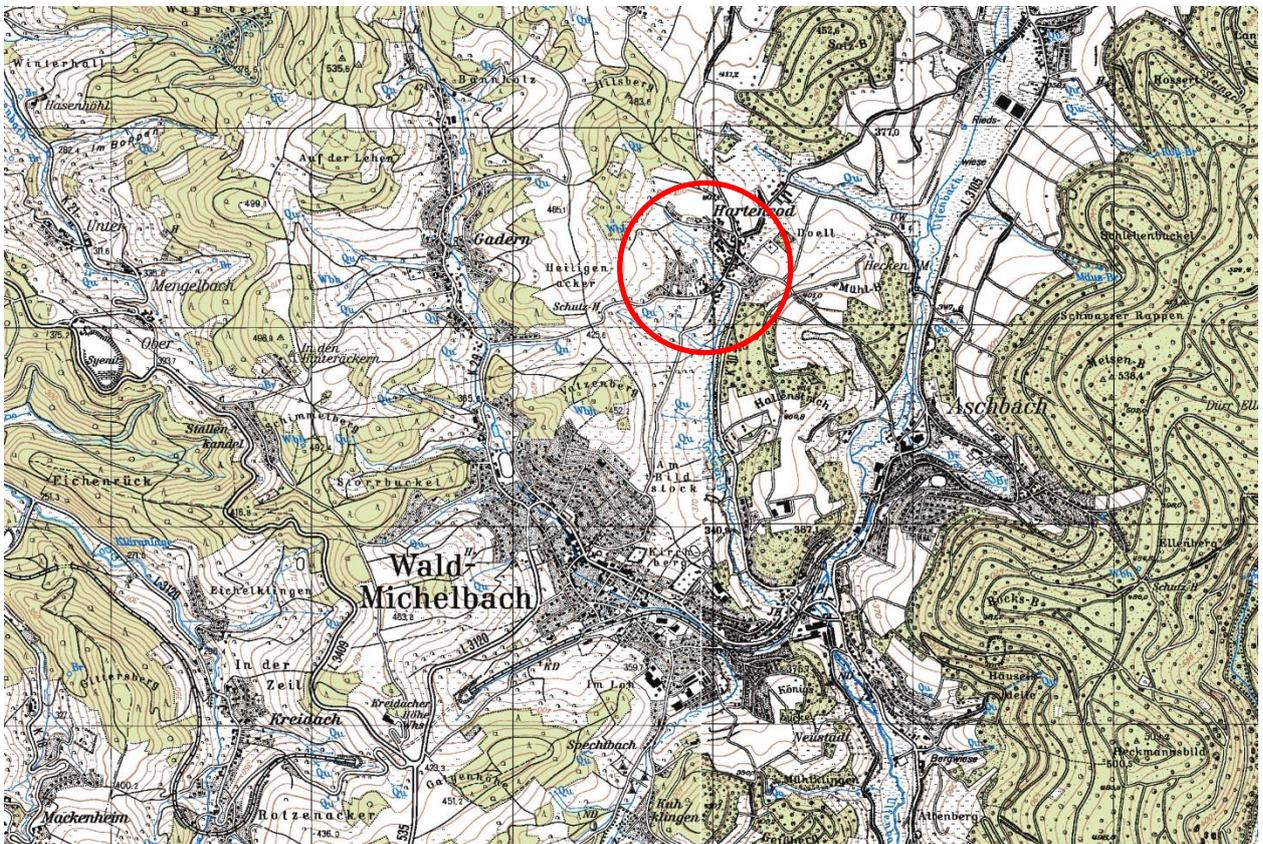




## Gemeinde Wald-Michelbach

# Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Brunnenwiese, Gaderner Weg, Zum Weißkopf“ im Ortsteil Hartenrod



## Begründung

Mai 2016

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>I.1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>I.2</b>	<b>Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>3</b>
<b>I.3</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>4</b>
I.3.1	Regionalplanung .....	4
I.3.2	Schutzgebiete .....	5
<b>I.4</b>	<b>Erschließungs- und Verkehrsanlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>I.5</b>	<b>Altflächen, Bodenveränderungen und Grundwasserschäden.....</b>	<b>6</b>
<b>I.6</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>I.7</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>6</b>
<b>I.8</b>	<b>Landwirtschaftliche Belange.....</b>	<b>7</b>
<b>I.9</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes .....</b>	<b>7</b>
<b>II.</b>	<b>Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>7</b>
<b>III.</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>12</b>
<b>IV.</b>	<b>Planverfahren und Abwägung .....</b>	<b>15</b>

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Anlass und Ziel der Planung**

Im Ortsteil Hartenrod bestehen seit längerem Bestrebungen, den Nutzungskonflikt zwischen einem landwirtschaftlichen Anwesen und einem benachbarten Wohngebiet planerisch zu lösen bzw. die Erschließungssituation des Plangebietes zu verbessern. Zu diesem Zweck wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan „Brunnenwiese, Gaderner Weg, Zum Weißkopf“ am 18.02.2014 gefasst.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde von 1980 entsprechen, wird zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Bereich entlang des Gaderner Weges sowie der Straße „Zum Weißkopf“. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen jedoch die Darstellungen für die gesamte Ortslage Hartenrod an die seit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes eingetretene städtebauliche Entwicklung angepasst und die Darstellungen der Baugebiete sowie der Flächen für die Landwirtschaft in diesem Bereich entsprechend aktualisiert bzw. berichtigt werden.

Die vorliegende Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die betroffenen Belange nur in kurzer, allgemeiner Form dar. Auf das parallele Bebauungsplanverfahren mit den detaillierteren Aussagen zur Steuerung insbesondere des Konfliktes zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung wird verwiesen.

### **I.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung**

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld der Straßen „Am Alten Schulhaus“, „In der Hohl“, „Am Geiswiesenfeld“, „Ortsstraße“ (K30), „Brunnenwiese“, „Gaderner Weg“ und „Zum Weißkopf“ und umfasst damit nahezu den vollständigen Siedlungsbereich des Wald-Michelbacher Ortsteiles Hartenrod. Die Gemeinde hat den Umgriff der Flächennutzungsplanänderung auf Anregung der Kreisverwaltung so gewählt, dass die aktuelle faktisch bauliche sowie planungsrechtlich bestehende Ortslage bzw. die entsprechende Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes für die gesamte Ortslage sowie der Umgriff des parallelen Bebauungsplanes enthalten sind.

