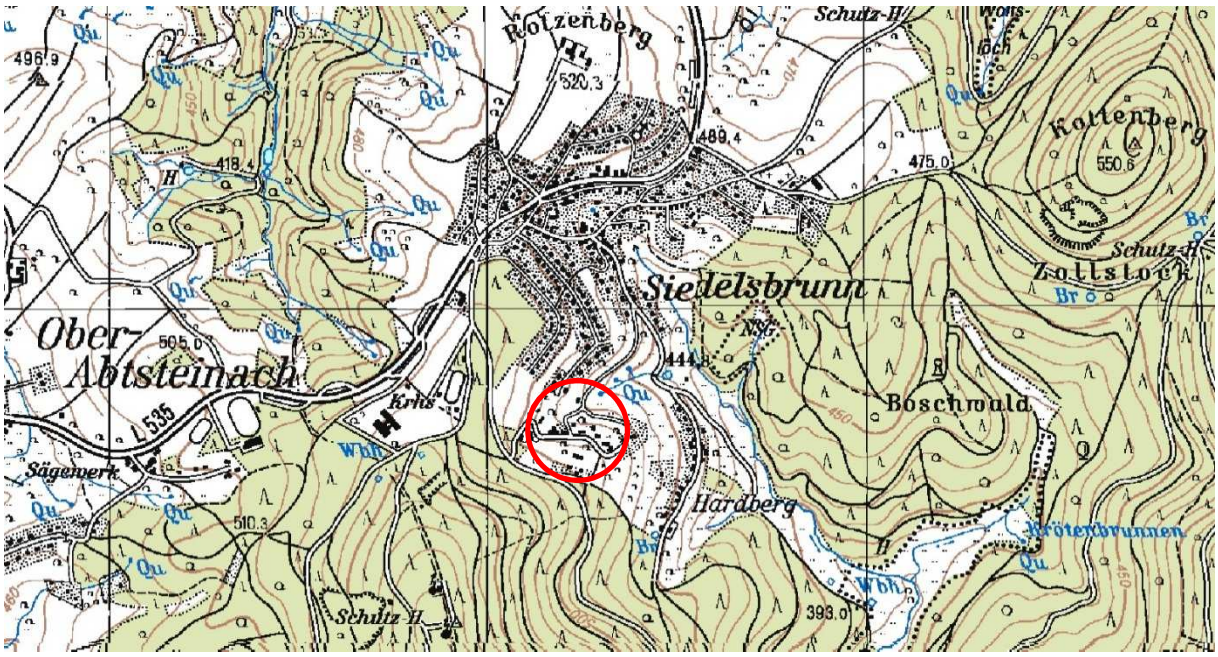
Ordnungsschlüssel: 006-31-21-3060-004-0xx-00

Gemeinde
Wald-Michelbach

Bebauungsplan
„Am Hardberg“ - Teilplan A
im Ortsteil Siedelsbrunn



Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Juli 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11 64625 Bensheim

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hardberg“ - Teilplan A im Ortsteil Siedelsbrunn überein. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

2. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die maximale Länge von Hauptgebäuden wird im WA 1 auf 15 m begrenzt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern es nicht für die Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung aufgefangen und genutzt wird. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist.

5.2 Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Verbotstatbestände des BNatSchG in Bezug auf den Artenschutz sind auch bei Form- und Pflegeschnitten zu beachten.

5.3 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.

5.4 Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

5.5 Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Liste anzupflanzen. Für Gehölzpflanzungen sind im Übrigen zu mind. 50 % Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Laubbäume (Mindestqualität: Solitär, 3x verpflanzt, Höhe mind. 200 cm):

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Hängebirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Obstbäume heimischer Arten und Sorten.

Sträucher (Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, ab 3 Triebe, 60/100 cm):

Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball).

6.2 Fenster- und türlose Hausfassaden, Garagenwände und straßenseitige Stützmauern sind mit kletternden Gehölzen zu begrünen. Es ist mindestens 1 Kletterpflanze je lfm Mauer-/ Wandlänge anzupflanzen und zu unterhalten. Die Begrünung mittels Selbstklimmer oder Rankhilfen ist zulässig, bei Stützmauern kann sie auch durch von oben überhängende Anpflanzungen erfolgen.

