

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofwiese“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO

Der Geltungsbereich wird als „GE – Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO bestimmt. Von den nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Je Gewerbegrundstück ist nur eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig, wobei eine Geschossfläche der Wohnung von 150 m² nicht überschritten werden darf.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und GFZ sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Windfang etc., geringfügig (bis zu 2,00 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter 6,00 m sind.

4. Größe der Baugrundstücke, § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind Grundstücke unter einer Mindestgröße von 1000 m² unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkehrsflächen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs festgesetzt:

Die vorhandenen landschaftsfremden Aufschüttungen in der Niederung sind zu beseitigen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Kräuterwiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen, d.h. sie sind mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung „A“ (Ausgleichsflächen) sind in extensiv genutzte Wiesen zu überführen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; sie sind mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen.

Im Bereich aller gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 (a und b) festgesetzten Flächen ist der vorhandene Japanische Staudenknöterich zu bekämpfen. Dazu müssen sowohl die oberirdischen Pflanzenteile als auch insbesondere die Rhizome ausgegraben und durch Verbrennung entsorgt werden. Alternative Maßnahmen zur Bekämpfung sind zulässig, soweit fachlich sinnvoll und geeignet.

Die vorhandenen Feuchtwiesen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; sie sind durch eine einschürige Mahd im Spätsommer zu bewirtschaften; die Mahd kann je nach Bedarf in mehrjährigem Abstand erfolgen.

Die vorhandenen Hochstaudenfluren sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind alle 2 - 5 Jahre in der Zeit zwischen Oktober und Dezember zu mähen, wobei im Jahr des Schnitts von einem Hochstaudensaum nur max. 2/3 der Fläche gemäht werden darf; 1/3 muss jeweils stehen gelassen werden. Bei verstärktem Gehölzaufwuchs ist dieser separat zu entfernen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Durch Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen (z.B. bauliche Abschirmung, Ausbildung der Gebäudeaußenwände, Kapselung lärmintensiver Maschinen etc.) ist für die Gewerbegrundstücke sicherzustellen, dass folgende flächenbezogene Schalleistungspegel¹ nicht überschritten werden:

tagsüber	(06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	$L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$
nachts	(22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	$L_{WA} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte nicht überbaubare Grundstücksfläche der Gewerbegrundstücke ist zu mindestens 60 % als zusammenhängende Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

9. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Der innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen (Erlenreihen entlang des Ulfenbaches) vorhandene Baumbestand, der innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Sträuchern festgesetzte Gehölzbestand sowie der Vegetationsbestand auf der Fläche für die Erhaltung der Feuchtwiese und der Fläche für die Erhaltung von Hochstauden sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume bzw. Sträucher sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen.

¹ siehe Schallimmissionsprognose der DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, Bericht Nr. I 06-1092 vom 30.03.2006

Die in der Planzeichnung festgesetzte Baumreihe westlich der geplanten Erschließungsstraße ist als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Art: Quercus robur Stieleiche

Die in der Planzeichnung festgesetzte Baumreihe entlang der L 3105 ist als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Art: Carpinus betulus Hainbuche

Auf den privaten Grundstücken im Plangebiet sind je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum im Vorgartenbereich zur geplanten Erschließungsstraße hin zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation in Verbindung mit den standörtlichen Gegebenheiten. Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Plangebiet stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher:	Acer campestre	Feldahorn
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Sambucus racemosa	Roter Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 (1) Nr. 1 HBO

Die Dachflächen sind als Sattel- oder Pultdächer, mit einer Dachneigung bis maximal 35° a. T. auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Abweichende Dachformen können als Ausnahme zugelassen werden. Es sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Es wird empfohlen, Dachflächen vorzugsweise nach Süden auszurichten um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren.

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 6,00 m² nicht überschreiten und sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 12,00 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr auf der Landesstraße sowie für benachbarte Nutzungen ausgehen.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.), § 81 (1) Nr. 3 HBO

Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern unzulässig.

Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. An Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, Hecken in einer ausgewogenen Mischung standortgerechter Gebüscharten (Laubgehölze), in einer Mindestbreite von 1,00 m, anzupflanzen. Die Verwendung von Thuja - Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 81 (1) Nr. 4 HBO

Befestigte Pkw-Stellplätze sind, soweit wasserrechtlich zulässig, mit wasserdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden. Lkw-Stellplätze sind entsprechend auszubilden, sofern nicht erhebliche Verschmutzungen zu erwarten sind. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken ist erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde im Kreis Bergstraße zu beantragen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 (1) Nr. 5 HBO

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstücksteile sind, sofern nicht für Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten etc.) genutzt, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese nach Möglichkeit seitlich in Grünflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 zu entwässern. Die Versickerung auf Gewerbegrundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und / oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

5. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Es wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Grundstücken einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Kreises Bergstraße bedarf.

C Hinweise

1. Überschwemmungsgebiet, § 13 HWG

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die bebaubaren Grundstücksflächen unmittelbar angrenzend an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Ulfenbachs befinden. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Auffüllungen grundsätzlich unzulässig. Auch wenn die überbaubaren Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, sind Überschwemmungen bei Hochwasserereignissen auch innerhalb der Baugrundstücke nicht auszuschließen. Entsprechende Schadenersatzansprüche können gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Die behördlich festgesetzte Überschwemmungsgrenze entspricht dem Rand der Gewässerfläche bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀).

2. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 192 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu beachten.

5. Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u. a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des B-Plan-Gebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

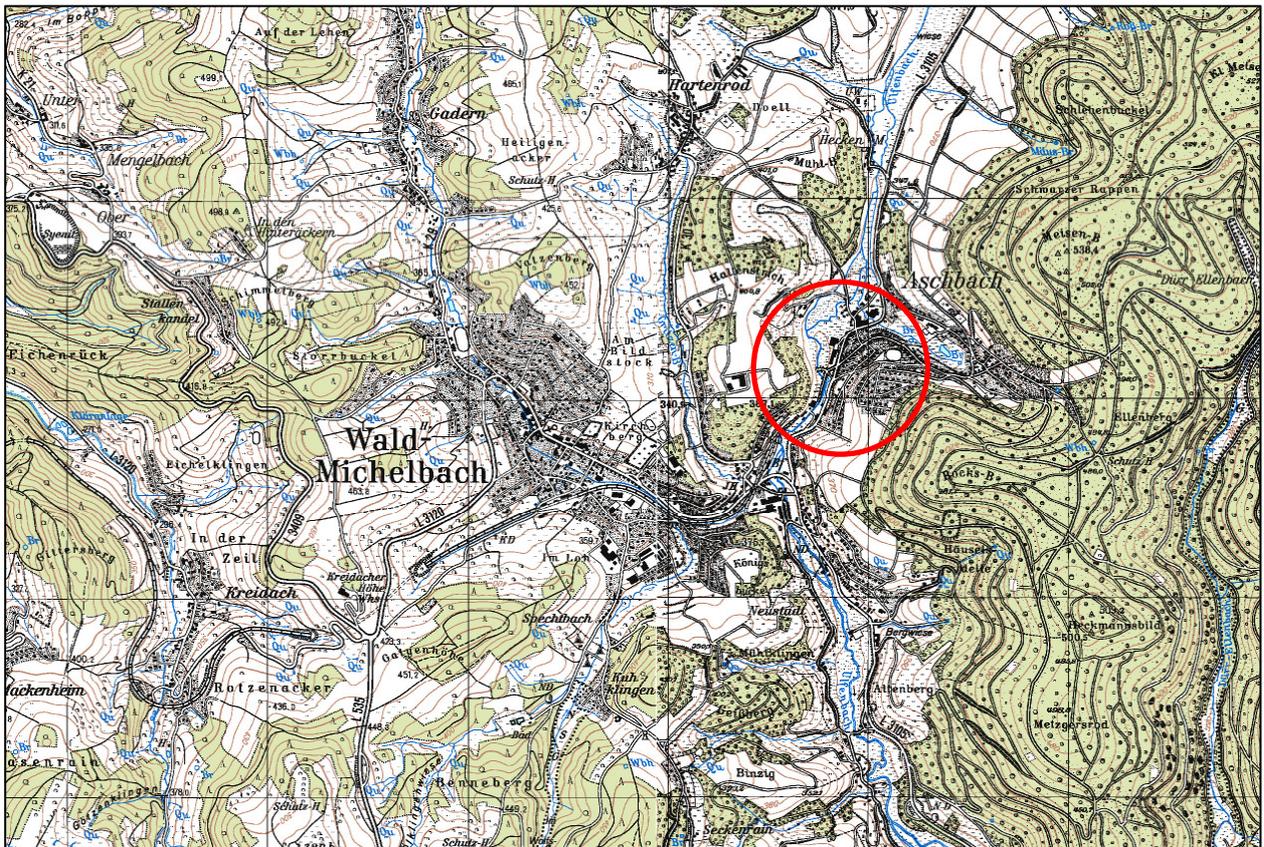
Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen sind unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde oder dem Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt zu melden. Werden bei den Erdarbeiten z. B. ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, sind die Aushubarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.



Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan „Hofwiese“



Begründung

Oktober 2006

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

HANS D. BRETSCHNEIDER
Freier Garten und Landschaftsarchitekt
Am Königsbuckel 23
69483 Wald-Michelbach

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	6
I.2.3	sonstige Festsetzungen	7
I.2.4	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	7
I.3	Schallimmissionen	8
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	8
I.5	Planverfahren	9

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Wald-Michelbach beabsichtigt, im Ortsteil Aschbach, im Bereich der nördlich des jetzigen Bauhofes gelegenen brach liegenden Flächen, Gewerbeflächen für die Entwicklung bereits ortsansässiger Betriebe aber auch für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auszuweisen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde das früher bereits gewerblich genutzte Grundstück vom Voreigentümer erworben. Mit dem Bebauungsplan „Hofwiese“ soll das vorhandene Baurecht der Flächen konkretisiert werden. Hier ist ein besonderes Augenmerk auf mögliche Immissionskonflikte mit benachbarter Wohnnutzung zu legen. Es ist eine Aufteilung der Gesamtfläche in Einzelgrundstücke vorgesehen, für deren Erschließung, auch aus Schallschutzgründen, eine neue Straße erforderlich wird. Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Ausweisung der bebaubaren Grundstücke auch die Schaffung des Baurechtes für die Erschließungsanlagen.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück in der Gemarkung Aschbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 221/2 (tw.), 248/1 (tw.), 255, 256/4 (tw.), 256/5, 256/6, 257/3 (tw.) und 299/57 (tw.).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5,40 ha und befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Gemeinde Wald-Michelbach. Ein Teilbereich von ca. 1,14 ha ist zur Bebauung vorgesehen. Die nicht bebaubaren Bereiche betreffen angrenzende Flächen, die als Ausgleichsflächen und Flächen für die Landwirtschaft in den Plan integriert sind.

I.1.3 Planungsvorgaben

Gemäß der Darstellung des Regionalplans Südhessen 2000 liegt der Geltungsbereich im Grenzbereich zwischen Siedlungsbestand und einem Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer sowie zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und teilweise in einem Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege. Aufgrund des Maßstabes des der Gemeinde sowie den Planungsbüros zur Verfügung stehenden amtlichen Regionalplans sowie der Fülle der darin enthaltenen verschiedenen Planzeichen in dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffenen Planteil ist eine exakte Zuordnung der verschiedenen Aussagen des Regionalplans zu den einzelnen Planbereichen des Bebauungsplanes nicht möglich. Der Bereich „ehemals Coronet“ ist als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen. Eine entsprechende Farbsignatur befindet sich im Ortseingangsbereich westlich der Landesstraße. Die Gemeinde geht, insbesondere auch wegen der vor Jahren bereits in Zusammenhang mit der Firmenentwicklung Coronet erfolgten intensiven Behördenabstimmungen von einer Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Regionalplanung aus.

Der zur Bebauung vorgesehenen Planbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG). Allerdings werden zur Anlage der Erschließungsstraße Teilflächen des LSG in Anspruch genommen. Im Gegensatz zur früheren Nutzung der Flächen durch einen Eigentümer ist aufgrund der beabsichtigten Aufteilung in mehrere Gewerbegrundstücke eine zusätzliche Straße zur Überwindung des Höhenunterschieds zwischen der Landesstraße und den Bauflächen unverzichtbar. Eine Teillöschung des LSG ist für den betreffenden Bereich erforderlich. Da es sich bei der Schaffung von Arbeitsplätzen um eine Maßnahme von erheblichem öffentlichem Interesse handelt, sollte aus Sicht der Gemeinde eine Entlassung aus dem LSG möglich sein. Mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im Bach- und Auenbereich kann zudem das Landschaftsbild im Sinne des LSG verbessert werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach stellt den gesamten Bereich zwischen der Adolf-Koch-Straße (L 3105) und dem Ulfenbach als „Gewerbefläche“ dar. Mit der vorliegenden Planung werden die festgesetzten Grenzen des Gewerbegebietes im Vergleich zum rechtswirksamen FNP deutlich zurückgenommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Im Zuge einer späteren Fortschreibung kann die Darstellung im FNP auf die tatsächliche Gebietsgröße des Gewerbegebietes zurückgenommen werden.

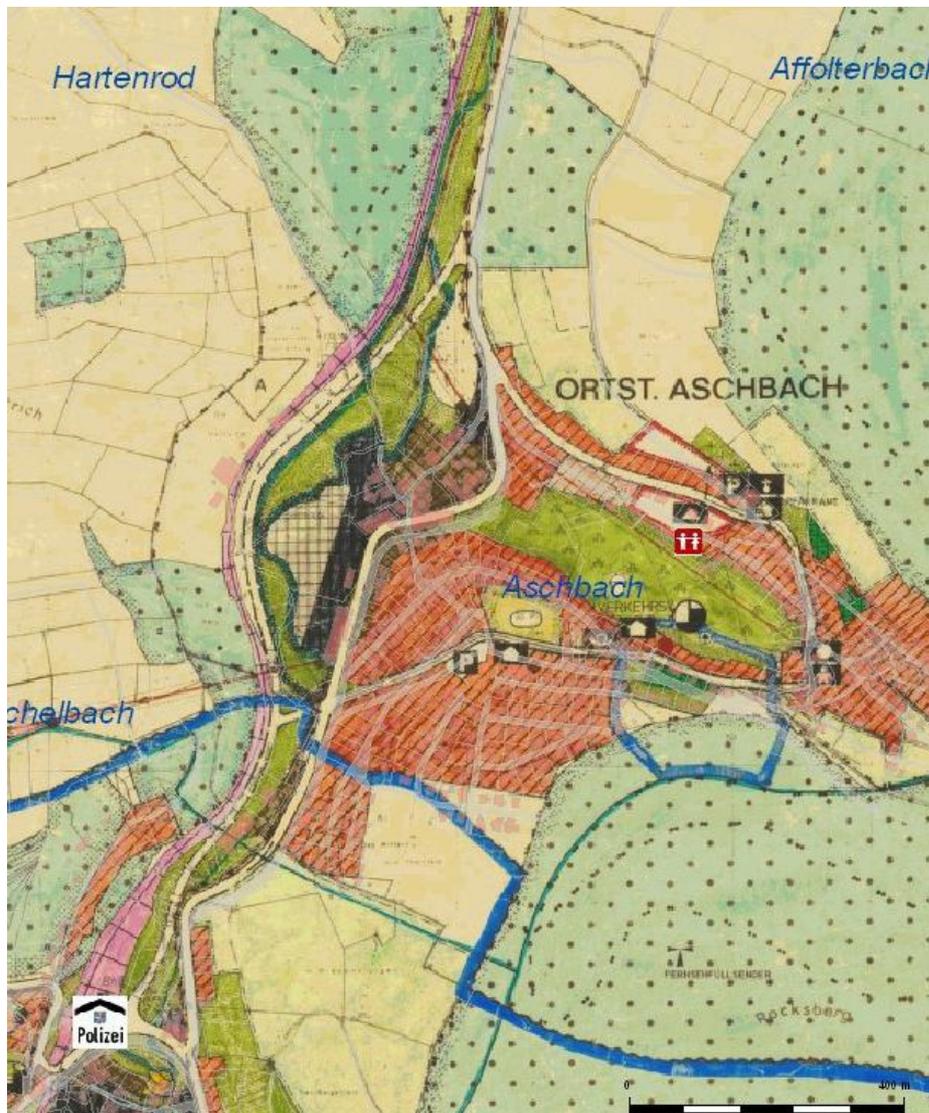


Bild 1: Auszug rechtswirksamer FNP

Die bebaubaren Flächen beschränken sich auf den Bereich außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Ulfenbachs.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt westlich der Landesstraße L 3105 am Ortsrand von Aschbach. Südlich des Geltungsbereiches grenzt der Bauhof der Gemeinde Wald-Michelbach an. Nördlich des Planbereiches sind bereits einige Gewerbebetriebe angesiedelt. In Gegenlage befinden sich ausgedehnte Misch- und Wohnbauflächen sowie in einiger Entfernung der Sportplatz des Ortsteils. Innerhalb des Planbereiches bestehen bereits Gewerbebauten, wobei diese abbruchreif sind, teilweise auch durch ein früheres Brandereignis zerstört.