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich umfasst konkret folgende Grundstücke in der Flur 1 der Gemarkung Hartenrod: Flurstücke Nr. 1/3, Nr. 1/6, Nr. 1/12, Nr. 2/3, Nr. 2/8, Nr. 2/9, Nr. 2/10, Nr. 3/1, Nr. 4/1, Nr. 5/3, Nr. 5/12, Nr. 6/6, Nr. 6/9 (teilweise), Nr. 7/1 (teilweise), Nr. 8/2, Nr. 9/1, Nr. 9/10, Nr. 9/11, Nr. 9/18, Nr. 9/20 (teilweise), Nr. 9/21, Nr. 9/22, Nr. 9/23, Nr. 9/26, Nr. 9/29, Nr. 9/30, Nr. 9/31, Nr. 9/32, Nr. 9/34, Nr. 9/35, Nr. 9/36, Nr. 10/1, Nr. 10/2, Nr. 10/3 (teilweise), Nr. 12/1 (teilweise), Nr. 13/2, Nr. 13/3, Nr. 13/4, Nr. 13/6, Nr. 13/8, Nr. 14/5 (teilweise), Nr. 15/4, Nr. 15/6, Nr. 15/7, Nr. 15/8, Nr. 16/7, Nr. 16/11, Nr. 16/12, Nr. 16/15, Nr. 16/17, Nr. 16/18, Nr. 16/19, Nr. 17/4, Nr. 17/11, Nr. 17/14, Nr. 17/16, Nr. 17/19, Nr. 17/22, Nr. 17/23, Nr. 17/24, Nr. 17/25, Nr. 17/26, Nr. 17/27, Nr. 17/28, Nr. 17/29, Nr. 18/1, Nr. 18/2, Nr. 19/1, Nr. 20/2, Nr. 20/3, Nr. 20/6, Nr. 20/7, Nr. 20/8, Nr. 20/10, Nr. 20/11, Nr. 20/12, Nr. 23, Nr. 24, Nr. 25/1, Nr. 27/4, Nr. 28/3, Nr. 29/2, Nr. 30/1, Nr. 33/2, Nr. 33/3, Nr. 34/2, Nr. 36/1, Nr. 38/2, Nr. 38/3, Nr. 38/15, Nr. 38/21 (teilweise), Nr. 39 (teilweise), Nr. 40, Nr. 41/1, Nr. 41/2, Nr. 42/1, Nr. 43, Nr. 44/1, Nr. 45/2, Nr. 45/3, Nr. 45/5, Nr. 45/6, Nr. 47/7, Nr. 48/3, Nr. 48/4, Nr. 48/9, Nr. 48/10, Nr. 48/17, Nr. 48/18, Nr. 48/22, Nr. 48/23, Nr. 48/24, Nr. 48/25, Nr. 48/26, Nr. 48/27, Nr. 48/32, Nr. 48/33, Nr. 48/34, Nr. 48/39, Nr. 48/40, Nr. 48/41, Nr. 54/20 (teilweise), Nr. 55/10 (teilweise), Nr. 56, Nr. 57/2, Nr. 57/7 (teilweise), Nr. 58/1, Nr. 59, Nr. 60, Nr. 64/2, Nr. 76/11 (teilweise), Nr. 77/7 (teilweise), Nr. 78/1, Nr. 78/2 (teilweise), Nr. 86/4 (teilweise) und Nr. 87/6.



„Vorranggebiet für Landwirtschaft“ mit kleineren Flächen eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“ und der Überlagerung eines „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen. Südlich des Gaderner Weges und westlich der Straße „Am Weißkopf“ ist ebenfalls ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Weiter südlich grenzt hier die Ausweisung eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ an. Im Umfeld des Gritzenbaches und eines Seitenarmes ist zudem ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen. Zudem befindet sich hier ein Ausläufer eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ und die Trasse einer „Hochspannungsleitung (ab 110 kV Nennspannung), Bestand“.

Die Planung kann nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst angesehen werden.