7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder natürlichem Abgang sind Bäume und Sträucher durch gebietsheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Dies gilt auch für die außerhalb der genannten Flächen zum Erhalt festgesetzten Bäume. Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betonpfannen) in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig.

Für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

2. Gestaltung von Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Straßenseitig sind Einfriedungen in einer Gesamthöhe bis 1,2 m über Straßenhöhe zulässig. Höhere Einfriedungen dürfen straßenseitig nur als in Laubhecken verlaufende

Drahtgitterzäune errichtet werden.

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Trockenmauern.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Bei der Durchführung von Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm (Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen (GW 125) etc.) zu treffen.

3. Löschwasserversorgung, Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

4. Baugrund, Altlasten, Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände und Hangschichtenwasser zu beauftragen.

Es liegen keine Informationen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten.

Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV / Da 41.5) zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) 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 Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. 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.

5. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen und Stellplätzen an Nachbargrenzen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

6. Verwenden von Niederschlagswasser

Eine Verwendung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung wird empfohlen.

Sofern Niederschlagswasser versickert wird, sollen Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird ebenfalls hingewiesen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskunft bzw. Genehmigung erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

7. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger, Solarenergienutzung

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit einer entsprechenden Optimierung der Dachaus-richtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

8. Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

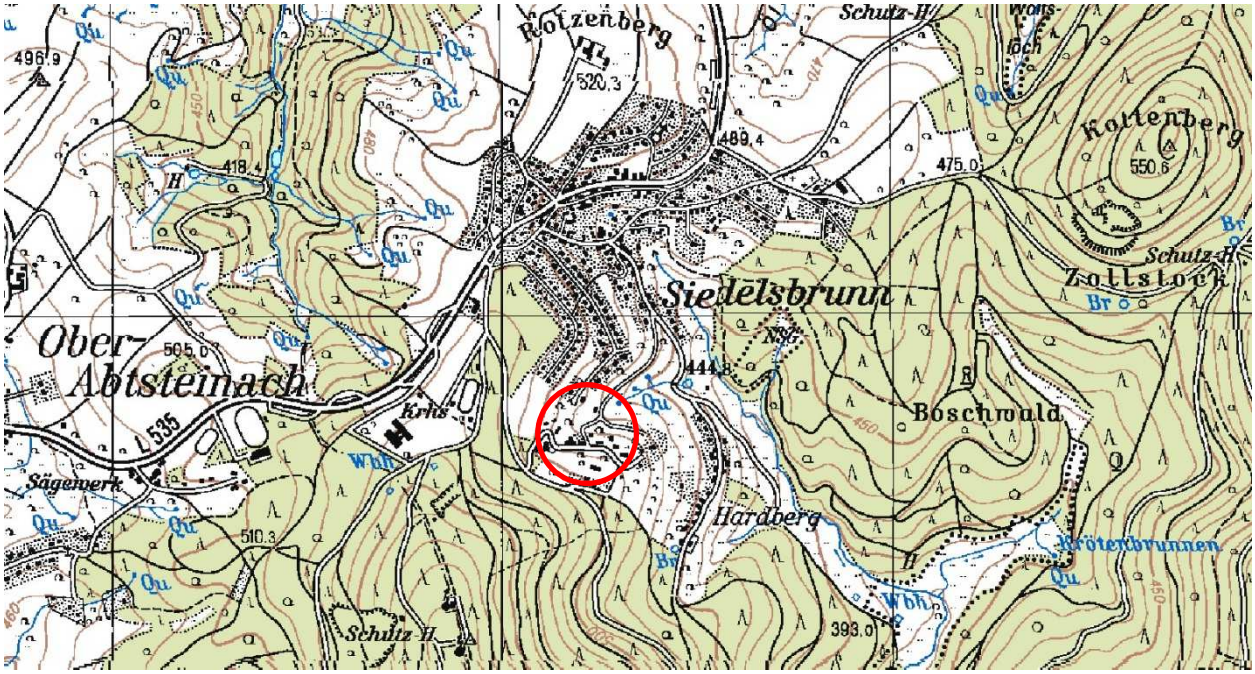
Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Ordnungsschlüssel: 006-31-21-3060-004-009-00