Eine besondere Situation ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen den geplanten Gewerbeflächen und dem Niveau der Landesstraße, aufgrund derer die Zweierschließung der Grundstücke erforderlich wird. Es wird, wie im Systemschnitt dargestellt, vorgeschlagen, zweigeschossige Gebäude zu errichten, wobei das Obergeschoss in etwa auf Höhe der Landesstraße liegen würde und auch von dort angefahren werden könnte. Das Untergeschoss würde von der neuen Straße angefahren. Durch das Gebäude würden die Geräusche beim Be- und Entladen auf dem unteren Geländeniveau zur benachbarten Wohnnutzung hin abgeschirmt.

Nähere Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen sind dem Umweltbericht in Teil II dieser Begründung zu entnehmen.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Für die Anbindung des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen ist vorgesehen, von der L 3105 (Adolf-Koch-Straße) eine neue Erschließungsstraße in das Gebiet zu führen, welche die beiden vorhandenen Zufahrten ersetzen soll. Hierfür muss die in diesem Bereich befindliche Bushaltestelle umgesetzt werden. Die Bushaltestelle wird neu hergestellt und gewährleistet eine direkte Anbindung der Flächen an das ÖPNV-Netz.

Die bis dato sehr unübersichtlichen Ein- bzw. Ausfahrten sollen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit durch die in etwa senkrecht an die Landesstraße angebundene neue Verkehrsfläche ersetzt werden. Die vorhandenen Zufahrten werden zurückgebaut.

Die neue Erschließungsstraße soll in einer Breite von 8,00 m hergestellt werden, wovon 6,50 m als Fahrbahn und 1,50 m als Gehweg genutzt werden können. Die genaue Straßenraumaufteilung erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendefläche festgesetzt, die das Wenden mit den größten derzeit für den Straßenverkehr zugelassenen Fahrzeugen (Sattelzüge und Lastzüge) ermöglicht. Hierdurch wird die Erreichbarkeit der Gewerbeflächen auch für größere Fahrzeuge gewährleistet.

Der natürliche Höhenunterschied des Geländes zur L 3105 beträgt ca. 4,00 m. Die Anbindung der Erschließungsstraße erfolgt daher über eine lang gestreckte „Rampe“. Im Ein- und Ausfahrtbereich wird eine annähernd horizontale Aufstellfläche vorgesehen, die das Anfahren erleichtert und die Sichtverhältnisse verbessert.

Die Entwässerung des Gebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Regenwasser ist, soweit wasserrechtlich unbedenklich, dem Ulfenbach zuzuleiten. Die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem Gebiet in den Ulfenbach ist gemäß § 29 Abs. 1 HWG erlaubnisfrei.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist festzulegen, ob eine Einleitungsstelle ausreicht, oder ggf. sogar direkte Einleitungen der Gewerbebetriebe möglich sind. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation in der L 3105 angeschlossen und zur Kläranlage geführt.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene kommunale Wasserversorgungsnetz. Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung empfohlen.

Im Zuge der Erschließung werden die übrigen Versorgungsunternehmen koordiniert in die Gesamtplanung eingebunden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stehen ausreichende Trassenkorridore für die Verlegung von Stromleitungen und Telekommunikationskabeln zur Verfügung.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als „GE – Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO bestimmt. Von den nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes Tankstellen sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass geringfügige Überschreitungen durch Bauteile wie Erker, Windfang etc. innerhalb genannter Maße zugelassen werden können.

Die Baufenster sind im Übrigen als durchgehende Bänder festgesetzt, um der Gemeinde als Flächeneigentümer bei späteren Grundstücksverkäufen die Möglichkeit zu eröffnen, auf die Nachfrage nach unterschiedlichen Grundstücksgrößen entsprechend flexibel reagieren zu können. Die im Plan dargestellten Vorschläge für die Grundstücksgrenzen dienen insofern auch nur zur Orientierung und sind nicht bindend. Es ist allerdings eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² festgesetzt, durch die verhindert werden soll, dass sich das Gebiet mit einer Vielzahl von kleinen Grundstücken kaum kontrollierbar zu einem Mischgebiet mit erheblichem Wohnanteil entwickelt. Diese Entwicklung wird nicht bei der erstmaligen Veräußerung von Grundstücken erwartet, da dann die Gemeinde als Grundstücksverkäufer lenkend tätig werden kann, sondern bei späteren Weiterveräußerungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Es wird eine GRZ = 0,8 festgesetzt. Die GFZ wird entsprechend den zulässigen zwei Vollgeschossen mit 1,6 festgesetzt. Die hohe Ausnutzung wird gewählt, da die Gemeinde kaum für die Ausweisung von Gewerbeflächen geeignete Alternativflächen besitzt und die wenigen geeigneten Flächen somit entsprechend dicht genutzt werden müssen.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es sind unter Einhaltung der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen Gebäudelängen bis 90 m zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II begrenzt. Hierbei kann eines der zulässigen Geschosse aufgrund der Höhendifferenz zwischen Landesstraße und Bauflächen vollständig unterhalb der Straßenhöhe realisiert werden. Somit werden die Gebäude aus Sicht der benachbarten Wohnflächen nicht höher als eine eingeschossige Bebauung bei ebenem Gelände.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes, vor allem aber auch an den öffentlichen Verkehrsflächen orientieren. Deshalb werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwand (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen, die sich auf die Oberkante der Adolf-Koch-Straße (L 3105) beziehen.

I.2.3 sonstige Festsetzungen

Die Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen zulässigen Bereich bis maximal 35° a. T. festgelegt. Als zulässige Dachform werden Sattel- und Pultdächer festgesetzt. Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden.

Die Dachmaterialien sollen zur Reduzierung der Fernwirkung aus nicht spiegelnden Materialien in den Farben rot bis braun oder grau bis schwarz bestehen. Im Übrigen werden die Gestaltungsfestsetzungen relativ offen gehalten, um den Architekten später die Möglichkeit für eine individuelle und den Nutzeranforderungen entsprechende gute Gesamtgestaltung zu geben.

Für das Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach. Die Stellplätze sind in den Bauanträgen auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze und Garagen bieten. Die Stellplätze sind satzungsgemäß zu begrünen.

Auf eine detaillierte Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB wurde verzichtet, da wegen der noch offenen Grundstückszuordnung eine Bestimmung derartiger Flächen nicht sinnvoll erscheint. In den textlichen Festsetzungen wird daher festgelegt, dass Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

I.2.4 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im bebaubaren Teil des Plangebiets befindlicher Bewuchs soll mit Ausnahme des nicht standortgerechten Japanischen Staudenknöterichs soweit möglich erhalten werden. Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, können die Sträucher und Bäume gerodet werden. Außerhalb der Baubereiche wird der standortgerechte Gehölzbewuchs als zu erhalten festgesetzt. Die Flächen des Überschwemmungsgebietes werden als Ausgleichsflächen bestimmt.

Neue Bäume sind entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen anzupflanzen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden. Des Weiteren sollen Pkw-Stellplätze soweit wasserrechtlich zulässig mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine) befestigt werden. Bei eventuell zu erwartenden Verschmutzungen müssen Lkw – Stellplätze in die Kanalisation entwässert werden.

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf Teil 2 „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen. Die darin enthaltene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich weist ein Biotopwertdefizit von rund 17.100 Punkten auf. Dies entspricht 1,3% des Ausgangswerts der überplanten Flächen. Eine weitergehende Kompensation wäre möglich, indem die Nutzung der landwirtschaftlichen Weideflächen eingeschränkt würde. Dies soll mit Rücksicht auf die aufgrund der Hofnähe sehr hohe Bedeutung der Flächen für den betroffenen Vollerwerbslandwirt nicht erfolgen.

Das verbleibende Defizit wird gegen den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung sowie die Schaffung von Gewerbeflächen und in Folge Arbeitsplätzen abgewogen. Bei dieser Abwägungsentscheidung wurde auch berücksichtigt, dass die früher bereits gewerblich genutzten Teilflächen durch Verbrachung (Stichwort: Trittpflanzengesellschaften) einen erheblichen Wertzuwachs erfahren haben. Würde man in der Bilanzierung anstelle des heutigen Flächenzustands den Zustand zum Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe einschließlich der damals noch vorhandenen Gebäude bewerten, würde eine vollständige Kompensation der Eingriffe innerhalb des Gebietes festgestellt. Unabhängig hiervon wären Teilflächen auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar. Für diese Flächen mit bestehendem Baurecht wäre die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Da die Grenze des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichs nicht eindeutig und vor allem unstrittig festzulegen ist, wird, wie im Umweltbericht erfolgt, der gesamte Planbereich bilanziert.

Das verbleibende rechnerische Defizit wird durch die Maßnahmen zur Bekämpfung des japanischen Staudenknöterichs kompensiert.

Einzelheiten zum heutigen Zustand der Flächen sowie der geplanten Entwicklung sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

I.3 Schallimmissionen

Die geplanten gewerblichen Nutzungen befinden sich in Gegenlage zu einer bestehenden Misch- und Wohnbebauung. Das hierdurch evtl. entstehende Konfliktpotential wurde in einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Gruschka¹ bewertet.

Als Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass die Anforderungen der TA Lärm² an den Schallimmissionsschutz bei Einhaltung der in der Untersuchung ermittelten und im Bebauungsplan verbindlich textlich festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA erfüllt werden. Weitergehende Einschränkungen oder aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind gemäß Schallimmissionsprognose nicht erforderlich.

Das Schallgutachten kann bei der Gemeinde Wald-Michelbach in den Verfahrensakten des Bebauungsplanes eingesehen werden und ist zusammen mit den üblichen Verfahrensunterlagen Gegenstand der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach § 80 BauGB ist zur Neuordnung der Grundstücksflächen vorgesehen.

¹ „Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Hofwiese, OT Aschbach, Gemeinde Wald-Michelbach“ der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, Bericht Nr. I 06-1092 vom 30.03.2006

² Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), vom 26. Auguste 1998, GMBL 1998 S. 503

I.5 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat am 14.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofwiese“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Das Planverfahren wurde zunächst mit der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, die Planung einzusehen und zu erörtern. In diesem Verfahrensschritt gingen zwei Stellungnahmen von Bürgern ein.

Die von der Änderung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme insbesondere auch zum Inhalt und Umfang des Umweltberichtes gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde ein Informationsgespräch (Scopingtermin) durchgeführt. Als Ergebnis erfolgte eine Unterbrechung der Behördenbeteiligung und Änderung der Planung entsprechend den im Gespräch vorgetragenen Anregungen. Die sich hieraus ergebende Planung wurde den von den Änderungen betroffenen Behörden erneut zur Fortsetzung der Behördenbeteiligung zugesandt.

Die Planung wurde anschließend zusammen mit einem Vorschlag zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Gemeindevertretung zum Beschluss über das weitere Planverfahren vorzulegen. Der Beschluss zur Offenlage des Planentwurfs wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.07.2006 gefasst.

Zur Fortsetzung des Planverfahrens erfolgte die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung für die Dauer eines Monats. Die Offenlage fand in der Zeit vom 31.07.2006 bis einschließlich 01.09.2006 statt. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB Anregungen zur Planung vorgebracht hatten, wurden über das Ergebnis der Behandlung ihres Vorbringens unterrichtet und die Entwurfsplanung mit Begründung zur erneuten Stellungnahme zugesandt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen vorgebracht hatten, wurden über die Kenntnisnahme ihrer Stellungnahme durch die Gemeindevertretung unterrichtet. Weiter wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Alle Behörden und sonstigen TÖB, die gem. § 4 (1) BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt wurden, jedoch keine Stellungnahmen abgaben, wurden dennoch von der öffentlichen Auslegung schriftlich unterrichtet. Ihnen wurde die Zusendung von Verfahrensunterlagen angeboten.

Die im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.10.2006 behandelt und zu den vorgebrachten Anregungen eine Abwägung vorgenommen. Die vorgebrachten Anregungen wurden dabei berücksichtigt und führten zu einer Konkretisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Der Bebauungsplan wurde in gleicher Sitzung der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Bebauungsplans zur Erlangung der Rechtskraft erfolgte am 11.09.2007, nachdem die Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) für die bisher hiervon betroffenen Teile der Gewerbe- und Verkehrsflächen durch das Regierungspräsidium bestätigt wurde.

II Umweltbericht

II.1 Einleitung

- II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes
- II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans
- II.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
- II.1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
- II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

II.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

- II.2.1 Schutzgut Mensch
- II.2.2 Schutzgut Boden
- II.2.3 Schutzgut Wasser
- II.2.4 Schutzgüter Klima und Luft
- II.2.5 Schutzgüter Arten und Biotope
- II.2.6 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild
- II.2.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
- II.2.8 Naturschutzrechtliche Vorgaben
- II.2.9 Wechselwirkungen

II.3 Landschaftsplanerische Zielsetzung

II.4 Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

- II.4.1 Schutzgut Mensch
- II.4.2 Schutzgut Boden
- II.4.3 Schutzgut Wasser
- II.4.4 Schutzgüter Klima und Luft
- II.4.5 Schutzgüter Arten und Biotope
- II.4.6 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild
- II.4.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)

II.7 Zusammenfassung

II.8 Zusammenfassende Darstellung der Kompensationsmaßnahmen für die Führung des Naturschutzregisters

Anlagen:	Plan Nr. 01	Bestandssituation i. M. 1 : 1000
	Plan Nr. 02	Biotoptypen Bestand i. M. 1 : 1000
	Plan Nr. 03	Biotoptypen Planung i. M. 1 : 1000
	Plan Nr. 04	Landschaftsplan zum Bebauungsplan i. M. 1 : 1000

II Umweltbericht

II.1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB wird für den Bebauungsplan „Hofwiese“ der Gemeinde Wald-Michelbach eine Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes vorgenommen und hierzu das umweltrelevante Abwägungsmaterial im folgenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengestellt.