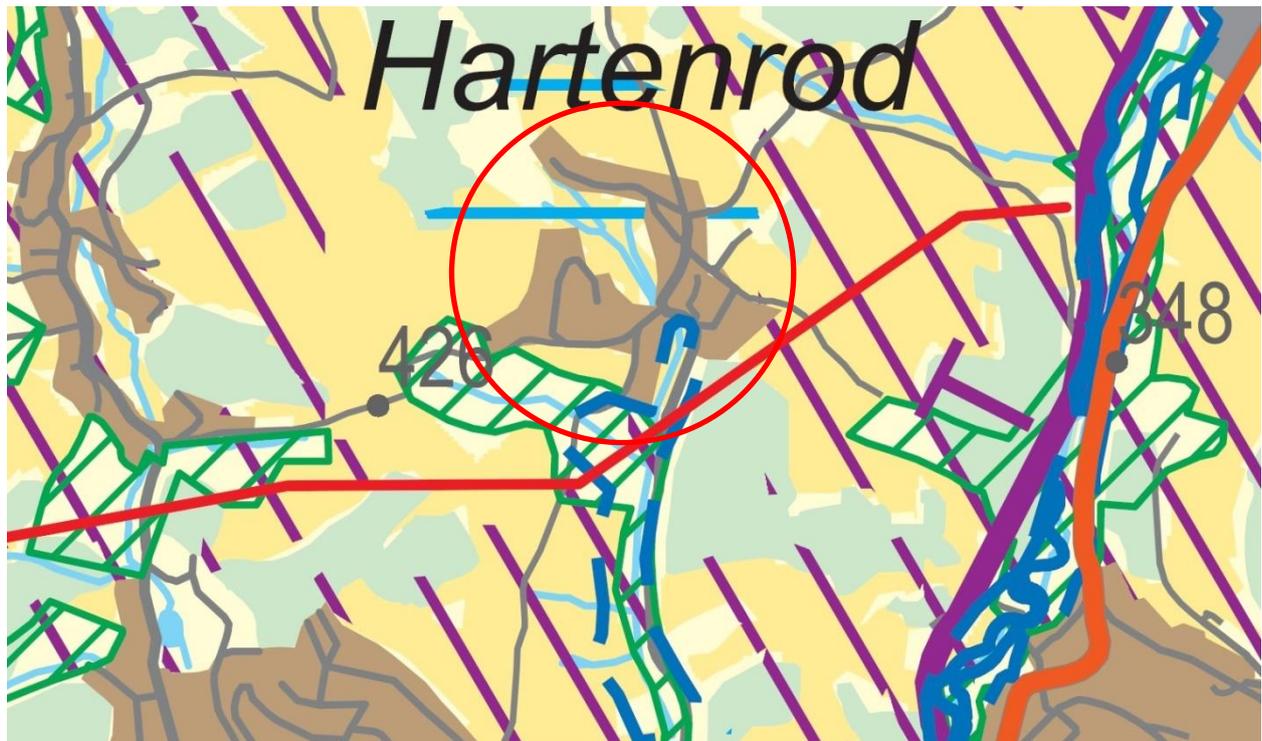


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

### I.3.2 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Gebiete der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind im weiteren Umkreis des Plangebietes nicht vorhanden.

### I.4 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Der Ortsteil Hartenrod ist bereits durch bestehende Abwasser-, Wasserversorgungs-, Strom- und Telekommunikationsleitungen vollständig erschlossen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren ist der Ausbau des Gaderner Weges vorgesehen. Auf die detaillierteren Ausführungen im entsprechenden Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

## **I.5 Altflächen, Bodenveränderungen und Grundwasserschäden**

Der Gemeinde Wald-Michelbach liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

## **I.6 Denkmalschutz**

Im Planbereich befinden sich folgende Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG):

- Zum Weißkopf 4 - Hofanlage, Dreiseithof
- Zum Weißkopf/Ortsstraße - Brücke über den Gritzenbach

Nach § 16 Abs. 1 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon

- zerstören oder beseitigen,
- an einen anderen Ort verbringen,
- umgestalten oder instand setzen,
- mit Werbeanlagen versehen will.

Darüber hinaus bedarf nach § 16 Abs. 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmales Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales auswirken kann.

Es wird empfohlen, bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG sind im Planbereich nicht bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

## **I.7 Wasserwirtschaftliche Belange**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Der Wald-Michelbacher Ortsteil Hartenrod ist an das örtliche Abwassernetz angeschlossen.

Auswirkungen auf wasserwirtschaftliche Belange ergeben sich auf Grund der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung nicht. Es werden keine neuen Baugebiete dargestellt.

## I.8 Landwirtschaftliche Belange

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft, da lediglich die bestehenden baulichen Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen bzw. bereits im seitherigen Flächennutzungsplan vorbereiteten Nutzung dargestellt werden. Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet werden nicht durch neue Baugebiete beansprucht. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb wird durch die Darstellung einer gemischten Baufläche berücksichtigt.

## I.9 Belange des Immissionsschutzes

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich planungsrechtlich keine neuen immissionsschutzrechtlichen Konflikte, welche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gelöst werden könnten.

In diesem Zusammenhang wird auf die im Rahmen der Aufstellung des parallelen Bebauungsplanes durchgeführte Umweltprüfung sowie die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange verwiesen.

## II. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

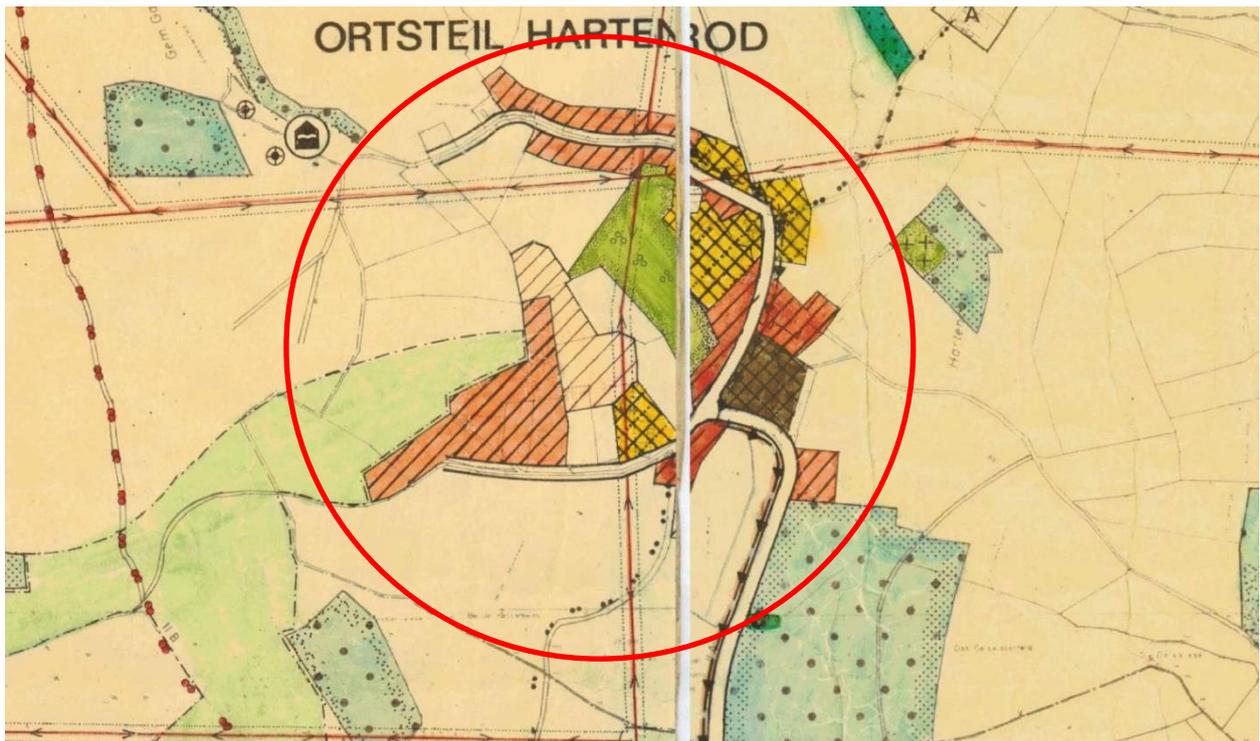


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach von 1980 (unmaßstäblich)