Gemeinde
Wald-Michelbach

Bebauungsplan
„Am Hardberg“ - Teilplan A
Ortsteil Siedelsbrunn



Begründung

Juli 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 4
I.1 Situation und Grundlagen 4
I.1.1 Anlass der Planung 4
I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4
I.1.3 Planungsvorgaben 5
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 6
I.1.5 Erschließungsanlagen 6
I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange 7
I.1.7 Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz 8
I.1.8 Denkmalschutz 8
I.1.9 Energiewende / Klimaschutz 8
I.1.10 Landwirtschaft 8
I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 9
I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 9
I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude 10
I.2.3 Sonstige Festsetzungen und auf das Gebiet anzuwendende Regelungen 10
I.3 Bodenordnende Maßnahmen 10
II. Belange von Natur und Landschaft 10
III. Planverfahren und Abwägung 12

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Wald-Michelbach beabsichtigt, im Ortsteil Siedelsbrunn eine kleinflächige Siedlungsentwicklung im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung „Am Hardberg“ zuzulassen. Es handelt sich dabei um eine Arrondierung bzw. Abrundung der um die Straße „Am Hardberg“ angeordneten Bebauung. Die Grundstücke bieten sich für eine Nachverdichtung an, da diese durch die ausgebaute Straße „Am Hardberg“ bereist erschlossen und durch die benachbarten Wohngebäude baulich vorgeprägt sind. Für die Grundstücke liegen konkrete Bauanfragen der ortsansässigen Eigentümer vor. Durch die Planung soll somit insbesondere dem Bedarf an Wohnraum für Ortsansässige im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortseiles Rechnung getragen werden und keine Angebotsplanung für den gesamten Siedlungsteil „Am Hardberg“ geschaffen werden.

Da kein Bebauungsplan für das Gebiet vorliegt und die geplanten Baugrundstücke planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, wird zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und maßvollen Nachverdichtung in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über die Straße „Am Hardberg“, welche in diesen Bereichen in den Geltungsbereich einbezogen wird.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

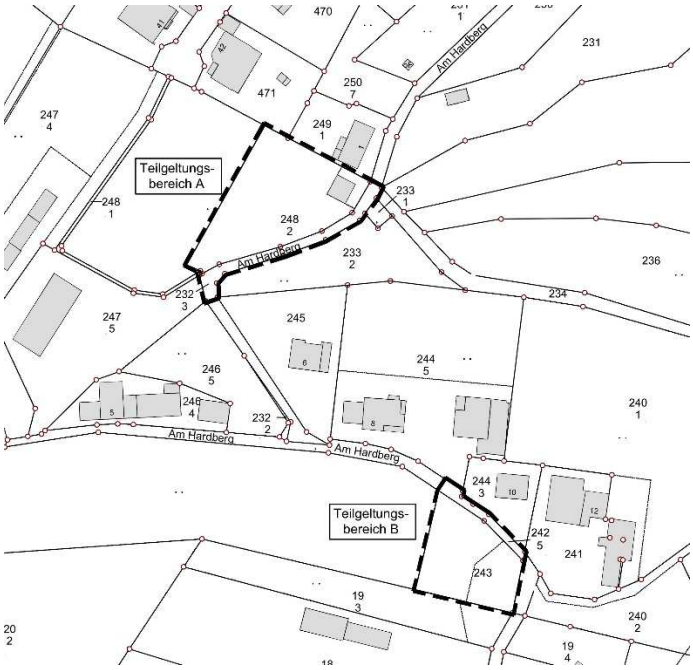


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hardberg“ - Teilplan A im Ortsteil Siedelsbrunn

Im Rahmen des Planverfahrens wurde die Teilung des Bebauungsplans in einen Teilplan A und B beschlossen (vgl. Kapitel III).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilplan A) umfasst zwei Teilgeltungsbereiche mit den Flurstücken Nr. 248/2 sowie 232/3 jeweils teilweise (Teilgeltungsbereich A) und Nr. 243 und 242/5 jeweils teilweise (Teilgeltungsbereich B) in der Flur 5, Gemarkung Siedelsbrunn.

