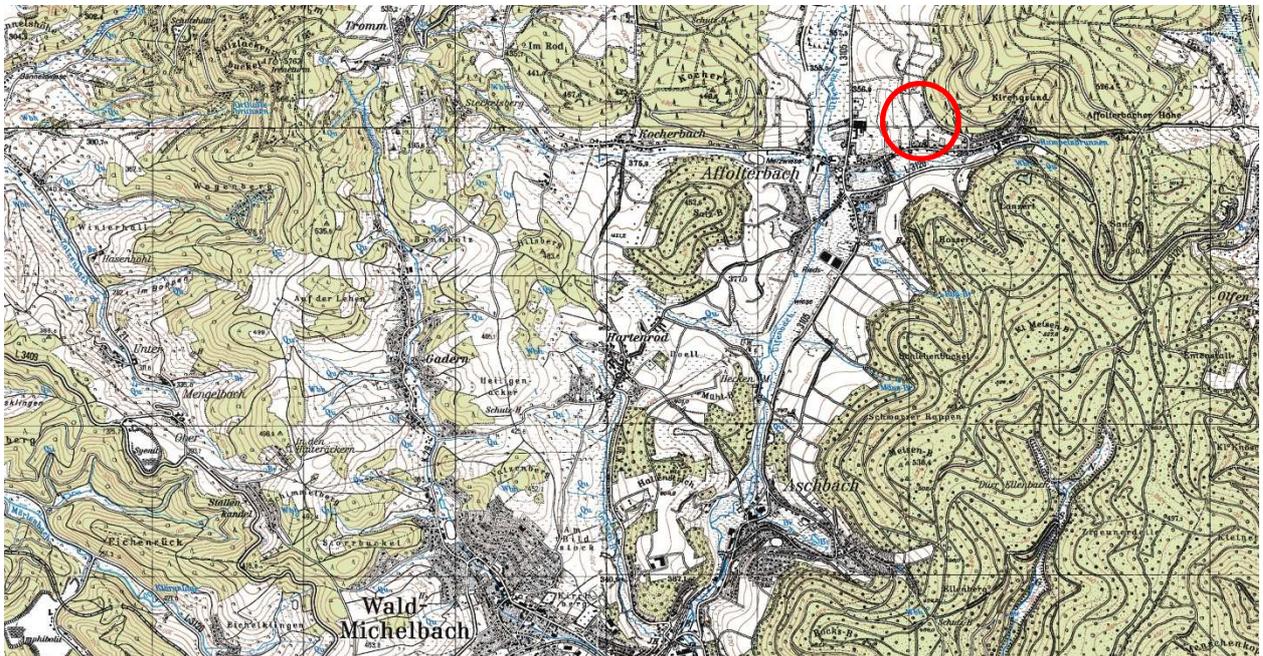




Gemeinde Wald-Michelbach

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Seniorenresidenz Am Wald“ im Ortsteil Affolterbach



Begründung

Februar 2016

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Contura
Landschaft Planen
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Betroffene Bereiche der Flächennutzungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen/Verkehrsaufkommen	6
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	7
I.1.7	Altlasten	7
I.1.8	Denkmalschutz	8
I.1.9	Belange des Forstes	8
I.1.10	Immissionsschutz	8
I.1.11	Belange des Artenschutzes	8
I.2	Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung	9
II.	Umweltbericht	10
II.1	Allgemeines	10
II.2	Zusammenfassung	10
III.	Planverfahren und Abwägung	11

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Eigentümer des Senioren- und Pflegeheims „Am Wald“ möchten den Standort im Ortsteil Affolterbach in der Gemeinde Wald-Michelbach weiterentwickeln und planen aufgrund der steigenden Nachfrage im Bereich der Pflege und Betreuung für ältere und/oder pflegebedürftige Menschen die Erweiterung der bestehenden Einrichtung.

In der Einrichtung werden Menschen mit neurologischen Erkrankungen sowie Alzheimer- und Demenzerkrankte ganzheitlich betreut und individuell versorgt. Das Haus bietet derzeit Platz für 41 Bewohner/innen. Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Gebäudes sollen weitere 79 Pflegeplätze geschaffen werden. Insgesamt ergeben sich hierdurch für das Senioren- und Pflegeheim 120 Pflegeplätze.