Im bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach von 1980 war ein Teil der heutigen Bebauung entlang der Straßen „Am Alten Schulhaus“, „Ortsstraße“ (K30), „Brunnenwiese“ und „Zum Weißkopf“ als „Wohnbauflächen, Bestand“ dargestellt. Der nordöstliche Teil entlang der „Brunnenwiese“ war als „Wohnbauflächen, Planung“ dargestellt. Der landwirtschaftliche Betrieb nördlich des „Gaderner Weges“ und der Bereich um die Einmündung der Straße „Am Alten Schulhaus“ in die Ortsstraße (K30) war als „Dorfgebiet, Bestand“ dargestellt. Nordöstlich der Ortsstraße waren „Gemischte Bauflächen, Bestand“ dargestellt. Zwischen den

Straßen „Brunnenwiese“ und „Am Alten Schulhaus“ war eine „Park-Grünanlage, Bestand“ dargestellt. Die südliche Bebauung entlang der Straße „Zum Weißkopf“ war nicht als solche im Flächennutzungsplan dargestellt, sondern war noch als „Landwirtschaftliche Flächen“ ausgewiesen. Der Gaderner Weg sowie die Ortsstraße waren als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die übrigen Flächen des Planbereiches, insbesondere auch der Bereich der Futtersilos nördlich des Gaderner Weges waren als „Landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde zur Vorbereitung der verbindlichen Festsetzungen des gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes geändert. Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt dabei weitestgehend die Darstellungen des alten Flächennutzungsplanes von 1980 und ergänzt diese durch die davon abweichende, tatsächlich vorhandene und teilweise sogar über Bebauungspläne bzw. Satzungen abgedeckte Art der baulichen Nutzung im Bereich der bebauten Ortslage. Insofern stellt die Flächennutzungsplanänderung mehr oder weniger nur eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes dar. Die geänderten Darstellungen beziehen sich somit im Wesentlichen auf die Korrektur der Darstellungen entsprechend der aktuellen baulichen bzw. planungsrechtlichen Situation in Art und Lage.

Die Bereiche der Straßen „Brunnenwiese“, „Am alten Schulhaus“ sowie „Am Geiswiesenfeld“ werden in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt. Nach intensivem fachlichen Austausch mit der Kreisverwaltung sollen diese Bereiche und insbesondere der Bereich der „Brunnenwiese“ nicht als gemischte Bauflächen dargestellt werden, da keine entsprechenden gebietstypischen Nutzungen in diesen homogenen und klar abgrenzbaren Bereichen vorhanden sind, sondern im Wesentlichen Wohnnutzung vorliegt. Die Darstellung der Wohnbauflächen angrenzend an die landwirtschaftlichen Betriebsflächen am Gaderner Weg war schon in dem 1980 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach enthalten und berücksichtigt das bereits viele Jahre vorher entstandene Wohnbaugebiet. Die hier bestimmende Art der baulichen Nutzung ist durch den baulichen Bestand eindeutig als Wohnbaufläche geprägt.

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich der Straßen „Brunnenwiese“, „Am Alten Schulhaus“ und „Am Geiswiesenfeld“ werden zudem die hier bestehenden gemeindlichen Planungen (Einbeziehungssatzung „Brunnenwiese“, Abrundungssatzung „Am Alten Schulhaus“ und Bebauungsplan „Am Geiswiesenfeld“) im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Sofern die entsprechenden Flächen nicht schon im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellt waren, erfolgt die Darstellung nun im Sinne einer Berichtigung.

Die Abrundungssatzung „Am Alten Schulhaus“ stellt entlang der Straße „Am Alten Schulhaus“ neben Bauflächen auch „Privates Grün“ dar, welches in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen wurde. Diese Grünfläche ist in der entsprechenden Legende als „Wiese, Weide/Feuchtwiese“, also klar auch mit einer landwirtschaftlichen Nutzung bezeichnet. In der Darstellung des Flächennutzungsplanes wurde nur der an der Straße gelegene Bereich als „Grünflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB übernommen und die übrige Fläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung als „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Ein Widerspruch zu den Festlegungen der Abrundungssatzung besteht hierdurch nicht.

Der Bebauungsplan „Am Geiswiesenfeld“ setzt außerhalb der Umgrenzung des Plangebietes zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ebenfalls „Private Grünflächen“ (keine Ausgleichsflächen) fest, bei denen es sich tatsächlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. Die Gemeinde sieht daher kein Erfordernis, die entsprechenden Flächen in die Darstellung der vorliegenden Änderungsplanung einzubeziehen.