Teilgeltungsbereich A hat eine Größe von ca. 1.587 m², Teilgeltungsbereich B von und hat eine Gesamtgröße von ca. 912 m².

I.1.3 Planungsvorgaben

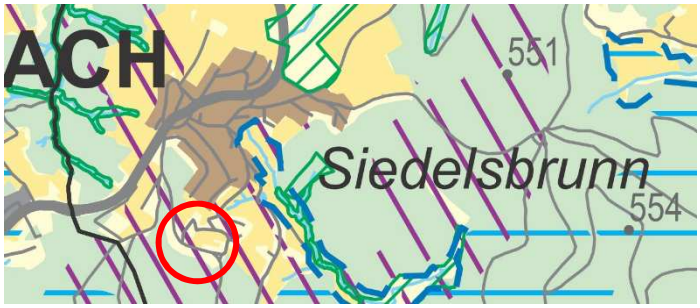


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist die bestehende Bebauung „Am Hardberg“ nicht als Siedlungsfläche-Bestand dargestellt, sondern als „Vorbehaltsgebiet bzw. Vorranggebiet Landwirtschaft“, sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Auf Grund der geringen Flächengröße ist die Arrondierung einzelner Grundstücke bzw. die Nachverdichtung der Ortslage regionalplanerisch nicht von Belang.

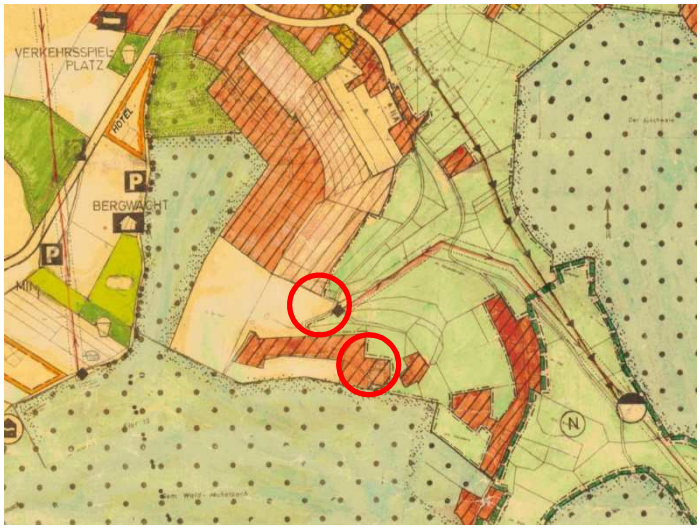


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach sind die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal nicht erforderlich ist, erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten, d.h. Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Östlich verläuft in ca. 400-500 m Entfernung der Eiterbach, welcher Bestandteil des FFH-Gebietes 6318-350 („Eiterbach“) ist. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes beschränken sich auf die Lebensraumtypen und Arten im Bachlauf bzw. in unmittelbarer Bachnähe (Auwälder, feuchte Hochstaudenfluren, Borstgrasrasen, Groppe und Bachneunauge).

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, in der lediglich die Errichtung von drei Wohngebäuden geplant ist, nicht erkennbar. Von dem geplanten Vorhaben gehen auch keine relevanten sonstigen Störungen (z.B. Lärm- und sonstige Emissionen) aus, welche die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes erheblich beeinträchtigen könnten.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Siedelsbrunn. Der locker bebaute Siedlungsteil grenzt an die Wohnbebauung in der „Lichtenklinger Straße“ und „Bergblick“ und liegt ähnlich wie die östlich gelegene Bebauung entlang der Eiterbacher Straße außerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs. Neben ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden sind auch Schuppen und Lagergebäude im Gebiet vorhanden.

Bei der für die geplante Neubebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich als Wiese oder Weide genutzte Flächen, teilweise mit Baumbestand.