Aufgrund der steten Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung, nicht zuletzt aber auch wegen der Schaffung von mindestens 40 neuen Arbeitsplätzen (Voll- und Teilzeit) wird das geplante Vorhaben zur Erweiterung des Senioren- und Pflegeheims von der Gemeinde Wald-Michelbach für sinnvoll erachtet und unterstützt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche“ (Bestand) mit einer Gemeinschaftseinrichtung „Altenheim“ sowie als „Landwirtschaftliche Flächen“ dar. Die nun vorliegende Flächennutzungsplanänderung betrifft die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ (S) mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegeheim“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO (Teilbereich 1). Der Ausgleich der im Plangebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft soll über eine gebietsinterne „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erfolgen und wird im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt (Teilbereich 2).

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll die Erweiterung des Senioren- und Pflegeheimes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

I.1.2 Betroffene Bereiche der Flächennutzungsplanänderung

Die betroffenen Bereiche der Flächennutzungsplanänderung liegen im Ortsteil Affolterbach der Gemeinde Wald-Michelbach und umfassen folgende Grundstücke:

Teilbereich 1: Gemarkung Affolterbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 93/10, Nr. 93/11, Nr. 93/12, Nr. 93/15, Nr. 93/16, Nr. 93/19 und Nr. 93/23,

Teilbereich 2: Gemarkung Affolterbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 325/1 (teilweise), Nr. 325/2 (teilweise), Nr. 325/3 (teilweise) und Nr. 326 (teilweise).

Der betroffene Teilbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung hat eine Gesamtgröße von ca. 0,66 ha, Teilbereich 2 (Ausgleichsflächen) ca. 0,17 ha.