Der gesamte Planbereich einschließlich der Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wald-Michelbach. Eine uneingeschränkte Verfügbarkeit der Flächen ist damit gewährleistet.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Es wird auf Teil I der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Es wird auf Teil I der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

II.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Bearbeitung wurden verschiedene Vorhabensvarianten entwickelt. Unter Berücksichtigung sämtlicher planungsrelevanter Aspekte wurde die vorliegende Planung als für diesen Bereich optimalste Lösung favorisiert.

II.1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der **Regionalplan Südhessen 2000** in der Fassung vom 13. 09. 2004 weist Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als „**Gebiete zum Schutz von Natur und Landschaft**“ aus. In den "Bereichen für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft" haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen ökologischen Verbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen; ebenso sind bestehende wertvolle Biotop zu erhalten und Flächen zur Vergrößerung und Vernetzung der Biotop zu entwickeln.

Weiterhin sind Teile des Plangebietes als „Gebiete für den Wasserschutz oberirdischer Gewässer“ ausgewiesen. In diesen Bereichen sind ein bereits bestehender günstiger Erhaltungszustand zu sichern oder Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und/oder der natürlichen Entwicklung und der Selbstreinigungskraft des Gewässers sowie zur Stärkung der günstigen Wirkung auf den Naturhaushalt durchzuführen.

Der **Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach** (genehmigt am 24. 09. 1980 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt) stellt den Bereich zwischen der L 3105 und dem Ulfenbach als „Gewerbeflächen“ dar. Mit der vorliegenden Planung wird die tatsächliche Größe des Gewerbegebiets gegenüber dem FNP zurückgenommen.

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Wald-Michelbach** stellt in seinem Bestandsplan den östlichen Teil des Plangebietes als bestehende Baufläche dar; im Entwicklungsteil wird dieser Bereich als geplantes Gewerbegebiet (nachrichtliche Übernahme) dargestellt.

Es handelt sich nach der Zusammenstellung im Landschaftsplan der Gemeinde Wald-Michelbach um die einzige im Ortsteil Aschbach vorhandene potentielle Gewerbefläche bei der es sich um eine bestehende Gewerbebrache handelt, die reaktiviert und dabei erweitert werden soll. Die Fläche soll vorrangig ortsansässigen Unternehmen als möglicher Standort dienen.

Im Zuge der landschaftsplanerischen Bewertung wird die Entwicklung eines potentiellen Gewerbegebietes im Bereich Hofwiese dahingehend eingeschränkt, dass eine potentielle Bebauung nur dann vertretbar ist, wenn eine Ausweisung im Westen nur bis zur LSG-Grenze erfolgt. Der Eingriff wird als erheblich und die Planung als bedenklich eingestuft. Daher sollen Notwendigkeit, Abgrenzung und Alternativen geprüft werden. Als konkrete Maßnahme wird die „Prüfung der möglichen Entsiegelung der Gewerbebrache“ dargestellt.

Der westliche Teil des Bebauungsplangebiets liegt innerhalb des ausgewiesenen Zone I des **Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße-Odenwald“**. Durch die Ausweisung einer Zone der Tallagen und Auen (Zone I) soll in den Talbereichen das Grünland in seiner Funktion für die Wasserrückhaltung und Biotopvernetzung erhalten werden. Hier wird die besondere Bedeutung des Auebereiches herausgehoben, dessen Erhaltung anzustreben ist.

Die im westlichen Teil des Plangebietes gelegenen Flächen werden weitgehend als landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) erhalten oder nur als Ausgleichsfläche herangezogen.

Der Landschaftsplan sieht hier die „Beseitigung der Aufschüttung“ vor.

II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

Bei der Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie bei der Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurde auf folgende **Materialien** zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2000 (in der Fassung vom 13. 09. 2004)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach
- Landschaftsplan der Gemeinde Wald-Michelbach
- Klimafunktionskarte Hessen 1 : 200 000
- Bodenkarte von Hessen 1 : 50 000
- Geologische Karte des Großherzogtums Hessen

Weiterhin wurden folgende **Untersuchungsmethoden** angewandt:

- **Örtliche Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen**

Als Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurde eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen und Strukturmerkmale des Untersuchungsgebietes auf der Basis der im Juli 2005 durchgeführten Vegetationsaufnahme vorgenommen.

- **Erfassung der seltenen bzw. geschützten Biotop sowie der gefährdeten Arten**

In einem nächsten Schritt wurden die Biotoptypen in ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen bewertet und seltene bzw. geschützte Biotop sowie das Vorkommen gefährdeter Arten ermittelt und dokumentiert.

- **Ökologische Bilanzierung**

Die ökologische Bilanzierung erfolgt nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (**Kompensationsverordnung – KV**) vom 01.09.2005 entsprechend der Anlage 3 (Wertliste nach Nutzungstypen).

Danach werden Nutzungstypen ausgewiesen und ihnen Wertepunkte bezogen auf den m² zugeordnet.

II.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

II.2.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das geplante Vorhaben liegt im Ortsteils Aschbach zwischen der L 3105 und dem Ulfenbach. Hier sollen auf den vorhandenen Gewerbebrachflächen Gewerbeflächen für die Entwicklung ortsansässiger Betriebe sowie für die

Neuansiedlung von Gewerbebetrieben entstehen und damit ein wichtiger Beitrag zur Eigenentwicklung der Gemeinde Wald-Michelbach geleistet werden.

Östlich der L 3105 schließen sich gemischte Baugebiete und Wohnbebauung an.

Bewertung

Bei der Planung ist ein besonderes Augenmerk auf mögliche Immissionskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung zu richten. Daher sollte das geplante Gewerbegebiet in einzelne Teilflächen mit entsprechenden baulichen Abständen unterteilt werden und über eine eigene Erschließungsstraße, die den gewerblichen Verkehr von der Wohnbebauung wegführt, angebunden werden.

II.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Geologisch betrachtet liegt die Gemeinde Wald-Michelbach im Übergangsbereich der kristallinen Gesteine des Vorderen Odenwaldes zum Buntsandstein des Sandstein-Odenwaldes. Das Plangebiet liegt in der Niederung des Ulfenbachtals. Hier haben sich in der Talsohle Bodenformengesellschaften aus fluviatilen Sedimenten entwickelt; es treten vorwiegend Auengleye auf.

Teile des Planungsgebietes weisen zusammenhängende Aufschüttungen von durchschnittlich 1 m Höhe auf.

Bewertung

Das Plangebiet weist Auengleye aus fluviatilen Sedimenten auf, die durch ein mittleres Ertragspotential charakterisiert werden. Sie sind schwach bis mittel grundwasserbeeinflusst.

Altlasten

Der Gemeinde Wald-Michelbach sind keine Altlasten in diesem Bereich bekannt. Örtliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Ein Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

II.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

In dem durch relativ hohe Niederschläge gekennzeichneten Mittelgebirgsraum des Überwaldes ist die Niederschlagsmenge größer als die Verdunstung, wodurch ein erheblicher Anteil ober- oder unterirdisch abfließen kann. Das Plangebiet weist eine sehr geringe Grundwasserergiebigkeit auf; es liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet.

Bewertung

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers unterliegt im Gemeindegebiet keinen großen Schwankungen. Sie wird mit mittel bis gering eingestuft. Eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit besteht wegen des nur geringen Flurabstandes für die Lockergesteinsablagerungen im Ulfenbachtal zwischen Aschbach und Wahlen.

In den im Überschwemmungsgebiet liegenden Teil des Planungsgebietes darf nicht durch bauliche Anlagen eingegriffen werden (§ 12 und 13 HWG).

II.2.4 Schutzgüter Klima und Luft

Beschreibung

Die Gemeinde Wald-Michelbach gehört zum Klimabezirk „Südwest-Deutschland“, der durch ein relativ mildes und sommerwarmes Klima mit folgenden Daten gekennzeichnet wird:

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| - Mittlere Jahrestemperatur | 7,0 – 8,8° C |
| - Mittlerer Jahresniederschlag | 900 – 1100 mm |
| - Hauptwindrichtung | Süd – Südwest |
| - Bioklima | reizmild – reizschwach |

Dabei variiert das Klima der bodennahen Luftschichten relativ stark in Abhängigkeit von den örtlichen Geländebeziehungen wie Hangneigung, Exposition, Bodenart, Wasserhaushalt, Geländenutzung und Art der Vegetationsdecke; dies macht sich insbesondere bei Hochdruckwetterlagen bemerkbar durch unterschiedliche Ein- und Ausstrahlung bzw. Erwärmung und Abkühlung. So fließt bei klaren und windstillen Nächten die sich auf den waldfreien Hochflächen bildende Kaltluft in die Täler und Senken ab, wo es z.B. bei dichtem Gehölzbewuchs oder Talverengungen zu einem Kaltluftstau kommen kann, der v.a. im Frühjahr und im Herbst zu Bodenfrösten und verstärkter Dunst- und Nebelbildung führt.

Bezüglich der Luftgüte hat Wald-Michelbach eine herausragende Bedeutung, denn sie stellt das einzige Reinluftgebiet in Südhessen dar.

Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Niederung des Ulfenbaches, die als potentielle Luftleit- und Sammelbahn für zufließende Frisch- und Kaltluftmassen einen wichtigen Bereich für den Klima- und Immissionsschutz darstellt (wichtige kleinklimatische Ausgleichsfunktion). Diese Kaltluftabflussbahnen sind insbesondere während Schwachwindlagen bzw. windschwachen Strahlungsabenden aktiv.

II.2.5 Schutzgüter Arten und Biotope

Beschreibung

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Buchen-Mischwald.

Reale Vegetation/Biototypen

Die Vegetation des Planungsgebietes wird durch seine Lage in der Ulfenbachniederung und die vorhandenen aufgeschütteten Bereiche im östlichen Teil charakterisiert.

Die sich beiderseits des Ulfenbaches anschließenden Niederungen werden vorwiegend von Wiesenflächen eingenommen, in denen der Baumbestand des Ulfenbaches eine weithin sichtbare optische Leitlinie darstellt. Die aufgeschütteten Bereiche im Osten stellen sich entsprechend ihrer ehemaligen Nutzung als Gewerbefläche als teilweise noch überbaute und versiegelte Flächen, Ruderalbereich und Ansaatflächen dar.

Im folgenden wird der Vegetationsbestand (Geländeaufnahme Stand Juli 2005) auf den einzelnen Flächen näher erläutert und die vorkommenden Arten aufgelistet, wobei die häufigsten Arten unterstrichen sind. Die einzelnen Flächen mit den verschiedenen Vegetationsbeständen sind im Bestandsplan Plan Nr. 01 dargestellt.

1 Gehölze

1.1 Erlenreihen entlang des Ulfenbaches

Der Ulfenbach ist in weiten Teilen mit Erlen (*Alnus glutinosa*) bestanden, die v.a. entlang des westlichen Ufers eine durchgängige Reihe bilden. Diese Baumreihe betont weithin sichtbar den Bachlauf.

1.2 Weidenreihe

Im nördlichen Teil des Plangebietes zieht sich quer durch das Gelände eine Reihe aus Weidengehölzen, die im Osten durch eine Birke und eine Pappel ergänzt wird.

1.3 Reste einer Fichtenhecke

Entlang der Kreisstraße im Osten steht noch ein Rest einer ehemaligen Fichtenhecke aus *Picea abies*.

1.4 Gehölzbestand westlich des Ulfenbaches

Westlich des Ulfenbaches ist ein zusammenhängender Gehölzbestand aus heimischen Arten vorhanden, der sich von der Niederung an der Böschung des Bahndamms hochzieht. Folgende Gehölzarten sind hier anzutreffen:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle (am Bach)
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

1.5 Gehölz an der Böschungskante im Südwesten

An der Böschungskante im Südwesten des Planungsgebietes, die durch einen kleinen Graben betont wird, hat sich ein langgezogener Gehölzstreifen aus heimischen Arten entwickelt; er wird insbesondere durch seinen Baumbestand charakterisiert.

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

1.6 Gehölzbestand an der Bushaltestelle

Die Bushaltestelle im Südosten wird durch ein Gehölz eingefasst, das aus heimischen Arten aufgebaut wird; dabei sind Feldahorn und Haselnuss bestimmend.

<u><i>Acer campestre</i></u>	Feldahorn
<u><i>Corylus avellana</i></u>	Haselnuss
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn

1.7 Gehölzaufwuchs

Im Plangebiet sind insbesondere auf den Böschungen der Auffüllflächen und der Kreisstraße sowie in der Ulfenbachniederung im Südwesten verschiedene kleinflächige Gehölzgruppen anzutreffen, die sich durch natürliche Sukzession angesiedelt haben; folgende Arten kommen hier vor:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle (am Bach)
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Euonimus europäus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
Obstbäume	

1.8 Japan-Knöterich-Bestand

Teile des aufgeschütteten Bereichs werden von Neophyten besiedelt. Die hier vorkommenden Arten gehören der **Polygonum cuspidatum-Gesellschaft (Japan-Knöterich-Gesellschaft)** der ruderalen urban-industriellen Gehölzgesellschaften an; diese sich stark ausbreitende Adventivgesellschaft wird durch den sehr konkurrenzstarken neophytischen Knöterich bestimmt.

<u>Reynoutria japonica</u>	Japanischer Staudenknöterich
Urtica dioica	Große Brennnessel

1.9 Einzelbäume

Im Plangebiet stehen vereinzelt verschiedene Einzelbäume, die sich ebenfalls durch natürliche Sukzession angesiedelt haben (Pionierarten). Dies sind insbesondere verschiedene Birken, Pappeln, Erlen und Fichten.

2 Wiesenflächen

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird von **Gesellschaften des Wirtschaftsgrünlandes** besiedelt. Sie werden der Klasse der Molinio-Arrhenatheretea und unter der Ordnung Arrhenatheretalia (gedüngte Frischwiesen und Weiden) den Glatthaferwiesen (**Arrhenatherion**) zugeordnet. Allgemein zeichnen sich die Glatthaferwiesen durch einen frischen gut gedüngten Standort sowie eine zwei- bis dreischürige Mahd aus.

Aufgrund ihrer unterschiedlichen Standortgegebenheiten sowie der verschiedenen Nutzungsintensitäten weisen die einzelnen Bereiche differierende Artenzusammensetzungen auf. Die Artenzusammensetzung der einzelnen Flächen wird im folgenden aufgelistet.

2.1 Frischwiesen im Norden und Westen

Die Wiesenflächen westlich des Ulfenbaches werden durch Mahd oder Beweidung intensiv bewirtschaftet. Charakteristisch ist die starke Dominanz der Gräser; die Blütenpflanzen kommen mit Ausnahme von Wiesenklee, Scharfem Hahnenfuß und Großem Ampfer hauptsächlich in den extensiveren Rand- bereichen vor.