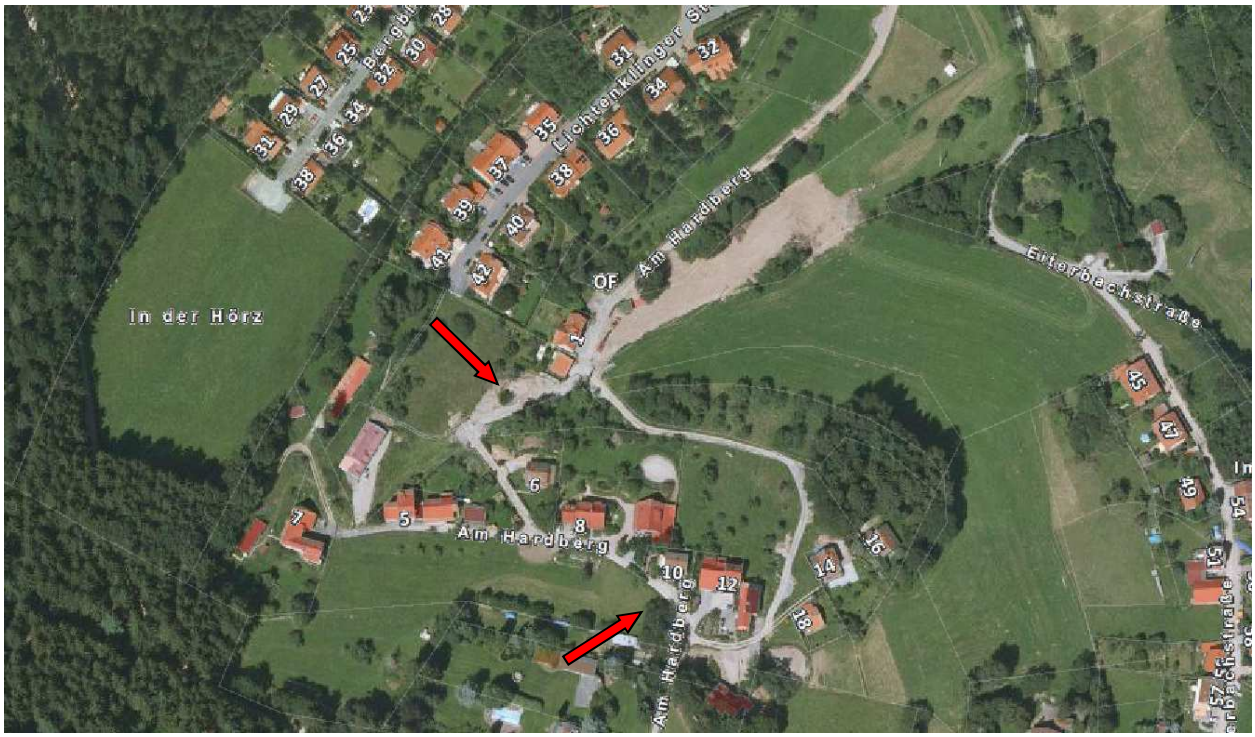


Abbildung 4: Übersicht Umgebung des Plangebiets (Luftbild: Bürger-GIS Kreis Bergstraße)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die neuen Baugrundstücke sind durch die vorhandene Straße „Am Hardberg“ bereits erschlossen. Ein zusätzlicher Ausbau der Erschließungsstraße ist nicht erforderlich.

Der durch die geplante Nachverdichtung hervorgerufene zusätzliche Verkehr ist als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen um die Hausanschlüsse für die Neubebauung erweitert werden.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des neuen Baugrundstücks mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung in der Straße „Am Hardberg“. Die geplanten Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch den Bebauungsplan nur geringfügig zunehmen und ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Wald-Michelbach abgedeckt.

Der Aspekt des schonenden Umgangs mit Trinkwasser ist durch die einschlägige Gesetzgebung sowie Regelwerke und Verordnungen bereits umfassend bestimmt. Ein ergänzender Festsetzungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes wird nicht gesehen. Insgesamt ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Wald-Michelbach aufgrund des geringen Umfangs der Siedlungserweiterung für die wasserwirtschaftlichen Belange keine planerisch zu bewältigenden Konflikte.

I.1.6.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Löschwasserbedarf entspricht dem im angrenzenden Siedlungsgebiet und kann im Rahmen der 300-m-Regel über das bestehende Wasserleitungsnetz sichergestellt werden.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhöht. Zur Minimierung der Auswirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelung wird die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagwassers festgesetzt.

