

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	2
1.1	Anlass und Ziel	2
1.2	Verfahren	2
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	BESTAND, PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE	3
3.1	Regionalplan Nordhessen 2009	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Verhältnis zu externen Planungen	4
3.4	Flächen mit rechtlicher Bindung/Schutzausweisungen	4
3.5	Denkmalschutz	4
3.6	Allgemeine Bestandsdarstellung	5
4	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	6
4.1	Planungsziel- und konzept	6
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Erschließung	7
4.4	Grünflächen, Anpflanzungen	7
5	UMWELTPRÜFUNG, UMWELTBERICHT	7
5.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung	8
5.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
5.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	8
5.4	Methoden der Umweltprüfung, räumliche und inhaltliche Abgrenzung	10
5.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
5.6	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	12
5.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	12
5.8	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	13
5.9	Maßnahmen zur Kompensation	13
5.10	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	14
5.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
6	KOSTEN	14
7	FLÄCHENBILANZ	14

1 Anlass, Ziel und Begründung der Planung

1.1 Anlass und Ziel

Anlass der Planung ist die Bauabsicht eines Einwohners aus Mardorf auf dem randlich gelegenen Grundstück. Das Grundstück wird derzeit gärtnerisch genutzt und liegt am Ende der Straße „Am Birkenhof“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit noch nach § 35 BauGB erfolgen, Neubauten wären somit unzulässig, da die potentielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mardorf liegt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Wohnbebauung zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Homberg (Efze) die Aufstellung eines Bebauungsplans. Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, angrenzenden Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Insbesondere können damit die schon vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zusätzlich und besser ausgenutzt werden. Mit der Bauleitplanung kann somit Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Mardorf geschaffen werden.

Da der gültige Flächennutzungsplan die Planungsfläche als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Garten darstellt, muss zugleich der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren als 28. Änderungsplanung.

Alternativen:

Im Stadtteil Mardorf stehen keine Baugrundstücke dem Markt zur Verfügung. Aufgrund dessen hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst.

1.2 Verfahren

Die Umsetzung der Planungsabsicht sollte zunächst im Rahmen einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgen. Nach der Durchführung des ersten Beteiligungsverfahrens, das vom 11. April 2023 bis einschließlich 17. Mai 2023 durchgeführt wurde, erfolgte seitens des Regierungspräsidiums Kassel der Einspruch, dass im vorliegenden Fall eine entsprechende Einbeziehungssatzung nicht zur Anwendung kommen kann, sondern ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 6 für den Stadtteil Mardorf „Am Birkenhof“ wird dieser Forderung gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.07.2023 nachgekommen. Das bereits durchgeführte, o.g. Beteiligungsverfahren ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB anzusehen.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Mardorf. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Mardorf Flur 7 Flurstück 332/2 entsprechend dem nachfolgend dargestellten Übersichtsplan. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 830 m².

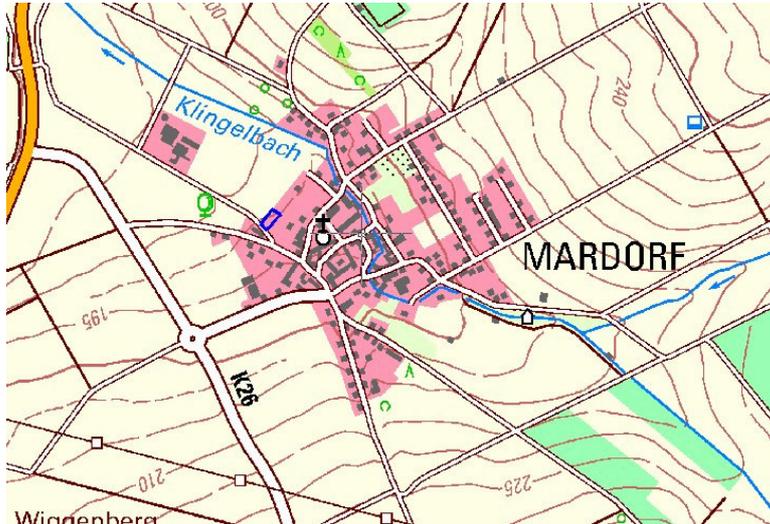


Abb. 1: Übersichtslageplan (o.M.) – Plangebiet blau umrandet

3 Bestand, Planungsvorgaben und Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich als „*Vorranggebiet Siedlung Bestand*“ ausgewiesen. (Abb. 2). Die Planung widerspricht damit nicht den Zielen der Regionalplanung.