<u>Ranunculus acris</u>	Scharfer Hahnenfuß
<u>Trifolium pratense</u>	Wiesenklee
<u>Rumex acetosa</u>	Großer Ampfer
Polygonum bistorta	Wiesenknöterich
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Veronica chamaedrys	Gamanderehrenpreis
Stellaria nemorum	Waldsternmiere
Stellaria holostea	Echte Sternmiere
Galium mollugo	Wiesenlabkraut
Lychnis flos-cuculi	Kuckuckslichtnelke
Silene dioica	Rotes Leimkraut
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz
Alchemilla vulgaris	Gemeiner Frauenmantel
Saxifraga granulata	Knöllchensteinbrech
Cardamine amara	Bitteres Schaumkraut
Campanula patula	Wiesenglockenblume
Aegopodium podagraria	Zaungiersch
Lamium purpureum	Purpurrote Taubnessel
Urtica dioica	Große Brennnessel
Impatiens noli-tangere	Echtes Springkraut
<u>Poa pratensis</u>	Wiesenrispengras
<u>Poa annua</u>	Einjähriges Rispengras
<u>Alopecurus geniculatus</u>	Knickfuchsschwanz
<u>Festuca pratensis</u>	Wiesenschwingel
<u>Arrhenatherum elatius</u>	Glatthafer
Dactylis glomerata	Wiesenknaulgras
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras

Lolium multiflorum	Italienisches Weidelgras
Phleum pratense	Wiesenlieschgras

2.2 Wiesen im nordöstlichen Teil des Plangebietes

Es handelt sich hierbei um Wiesenflächen, die durch mehrmalige Mahd pro Jahr intensiv genutzt werden. Neben Arten des Wirtschaftsgrünlandes sind hier insbesondere solche der mesophilen Trittgesellschaften anzutreffen (z.B. Bellis, Medicago, Plantago, Centaurea).

<u>Ranunculus acris</u>	Scharfer Hahnenfuß
<u>Trifolium pratense</u>	Wiesenklee
<u>Polygonum bistorta</u>	Wiesenknöterich
Rumex acetosa	Großer Ampfer
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Veronica chamaedrys	Gamanderehrenpreis
Alchemilla vulgaris	Gemeiner Frauenmantel
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Galium mollugo	Wiesenlabkraut
Lychnis flos-cuculi	Kuckuckslichtnelke
Stellaria holostea	Echte Sternmiere
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Colchicum autumnale	Herbstzeitlose
Centaurea jacea	Wiesenflockenblume
Vicia sepium	Zaunwicke
Trifolium repens	Weißklee
Bellis perennis	Gänseblümchen
Medicago lupulina	Hopfenklee
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Glechoma hederaceum	Gundermann
<u>Alopecurus pratensis</u>	Wiesenfuchsschwanz
<u>Festuca pratensis</u>	Wiesenschwingel
<u>Arrhenatherum elatius</u>	Glatthafer
<u>Anthoxanthum odoratum</u>	Wohlriechendes Ruchgras
<u>Festuca rubra</u>	Roter Schwingel
Dactylis glomerata	Wiesenknaulgras
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Cynosurus cristatus	Kammgras
Festuca pratensis	Wiesenschwingel
Carex leporina	Hasenfußsegge

2.3 Straßenböschung

Auf den Böschungsflächen entlang der Kreisstraße, die mehrmals jährlich gemäht werden, sowie auf dem Wiesenstreifen entlang des bestehenden Gebäudes wächst eine artenarme Wiesengesellschaft, in der die Gräser dominieren und nur wenige Blütenpflanzen eingestreut vorkommen. An einigen Stellen kommt die Brombeere (Rubus fruticosus) vor.

Medicago lupulina	Hopfenklee
Trifolium pratense	Wiesenklee
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Trifolium repens	Weißklee
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Plantago major	Breitwegerich
Galium aparine	Klebkraut
Galium mollugo	Wiesenlabkraut
Epilobium angustifolium	Schmalblättriges Weidenröschen
Potentilla anserina	Gänsefingerkraut
Epilobium montanum	Bergweidenröschen
Lapsana communis	Rainkohl
Cerastium fontanum	Gemeines Hornkraut

Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Geranium robertianum	Ruprechtskraut
Hypericum perforatum	Tüpfeljohanniskraut
Scrophularia nodosa	Knotige Braunwurz
Lathyrus pratensis	Wiesenplatterbse
Crepis biennis	Wiesenpippau
Crepis capillaris	Kleinköpfiger Pippau
Vicia sepium	Zaunwicke
Chrysanthemum leucanthem.	Margerite
Cirsium arvense	Ackerkratzdistel
Erigeron annuus	Einjähriger Feinstrahl
Geranium robertianum	Ruprechtskraut
Hypericum perforatum	Tüpfeljohanniskraut
Cirsium vulgare	Gemeine Kratzdistel
Rumex acetosa	Großer Ampfer
Senecio jacobaea	Jakobskreuzkraut
<u>Arrhenatherum elatius</u>	Glatthafer
Alopecurus pratensis	Wiesenfuchsschwanz
Dactylis glomerata	Wiesenknaulgras
Poa chaixii	Waldrispengras
Deschampsia caespitosa	Rasenschmiele
Poa pratensis	Wiesenrispengras
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Anthoxanthum odoratum	Wohlriechendes Ruchgras
Lolium multiflorum	Italienisches Weidelgras
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Lolium perenne	Englisches Weidelgras
Festuca rubra	Roter Schwingel
Carex muricata	Stachelsegge
Poa trivialis	Gemeines Rispengras

2.4 Wiesen im Süden

Hierbei handelt es sich hauptsächlich um beschattete Wiesenflächen, die teilweise größere Bestände von Reynoutria japonica (Japanischer Staudenknöterich) und Urtica dioica (Große Brennnessel) aufweisen. Sie wird von den Grasarten dominiert; im Fahrbereich zwischen den beiden Aufschüttungen kommen verstärkt trittverträgliche Arten der mesophilen Trittgemeinschaften (wie Plantago) vor.

Medicago lupulina	Hopfenklee
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Trifolium pratense	Wiesenklee
Rumex acetosa	Großer Ampfer
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Trifolium repens	Weißklee
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Glechoma hederaceum	Gundermann
Galium aparine	Klebkraut
Galium mollugo	Wiesenlabkraut
Epilobium angustifolium	Schmalblättriges Weidenröschen
Potentilla anserina	Gänsefingerkraut
Stellaria graminea	Grasstermiere
Crepis biennis	Wiesenpippau
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Geranium robertianum	Ruprechtskraut
Silene dioica	Rotes Leimkraut
Hypericum perforatum	Tüpfeljohanniskraut
Lamium purpureum	Purpurrote Taubnessel
Scrophularia nodosa	Knotige Braunwurz
Lathyrus pratensis	Wiesenplatterbse
Geranium molle	Weicher Stochschnabel
Pimpinella major	Große Bibernelle
Hieracium sabaudum	Savoyer Habichtskraut

Alliaria petiolata	Knoblauchsrauke
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz
Cirsium vulgare	Gemeine Kratzdistel
Cirsium arvense	Ackerkratzdistel
Lapsana communis	Rainkohl
Plantago major	Breitwegerich
Aegopodium podagraria	Zaungiersch
Erigeron annuus	Einjähriger Feinstrahl
Artemisia vulgaris	Gemeiner Beifuß
Solidago virgaurea	Echte Goldrute
Vicia sepium	Zaunwicke
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze
Rumex obtusifolius	Stumpflättriger Ampfer
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Matricaria maritima	Strandkamille
Dryopteris filix-mas	Gemeiner Wurmfarne
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Origanum vulgare	Wilder Dost

<u>Arrhenatherum elatius</u>	Glatthafer
Agropyron repens	Gemeine Quecke
Lolium perenne	Englisches Weidelgras
Alopecurus pratensis	Wiesenfuchsschwanz
Dactylis glomerata	Wiesenknaulgras
Phleum pratense	Wiesenlieschgras
Poa trivialis	Gemeines Rispengras
Scirpus silvaticus	Waldsimse
Anthoxanthum odoratum	Wohlriechendes Ruchgras
Bromus mollis	Weiche Tresse
Poa chaixii	Waldrispengras
Deschampsia caespitosa	Rasenschmiele
Juncus effusus	Flatterbinse
Festuca rubra	Roter Schwingel
Juncus macer	Zarte Binse

2.5 Wiese in der Niederung im Südwesten

Diese Fläche liegt nahezu vollständig im Kronenbereich der großen Bäume und wird ständig beschattet; sie weist eine große Anzahl von Hochstauden auf, in denen die Brennnessel und der Giersch hervortreten. Daneben dominieren die vorkommenden Grasarten.

<u>Urtica dioica</u>	Große Brennnessel
<u>Aegopodium podagraria</u>	Zaungiersch
Rumex acetosa	Großer Ampfer
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Glechoma hederaceum	Gundermann
Galium aparine	Klebkraut
Epilobium angustifolium	Schmalblättriges Weidenröschen
Lysimachia vulgaris	Gemeiner Gilbweiderich
Crepis biennis	Wiesenspippau
Epilobium parviflorum	Kleinblütiges Weidenröschen
Ballota nigra	Schwarznessel
Geranium robertianum	Ruprechtskraut
Silene dioica	Rotes Leimkraut
Lamium purpureum	Purpurrote Taubnessel
Impatiens noli-tangere	Echtes Springkraut
Impatiens glandulifera	Indisches Springkraut
Chaerophyllum temulum	Taumelkälberkropf
Alliaria petiolata	Knoblauchsrauke
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz
Cirsium vulgare	Gemeine Kratzdistel
Stachys officinalis	Heilziest
Polygonum lapathifolium	Ampferknöterich

<u>Deschampsia caespitosa</u>	Rasenschmiele
<u>Holcus mollis</u>	Weiches Honiggras
Lolium perenne	Englisches Weidelgras
Alopecurus pratensis	Wiesenfuchsschwanz
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras

2.6 Wiese im aufgeschütteten Bereich

Die aufgeschütteten Bereiche sind mit einer Glatthaferwiese bestanden, in der neben dem Glatthafer verstärkt Hochstauden anzutreffen sind.

Cirsium vulgare	Gemeine Kratzdistel
Stellaria graminea	Grassternmiere
Potentilla anserina	Gänsefingerkraut
Geranium robertianum	Ruprechtskraut
Galium mollugo	Wiesenlabkraut
Lamium purpureum	Purpurrote Taubnessel
Lathyrus pratensis	Wiesenplatterbse
Silene dioica	Rotes Leimkraut
Medicago lupulina	Hopfenklee
Papaver rhoeas	Klatschmohn
Lapsana communis	Rainkohl
Salvia pratensis	Wiesensalbei
Rumex acetosella	Kleiner Ampfer
Artemisia vulgaris	Gemeiner Beifuß
Aegopodium podagraria	Giersch
Tanacetum vulgare	Gemeiner Rainfarn
Solidago virgaurea	Echte Goldrute
Brassica napus	Raps
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Cirsium vulgare	Gemeine Kratzdistel
Cirsium arvense	Ackerkratzdistel
<u>Arrhenatherum elatius</u>	Glatthafer
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Deschampsia caespitosa	Rasenschmiele
Anthoxanthum odoratum	Wohlrichendes Ruchgras
Dactylis glomerata	Wiesenknaulgras
Poa trivialis	Gemeines Rispengras
Bromus sterilis	Taube Trespe
Phragmites communis	Schilfrohr

2.7 Ansaatfläche

Diese neu angesäte Fläche ist nahezu ausschließlich von Gräsern bestanden; Stauden kommen hier nur in den Randbereichen vor.

Trifolium pratense	Wiesenklee
Trifolium repens	Weißklee
Rumex acetosa	Großer Ampfer
Vicia sepium	Zaunwicke
Silene alba	Weißes Leimkraut
Crepis capillaris	Kleinköpfiger Pippau
Anthemis arvensis	Ackerhunds kamille
Lactuca serriola	Stachellattich
Cardaria draba	Gemeine Pfeilkresse
Papaver rhoeas	Klatschmohn
<u>Phleum pratense</u>	Wiesensichelgras
<u>Dactylis glomerata</u>	Wiesenknaulgras
<u>Agropyron repens</u>	Gemeine Quecke
<u>Lolium perenne</u>	Englisches Weidelgras

Avena pratensis	Rauher Wiesenhafer
Poa trivialis	Gemeines Rispengras
Agropyron caninum	Hundsquecke
Agrostis alba	Weißes Straußgras
Juncus effusus	Flatterbinse

3 Feuchtwiese

Auf der tiefer als die umgebenden Flächen gelegene Feuchtwiese im Norden des Plangebietes sind die Binsen bestandsbestimmend; die vorkommenden Arten werden dem Verband des Calthion (nährstoffreiche Nasswiesen) zugeordnet.

Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus flammula	Brennender Hahnenfuß
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Epilobium tetragonum	Vierkantiges Weidenröschen

<u>Holcus lanatus</u>	Wolliges Honiggras
<u>Juncus effusus</u>	Flatterbinse
<u>Juncus conglomeratus</u>	Knäuelbinse
<u>Juncus acutiflorus</u>	Spitzblütige Binse
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Alopecurus pratensis	Wiesenfuchsschwanz
Poa trivialis	Gemeines Rispengras
Carex rostrata	Schnabelsegge
Scirpus silvaticus	Waldsimse
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras

4 Hochstaudengesellschaften

4.1 Hochstauden feuchter Standorte

Auf den nährstoffreichen grundwassernahen Standorten (in der Niederung sowie entlang der Gräben) haben sich Hochstaudenfluren entwickelt, die von Filipendula ulmaria (Mädesüß) beherrscht werden. Diese Gesellschaft wird in der Ordnung des Molinietalia caeruleae dem Verband des Filipendulion (Mädesüßfluren) zugeordnet. Die aufbauenden Arten sind mahd- und beweidungsempfindlich.

<u>Filipendula ulmaria</u>	Mädesüß
Polygonum bistorta	Wiesenknöterich
Urtica dioica	Große Brennnessel
Lychnis flos-cuculi	Kuckuckslichtnelke
Medicago lupulina	Hopfenklee
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf
Cirsium palustre	Sumpfkatzdistel
Cirsium vulgare	Gemeine Kratzdistel
Impatiens noli-tangere	Echtes Springkraut
Ajuga reptans	Kriechender Günsel
<u>Scirpus silvaticus</u>	Waldsimse
<u>Alopecurus pratensis</u>	Wiesenfuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum	Wohlrichendes Ruchgras
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Cynosurus cristatus	Kammgras
Poa pratensis	Wiesenrispengras
Agropyron repens	Gemeine Quecke
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Carex disticha	Zweizeilige Segge
Carex gracilis	Spitzsegge
Poa pratensis	Wiesenrispengras
Dactylis glomerata	Wiesenknaulgras

Glyceria plicata	Faltschwaden
Juncus acutiformis	Spitzblütige Binse

4.2 Brennessel-Hochstauden

Auf den halbschattigen, nährstoffreichen Standorten im Südwesten des Plangebietes kommen hochwüchsige, üppige und dichtschießende reine Brennessel-Bestände der *Urtica dioica*-Gesellschaft vor, die als Fragmentgesellschaft der Ordnung der nitrophilen Uferstauden –und Saumgesellschaften (*Convolvuletalia sepium*) zugeordnet ist. Es handelt sich hierbei um artenarme Brennessel-Massenbestände.

<u>Urtica dioica</u>	Große Brennessel
----------------------	------------------

5 Trittrasen

5.1 Ausdauernde Trittgesellschaft

Die sich im Süden des Plangebietes befindende Zufahrt zu einem Holzlagerplatz ist mit einem mesophilen Trittrasen (Ordnung: *Plantaginetales majoris*) des Verbandes *Lolio-Plantaginion* (Wegerich-Trittrasen) bestanden. Diese artenarme Assoziation bildet auf den verdichteten Flächen eine geschlossene ausdauernde Trittgesellschaft.

<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Bromus mollis</i>	Weiche Tresse
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Lolium perenne</i>	Englisches Weidelgras
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Wohlriechendes Ruchgras

5.2 Trittgesellschaft auf ehemaligen Schotterflächen

Die ehemaligen Schotterflächen weisen keine geschlossene Vegetationsdecke auf; sie werden vorwiegend von trittverträglichen Arten besiedelt (trockene Standorte, Teilbereiche vernässt).