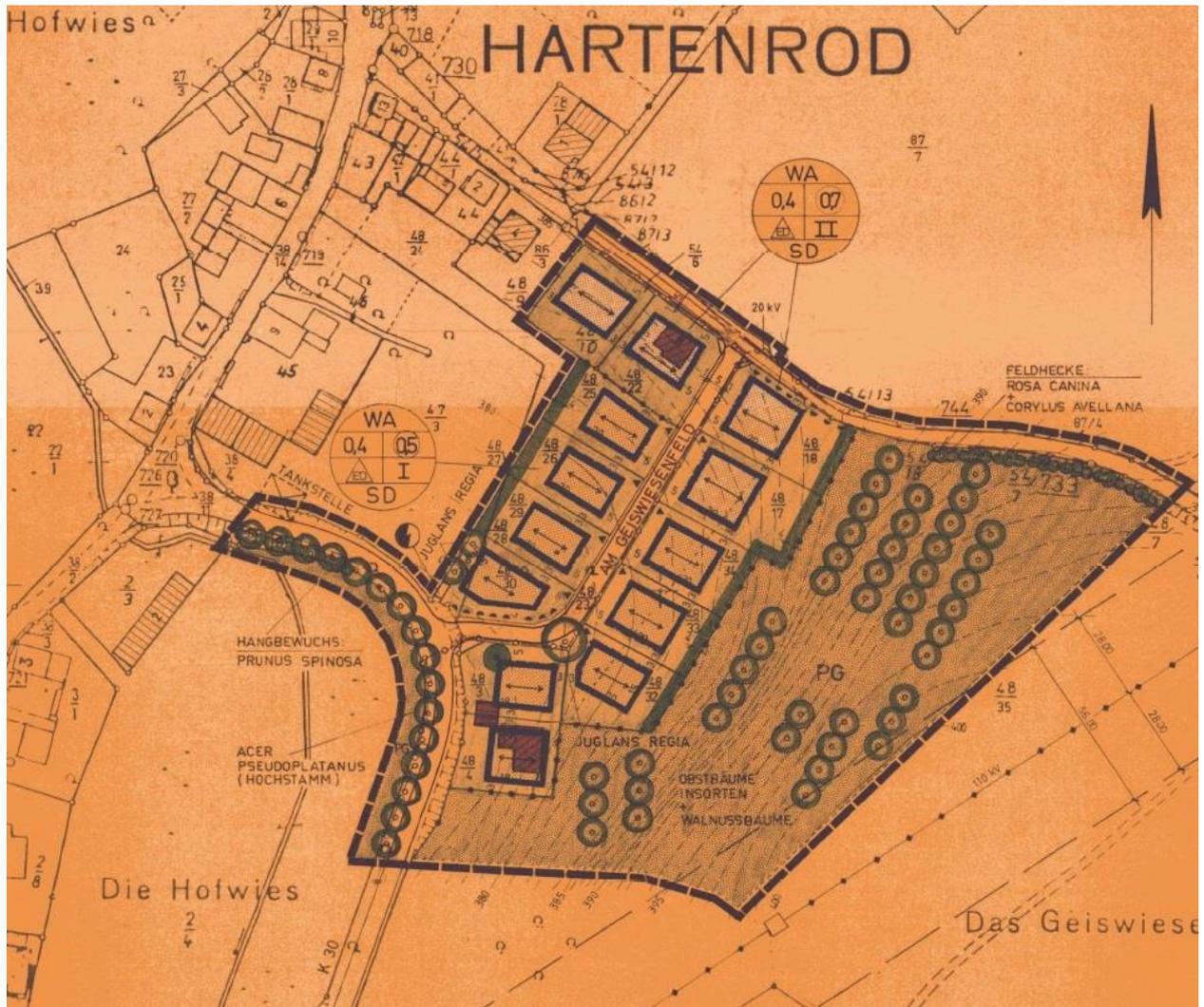


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem am 24.12.1990 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Am Geiswiesenfeld“ (unmaßstäblich)

Die Bereiche entlang der „Ortsstraße“ und der Straße „Zum Weißkopf“ sowie der bestehende landwirtschaftliche Betrieb am „Gaderner Weg“ werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als „Gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt. Diese Bereiche sind durch eine typische, dörflich gemischte Bebauung mit Gewerbebetrieben, Wohnungen und landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Dort ist nicht das einheitliche Bild einer Wohnbaufläche gegeben, das z.B. im Bereich der Brunnenwiese zweifelsfrei vorliegt. Die im Rahmen eines üblichen Ortsgefüges im ländlichen Raum gewachsene Nutzungsstruktur der älteren Ortsbereiche Hartenrods wird daher durch die Darstellung einer gemischten Baufläche am besten berücksichtigt. Hierdurch wird auch dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in Bezug auf die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstellen Rechnung getragen. Auch wenn diese Bereiche im bisherigen Flächennutzungsplan zumindest teilweise als Wohnbauflächen dargestellt waren, lässt sich aus dem tatsächlichen örtlichen Gefüge vielmehr die Struktur von gemischten Bauflächen ableiten. Die Gemeinde hat sich insbesondere zu dieser Darstellung der Art der baulichen Nutzung sehr intensiv mit der Unteren Bauaufsicht des Kreises Bergstraße abgestimmt, die diese Einstufung bestätigt.

Mit diesen Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung wird auch dem Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen. Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen sind zunächst grundsätzlich nebeneinander verträglich. Die tatsächlichen Auswirkungen, die sich bei tierhaltenden Betrieben meist auf das Thema der Geruchsbeein-

trüchtigungen fokussieren, wurden auf Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes im Auftrag der Gemeinde durch einen landwirtschaftlichen Fachgutachter und Sachverständigen abgeschätzt und bewertet. Hierbei wurde festgestellt, dass bereits der Vorplanungszustand unzulässige Geruchsmissionshäufigkeiten bedingt. Mit dem parallelen Bebauungsplan werden die entsprechenden Beeinträchtigungen erkannt und planungsrechtliche Lösungen gefunden. Auch die der Gemeinde gegenüber durch den Landwirt dokumentierte Entwicklungsabsicht für den Betrieb zeigt ein Steuerungserfordernis der Gemeinde auf, denn die vorgelegte Planung würde bei Umsetzung zu weiteren Konflikten und Grenz- bzw. Richtwertüberschreitungen führen. Der Schwerpunkt der emittierenden Tierhaltung befindet sich südlich des Gaderner Weges und damit weiter von der Wohnnutzung entfernt und näher an der Dorfgebietsbebauung „Zum Weißkopf“. Die Schutzwürdigkeit des Wohngebietes besteht heute bereits. Sie wird nicht erst durch den Bauleitplan geschaffen. Im Umfang einer bestandskräftig genehmigten Vorbelastung sind Immissionen zumutbar, selbst wenn sie sonst in einem vergleichbaren Gebiet nicht hingenommen werden müssten, es sei denn, sie überschritten die Grenze dessen, was unter Berücksichtigung des Gesundheitsschutzes erträglich ist (BVerwG, U. v. 27.08.1998, BRS 60 Nr. 3, u. v. 22.06.1990, BRS 50 Nr. 84). Der Umstand, dass bislang keine Bürgerbeschwerden hinsichtlich der Geruchsemissionen vorliegen, zeigt, dass die Zumutbarkeitsschwelle und insbesondere die Grenze der Gesundheitsgefährdung bei weitem nicht erreicht werden. Dennoch ist bei weiteren Planungen auf Seiten des Betriebes das Thema der Geruchsemissionen im Blick zu behalten.