I.1.6.6 Abwasser

Die zusätzlich geplanten Bauplätze sind durch Hausanschlüsse an die Kanalisation in der Straße „Am Hardberg“ anzuschließen. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung ist vernachlässigbar. Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Grundstücke weisen hierfür ausreichende Freiflächen auf. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Niederschlagwasser aus Bereichen, die starker Verschmutzung unterliegen, ist als Abwasser über die öffentliche Abwasseranlage abzuleiten.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Eiterbach verläuft östlich in ca. 400 bis 500 m Entfernung im Taleinschnitt.

I.1.7 Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz

Der Gemeinde Wald-Michelbach liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

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

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind der Gemeinde Wald-Michelbach keine Kulturdenkmäler nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bekannt. Bodenfunde aus dem Plangebiet sind ebenfalls 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 § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE - Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss / Glockenbau, 64283 Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

I.1.9 Energiewende / Klimaschutz

Die Belange der Energiewende und des Klimaschutzes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan im Vergleich zu anderen Bauleitplänen der Kommune nur unwesentlich betroffen. Der Umfang der Planung mit nur einem Neubau lässt verschiedene Maßnahmen (z.B. zur zentralen Wärmeversorgung des Plangebietes) ausscheiden. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind seitens der Bundesregierung unter Abwägung klimatischer, wohnungswirtschaftlicher und wirtschaftlicher Belange beschlossen und befinden sich ständig in der Anpassung an sich verändernde Randbedingungen. Eine darüber hinaus gehende Regelung auf kommunaler Ebene im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

I.1.10 Landwirtschaft

Die Flächen wurden bislang landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Aufgrund der nur geringen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bestehen aus Sicht der Landwirtschaft

hinsichtlich des Flächenverlustes unter dem Aspekt der maßvollen Arrondierung der Siedlungsfläche keine Bedenken.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung und Emissionen ausgeschlossen. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung im Gebiet selbst sowie im angrenzenden Baugebiet. Ein vollständiger Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen würde dem Gebietscharakter und somit der allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets widersprechen. Daher werden lediglich die in § 4 Abs.3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell ausgeschlossen.

Die im Rahmen des Bebauungsplans überplanten Grundstücke sind nicht isoliert, sondern im städtebaulichen Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung zu sehen. Insgesamt ist die Bebauung am Hardberg einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen, so dass die Einstufung der geplanten Baugrundstücke als WA der städtebaulichen Situation im Umfeld entspricht.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt nicht zu einem immissionsbedingten Konflikt, da im direkten Umfeld der beplanten Grundstücke zwar Weideflächen jedoch keine Stallhaltung vorhanden sind. Durch die Planung erfolgt gegenüber der bereits vorhandenen Wohnbebauung keine Veränderung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine absolute die Grundflächenzahl (GR) begrenzt. Die jeweils festsetzen überbaubaren Flächen umfassen dabei alle baulichen Hauptanlagen. Da Terrassen nach herrschender Meinung zur Hauptanlage zählen, wird zur Vermeidung von Unstimmigkeiten und von späteren Ausnahmeregelungen oder Befreiungen die zulässige Grundfläche entsprechend etwas höher angesetzt, als für den eigentlichen Hauptbaukörper erforderlich wäre.

Die Beschränkung der Grundfläche ist auf Grund der Lage am Ortsrand und der dort vorherrschenden Topographie sowie zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild städtebaulich erforderlich.

§ 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) findet weiterhin Anwendung[1].

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der charakteristischen benachbarten Bebauung im Gebiet. Aus diesem Grund werden die maximal zulässige Traufwandhöhen (TWH), die Firsthöhe (FH), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Dachneigung (vgl. Kapitel I.2.3) entsprechend begrenzt.

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen wird im WA 1 ein definierter Höhenpunkt über NN und im WA 2 die Verkehrsfläche festgesetzt.