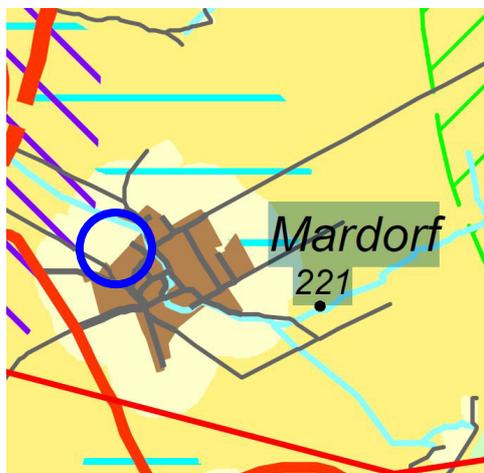


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

3.6 Allgemeine Bestandsdarstellung

Der Geltungsbereich des B-Plans wird derzeit als Garten mit großenteils intensiven Rasenflächen genutzt. Auf der Fläche befindet sich eine alte Eiche, die erhalten werden muss. Weiterhin befinden sich dort einige jüngere Gehölze (Hainbuche, Eiche, Kirsche), die ebenfalls erhalten oder auf dem Flurstück umgesetzt werden müssen.



Abb. 4: Geplantes Baugrundstück



Abb. 5: Geplantes Baugrundstück mit Gartenhütte

Im hinteren Gartenbereich steht eine Gartenhütte auf einer Fläche von ca. 5 x 6,5 m, weiterhin befindet sich hier ein befestigter Grillplatz (ca. 10 m²). Der Eingangsbereich ist z.T. auf einer Fläche von ca. 160 m² befestigt und wird als Lagerfläche genutzt.



Abb. 6: Eingangsbereich mit befestigter Fläche

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Planungsziel- und konzept

Ziel der Planung ist die Einbeziehung eines schon derzeit als Garten genutzten Grundstücks in die vorhandenen Bebauungsstruktur. Hierdurch können die vorhandenen Erschließungseinrichtungen genutzt werden, durch die schon vorhandenen Befestigungen für Wege, Grillanlagen und Vergleichbares können die Eingriffe in den Bodenhaushalt minimiert werden.

Im B-Plan werden Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen, die sich an die vorhandene Bebauung anlehnen, sodass sich die neue Bebauung in den Bestand einfügt. Weiterhin werden randliche Bepflanzungen festgesetzt, um das neue Grundstück in den Landschaftsraum einzubinden und einen neuen begrünten Ortsrand zu schaffen. Der vorhandene Gehölzbestand soll weitgehend erhalten bleiben.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten und angrenzend vorhandenen realen Nutzungen wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Möglich bleiben damit neben der Wohnnutzung auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand. Festgesetzt wird eine maßvolle zulässige Grundfläche i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO von 250 m². Vorhandene Versiegelungen sind anzurechnen. Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

4.3 Erschließung

Sämtliche Erschließungseinrichtungen für Wasser, Strom, Telekommunikation und Gas können über die angrenzenden bebauten Grundstücke herangeführt werden. Die Abwasserentsorgung kann über eine neue Erschließungsleitung vom nördlich gelegenen Birkenhof erfolgen. Die anfallenden Kosten werden durch den Bauherren übernommen.

Der ausgebaute Weg „Am Birkenhof“ kann als Erschließungsstraße genutzt werden.

4.4 Grünflächen, Anpflanzungen

Zur Einbindung des Baugrundstückes in den Landschaftsraum wird entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Grünfläche festgesetzt, die mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen ist.

Weiterhin sollen die im Geltungsbereich stehenden größeren Laubgehölze dauerhaft erhalten bleiben.

5 Umweltprüfung, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung kann es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen, deren Ausmaß und Erheblichkeit gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einer Umweltprüfung zu untersuchen sind.

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung wurden folgende Gutachten und Untersuchungen beauftragt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (im Umweltbericht enthalten),
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (im Umweltbericht enthalten).

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden nachfolgend dargestellt.

5.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung

Durch die Planung soll am westlichen Ortsrand von Mardorf ein zusätzliches Baugrundstück auf einer derzeit als Garten genutzten Fläche ausgewiesen werden. Das Baugrundstück soll nach Westen hin durch Gehölze eingegrünt, vorhandene Bäume erhalten werden.