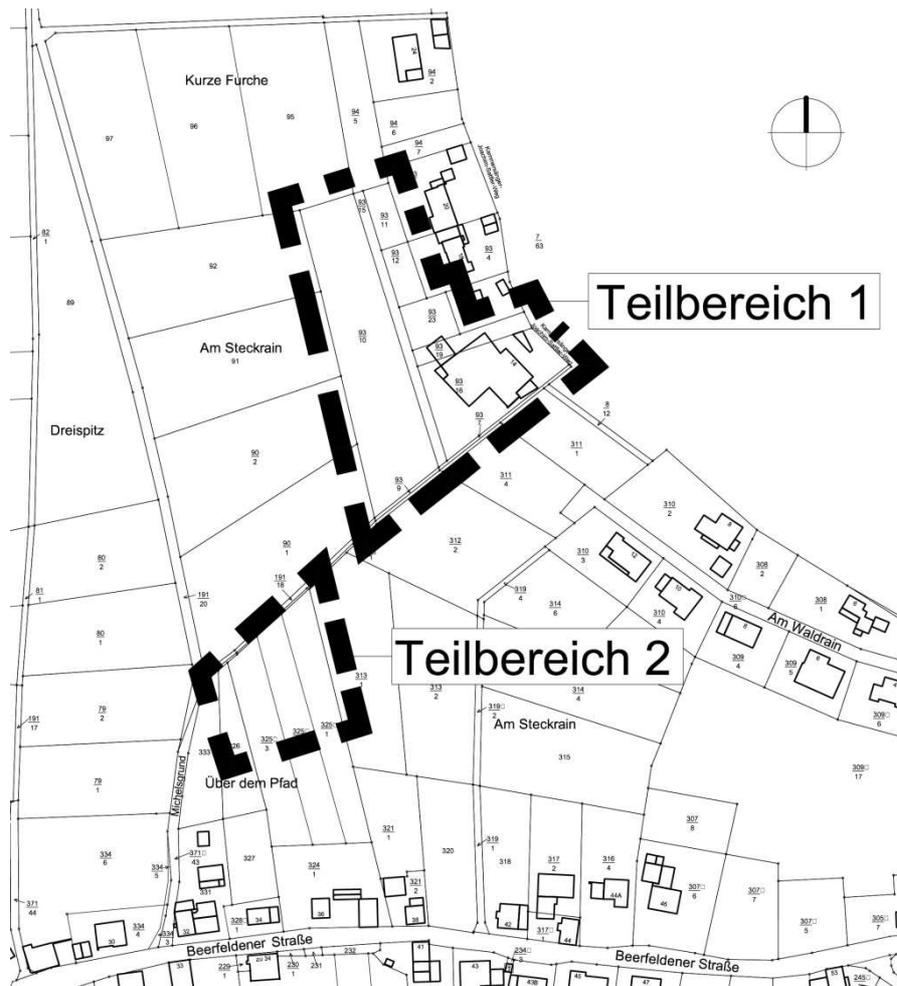


Abbildung 1: Von der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Seniorenresidenz Am Wald“ im Ortsteil Affolterbach betroffene Teilbereiche (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

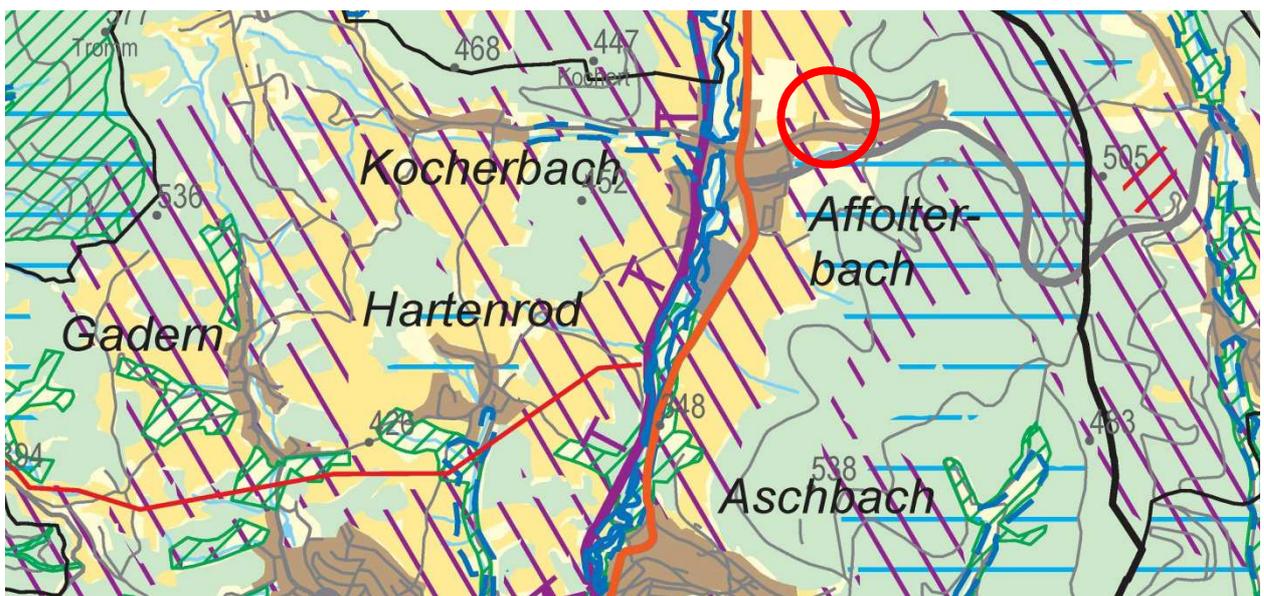


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen 2010 (unmaßstäblich)

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Gebiet befindet sich am Rand innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“.

Aufgrund der Standortgebundenheit des Vorhabens und dessen geringem räumlichen Umgriff wird seitens der Gemeinde von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit des Vorhabens bzw. der Planung mit den Belangen der Regional- und Landesplanung ausgegangen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (Bestand) mit einer Gemeinschaftseinrichtung „Altenheim“ sowie als „Landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt.