---

[1] *„Zum Ausgleich der grundsätzlichen Anrechnungsregel des Satzes 1 gestattet Satz 2 1. Halbsatz eine Überschreitung der zulässigen, d.h. aufgrund der im B-Plan festgesetzten GRZ bzw. GR zulässigen Grundfläche nach Abs. 2 um 50%, (…)“*; Kommentar Fickert/Fieseler, BauNVO, § 19 Rn17c, 11. Auflage 2008.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Für die Grundstücke wird eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt, da Doppel- und Reihenhäuser als verdichtete Bauform sich hier städtebaulich nicht in das bestehende Baugebiet einfügen. Auf Grund des großen Baufensters im WA 1 wird dort die max. Länge des Hauptgebäudes (ohne untergeordnete Anbauten) auf 15 m beschränkt, um ein komplettes Ausfüllen der überbaubaren Fläche mit einem langen Gebäudekörper zu verhindern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, die auf Grund der Ausführungen in Kapitel I.2.1 ebenfalls - soweit möglich - entsprechend großzügig dimensioniert sind, damit alle relevanten zum Hauptbaukörper gehörigen baulichen Anlagen (z.B. Terrasse, Wintergarten) abgedeckt werden können.

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei festgelegt. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der umliegenden Bebauung und soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und das von ihnen ausgehende erhöhte Verkehrsaufkommen ausschließen.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen und auf das Gebiet anzuwendende Regelungen

Die vorhandene Straße (Am Hardberg) wird zur gesicherten Erschließung in den Geltungsbereich aufgenommen und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für Garagen werden zusätzlich zur überbaubaren Fläche entsprechende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Die Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO bleiben ansonsten unberührt.

Die im Gebiet vorhandenen Gehölzstrukturen und markanten Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt, zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft werden zusätzliche Pflanzfestsetzungen getroffen.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern (in Anlehnung an die umgebende Bebauung) auf einen Bereich von 30° bis maximal 40° festgesetzt. Als Dachform werden als ortstypisch nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach. Die Stellplätze und Garagen sind in den Bauvorlagen auf dem Grundstück nachzuweisen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung (Umlegung nach BauGB) ist nicht vorgesehen. Die Vermessung des neuen Baugrundstück sowie die Eintragung ins Liegenschaftskataster werden von den Eigentümern durchgeführt.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Zur erforderlichen Einbindung der Baugrundstücke in die Landschaft und zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Hierzu wird ergänzend eine Artenliste für Baumanpflanzungen festgesetzt, um eine standortgerechte Bepflanzung zu gewährleisten. Zusätzlich wird eine Begrünung von fensterlosen Wandflächen vorgeschrieben.

Weitere eingriffsmindernde Festsetzungen sind:

- Beschränkung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen
- Beschränkung der Gebäudehöhen (max. 1 Vollgeschoss)
- Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Erhaltung von Gehölzbeständen und Einzelbäumen
- Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen und zur Wandbegrünung
- Festsetzung zum zeitlich begrenzten Schnitt von Gehölzen
- Festsetzung zur Außenbeleuchtung
- Verbot der Anpflanzung von Nadel- und Hybridpappeln
- Festsetzung von Dachform und- neigung sowie sonstige gestalterische Festsetzungen zur Einbindung des Bauvorhabens in die städtebauliche Umgebung.

Der Gemeinde liegen keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über geschützte Arten im Plangebiet vor. Aufgrund der im Bereich des geplanten Baugrundstücks bisherigen Nutzung als mehrschürige Wiese bzw. Weide ist in diesen Bereichen nicht zwingend mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.

Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) kann beim Vollzug der Planung dadurch vermieden werden, dass die Tiere bei Einrichtung der Baustelle und Anrücken der Baumaschinen das Weite suchen werden. Es kann auch durch eine zeitliche Steuerung der Baumaßnahmen ein entsprechender Verstoß vermieden werden.

Das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist nur dann von Belang, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Eine erhebliche Störung geschützter Arten ist nicht zu erwarten, da insbesondere die Gehölzbestände weitestgehend erhalten bleiben und im direkten Umfeld die bestehenden Biotopstrukturen im ausreichend Ausweichmöglichkeiten bieten und somit offenkundig keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen zu erwarten sind.