In der Systematik des Flächennutzungsplanes werden nur verkehrswichtige Hauptverkehrsstraßen sowie die klassifizierten Straßen dargestellt. Im Ortsteil Hartenrod betrifft dies somit lediglich den überplanten Bereich der Ortsstraße (K30), der als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt wird. Die Erschließungsstraßen Hartenrods (z.B. die Straßen „Brunnenwiese“, „Gaderner Weg“ und „Zum Weißkopf“) sowie der auf Ebene des parallelen Bebauungsplanes geplante Fußweg gehört nicht zu diesen darzustellenden Straßen, weshalb dies vorliegend auch nicht erfolgt ist.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB werden die im Planbereich liegenden Flächen des Gritzenbaches einschließlich seiner Seitenarme als „Wasserflächen“ dargestellt. Dies dient dem Schutz des zum Teil offen, zum Teil aber auch verrohrt geführten Gewässers.

Die verbleibenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, womit die derzeitigen und zukünftig zu wahrenden Nutzungen sowie insbesondere die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes gesichert werden sollen.

Südwestlich des auf dem Flurstück Nr. 6/9 befindlichen Milchviehstalls des landwirtschaftlichen Betriebes wird die Ausgleichsfläche, die im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens der Baugenehmigung „Stallerweiterung und Anbau eines Vordachs“ (Aktenzeichen: BAV 2009-2174-2105) als Ausgleichsflächen verbindlich geworden ist, nachrichtlich dargestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen zur Neuanlage einer Streuostwiese auf dieser ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Fläche sind gemäß erfolgter Bestandsaufnahme offensichtlich bis heute nicht umgesetzt. Auf eine Darstellung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird verzichtet, um dem Landwirt die Möglichkeit zu geben, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ggf. eine alternative Ausgleichsfläche festzulegen. Die an dieser Stelle seitens des Landwirtes konzipierte Biogasanlage mit Nebenanlagen (Gülle Keller) steht nämlich im Widerspruch zur gemäß Bescheid verbindlich anzulegenden Streuostwiese.

Für das Flurstück Nr. 16/17 liegt ein Benehmen der Unteren Naturschutzbehörde für die „Herstellung eines Fußweges von der Brunnenwiese zur Straße Am Alten Schulhaus“ (Aktenzeichen: II-8/1 - 149.25 (240/12) pü) mit entsprechenden Ausgleichsflächen auf gleichem Grundstück vor. Da die Errichtung dieser Fußwegeverbindung seitens der Gemeinde Wald-Michelbach nicht weiter verfolgt wird, sondern die Trassenvariante 1a aus dem parallelen

Bebauungsplan favorisiert wird, werden auch die Ausgleichsflächen aus dem Benehmen der Unteren Naturschutzbehörde lediglich nachrichtlich dargestellt.

Von einer Darstellung der Ausgleichsflächen aus dem parallelen Bebauungsplan (Flurstücke Nr. 20/10 (teilweise) und Nr. 20/11) wird aufgrund des Maßstabes der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung abgesehen. Diese Ausgleichsflächen sind nur sehr schmal/klein und sind im vorliegenden Planmaßstab von 1:5.000 nicht darstellbar bzw. erkennbar. So entspräche beispielsweise der auf Bebauungsplanebene festgesetzte, 6,0 m breite Ausgleichstreifen entlang des Gritzenbaches lediglich einer Darstellungsbreite von 1,2 mm im Flächennutzungsplan, weshalb zur besseren Lesbarkeit des Flächennutzungsplanes auf eine Darstellung verzichtet wird. Auf die verbindliche Festsetzung der Ausgleichsflächen im Bebauungsplan wird verwiesen.

### III. Umweltbelange

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach gängiger Rechtsauffassung ist ein Ausgleich bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Nachdem es sich bei den überplanten Siedlungsflächen um Bestandsflächen mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt, werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Darstellungen beschränken sich auf den tatsächlichen baulichen Bestand bzw. auf bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsflächen. Der Ausgleich für ggf. später zu realisierende Vorhaben (z.B. in den landwirtschaftlichen Flächen) ist mit den jeweiligen Verfahren festzulegen und nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Artenschutzrechtliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen. Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt über die Umweltprüfung im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Belange generell im Rahmen von Bauvorhaben sowohl im Innen- als auch im Außenbereich grundsätzlich zu beachten.

Der **kommunale Landschaftsplan** (LP) der Gemeinde Wald-Michelbach (genehmigt 2004) stellt in seinem Bestandsplan die vorhandene Bebauung nördlich des „Gaderner Weges“, die südlich des Weges errichtete Halle, die Bebauung südlich der Straße „Zum Weißkopf“, sowie die Bebauung im Bereich der Straßen „Am alten Schulhaus“, „Ortsstraße“, „Am Geißwiesenfeld“ und „In der Hohl“ als „Bauflächen“ dar.

Nördlich des Gaderner Weges ist eine innerörtliche Streuobstwiese bzw. ein „Obstgarten“ verzeichnet. Der dargestellte gesetzliche Biotopschutz besteht allerdings nach aktueller Gesetzeslage für Streuobst im Innenbereich nicht. Das Grünland im Gebiet ist als (häufig artenarmes) beweidetes Grünland frischer bis feuchter Standorte dargestellt. Gesetzlich geschützte Feuchtbiotope (Quell- und Bachbereiche, Feuchstaudenfluren und Kleinseggenried) befinden sich im Bereich der Brunnenwiese (v.a. entlang des oberen Gritzenbaches) und im Süden des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereiches.

Es sind Gehölze, Bäume und Baumreihen im Westen entlang des Gaderner Weges, in der südlich daran angrenzenden Wiese und im Südosten entlang der Straße „Zum Weißkopf“ dargestellt. Bis auf die dargestellte innerörtliche Streuobstwiese (heute Reitplatz) entspricht der im Landschaftsplan dargestellte Bestand weitgehend dem heutigen Zustand.