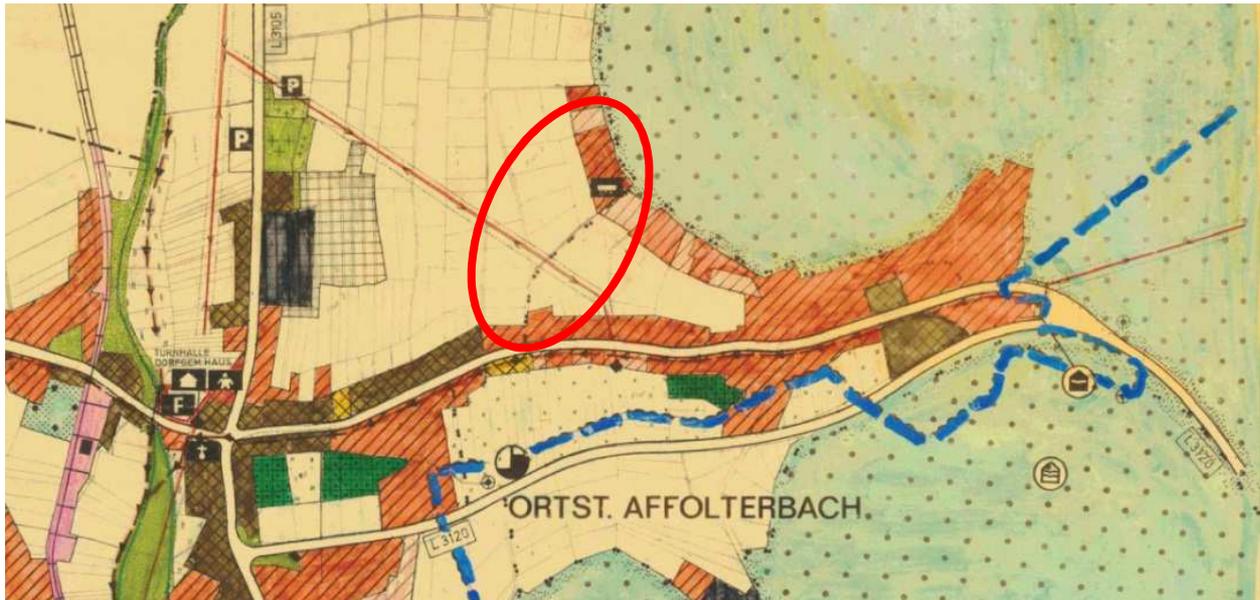


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach (unmaßstäblich)

Auch wenn die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht „parzellenscharf“ ist, soll die Erweiterung der Fläche für das Seniorenwohnheim sowie die Darstellung eines Sondergebiets auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgen. Ein Seniorenwohnheim wäre auch innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche möglich. Insofern könnte man auch davon ausgehen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Das hinsichtlich der Kubatur von der baulichen Struktur des Wohngebiets abweichende Gebäude soll durch Festsetzung eines Sondergebiets nur für den konkreten Zweck des Seniorenwohnens zugelassen werden. Daher erfolgt folgerichtig auch die Anpassung der Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Die entsprechende Änderung kann aus vorgenannten Gründen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten, d.h. Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Östlich des Plangebiets, in einer Entfernung von über 2 km, befindet sich das FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitate) mit der Nr. 6319-301 „Rotes Wasser von Olfen mit angrenzenden Flächen“ und westlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von über 4 km das FFH-Gebiet Nr. 6318-304 „Tromm“. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete und sonstiger Schutzgebiete.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am ansteigenden Hang zwischen der Ortslage Affolterbach und des östlich angrenzenden Waldes, angrenzend an landwirtschaftliche Flächen, in Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung und mit Ausblick auf Affolterbach. Das Plangebiet ist bislang nicht vollständig bebaut. Innerhalb des Plangebiets befinden sich das zweigeschossige Senioren- und Pflegeheim „Am Wald“ sowie ein zweigeschossiges Wohngebäude. Die angrenzende Wohnbebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach. Die bauliche Dichte ist gering.