<u>Medicago lupulina</u>	Hopfenklee
<u>Trifolium repens</u>	Weißklee
<u>Melilotus albus</u>	Weißer Steinklee
<u>Anthemis arvensis</u>	Ackerhundskamille
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Tanacetum vulgare</i>	Gemeiner Rainfarn
<i>Solidago virgaurea</i>	Echte Goldrute
<i>Galium mollugo</i>	Wiesenlabkraut
<i>Epilobium angustifolium</i>	Schmalblättriges Weidenröschen
<i>Crepis vesicaria</i>	Blasenpippau
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß
<i>Sinapis arvensis</i>	Ackersenf
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennessel
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfeljohanniskraut
<i>Hieracium sabaudum</i>	Savoyer Habichtskraut
<i>Epilobium montanum</i>	Bergweidenröschen
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke
<i>Achillea ptarmica</i>	Sumpfschafgarbe
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Dost
<i>Lolium perenne</i>	Englisches Weidelgras

Alopecurus pratensis	Wiesenfuchsschwanz
Dactylis glomerata	Wiesenknaulgras
Anthoxanthum odoratum	Wohlriechendes Ruchgras
Bromus mollis	Weiche Trespe
Bromus sterilis	Taube Trespe
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Avena pratensis	Rauher Wiesenhafer
Poa pratensis	Wiesenrispengras
Phleum pratense	Wiesenlieschgras
Juncus effusus	Flatterbinse
Festuca arundinacea	Rohrschwengel

Fauna

Bei der Begehung im Rahmen der Vegetationsaufnahme wurde keine besondere Fauna beobachtet. Aufgrund der Biotopausstattung (insbesondere der großflächigen Wirtschaftswiesen) wird eine mäßig artenreiche Insektenfauna vermutet; die Gehölzbestände v.a. entlang des Ulfenbaches bieten Lebensraum für Vögel..

Bewertung

Im Plangebiet wurden **keine** nach der **Bundesartenschutzverordnung** bzw. der **FFH-Richtlinie** (Anhang IV) geschützten Tier- und Pflanzenarten gefunden.

Nach der **Roten Liste** (Bundesrepublik Deutschland und Hessen) ist die in der Feuchtwiese im Norden vorkommende **Schnabelsegge** (*Carex rostrata*) in Hessen als **gefährdet** (Kategorie 3) eingestuft.

Der **Bachlauf des Ulfenbaches** sowie die **Feuchtwiese** im Norden stellen **geschützte Biotope nach § 15d HENatG** dar.

Das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet Zone I verdeutlicht die übergeordnete ökologische Bedeutung des Auenbereichs für den großräumigen Biotopverbund; der zu schützen, zu erhalten und von Bebauung freizuhalten ist

Die Bewertung der einzelnen Biotope erfolgte nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (**Kompensationsverordnung – KV**) vom 01.09.2005 entsprechend der Anlage 3 (Wertliste nach Nutzungstypen). Danach werden im Planungsgebiet folgende Nutzungstypen ausgewiesen, deren räumliche Verteilung im Plan Nr. 02 (Biotoptypen -Bestand-) zusammengestellt ist:

- Die Gehölzflächen 1.4 bis 1.7 werden aufgrund ihrer Artenzusammensetzung als heimische, standortgerechte Gebüschpflanzung wie der Biotoptyp 02.400 bewertet; sie stellen zusammenhängende Gehölzflächen dar, die vorwiegend die Böschungen besiedeln.
- Die ausschließlich aus Fichten bestehende Hecke an der L 3105 (Fläche 1.3) wird als Biotoptyp 02.500 (Ziergehölze) bewertet.
- Die mit Neophyten (v.a. *Reynoutria japonica*) besiedelten Flächen werden als standortfremde Gebüsch (Biotoptyp 02.500) bewertet.
- Die heimischen Einzelbäume im Plangebiet, welche die Erlenbestände entlang des Ulfenbaches, die Weidenreihe im Norden sowie verschiedene Einzelbäume umfassen, werden nach dem Biotoptyp 04.110 (Einzelbaum, heimisch) und die nicht heimischen Einzelbäume nach dem Biotoptyp 04.120 bewertet.
- Der Ulfenbach und seine unmittelbar anschließenden Uferbereiche werden als naturnaher Bachlauf/mäßig schnell fließender Bach (Mittellauf) nach dem Biotoptyp 05.214 eingestuft.
- Die im Norden des Plangebiets gelegene Feuchtwiese wird als nährstoffreiche Feuchtwiese nach dem Biotoptyp 06.120 bewertet.

- Die großen zusammenhängenden Wiesenflächen westlich des Ulfenbaches sowie im Nordosten des Plangebietes (Flächen 2.1), die vorwiegend die Ulfenbachniederung einnehmen, werden aufgrund ihrer Artenzusammensetzung dem Biotoptyp der intensiv genutzten Frischwiesen (06.320) zugeordnet (vgl. Landschaftsplan: Grünland frischer Standorte beweidet).
- Die Wiesenflächen 2.2 – 2.6, die kleinere Flächen östlich des Ulfenbaches einnehmen, werden aufgrund ihrer artenarmen Ausprägung nach dem Biotoptyp 06.910 intensiv genutzte Wirtschaftswiesen bewertet (nach den Darstellung im Landschaftsplan handelt es sich hierbei um Grünland frischer Standorte mit artenarmer Ausprägung).
- Die neu angesäte Fläche 2.7 südlich des bestehenden Gebäudes wird nach Biotoptyp 06.920 (Grünlandeinsaat) bewertet.
- Die Hochstaudenfluren (Flächen 4.1), die sich auf feuchten bis nassen Standorten entwickelt haben, werden als Nassstaudenfluren (Biotoptyp 5.460) bewertet.
- Die reinen Brennnessel-Bestände werden dem Biotoptyp 09.210 (ausdauernde Ruderalfluren) zugeordnet, wobei hier aufgrund der artenarmen Ausbildung ein Abschlag von 5 Punkten gemacht wird.
- Die vorhandenen befestigten Flächen werden jeweils entsprechend ihrer Befestigungsart den entsprechenden Biotoptypen zugeordnet:

Beton/Asphalt	Biotoptyp 10.510
Schotter, Kies Sand	Biotoptyp 10.530
Dachflächen unbegrünt	Biotoptyp 10.710
- Die ehemalige Schotterfläche (Fläche 5.2) sowie die Zufahrt zum Holzlagerplatz im Süden (Fläche 5.1) werden als Trittpflanzengesellschaft wie bewachsene Feldwege (Biotoptyp 10.610) bewertet.

II.2.6 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt zwischen Ulfenbach und Landesstraße L 3105; östlich der Landesstraße schließt sich unmittelbar die Misch- und Wohnbebauung von Aschbach an. Südlich des Geltungsbereiches schließt sich der Bauhof der Gemeinde Wald-Michelbach an; nördlich des Planbereiches sind bereits einige Gewerbebetriebe angesiedelt. Westlich des Ulfenbaches schließen sich ausgedehnte Wiesenflächen an.

Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich einerseits durch die Landesstraße und die sich anschließende Bebauung, die sich im Osten den vorhandenen Talhang hochzieht, sowie andererseits durch die offenen Wiesenflächen im Westen und den gehölzbestandenen Bachlauf, der eine weithin sichtbare Leitlinie in der Niederung darstellt, charakterisiert. Dazwischen befinden sich die antropogen überformten ehemaligen Gewerbeflächen, die sich derzeit als Gewerbebrachflächen mit einzelnen Gebäuden, versiegelten Flächen, Schotterflächen und Ruderalflächen darstellen.

Auf kleineren Teilflächen haben sich durch natürliche Sukzession Gehölzbestände angesiedelt (z.T. auch Neophyten), von denen jedoch keine landschaftsbildprägende Wirkung ausgeht.

Bewertung

Das Planungsgebiet liegt in der Ulfenbachniederung und ist nur von der Landesstraße her einsehbar. Lediglich die Erlenbestände am Ulfenbach stellen eine landschaftsbildprägende Leitlinie dar.

II.2.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei der Bebauung des Plangebietes kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Im Plangebiet oder dessen Umgebung bestehen keine dem Denkmalschutz unterliegenden baulichen Anlagen.

II.2.8 Naturschutzrechtliche Vorgaben

In der Naturschutzgesetzgebung (Bundesnaturschutzgesetz, Hessisches Naturschutzgesetz) sind verschiedene Schutzkategorien verankert, die dem besonderen Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen:

Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet.

Der **Bachlauf des Ulfenbachs** sowie die **Feuchtwiese** im Norden stellen **geschützte Biotope nach § 15d HENatG** dar (die Abgrenzung des naturnahen Bachlaufes einschließlich seiner Uferbereiche wurde nachrichtlich aus dem Landschaftsplan in die vorliegende Planung übernommen).

Von den auf europäischer Ebene eingeführten Schutzgebieten nach der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie wird das Planungsgebiet nicht berührt.

II.2.9 Wechselwirkungen

Beim derzeitigen Planungsstand sind keine relevanten über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltschutzgütern zu erkennen.

II.3 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Ausgehend von den beschriebenen Planungsgrundlagen sowie der Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes mit seinen Schutzgütern wurden insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung und Verringerung sowie den Ausgleich der nachteiligen Umwelteinwirkungen und eine gute Einbindung in die Landschaft folgende Ziele entwickelt. Dabei erhalten diejenigen Maßnahmen, die dazu dienen, die negativen Auswirkungen möglichst gering zu halten, Vorrang vor sonstigen Ausgleichsmaßnahmen.

Vermeidung bzw. Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Der durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes bedingte Eingriff in Natur und Landschaft ist auf das unvermeidliche Maß zu begrenzen. (§ 6a HENatG):

Minimierung des Eingriffsgebietes

- Beschränkung der baulichen Nutzung der Grundstücke über die GRZ
- Bebauung in offener Bauweise
- Zusammenfassung der notwendigen Erschließungsflächen
- Begrenzung der Flächenversiegelung bzw. -befestigung auf das zur ordnungsgemäßen Nutzung erforderliche Maß

Erhaltung vorhandener Vegetation

- Erhaltung des Baumbestandes sowie der Nassstaudenfluren am Ulfenbach
- Erhaltung der Feuchtwiese
- Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Vegetation

Einbindung in das Landschaftsbild

- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Anpflanzung von Baumreihen
- Verwendung standortgerechter heimischer Arten
- Geringe Änderung der Geländegestalt
- Begrenzung der Flächenversiegelung bzw. -befestigung auf das zur ordnungsgemäßen Nutzung erforderliche Maß
- Beseitigung der landschaftsfremden Aufschüttung in der Niederung

Ausgleich des Eingriffs durch entsprechende Maßnahmen

Gehölzpflanzung

- Anpflanzung von Baumreihen entlang der Straßen
- Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken

- Verwendung standortgerechter heimischer Arten

Ausgleichsmaßnahmen

- Umwandlung intensiv genutzten Frisch-/Wirtschaftswiesen in extensiv genutzte Wiesen
- Beseitigung der landschaftsfremden Aufschüttung in der Niederung
- Bekämpfung des Japanischen Staudenknöterichs

II.4 Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Entsprechend der Naturschutzgesetzgebung gilt in erster Linie das Gebot der Eingriffsminimierung und erst in zweiter Linie sind Maßnahmen vorzusehen, die dem Ausgleich eines Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

Die getroffenen landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen daher in erster Linie der **Minimierung des Eingriffes** im Planungsgebiet. Vorrangige Ziele sind dabei, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Menschen, des Kleinklimas, des Bodens und des Wasserhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten und die geplante Bebauung gestalterisch harmonisch in die umgebende Landschaft einzubinden.

Weiterhin sieht die Landschaftsplanung entsprechende Maßnahmen vor, die den **Ausgleich des planungsbedingten Eingriffes** vorbereiten.

Die im folgenden beschriebenen landschaftsplanerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gem. § 9 (1) 20, 25 und § 9 (1A) BauGB i. V. m. § 81 HBO festgesetzt.

II.4.1 Schutzgut Mensch

Das westliche Teil des Planungsgebietes wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt, der östliche Teil ist ein aufgelassenes Gewerbegebiet mit Brachflächen, die sich teilweise bereits durch natürliche Sukzession begrünt haben. Östlich des Plangebietes schließen sich Misch- und Wohnbauflächen an.

Das durch das geplante Gewerbegebiet bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen (Lärm- und Immissionsbelastung) wird über die geplante Erschließungsstraße geleitet und damit von der vorhandenen Wohnbebauung weggeführt.

Die durch die Gewerbebetriebe selbst bedingten Schalleinwirkungen dürfen die unter Punkt 7 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/m² (6 – 22 Uhr) und nachts 45 dB(A)/m² (22 – 6 Uhr) nicht überschreiten. Das schalltechnische Gutachten von Dr. Gruschka vom 28. 03. 2006 stellt dazu fest, dass bei Einhaltung dieser festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an den Schallimmissionsschutz erfüllt werden und keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

II.4.2 Schutzgut Boden

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es auf Teilflächen zu einem Verlust von offenem belebtem Boden durch Versiegelung. Betroffen davon sind Auengleye aus fluviatilen Sedimenten mit einem geringen bis mittlerem Ertragspotential.

Neben der Versiegelung kommt es zu einer Veränderung des Profilaufbaus des Boden durch Auf- bzw. Abtrag und es besteht die Gefahr der Bodenverdichtung durch den Einsatz schwerer Gerätschaften während der Bauphase.

Dabei sollen allerdings auch außerhalb der Baugrenzen die vorhandenen landschaftsfremden Aufschüttungen in der Niederung beseitigt werden (entspricht den Aussagen des Landschaftsplanes).

Folgende Maßnahmen zielen auf einen möglichst weitgehenden Erhalt und einen sparsamen Umgang mit dieser Ressource:

- Beschränkung der Oberflächenversiegelung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das unabdingbar erforderliche Maß; dabei sind Oberflächenbefestigungen möglichst weitgehend durchlässig zu gestalten
- Festsetzung von mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als zusammenhängende Grün-/Gartenfläche
- Oberboden ist gemäß DIM 18915 fachgerecht zu sichern, zu lagern und wieder einzubauen
- Beseitigung der landschaftsfremden Aufschüttungen in der Niederung
- Erhaltung der hofnahen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

II.4.3 Schutzgut Wasser

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es infolge der verstärkten Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes und der damit einhergehenden geringeren Versickerung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist in diesem Bereich als mittel anzusetzen.

Folgende Maßnahmen dienen dem Schutz sowie der Verringerung der negativen Einwirkungen auf dieses Schutzgut:

- Freihaltung des Überschwemmungsgebietes
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen in Bereichen, wo keine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser besteht
- Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung und/oder in einem hausinternen Brauchwassersystem zu verwenden; der Überlauf der Zisterne sollte möglichst auf den Privatgrundstücken versickert werden.

II.4.4 Schutzgüter Klima und Luft

Durch das geplante Vorhaben geht die kleinklimatische Ausgleichsfunktion von Teilbereichen des B-Plan-Gebietes verloren. Kleinklimatische Veränderungen ergeben sich zum einen infolge der Abnahme der Luftfeuchtigkeit aufgrund geringerer Verdunstungsmöglichkeiten, da das Niederschlagswasser schnell oberflächlich abgeführt wird, und zum anderen bewirkt die Bodenversiegelung einen Temperaturanstieg, da sich die versiegelten Flächen am Tage stärker aufheizen als Vegetationsflächen.