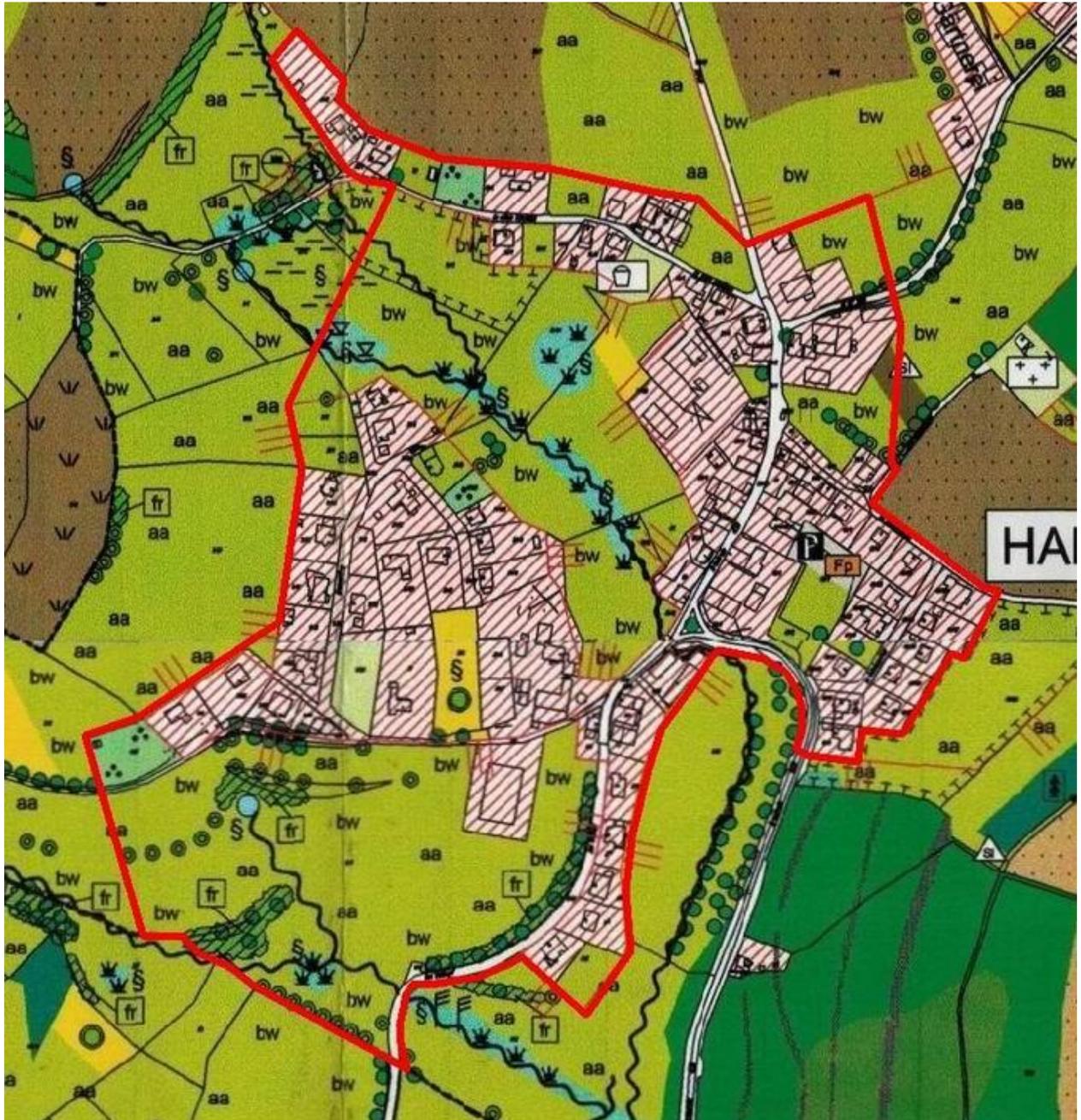


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (2004), Bestandskarte: Rot umgrenzt der von der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Brunnenwiese, Gaderner Weg, Zum Weißkopf“ im Ortsteil Hartenrod betroffene Bereich (unmaßstäblich)

In der Entwicklungskarte trifft der Landschaftsplan folgende das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung betreffende Aussagen:

- Sicherstellung der Pflege bestehender Feuchtwiesen
- Sicherstellung der Pflege bestehender Obstbaumbestände
- Extensivierung der Grünlandnutzung
- Erhaltung von Feuchtbiotopen und Quellbereichen