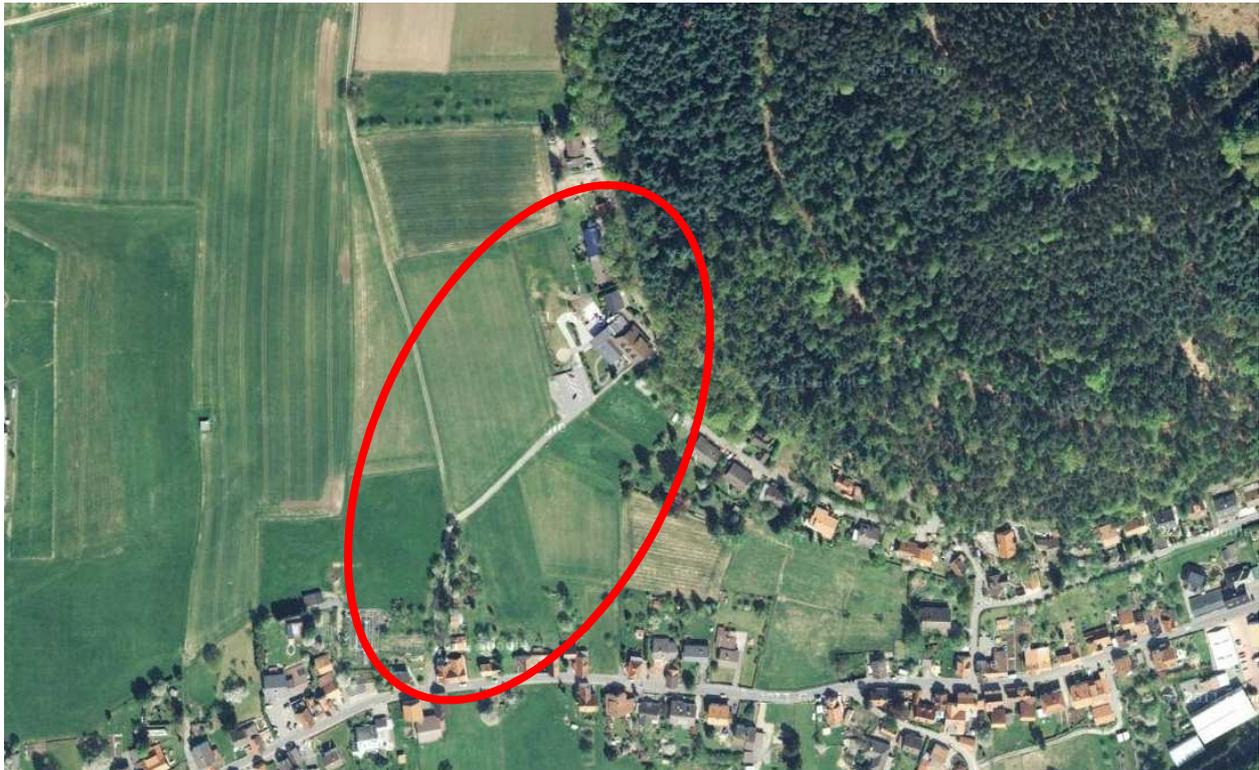


Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

Bei den für die geplante Erweiterung des Senioren- und Pflegeheims vorgesehenen und bislang un bebauten Flächen handelt es sich zum größten Teil um die heutigen Außenanlagen und die Zufahrt zum bestehenden Senioren- und Pflegeheim sowie im Übrigen um Wiesen- und Weideflächen ohne wesentliche Gehölzstrukturen. Auf die Bestandsdarstellung im Umweltbericht bzw. der Anlage zu dieser Begründung wird verwiesen.

I.1.5 Erschließungsanlagen/Verkehrsaufkommen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Anliegerstraße „Kammersänger-Joachim-Sattler-Weg“ sowie über den landwirtschaftlichen Weg „Michelsgrund“ verkehrlich erschlossen. Es sind keine Veränderungen an den Erschließungsanlagen im „Kammersänger-Joachim-Sattler-Weg“ vorgesehen. Die Erschließung über den Weg „Michelsgrund“ wird den verkehrlichen Anforderungen entsprechend ausgebaut und erfolgt vollständig zu Lasten des Senioren- und Pflegeheims, da nur dieses von der Erschließung begünstigt ist.