Diese kleinklimatischen Auswirkungen sind jedoch aufgrund der geringen Größe sowie der derzeitigen Nutzung des B-Plan-Gebietes als relativ gering einzustufen.

Folgende Maßnahmen dienen dem Schutz von Klima und Luft:

- Festsetzung von mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als zusammenhängende Grün-/Gartenfläche
- Erhaltung der offenen Wiesenflächen in der Niederung
- Beseitigung der Aufschüttungen in der Niederung

II.4.5 Schutzgüter Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung führt in erster Linie zu einem Verlust an bereits überbauten und asphaltierten Flächen sowie von Flächen mit Tritt- und Neophytengesellschaften; zudem sind Wiesenflächen im Norden sowie vereinzelte Gehölzbestände betroffen. Diese stellen keine besonders gefährdeten oder bedrohten Biotope dar.

Die nach § 15d HENatG geschützten Biotope (naturnaher Bachlauf und Feuchtwiese) werden ebenso wie Wuchsorte geschützter oder bedrohter Pflanzenarten von dem Vorhaben nicht beansprucht.

Die Insektenfauna der Wiesen sowie die Vogelwelt der Gehölzbestände wird durch das geplante Vorhaben wenig betroffen; aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes können benachbarte Flächen die Lebensraumfunktion für diese Tiergruppen übernehmen.

Geschützte oder gefährdete Tierarten wurden im Planungsgebiet nicht beobachtet.

Zur Erhaltung bzw. Entwicklung der Schutzgüter Arten und Biotope werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhaltung der Erlenbestände am Ulfenbach
- Erhaltung der Feuchtwiese im Norden
- Erhaltung der Nassstaudenfluren im Westen
- Erhaltung der großen Wiesenflächen im Westen als zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen
- Festsetzung der Anpflanzung von Baumreihen entlang der Straßen
- Festsetzung der Anpflanzung von mindestens einem heimischen Laubbaum pro Baugrundstück im Vorgarten zur Erschließungsstraße hin
- Vorgaben zur Artenauswahl (heimische standortgerechte Gehölze)
- Entwicklung von extensiv genutzten Wiesen auf den Ausgleichsflächen
- Beseitigung des Staudenknöterichs

II.4.6 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild

Das Planungsgebiet, das sich zwischen der Ulfenbachniederung und der Landesstraße erstreckt, ist lediglich von der Landesstraße her einsehbar. Die Erlenbestände am Ulfenbach stellen dabei eine landschaftsbildprägende Leitlinie dar.

Folgende Maßnahmen dienen der Verringerung bzw. dem Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild:

- Erhaltung der Erlenbestände am Ulfenbach
- Erhaltung der offenen Wiesenflächen in der Niederung
- Beseitigung der landschaftsfremden Aufschüttung in der Niederung
- Anpflanzung von Baumreihen entlang der Straßen
- Durchgrünung der geplanten Gewerbefläche

II.4.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden. Aus diesem Grunde erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die ökologische Bilanzierung erfolgt nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (**Kompensationsverordnung – KV**) vom 01.09.2005 entsprechend der Anlage 3 (Wertliste nach Nutzungstypen).

Danach werden Nutzungstypen ausgewiesen und ihnen Wertepunkte bezogen auf den m² zugeordnet.

Grundlage der vorliegenden Bilanzierung ist der derzeitige Bestand der Biotoptypen und der nach dem Bebauungsplan angestrebte Zustand der Biotoptypen.

Die Bewertung der **Biotoptypen –Bestand-** wird unter Punkt II.2.5 erläutert.

Grundlage für die **Bewertung des Entwicklungszustandes** sind die im Bebauungsplan dargestellten Flächen. Dabei werden diejenigen Flächen, die im Zuge der Planung unverändert bleiben (Gehölze, Einzelbäume, naturnaher Bachlauf, Feuchtwiesen, intensiv genutzte Frischwiesen und Nassstaudenfluren) wie im Bestand bewertet.

Die überbauten Flächen werden entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl für das jeweilige Baugebiet rechnerisch ermittelt und als Dachflächen unbegrünt (Typ 10.710) bewertet; die Verkehrsflächen werden als sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Biotoptyp 10.510) bewertet. Die restlichen Grundstücksflächen werden als Biotoptyp 11.221 (Gärtnerisch gepflegte Anlagen) angerechnet. Die festgesetzten Baumpflanzungen werden entsprechend dem Biotoptyp 04.110 (einheimischer Einzelbaum) bewertet. Die Ansaatflächen im Bereich der Beseitigung der Aufschüttung sowie auf den derzeit von Neophyten besiedelten Flächen werden als naturnahe Grünlandansaat (Biotoptyp 06.930) bewertet.

Die Ausgleichsflächen werden als extensiv genutzte Frischwiesen (Typ 06.310) bewertet.

Die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen sind mit den entsprechenden Wertezahlen und ihren Flächenanteilen in der folgenden Tabelle (Flächenbilanz) übernommen. Die räumliche Verteilung der einzelnen Biotoptypen ist den beiden Pläne 02 und 03 im Maßstab 1 : 1000 (Biotoptypen Bestand und Biotoptypen Planung) zu entnehmen.

Die in der folgenden Tabelle zusammengestellte Flächenbilanzierung der Biotoptypen zeigt, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

In dieser Bilanzierung wurde jedoch die Bekämpfung des Japanischen Staudenknöterichs im Plangebiet nicht berücksichtigt.

Der Japanische Staudenknöterich stellt eine Bedrohung für die heimischen Flora und Fauna dar; aufgrund seiner immensen Konkurrenzstärke breitet er sich unaufhaltsam aus und verdrängt dabei vollständig die heimische Pflanzenwelt. Entsprechend der textlichen Festsetzungen soll auf den Ausgleichsflächen eine Bekämpfung stattfinden, so dass diese Neophytenart im B-Plangebiet gänzlich verschwindet.

Die hiervon ausgehenden positiven Auswirkungen auf Flora und Fauna und auf die Ökologie der gesamten Auenlandschaft stellen eine zusätzliche Kompensationsmaßnahme dar, die nicht in Punktwerten gefasst sondern lediglich verbal beschrieben werden kann.

Unter Einbeziehung dieser zusätzlichen Maßnahmen kann der geplante Eingriff in Natur und Landschaft nahezu vollständig ausgeglichen werden.

Flächenbilanz (entsprechend Kompensationsverordnung)

Projekt: Landschaftsplan zum B-Plan "Hofwiese"					
Standard-Nutzungstypen Nach Wertliste (Anlage 3 KV)	WP je qm	Flächenanteil je Nutzungstyp		Biotopwert	
		Vorher	Nachher	Vorher	Nachher
:					
: : 02.400 : Gebüsch heimisch neu	: 27	: 1805	: 688	: 48735	: 18576
: : 02.500 : Gebüsch Ziergeh. neu	: 23	: 41	:	: 943	: 0
: : 02.500 : Gebüsch Neophyten	: 23	: 1760	:	: 40480	: 0
: : 04.110 : Standortgerecht/Obst	: 31	: 4795	: 4128	: 148645	: 127968
: : 04.110 : Standortgerecht/Obst	: 31	:	: (69)	: 0	: 2139
: : 04.120 : nicht standortgerecht	: 26	: 28	:	: 728	: 0
: : 05.214 : Mittellauf Güte ≥II	: 50	: 1710	: 1710	: 85500	: 85500
: : 05.460 : Naßstaudenfluren	: 44	: 1480	: 1168	: 65120	: 51392
: : 06.120 : nährstoffreich	: 47	: 624	: 624	: 29328	: 29328
: : 06.310 : Frischwies ext. neu	: 44	:	: 10348	: 0	: 455312
: : 06.320+ : Frischwiese intensiv	: 27	: 21712	: 13978	: 586224	: 377406
: : 06.910+ : sonst.int. Wirtsch.	: 21	: 10567	: 86	: 221907	: 1806
: : 06.920 : Grünlandneuansaat	: 16	: 1167	:	: 18672	: 0
: : 06.930+ : Kräuterwieseansaat	: 21	:	: 2542	: 0	: 53382
: : 09.200 : Höchwüchsig mehrjäh.	: 34	: 936	:	: 31824	: 0
: : 10.510+ : Asphalt, Ortbeton	: 3	: 4948	: 3407	: 14844	: 10221
: : 10.530+ : Schotter, Kies	: 6	: 245	:	: 1470	: 0
: : 10.610 : bewachsene Feldwege	: 21	: 1217	:	: 25557	: 0
: : 10.710 : Dach nicht begrünt	: 3	: 995	: 11098	: 2985	: 33294
: : 11.221+ : gärtl. gepfl.Anlage	: 14	:	: 4253	: 0	: 59542
: : :	:	:	:	:	:
Summen		:54030	: 54030	:1322962	: 1305866
Biotopwertdifferenz				:	17096

II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)

Der Gemeinde obliegt nach § 4c BauGB die Pflicht zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Umsetzung der Bauleitpläne. Diese Aufgabe wird durch regelmäßige Begehungen der Gemeinde wahrgenommen; ein Nachweis dieser Überwachung wird durch Protokollierung der Begehungen geführt.

Gegenstand des Monitorings sollten insbesondere sein:

- Entwicklung der Extensivierungsflächen
- Erhaltung wertvoller Vegetationsbestände (Baumreihen, Feuchtwiese, Hochstaudenfluren)
- Bekämpfung des Japanischen Staudenknöterichs
- Entwicklung der Schallimmissionen infolge Gewerbelärms
- Beobachtung möglicher Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks (Flst. Nr. 245/2)

Da die Ausgleichsflächen im Eigentum der Gemeinde verbleiben und durch diese gepflegt werden, wird ein über diese Pflege hinausgehendes Beobachtungsintervall von 2 Jahren für die Dauer von 6 Jahren als ausreichend und angemessen erachtet.

II.7 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen im Ortsteil Aschbach Gewerbeflächen für die Entwicklung ortsansässiger Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auf einer brach gefallenen ehemaligen Gewerbefläche entstehen.

Im Zuge der Bebauung kommt es zu einem Verlust an Boden durch Versiegelung sowie zu einem Verlust von intensiv genutzten Wirtschaftswiesen.

Die genannten Eingriffe werden nahezu vollständig auf Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes beschränkt; insgesamt gesehen werden die Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter als nicht gravierend eingestuft.

Durch die festgesetzten landschaftsplanerischen Maßnahmen wird eine Kompensation der Umweltauswirkungen angestrebt.

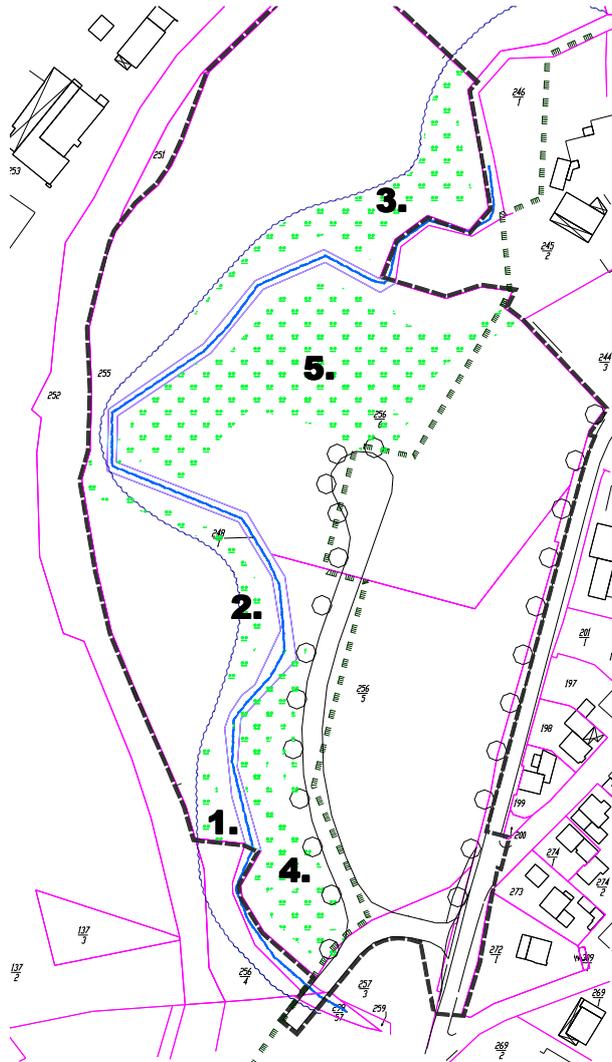
II.8 Zusammenfassende Darstellung der Kompensationsmaßnahmen für die Führung des Naturschutzregisters

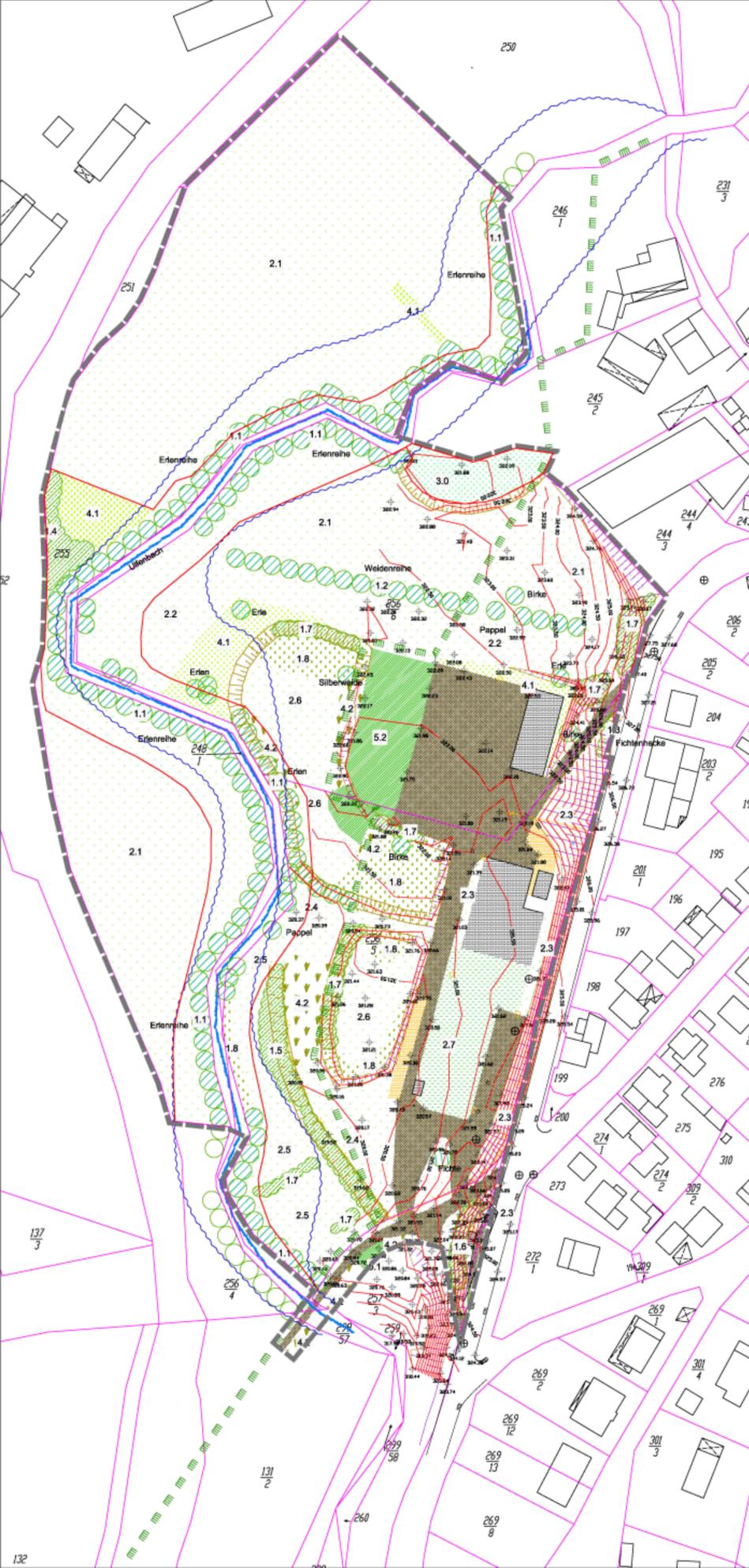
Als Grundlage für die Führung des Naturschutzregisters werden die Kompensationsmaßnahmen in tabellarischer Form aufgelistet und im folgenden Planausschnitt dargestellt:

Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmentyp:	Extensivierung der Grünlandnutzung (extensiv genutzte Frischwiese)				
	Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	ganz / teilw.	Größe (m²)
1.	Aschbach	1	255	teilw.	280
2.	Aschbach	1	255	teilw.	705
3.	Aschbach	1	255	teilw.	1932
					2917
4.	Aschbach	1	256/5	teilw.	1827
5.	Aschbach	1	256/6	teilw.	5604
Gesamt					10.348

Flächenmäßige Darstellung der Kompensationsmaßnahmen





Vegetationsbestand

Gehölbereiche

1.4	Alnus glutinosa Populus tremula Salix caprea Corylus avellana Sambucus nigra	Schwarzerle (am Bach) Zitterpappel Salweide Haselnuss Schwarzer Holunder
1.5	Alnus glutinosa Quercus robur Fraxinus excelsior Sambucus nigra	Schwarzerle Stieleiche Esche Schwarzer Holunder
1.6	Acer campestre Corylus avellana Acer platanoides Quercus robur Carpinus betulus Fraxinus excelsior Betula pendula Acer pseudoplatanus	Feldahorn Haselnuss Spitzahorn Stieleiche Hainbuche Esche Birke Bergahorn
1.7	Alnus glutinosa Salix caprea Salix alba Sambucus nigra Rubus fruticosus Sium europaeus Acer pseudoplatanus Juglans regia Obstbäume	Schwarzerle (am Bach) Salweide Silberweide Schwarzer Holunder Brombeere Pflaumenhütchen Bergahorn Walnuss
1.8	Reynoutria japonica Urtica dioica	Japanischer Staudenknocherich Große Brennnessel

Wiesenflächen

2.1	Ranunculus acris Trifolium pratense Rumex acetosa Polygonum bistorta Sanguisorba officinalis Taraxacum officinale Veronica chamaedrys Stellaria nemorum Stellaria holostea Galium mollugo Lychnis flos-cuculi Silene dioica Rotes Geum urbanum Alchemilla vulgaris Saxifraga granulata Cardamine amara Campanula patula Aegopodium podagraria Lamium purpureum Urtica dioica Impatiens noli-tangere Poa pratensis Poa annua Alopecurus geniculatus Festuca pratensis Arrhenatherum elatius Dactylis glomerata Holcus lanatus Lolium multiflorum Phleum pratense	Scharfer Hahnenfuß Wiesenklee Großer Ampfer Wiesenknöterich Großer Wiesenknopf Taraxacum officinale Gemanderhrenpreis Waldstermiere Echte Sternmiere Wiesenlabkraut Kuckuckslichtnelke Leinkraut Echte Nelkenwurz Gemeiner Frauenmantel Knöllchensteinbrech Bitterer Schaumkraut Wiesenglockenblume Zaunziest Purpurrote Taubnessel Urtica dioica Echtes Springkraut Wiesensispengras Rispengras Knickfuchschwanz Wiesenschwingel Glatthafer Wiesenknaulgras Honiggras Italienisches Weidelgras Wiesensischgras
2.2	Ranunculus acris Trifolium pratense Polygonum bistorta Rumex acetosa Taraxacum officinale Alchemilla vulgaris Alchemilla rotundifolia Campanula rotundifolia Galium mollugo Lychnis flos-cuculi Stellaria holostea Filipendula ulmaria Colchicum autumnale Centaura jacea Vicia sepium Trifolium repens Bellis perennis Medicago lupulina Ranunculus repens Plantago lanceolata Glechoma hederaceum Alopecurus pratensis Festuca pratensis Arrhenatherum elatius Anthoxanthum odoratum Festuca rubra Dactylis glomerata Holcus lanatus Cynosurus cristatus Festuca pratensis Carex leporina	Scharfer Hahnenfuß Wiesenklee Wiesenknöterich Großer Ampfer Löwenzahn Gemanderhrenpreis Gemeiner Frauenmantel Rundblättrige Glockenblume Wiesenlabkraut Kuckuckslichtnelke Echte Sternmiere Mädesüß Rechtzeitzitose Wiesenglockenblume Zaunwicke Weißklee Gänseblümchen Hopfenklee Hahnenfuß Spitzwegerich Klebkraut Wiesenlabkraut Wiesenfuchschwanz Wiesenschwingel Glatthafer Wohlrichendes Ruchgras Roter Schwingel Wiesenknaulgras Wolliges Honiggras Kammgras Wiesenschwingel Hasenfußsegge
2.3	Medicago lupulina Trifolium pratense Taraxacum officinale Trifolium repens Ranunculus repens Galium aparine Galium mollugo Epilobium angustifolium Potentilla anserina Epilobium montanum Lapsana communis Cerastium fontanum Plantago lanceolata Geranium robertianum Hypericum perforatum Scrophularia nodosa Lathyrus pratensis Crepis biennis Crepis capillaris Vicia sepium Chrysanthemum leucanthemum Cirsium arvense Erigeron annuus Geranium robertianum Hypericum perforatum Cirsium vulgare Rumex acetosa Senecio jacobaea Arrhenatherum elatius Alopecurus pratensis Dactylis glomerata Poa chaixii Deschampsia caespitosa Poa pratensis	Hopfenklee Wiesenklee Löwenzahn Weißklee Kriechender Hahnenfuß Breitwegerich Klebkraut Wiesenlabkraut Schmalblättriges Weidenröschen Gänsefingerkraut Bergweidenröschen Rainkohl Gemeines Hornkraut Spitzwegerich Ruprechtakraut Tüpfeljohniskraut Knotige Braunwurz Wiesensplatterbe Wiesensippap Kleinköpfiger Pippau Zaunwicke Margerite Ackerkratzdistel Einjähriger Feinstrahl Ruprechtakraut Tüpfeljohniskraut Gemeine Kratzdistel Großer Ampfer Jakobskreuzkraut Wiesenfuchschwanz Wiesenknaulgras Waldrispengras Rasenschmiele Wiesensispengras

2.4	Holcus lanatus Anthoxanthum odoratum Lolium multiflorum Agrostis tenuis Lolium perenne Festuca rubra Carex muricata Poa trivialis	Wolliges Honiggras Wohlrichendes Ruchgras Italienisches Weidelgras Rotes Straußgras Roter Schwingel Stachelsiege Gemeines Rispengras
2.5	Urtica dioica Aegopodium podagraria Rumex acetosa Filipendula ulmaria Glechoma hederaceum Galium aparine Epilobium angustifolium Lysimachia vulgaris Crepis biennis Epilobium parviflorum Ballota nigra Geranium robertianum Silene dioica Lamium purpureum Impatiens noli-tangere Impatiens glandulifera Chaerophyllum temulum Alliaria petiolata Geum urbanum Cirsium vulgare Stachys officinalis Polygonum lapathifolium Deschampsia caespitosa Holcus mollis Lolium perenne Alopecurus pratensis Phalaris arundinacea	Große Brennnessel Zaunziest Großer Ampfer Mädesüß Gundermann Klebkraut Schmalblättriges Weidenröschen Gemeiner Gilbweiderich Wiesensippap Epilobium montanum Schwarznessel Ruprechtakraut Rotes Leinkraut Purpurrote Taubnessel Echtes Springkraut Impatiens glandulifera Taubenkläberkraut Knoblauchrauke Echte Nelkenwurz Gemeine Kratzdistel Heilziest Ampferknöterich Rasenschmiele Weiches Honiggras Englisches Weidelgras Wiesenfuchschwanz Rohrglanzgras
2.6	Cirsium vulgare Stellaria graminea Potentilla anserina Geranium robertianum Galium mollugo Lamium purpureum Lathyrus pratensis Silene dioica Medicago lupulina Papaver rhoeas Lapsana communis Salvia pratensis Rumex acetosella Artemisia vulgaris Aegopodium podagraria Tanacetum vulgare Solidago virgaurea Brassica napus Lythrum salicaria Cirsium vulgare Cirsium arvense Arrhenatherum elatius Holcus lanatus Deschampsia caespitosa Anthoxanthum odoratum Dactylis glomerata Poa trivialis Bromus sterilis Phragmites communis	Gemeine Kratzdistel Stellaria graminea Gänsefingerkraut Ruprechtakraut Wiesenlabkraut Wiesensplatterbe Wiesensippap Rotes Leinkraut Hopfenklee Klatschmohn Rainkohl Wiesensalbei Kleiner Ampfer Gemeiner Beifuß Giersch Gemeiner Rainfarn Echte Goldrute Raps Blutweiderich Gemeine Kratzdistel Ackerkratzdistel Glatthafer Wolliges Honiggras Rasenschmiele Wohlrichendes Ruchgras Wiesenknaulgras Gemeines Rispengras Taubes Respe Schilfrohr

2.7	Trifolium pratense Trifolium repens Rumex acetosa Vicia sepium Silene alba Crepis capillaris Anthemis arvensis Lactuca serriola Cardaria draba Papaver rhoeas Phleum pratense Dactylis glomerata Agropyron repens Lolium perenne Avena pratensis Poa trivialis Agropyron caninum Agrostis alba Juncus effusus	Wiesenklee Weißklee Großer Ampfer Zaunwicke Weißes Leinkraut Kleinköpfiger Pippau Ackerhundskamille Stachelhättich Gemeine Pfeilkresse Klatschmohn Wiesensischgras Wiesenknaulgras Gemeine Quecke Englisches Weidelgras Rauher Wiesenhafer Gemeines Rispengras Hundsquecke Weißes Straußgras Flatterbinse
3.0	Ranunculus acris Ranunculus flammula Filipendula ulmaria Epilobium tetragynum Holcus lanatus Juncus effusus Juncus conglomeratus Juncus acutiflorus Arrhenatherum elatius Alopecurus pratensis Poa trivialis Carex rostrata Scirpus silvaticus Phalaris arundinacea	Scharfer Hahnenfuß Brennender Hahnenfuß Mädesüß Vielsichtiges Weidenröschen Wolliges Honiggras Flatterbinse Knäuelbinse Spitzblütige Binse Glatthafer Wiesenfuchschwanz Gemeines Rispengras Schnabelsegge Waldsime Rohrglanzgras
4.1	Filipendula ulmaria Polygonum bistorta Urtica dioica Lychnis flos-cuculi Medicago lupulina Sanguisorba officinalis Cirsium palustre Cirsium vulgare Impatiens noli-tangere Ajuga reptans Kriechender Scirpus silvaticus Alopecurus pratensis Anthoxanthum odoratum Holcus lanatus Cynosurus cristatus Poa pratensis Agropyron repens Carex flacca Carex diaticha Carex gracilis Poa pratensis Dactylis glomerata Glyceria plicata Juncus acutiformis Urtica dioica	Mädesüß Wiesenknocherich Große Brennnessel Kuckuckslichtnelke Hopfenklee Großer Wiesenknopf Sumpfkraatzdistel Gemeine Kratzdistel Echtes Springkraut Günsel Waldsime Wiesenfuchschwanz Wohlrichendes Ruchgras Wolliges Honiggras Kammgras Wiesensispengras Gemeine Quecke Blaugrüne Segge Zweiheilige Segge Spitzsegge Wiesensispengras Wiesenknaulgras Faltknaulgras Spitzblütige Binse Große Brennnessel
5.1	Trifolium repens Plantago major Taraxacum officinale Ranunculus repens Bromus mollis Poa annua Lolium perenne Anthoxanthum odoratum	Weißklee Breitwegerich Löwenzahn Kriechender Hahnenfuß Weiche Trespe Einjähriges Rispengras Englisches Weidelgras Wohlrichendes Ruchgras
5.2	Medicago lupulina Trifolium repens Melilotus albus Anthemis arvensis Plantago major Trifolium pratense Tanacetum vulgare Solidago virgaurea Galium mollugo Epilobium angustifolium Crepis vesicaria Papaver rhoeas Hieracium pilosella Artemisia vulgaris Sinapis arvensis Urtica dioica Plantago lanceolata Geranium robertianum Hypericum perforatum Hieracium sabaudum Epilobium montanum Dianthus deltoides Achillea ptarmica Origanum vulgare Lolium perenne Alopecurus pratensis Dactylis glomerata Anthoxanthum odoratum Bromus mollis Bromus sterilis Holcus lanatus Avena pratensis Poa pratensis Phleum pratense Juncus effusus Festuca arundinacea	Hopfenklee Weißklee Weißer Steinklee Ackerhundskamille Breitwegerich Wiesenklee Gemeiner Rainfarn Echte Goldrute Wiesenknaulgras Schmalblättriges Weidenröschen Blasenpippau Klatschmohn Kleines Habichtkraut Gemeiner Beifuß Ackersenf Große Brennnessel Spitzwegerich Ruprechtakraut Tüpfeljohniskraut Savoyer Habichtkraut Bergweidenröschen Heidenelke Sumpfschafgarbe Wilder Dost Englisches Weidelgras Wiesenfuchschwanz Wiesenknaulgras Wohlrichendes Ruchgras Taubes Respe Wolliges Honiggras Rauher Wiesenhafer Wiesensispengras Wiesensischgras Flatterbinse Rohrschwingel

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Geschütztes Biotop nach § 15d HENatG
- Überschwemmungsbereich (§69 HWG)
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand außerhalb des B-Plan-Gebietes
- Höhenlinie
- Höhenzahl
- Zaun
- Einlauf
- Laterne
- Schild
- Hydrant
- Kanaldeckel
- Böschung
- Gebäude
- Einzelbaum/Baumreihen
- Gehölzbestand
- Neophytenbestand
- Wiesengesellschaften
- Grünländesaat
- Feuchtwiese
- Hochstauden
- Brennnessel-Ruderalflur
- Tritrasen
- Asphalt
- Schotter