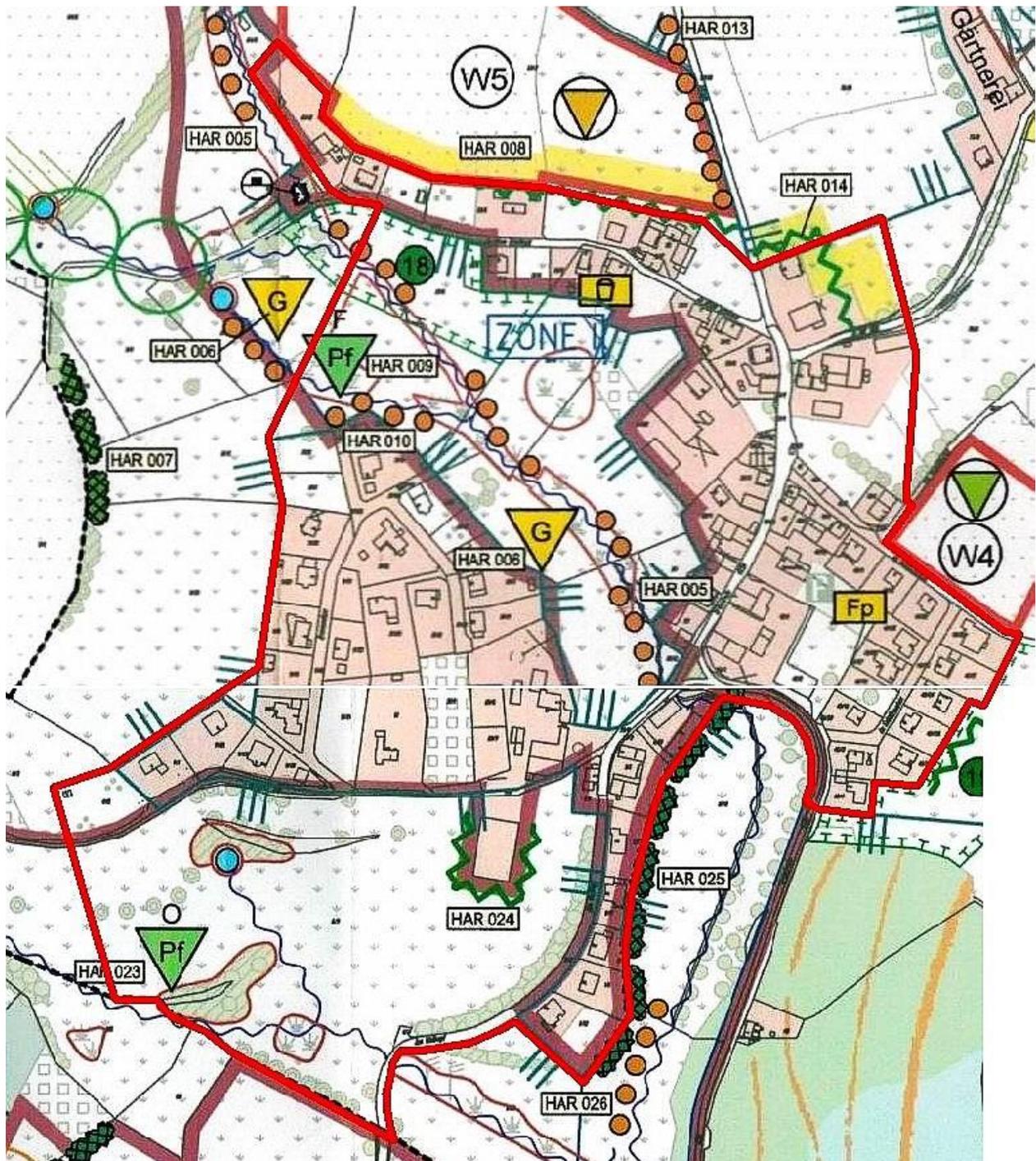


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (2004), Entwicklungskarte: Rot umgrenzt der von der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Brunnenwiese, Gaderner Weg, Zum Weißkopf“ im Ortsteil Hartenrod betroffene Bereich (unmaßstäblich)

Diese Maßnahmen werden durch den Maßnahmenkatalog des Landschaftsplanes wie folgt konkretisiert:

- In der Nordhälfte im Bereich des Grünlandes „Brunnenwies/In der Hofwies“ und des oberen Gritzenbaches (zwischen Siedlung „Brunnenwiese“ und der Straße „Am Alten Schulhaus“):
  - Maßnahmen-Nr. **HAR 005**: „Verbesserung der Gewässerstruktur des Gritzenbaches durch Anlage von Ufergehölzen“

- Maßnahmen-Nr. **HAR 006**: „Minderung der Beeinträchtigung der Beweidung am Gritzenbach (Viehtränke, Tritt)“
- Maßnahmen-Nr. **HAR 009**: „Sicherung der gut ausgeprägten Feuchtwiese durch gesteuerte Bewirtschaftung. Reduzierung der Beweidung“
- Maßnahmen-Nr. **HAR 010**: „Verbesserung der Gewässerstruktur des Seitenbaches durch Anlage von Ufergehölzen“
- Maßnahmen-Nr. **HAR 014** (Ortsrand Richtung Petershof): „Anlage einer Streuobstwiese zur Eingrünung des Siedlungsrandes“
- Südlich der Gaderner Weges:
  - Maßnahmen-Nr. **HAR 023**: „Pflege der Obstbaumreihe“
  - Maßnahmen-Nr. **HAR 024**: „Eingrünnen der landwirtschaftlichen Halle“
- Im Südwesten:
  - Erhaltung der Gehölze und des Quellbereiches (der im Landschaftsplan dargestellte gesetzliche Schutz für das Gehölz besteht nach heutiger Rechtslage nicht mehr)

#### IV. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 18.02.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Brunnenwiese, Gaderner Weg, Zum Weißkopf“ im Ortsteil Hartenrod gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan „Brunnenwiese, Gaderner Weg, Zum Weißkopf“ durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB ist das vereinfachte Verfahren bei Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes zulässig, sofern hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch die im Rahmen der Änderungsplanung erfolgte Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche bauliche Nutzung im Ortsteil Hartenrod wird das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht geändert und der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Die Änderungen sind bezogen auf die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes insgesamt von mindermem Gewicht und berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren sind nach § 13 Abs. 1 BauGB weiterhin:

- Es dürfen keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen

Im Flächennutzungsplan werden erkennbar keine Nutzungen dargestellt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Bauvorhaben umfassen großflächige Nutzungen (z.B. Feriendorf, Campingplatz, Einkaufszentren) im Außenbereich sowie sonstige Einzelbauvorhaben mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> im Innen- und Außenbereich.

Gebiete der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind im weiteren Umkreis des Plangebietes nicht vorhanden.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wurde für vergleichbare Planungen auch an anderer Stelle bereits in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt angewendet. Die Gemeinde Wald-Michelbach geht davon aus, dass die Zulässigkeit dieses Verfahrensweges auch vorliegend gegeben ist. Die höhere Verwaltungsbehörde als für die Flächennutzungsplanung zuständige Stelle hat sich im Bauleitplanverfahren nicht zur Verfahrenswahl geäußert. Auch dies wird seitens der Gemeinde als Beleg für die grundsätzliche Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens gewertet.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird im vorliegenden vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung in der Zeit vom 05.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.10.2015 hingewiesen wurde. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2015 über die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung informiert. Auch ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 04.12.2015 gegeben.

Alle in diesem förmlichen Beteiligungsschritt eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung angemessen einbezogen. Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise.

Dies führte im Wesentlichen zur ergänzenden nachrichtlichen Darstellung von zwei Ausgleichsflächen, die sich aus Einzelbaugenehmigungen im Planbereich ergeben, sowie zu ergänzenden Erläuterungen und Konkretisierungen in der Begründung zu den Vorgaben der Regionalplanung, zum Inhalt der Flächennutzungsplanänderung, zum bestehenden Landschaftsplan der Gemeinde, zum Denkmalschutz und zu Altflächen.

Der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Brunnenwiese, Gaderner Weg, Zum Weißkopf“ im Ortsteil Hartenrod, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, konnte nach Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach am 31.05.2016 im Hinblick auf die Darstellungen nach § 5 BauGB unverändert gefasst werden.