Die Verkehrsmenge eines Senioren- und Pflegeheims ist im Vergleich zu anderen Nutzungen sehr gering und kann vom Straßennetz ohne weiteres aufgenommen werden. Eine wesentliche Änderung der Verkehrsfrequenz der Zufahrt ist trotz der Gebäudeerweiterung nicht zu erwarten, da die Bewohner des Pflegeheims eine sehr geringe persönliche Mobilität haben und nicht mehr mit dem privaten Kfz fahren. Die ohnehin stattfindenden Ver- und Entsorgungsfahrten

(Müll, Wäscherei, Anlieferung von Lebensmitteln etc.) werden im Sinne der Wirtschaftlichkeit künftig besser ausgelastet. Es kommt zu keiner wesentlichen Verkehrszunahme im Wirtschaftsverkehr. Eine nennenswerte Verkehrszunahme ist auch infolge des Besucherverkehrs nicht zu erwarten, da Besuche leider erfahrungsgemäß nur sehr selten stattfinden. Eine Zunahme des Mitarbeiterverkehrs ist jedoch zu erwarten, die aufgrund einer Abschätzung anhand des bestehenden Verkehrsaufkommens aber problemlos mit Hilfe der geplanten Ausweichbuchten entlang der Zufahrt Michelsgrund vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden.

Die Verkehrszunahme ist insgesamt gering und findet mit Schwerpunkten zum Schichtwechsel über den gesamten tageszeitraum verteilt statt.

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist auszubauen. Dies betrifft die Zufahrt über den Michelsgrund sowie die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasseranschlüsse. Die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde erforderlich.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen im Ortsteil Affolterbach gesichert. Der geplante Erweiterungsbau ist an das Trinkwassernetz bzw. die Versorgung des Bestandsgebäudes anzuschließen.

Die Erweiterung des Senioren- und Pflegeheims löst ggf. einen über den bisherigen Bedarf der bestehenden Gebäude hinausgehenden Löschwasserbedarf bzw. das Erfordernis zusätzlicher Löschwasserhydranten aus. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen, da nach Angaben der örtlichen Feuerwehr davon auszugehen ist, dass die Löschwassermenge für das Vorhaben nicht allein über das Trinkwassernetz sicherzustellen ist. Entsprechende Maßnahmen (Zisterne, ergänzende Leitungen etc.) sind als der Erschließung dienende Nebenanlagen im gesamten Plangebiet zulässig.

Der Gebäudebestand im Plangebiet ist vollständig an die vorhandenen Abwasseranlagen der Gemeinde Wald-Michelbach angeschlossen. Die Abwasserentsorgung der geplanten Erweiterung des Senioren- und Pflegeheims soll über eine neu verlegte Abwasserleitung im Zuge der Erweiterung des landwirtschaftlichen Weges auf Kosten der Grundstückseigentümer erfolgen.

I.1.7 Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Der Gemeinde sind ebenfalls keine diesbezüglichen Informationen bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen als Wohnbaufläche bzw. begrünte Außenanlage ist nicht mit entsprechenden Verunreinigungen zu rechnen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Bodenfunde aus dem Plangebiet sind nicht bekannt.

Dennoch sollte beachtet werden, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

I.1.9 Belange des Forstes

Das Plangebiet grenzt mit der Bestandsbebauung unmittelbar an die Waldgrenze. Gefahren durch die dargestellten Nutzungsarten sind nicht erkennbar. Ein Schadensrisiko durch Sturmschäden besteht im Bereich der Baumfallgrenze für die Bestandsbebauung, das Schadensrisiko reduziert sich jedoch für die geplante Erweiterungsbebauung, die sich in einem Abstand von mehr als 40 m zur Waldgrenze befindet.

I.1.10 Immissionsschutz

Die geplante Erweiterung des Senioren- und Pflegeheims zeichnet sich als besonders ruhige bauliche Nutzung aus, von der keine störenden Emissionen ausgehen, da diese Nutzung einem Wohngebäude mit ähnlicher Größe entsprechende Emissionen verursacht. Deshalb ist nicht davon auszugehen, dass die angrenzenden Wohnnutzungen negativ beeinflusst werden.

