen Vorschriften hierzu sowie der vorgenommenen Abstimmungen mit den Beteiligten ohne weitere abwägungsbeachtliche Anregungen und Hinweise abgeschlossen werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf Basis der Erhebungsdaten wurden die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Neben der Bewertung der natur- und umweltschutzfachlichen Belange erfolgte eine Beurteilung der Schutzgüter gegenüber Eingriffen. Diese Bewertung ergab, dass keines der Schutzgüter eine hohe natur- und umweltschutzfachliche Bedeutung und Empfindlichkeit aufweist

Der Boden ist aufgrund des anstehenden Stauwassers von stark wechselnder Wasserversorgung gekennzeichnet und weist auch sonst keine bemerkenswerten Bodeneigenschaften auf. Die Parabraunerden gehören zu den häufigsten Bodentypen im Naturraum.

Beim Schutzgut Wasser sind die Funktionen für Oberflächengewässer und Grundwasser zu betrachten. Oberflächengewässer fehlen, Grundwasser steht temporär in Form von Stauwasser oberflächennah an. Dieser Aspekt begründet jedoch keine beachtenswerte Schutzwürdigkeit oder Empfindlichkeit.

Unter den Biotop- und Nutzungstypen erreichen nur die Wiese auf den Flurstücken 177 und 118 mit den kleinen Gehölzgruppen und den Einzelbäumen, von denen mindestens einer abgestorben ist, einen mittleren naturschutzfachlichen Wert. Die übrigen Lebensräume, vor allem die Ackerflächen, sind unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten als geringwertig einzustufen.

Für die Fauna ist letztlich allein das Vorkommen wertgebender und artenschutzrechtlicher bedeutsamer Arten innerhalb des Geltungsbereiches bedeutsam. Es wurden jedoch keine Brutvorkommen artenschutzrelevanter Arten nachgewiesen.

Die übrigen natur- und umweltschutzfachlichen Schutzgüter sind durch die mit dem B-Plan ermöglichten Vorhaben nicht relevant betroffen oder unbedeutend ausgeprägt.

In der Auswirkungsprognose und Konfliktanalyse wurden zunächst die potenziell relevanten Wirkfaktoren (mögliche Beeinträchtigung) ermittelt. Von höchster praktischer Relevanz sind stets die unmittelbaren Flächeninanspruchnahmen.

Der Wirkungsprognose sind die Vermeidungsmaßnahmen zugrunde zu legen. Diese reichen vom Schutz der Böden und die Verbesserung der Infiltration auf versiegelten Flächen (Pflaster) bis zu den Eingrünungsmaßnahmen im Süden des Plangebiets.

Zu diesen Maßnahmen, die vorwiegend der Erfüllung der Anforderungen aus der Eingriffsregelung dienen, kommen die speziellen Maßnahmen zum Artenschutz, die hier eine Bauzeitenregelung sowie den Verzicht / die Entschärfung von kollisionsgefährlichen Glasflächen und den Verzicht auf reflektierender, Dachflächen mit Blendwirkung (Zugvogelschutz) umfassen.

Die detaillierte Wirkungsprognose zu den relevanten Schutzgütern zeigte, dass für keines der Schutzgüter Eingriffe mit hoher Erheblichkeit entstehen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter können durch Kompensationsmaßnahmen planerisch bewältigt werden.

Mithilfe dieser Maßnahmen kann eine Voll-Kompensation des Defizits nachgewiesen werden. Nach Sicherstellung und Umsetzung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Defizits verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt sowie die Schutzgüter des Umweltrechts.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die während der öffentlichen Auslegungen und Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und der Gemeindevertretung mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt. Seitens Privater gab es in keinem Verfahrensschritt Anregungen oder Hinweise zur jeweils vorgelegten Planung.

Planungsalternativen

Hinsichtlich möglicher Alternativflächen konnte anhand der durchgeführten Untersuchungen festgestellt werden, dass die potenziell mögliche Ansiedlung von Wohnbauflächen in Größe der vorliegenden Planung an keiner anderen Stelle des zentralen Ortes zu realisieren ist. Als ergänzender Beleg dafür, dass auch das Innenentwicklungspotenzial nicht zur Bedarfsdeckung ausreicht, wurde in Anpassung an Ziel 5.2.5 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ die Gegenüberstellung der Anzahl der geplanten Bauplätze und der bereits vorhandenen Interessenten aktualisiert.

Fazit

Die vorliegende Planung trägt dem in Merenberg bestehenden, dringenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Größenordnung des hierzu geführten Nachweises Rechnung. Durch ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Natur und Landschaft werden die negativen Auswirkungen der Planung reduziert und ausgeglichen. Unter Berücksichtigung aller Belange entspricht die Planung den Entwicklungszielen des Marktflecken Merenberg. Die Gemeindevertretung hat daher am 2. Juli 2020 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.