5.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hierzu wird auf Kap. 1.1 verwiesen.

5.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Nachfolgende Zielaussagen sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Pufferfunktion für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Hessisches Wassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	Baugesetzbuch	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.
Klima	Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		Menschen und Grundlage für seine Erholung.
	Baugesetzbuch	Vermeidung von Emissionen, Berücksichtigung von Plänen des Immissionsschutzrechts, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
Mensch	TA Lärm, BImSchG + VO	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
Luft	Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tier- und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Baugesetzbuch	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Berücksichtigung von Plänen des Immissionsschutzrechts.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sowie von Landschaftsplänen
Kultur und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, zu berücksichtigen.

5.4 Methoden der Umweltprüfung, räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde den Untersuchungsrahmen sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung fest. Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen das Plangebiet selbst. Durch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden weitere Informationen zu den Belangen des Umweltschutzes eingeholt.

Da durch die zukünftigen Nutzungen Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten sind und der schon genutzte Eingriffsbereich relativ klein ist, wurde auf zusätzliche Kartierungen des Bestandes an Vegetation und Fauna verzichtet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden hierzu keine weiteren Anregungen zu notwendigen Kartierungen von Tierarten im Plangebiet gegeben.

5.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden bildet eine unersetzbare Ressource, es ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Vor diesem Hintergrund bildet der vorsorgende Bodenschutz einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrags und zielt vornehmlich auf den Schutz der vielfältigen Funktionen des Bodens. Aus der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz ergeben sich folgende Hauptziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Durch die Neubebauung gehen durch Überbauung und Versiegelung Bodenfunktionen vollständig oder – durch Teilversiegelungen – teilweise verloren. Gemäß Bodenviewer des Landes Hessen ist ein Boden mit hohem Bodenerfüllungsgrad betroffen. Durch die Neuversiegelung kann es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss im Gebiet sowie zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung kommen. Der Eingriff in den Boden muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so gering wie möglich gehalten, Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen müssen geprüft werden.

Der Umfang der möglichen Versiegelungen ist auf 250 m² begrenzt. Auf diese sind die vorhandenen Versiegelungen durch die Gartenhütte (ca. 32 m²), den Grillplatz (ca. 10 m²) sowie die Befestigungen im Eingangsbereich (ca. 160 m²) anzurechnen. Ggf. sind für zusätzlich geplante Baumaßnahmen vorhandene Flächenversiegelungen aufzuheben.

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme wird im B-Plan festgesetzt, dass die Stellflächen und Zuwegungen wasserdurchlässig auszuführen sind. Festgesetzt wird weiterhin eine zulässige Grundfläche, die deutlich unterhalb der nach BauNVO zulässigen Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet bleibt. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen haben gegenüber der intensiven Gartenutzung einen positiven Einfluss auf die Bodenfunktionen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, ebenfalls keine Trinkwasserschutzzonen. Durch die Neuversiegelung des Bodens vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate, diese Beeinträchtigungen sollen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge ausgeglichen werden. Außerdem wird die Rückhaltung von Oberflächenwasser vorgeschrieben.

Schutzgut Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf das Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erkennen. Die vorgesehenen Anpflanzungen werden sich positiv auf das örtliche Klima auswirken können. Die Südwest-Ausrichtung des Grundstückes lässt für Solarnutzung günstige Firstrichtungen zu, wodurch CO₂ eingespart werden kann.

Schutzgut Mensch, Landschaftsbild

Beeinträchtigungen für den Menschen durch zusätzliche Emissionen oder Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion des Landschaftsraums sind nicht gegeben, zumal die Bebauung an vorhandene Bebauung anschließt. Durch die geplanten randlichen zweireihigen Anpflanzungen wird ein neuer begrünter Ortsrand ausgebildet mit höherem naturschutzfachlichem Wert, sodass das Landschaftsbild mittelfristig eher aufgewertet wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Artenschutzrechtliche Betrachtung

In Kap. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ finden sich die Normen des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff BNatSchG, die besondere Anforderungen an die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben stellen. Es werden Verbotstatbestände aufgezeigt, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen sind.