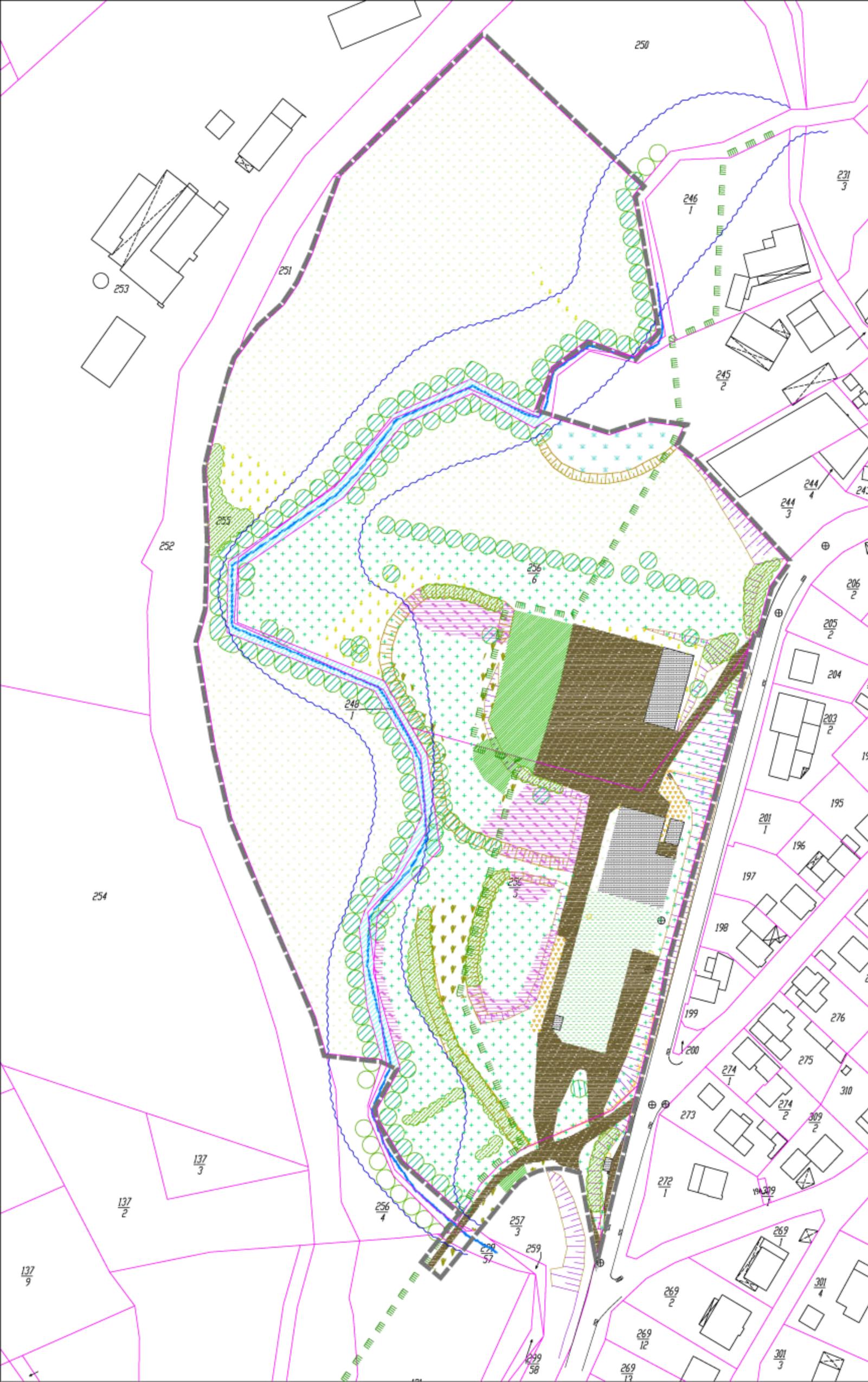
Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

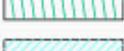
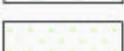
PLANUNGSBÜRO H.D. BRETSCHNEIDER
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Am Hirschgasse 23 69483 WALD-MICHELBACH Tel. 06207/9777 Fax 06207/9495 Aus 01704493458

Plan Nr.	Plangröße	Bearbeiter
01	81 x 51	Landschaftsplan zum B-Plan "Hofwiese"
Planbezeichnung		W.-Michelbach Aschbach
Bestandsplan		Auftraggeber
		Gemeinde Wald-Michelbach In der Gass 17 69483 Wald - Michelbach
Maßstab	Datum	Bearbeiter
1:1000	28.07.2005	
	geändert	
	30.03.2006	

© Planungsbüro Bretschneider Wald-Michelbach



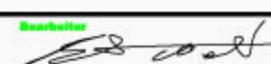
Biotypen Bestand

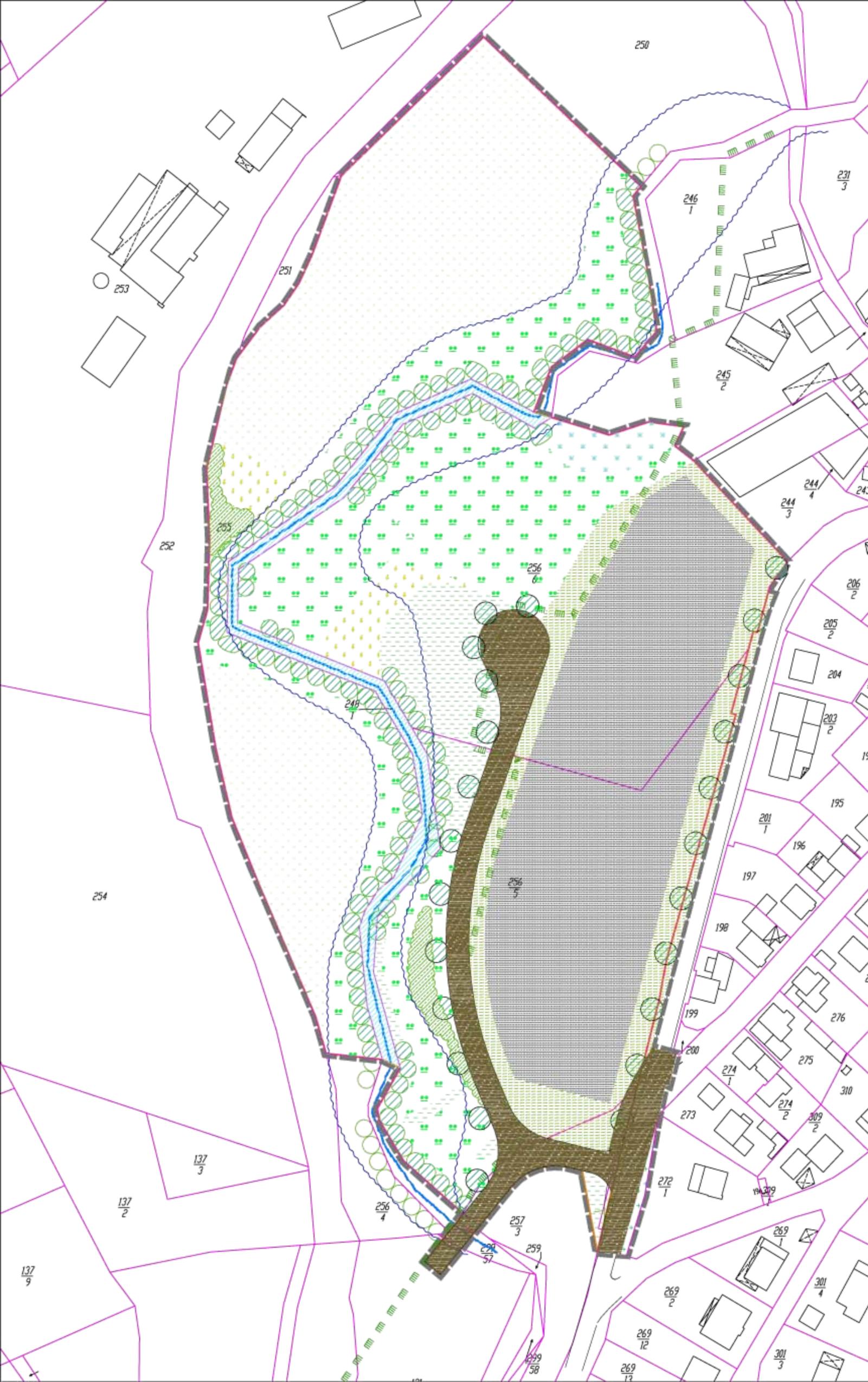
-  **02.400** Gebüsch-Hecken (heimisch, standortgerecht)
-  **02.500** Gebüsch-Hecken (standortfremd, Ziergehölze)
-  **02.500** Gebüsch (Neophyten)
-  **04.110** Einzelbäume (heimisch)
-  **04.120** Einzelbäume (fremdländisch)
-  **05.214** naturnaher Bachlauf (Mittellauf)
-  **06.120** nährstoffreiche Feuchtwiesen
-  **06.320** intensiv genutzte Frischwiesen
-  **06.910** intensiv genutzte Wirtschaftswiesen
-  **06.920** Grünlandensaat
-  **05.460** Nassstaudenfluren
-  **09.210** ausdauernde Ruderaifluren Brennnessel
-  **10.510** Beton Asphalt
-  **10.530** Schotter Kies Sand
-  **10.610** bewachsene Feldwege
-  **10.710** Dachflächen unbegrünt



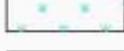
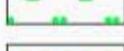
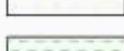
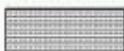
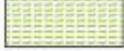
Maßstab 1 : 1000

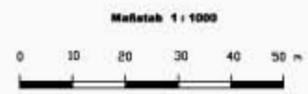


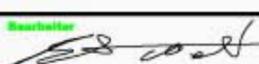
PLANUNGSBÜRO		H.D. BRETSCHNEIDER
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt Am Kängelwald 23 69483 WALD-MICHELBACH Tel. 0620781777; Fax. 0620781450; ASt. 0170440248		
Plan Nr.	02	Bauvorhaben
Plangröße	50 x 50	Landschaftsplan zum B-Plan "Hofwiese"
Planbezeichnung	Biotypen Bestand	W.-Michelbach Aschbach
Auftraggeber	Gemeinde Wald-Michelbach In der Gass 17 69483 Wald - Michelbach	
Maßstab	1 : 1000	Bearbeiter
Datum	23.07.2005	
geändert	30.03.2006	



Biotoptypen Planung

-  **02.400** Gebüsch-Hecken (heimisch, standortgerecht)
-  **04.110** Einzelbäume (heimisch)
-  **05.214** naturnaher Bachlauf (Mittellauf)
-  **06.120** nährstoffreiche Feuchtwiesen
-  **06.310** Extensiv genutzte Frischwiesen
-  **06.320** intensiv genutzte Frischwiesen
-  **06.930** Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)
-  **05.460** Nassstaudenfluren
-  **10.510** Beton Asphalt
-  **10.710** Dachflächen unbegrünt
-  **11.221** Gärtnerisch gepflegte Anlage



PLANUNGSBÜRO		
H.D. BRETSCHNEIDER		
Freizeit - Garten - und Landschaftsarchitektur An der Gasse 17 69483 Wald-Michelbach Tel. 06201 9771 Fax 06201 9774 0204		
Plan Nr.	Plangröße	Bauverhaben Landschaftsplan zum B-Plan "Hofwiese" W.-Michelbach Aschbach
03	50 x 50	
Planbezeichnung		Auftraggeber Gemeinde Wald-Michelbach In der Gasse 17 69483 Wald - Michelbach
Biotoptypen Planung		
Maßstab	Datum	Bearbeiter 
1 : 1000	30.03.2006 geändert 24.05.2006/18.07.2006	



Landschaftsplanerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Begrünung und Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen

Die in der Planzeichnung dargestellte nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mindestens 60 % als **zusammenhängende Grün-/Gartenfläche** anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die **Bodenversiegelung** ist aus ökologischen Gründen auf das unabhängige Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

2. Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Der innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten **Flächen für die Erhaltung von Bäumen** (Erlenreihen entlang des Ulfenbaches) vorhandene Baumbestand, der innerhalb der **Fläche für die Erhaltung von Sträuchern** festgesetzte Gehölzbestand sowie der **Vegetationsbestand auf der Fläche für die Erhaltung der Feuchtwiese und der Fläche für die Erhaltung von Hochstauden** sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume bzw. Sträucher sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte **Baumreihe** westlich der geplanten Erschließungsstraße ist als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
Art: Quercus robur Stieleiche

Die in der Planzeichnung festgesetzte **Baumreihe** entlang der L 3105 ist als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
Art: Carpinus betulus Hainbuche

Auf den privaten Grundstücken im Plangebiet sind je Baugrundstück mindestens ein **standortgerechter heimischer Laubbaum** im Vorgartenbereich zur geplanten Erschließungsstraße hin zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen.

Die **Artenauswahl** für Gehölzpflanzungen orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation in Verbindung mit den standörtlichen Gegebenheiten. Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Plangebiet stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Bäume:	Spitzahorn	Sträucher:	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Hartrieel
Prunus avium	Vogelkirsche	Corylus avellana	Hasselnuß
Quercus robur	Stieleiche	Euonymus europaeus	Pflaumenblüten
Quercus petraea	Traubeneiche	Ligustrum vulgare	Liguster
Sorbus aria	Mehlbeere	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus spinosa	Schlehe
		Sambucus racemosa	Roter Holunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

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

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs festzusetzen:

Die vorhandenen **landschaftsfremden Aufschüttungen** in der Niederung sind zu beseitigen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Kräuterwiesenmischung anzukun und extensiv zu pflegen, d.h. sie sind mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung "A" (**Ausgleichsflächen**) sind in extensiv genutzte Wiesen zu überführen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; sie sind mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen.

Im Bereich der Ausgleichsflächen ist der vorhandene **Japanische Staudenkäutertich** zu bekämpfen. Dazu müssen sowohl die oberirdischen Pflanzenteile als auch insbesondere die Rhizome ausgegraben und durch Verbrennung entsorgt werden.

Die vorhandenen **Feuchtwiesen** sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; sie sind durch eine einschürige Mahd im Spätsommer zu bewirtschaften; die Mahd kann je nach Bodarf in mehrgährigem Abstand erfolgen.

Die vorhandenen **Hochstaudenfluren** sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind alle 2 - 5 Jahre in der Zeit zwischen Oktober und Dezember zu mähen, wobei im Jahr des Schnitts von einem Hochstaudensaum nur max. 2/3 der Fläche gemäht werden darf; 1/3 muss jeweils stehen gelassen werden. Bei verstärktem Gehölzaufwuchs ist dieser separat zu entfernen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

4 Empfehlungen und Hinweise

Zur Gewährleistung des **Bodenschutzes**, der u. a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vermichtung oder Verdichtung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen **Geländeaufschüttungen** innerhalb des B-Plan-Gebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher **Bodenabtrag** ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden **Erdaushub** möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Unnötiges Befahren oder **Zerstören von Oberboden** auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Bekannte, vermutete sowie gefundene **Bodenbelastungen** sind unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde oder dem Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt zu melden. Werden bei den Erdarbeiten z. B. ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, sind die Aushubarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bei der Durchführung der Arbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder **archäologische Funde** oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet liegt und daher ein Schadensersatz für durch **Hochwasserabfluss** verursachte Schäden ausgeschlossen wird.

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flurstücksnummer
- Grenze der Flurstücke
- Gebäudebestand außerhalb des Bebauungsplangebietes
- Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO
- Vorschlag Grundstücksteilung
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. II BauGB
- Überschwemmungsbereich (R13 HWD)

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

- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Geschütztes Biotop nach § 15d HENatG
- Allgemeine Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung Feuchtwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhaltung Hochstauden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Beseitigung von Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Ausgleichsflächen
- Entwicklung einer Extensivwiese
- Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzfläche/Wiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Maßstab 1 : 1000



PLANUNGSBÜRO H.D. BRETSCHNEIDER		
Plan Nr. 04	Plangröße 75 X 35	
Landschaftsplan zum Bebauungsplan		Bearbeiter Landschaftsplan zum B-Plan "Hofwiese" W.-Michelbach Aschbach
Merkmal 1 : 1000	Datum 30.03.2006 geändert 24.05.2006/18.07.2006	Auftraggeber Gemeinde Wald-Michelbach In der Gass 17 69483 Wald - Michelbach
		Bearbeiter