Die einzige Lärmquelle des Vorhabens ist der mit dem Vorhaben einhergehende Lkw- und Pkw-Verkehr. Die Verkehrsmenge des Vorhabens ist so gering, dass wesentliche Beeinträchtigungen im Bereich benachbarter baulicher Nutzungen auszuschließen sind.

I.1.11 Belange des Artenschutzes

In der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan im Parallelverfahren werden seitens des Gutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tiergruppen als Gesamtübersicht aufgeführt. Sowohl Maßnahmen als auch Empfehlungen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt bzw. es wird darauf hingewiesen.

Auf die vertiefende Darstellung der Belange des Artenschutzes im parallelen Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

Mit den vorgenannten, im städtebaulichen Vertrag geregelten Maßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt. Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergibt sich das Erfordernis für die Gruppe der Fledermäuse und für 35 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Fledermäuse sowie für zehn Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand erfolgt dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand sind in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten.“

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Erweiterung der Seniorenresidenz Am Wald kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“

I.2 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (Bestand) mit einer Gemeinschaftseinrichtung „Altenheim“ sowie als „Landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt.

Im ursprünglich gewählten Bebauungsplanverfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass Seniorenwohnheime auch in einem Wohngebiet zugelassen werden können und eine entsprechende Darstellung eines Symbols für ein Altenheim bereits an der Stelle der bestehenden Einrichtung im Flächennutzungsplan dargestellt ist, könnte man auch davon ausgehen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, zumal der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen vornimmt und die Kommentierung davon ausgeht, dass die Veränderung der Grenzen einer bestimmten Nutzung gegenüber der Flächennutzungsplandarstellung bis etwa eine Grundstückstiefe noch dem Entwicklungsgebot entspricht.

Im Rahmen der für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan wurden Einwendungen vorgebracht, aufgrund derer die ursprünglich gewählte Verfahrenswahl geändert wurde, auch wenn die Bündelungsstelle des Kreises das beschleunigte Verfahren grundsätzlich für anwendbar bestätigt hatte. In dem dann vorgesehenen Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist das Entwicklungsgebot zu beachten. Auch wenn die Planung, wie bereits ausgeführt, durchaus als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten könnte, soll eine parallele Flächennutzungsplanänderung für eine entsprechend eindeutige verbindliche Planungsgrundlage sorgen.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung betrifft nun die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ (S) mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegeheim“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO in den Abmessungen der entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans (Teilbereich 1). Der Ausgleich der im Plangebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft soll über eine gebietsinterne „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erfolgen und wird im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt (Teilbereich 2).

II. Umweltbericht

II.1 Allgemeines

Der Begründung zum Bebauungsplan ist nach § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Da parallel zur Flächennutzungsplanänderung ein Bebauungsplan für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung (und darüber hinaus) aufgestellt wird, kann die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen beschränkt werden.

Der durch die Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst und stimmt mit den entsprechenden Inhalten des Bebauungsplanes überein. Es ergeben sich für die Umweltprüfung keine anderen oder zusätzlichen Belange. Im Rahmen der vorliegenden Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird daher auf den umfassenden Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Nachfolgend ist die Zusammenfassung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wiedergegeben. Die darin enthaltene Bezugnahme auf den Bebauungsplan gilt sinngemäß auch für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

II.2 Zusammenfassung

„Die Eigentümer des Senioren- und Pflegeheims „Am Wald“ möchten den Standort im Ortsteil Affolterbach in der Gemeinde Wald-Michelbach weiterentwickeln und planen die Erweiterung der bestehenden Einrichtung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Erweiterung des Senioren- und Pflegeheimes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Zudem soll die bislang bereits genutzte Zufahrt des Seniorenwohnheims über den „Michelsgrund“ verkehrsgerecht durch Ausweichbuchten erweitert und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Gebäude der vorhandenen Anlage sind, wie der gesamte waldnahe Siedlungsstrich um den nördlichen Planbereich, rückwärtig durch Wald abgeschirmt, jedoch zur offenen Landschaft nur mäßig eingegrünt und können deshalb von den Erhebungen in Gegenlage des Tales wahrgenommen werden.