§ 7 BNatSchG definiert, welche Arten besonders und welche streng geschützt sind:

besonders geschützte Arten

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, bb) europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

streng geschützte Arten

besonders geschützte Arten, die a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG, c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Eingriffsbewertung:

Hinsichtlich des Vorkommens im Sinne des § 44 BNatSchG geschützter Tiere und Pflanzen ist lediglich mit Fledermäusen im Bereich der alten Eiche zu rechnen, die diese als Quartiersbaum nutzen könnten. Allerdings finden Beeinträchtigungen nicht statt, da alle größeren Gehölze erhalten bleiben. Durch die geplanten randlichen Anpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen entsteht mittelfristig ein hinsichtlich Flächengröße und naturschutzfachlicher Relevanz bedeutenderer Biotop, der insbesondere für die Avifauna wertvoll sein kann.

Insgesamt sind Beeinträchtigungen streng oder besonders geschützter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Negative Wechselwirkungen sind durch die Planung nicht zu erkennen. .

5.6 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Planrealisierung mit der Schaffung eines neuen Bauplatzes am Ortsrand von Mardorf sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht zu erwarten, da die in Anspruch genommenen Flächen größtenteils bereits überbaut sind. Dies gilt auch für die Schutzgüter Mensch, Klima, Landschaftsbild und Kulturgüter, die durch die Planung nicht beeinträchtigt und durch die vorgesehenen Anpflanzungen eher positiv beeinflusst werden. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind ebenfalls nicht gegeben. Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die vorhandenen Bäume erhalten und zusätzliche Gehölze angepflanzt werden.

5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Planung würde das Grundstück weiterhin als Garten genutzt werden.

5.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes sollen die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt und im B-Plan festgesetzt werden.

- Die auf dem Grundstück stehenden Bäume, insbesondere die alte Eiche ist dauerhaft zu erhalten.

Boden-/Wasserschutz

Als Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes sind die folgenden Festsetzungen im B-Plan anzusehen:

- Alle Zufahrten und Stellflächen sind versickerungsfähig – z.B. mit breitfugigem Pflaster oder Kies/Schotter – herzustellen.
- Auf dem Baugrundstück ist eine Rückhaltungsmöglichkeit für die Entnahme von Brauchwasser vorzusehen. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhalteteich erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen wasserdurchlässig belassen oder hergestellt und begrünt werden. Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten - abgesehen von den erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten ist unzulässig.
- Verbleibende Grundstücksfreiflächen dürfen nicht mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteinen (sogenannte Schotter-/Kiesbeete) überdeckt werden.

5.9 Maßnahmen zur Kompensation

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen oder, soweit der Eingriff nicht vermeidbar ist, beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushalts gleichartig (Ausgleichsmaßnahmen) oder gleichwertig (Ersatzmaßnahmen) wiederherzustellen.

Als Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind die geplanten Überbauungen auf bisher als Garten genutzten Flächen anzusehen. Den möglichen 250 m² Versiegelungen stehen bereits vorhandene Befestigungen durch die Gartenhütte, den Grillplatz sowie die Eingangsbefestigungen von ca. 200 m² entgegen, sodass von einer Neuversiegelung von 50 m² ausgegangen werden kann.

Als wesentlicher Ausgleich wird die randliche Bepflanzung mit heimischen Sträuchern festgesetzt. Hierdurch wird eine zweireihige Hecke entstehen, die bei einer Länge von ca. 40 m und einer Breite von ca. 4 – 5 m ca. 160 – 200 m² groß sein wird. Die vorhandenen Laubbäume bleiben vollständig erhalten. Die Eingriffe in den Naturhaushalt können damit als ausgeglichen angesehen werden.

5.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zum Sicherung der Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild sowie Tiere sollen die randlichen Anpflanzungen auf ihre Funktionsfähigkeit hin ca. alle 3-4 Jahre hin überprüft werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

5.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll am westlichen Ortsrand von Mardorf ein zusätzliches Baugrundstück auf einer derzeit als Garten genutzten Fläche ausgewiesen werden. Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch im B-Plan festgesetzte randliche Gehölzpflanzungen sowie den Erhalt vorhandener Bäume minimiert bzw. ausgeglichen.

6 Kosten

Alle mit der Realisierung dieses Bebauungsplans verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

7 Flächenbilanz

<i>Allgemeines Wohngebiet:</i>	<i>685 m²</i>
<i>Grünflächen:</i>	<i>145 m²</i>
	<hr/>
Größe Geltungsbereich:	830 m²

Homberg (Efze),.....

Dr. Nico Ritz
(Bürgermeister)