Durch die Erweiterung der Bebauung und den Ausbau der Erschließung kommt es (kleinflächig) zum Abriss bzw. zur Änderung von teilweise bereits bebauten und versiegelten Flächen, Verlust von gärtnerisch angelegten Flächen (Rasen, Ziergehölze, Koniferen) Straßenrandflächen und intensiv genutztem Grünland. Der im südlichen Abschnitt (Michelsgrund) an den Planbereich angrenzende, natur- und artenschutzfachlich teilweise hochwertige (Obst-) Baumbestand (teilweise mit Baumhöhlen) wird nach aktuellem Planungsstand nicht tangiert. Der Ausbau der Straße „Michelsgrund“ erfolgt ohne maßgeblichen Eingriff in die Böschung in den baumbestanden Bereichen. Dennoch werden auch hierfür vorbeugend artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt.

Um die Eingriffe zu minimieren, werden im Plangebiet biotopwirksame Strukturen angelegt, die zu einer Durchgrünung und verbesserten Einbindung des Gebietes in die Landschaft beitragen. Die Gehölzeingrünung im Westen und Norden ersetzt auch Gehölzverluste im Eingriffsbereich.

Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen werden durch Vermeidungsmaßnahmen, und sog. CEF-Maßnahmen (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) aufgefangen und durch weitere Maßnahmen flankiert. Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen

Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders bzw. streng geschützten europarechtlich relevanten Art führt.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe werden die Eingriffswirkungen - gemäß tabellarischer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auch rechnerisch - innerhalb des Planbereiches weitgehend, jedoch nicht vollständig ausgeglichen. Durch externe Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffswirkungen vollständig kompensiert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplans, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es wird nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen.

Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist nicht gegeben.“

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 08.04.2014 zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen zur geplanten Erweiterung des bestehenden Senioren- und Pflegeheims „Am Wald“ beschlossen, einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um die Erweiterung des bestehenden Senioren- und Pflegeheims „Am Wald“ handelt, konnte, in Absprache mit der Abteilung Bauen und Umwelt des Kreises Bergstraße, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen waren erfüllt.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 19.02.2015 bis einschließlich 20.03.2015.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 12.02.2015 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 20.03.2015 gegeben.

Es wurden hierbei zu berücksichtigende Einwendungen vorgebracht, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erforderten. Daher wurde die ursprünglich gewählte Verfahrenswahl geändert, was sich vor allem auf den Detaillierungsgrad der Betrachtung der Umweltbelange auswirkte. Das Bebauungsplanverfahren wurde nun nicht mehr als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB, sondern im Regelverfahren weitergeführt. Aus diesem Grund wurde auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Während der Bebauungsplan nunmehr im Regelverfahren aufgestellt wurde, war die Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren möglich, da Grundzüge des bisherigen Flächennutzungsplanes nicht berührt wurden (siehe auch Ausführungen hinsichtlich der Entwicklung der Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan an anderer Stelle der Begründung).

In der weiteren Bearbeitung wurde die Begründung zu den Bauleitplanverfahren weitergehend ausgearbeitet und konkretisiert. Es wurde ein Umweltbericht erstellt und Ausgleichsmaßnah-

men festgesetzt. Die Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens wurden ergänzt und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde zur Vervollständigung der Verfahrensunterlagen erstellt und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Regelungen des städtebaulichen Vertrages berücksichtigt.

Die Planung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.07.2015 gegenüber der ersten Entwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom 12.10.2015 bis einschließlich 13.11.2015 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.10.2015 über die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 13.11.2015 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte im Wesentlichen zur Ergänzung der Zweckbestimmung der Sonderbauflächen analog zum Bebauungsplan („Senioren- und Pflegeheim“) sowie zur ergänzenden Darstellung der Ausgleichsflächen im Sinne einer Klarstellung.

Der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Seniorenresidenz Am Wald“ im Ortsteil Affolterbach, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, konnte nach Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach am 02.02.2016 im Übrigen unverändert gefasst werden.