Eine Beeinträchtigung hinsichtlich des Tötungsverbotes sowie des Zerstörungsverbotes von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) kommt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG dann nicht in Betracht, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auf Grund der geringen Erheblichkeit der Vorhaben und der verbleibenden großflächigen Grünland- und Gehölzbestände im direkten räumlichen Zusammenhang wird diese Voraussetzung erfüllt.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplanverfahren wird daher verzichtet. Es ist nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind jedoch bei der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens weiterhin zu berücksichtigen. Die zukünftigen Bauherren sind verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Im Bebauungsplan werden hierzu weitere Hinweise und Empfehlungen gegeben.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 09.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hardberg“ im Ortsteil Siedelsbrunn gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine kleinflächige Siedlungserweiterung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet. Die Überplanung von angrenzenden kleineren Außenbereichsflächen kann als Innenentwicklungsmaßnahme eingeordnet werden, wenn diese - ähnlich wie bei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB - durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Wird z.B. am Rand des Siedlungsbereichs ein Bebauungsplan aufgestellt, der sich im Wesentlichen auf den Siedlungsbereich bezieht und nur einzelne Außenbereichsflächen, weil sie im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich zu beurteilen sind, in sein Plangebiet mit einbezieht, kann dies seine Charakterisierung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht beeinträchtigen. Hierzu wird auf die Parallele zu den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Ergänzungs- oder Abrundungssatzung) hingewiesen. Potenzielle Flächen für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 kommen in aller Regel auch für die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a in Betracht.

Die vorhandene Bebauung am Hardberg ist zwar im Verhältnis zu anderen Baugebieten im Ortsteil Siedelsbrunn locker bebaut, sie bildet für sich genommen jedoch dennoch einen sichtbaren Siedlungszusammenhang.

In diesem Zusammenhang bedarf es auch keiner Alternativenprüfung bzw. einer Prüfung, ob im betroffenen Ortsteil Baulücken für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Selbst wenn dies der Fall ist, scheitert eine Umsetzung in der Regel an den eigentumsrechtlichen Gegebenheiten. Eine Überplanung des gesamten Siedlungsteils ist städtebaulich nicht erforderlich, da über die geplanten Abrundungen hinaus hier keine weitere Siedlungsentwicklung stattfinden soll und für den übrigen Bereich kein Erfordernis zur Festsetzung der Bestandssituation gesehen wird.

Die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt, da hier als Maßnahme der Innenentwicklung eine Nachverdichtung (Abrundung) der bestehenden Ortslage erfolgt. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Begrenzung der Bodenversiegelung finden somit ihren Ausdruck darin, dass anstelle der Neuausweisung von Bauflächen die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung genutzt wird. Die geplante Abrundung ist als Schließung von Baulücken anzusehen, da die betroffenen Grundstücke durch die bestehende Nachbarbebauung bereits baulich geprägt ist. Zudem steht die Inanspruchnahme kleiner landwirtschaftlicher Flächen nicht im Gegensatz zum allgemeinen Schutz von Grund und Boden.

Die Planung dient der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung und steht im Einklang mit dem entsprechenden regionalplanerischen Grundsatz (G 3.4-5 im Regionalplan Südhessen).

Der „schonende Umgang mit Grund und Boden“ ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Pflanzflächen, Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück) berücksichtigt.

Die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) vor (siehe auch Kapitel I.1.3).

Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben.

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

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 30.04.2013 bis einschließlich 31.05.2013, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.04.2013 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2013 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 31.05.2013 gegeben.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen wurde die Teilung des Bebauungsplans beschlossen. Auf der ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Parzelle 233/2 befindet sich ein Streuobstbestand. Da die für dieses Grundstück erforderliche Prüfung - ob es zu einem Verstoß gegen § 30 HAGBNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG kommt (gesetzlich geschütztes Biotop) - eine nicht unwesentliche Zeit in Anspruch nimmt und das Bauleitplanverfahren hierdurch aber nicht unnötig verzögert werden sollte, wurde dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen (Teilplan B). Das Verfahren soll hier zu einem späteren Zeitpunkt nach Klärung der Sachverhalte fortgeführt werden. Der übrige Geltungsbereich soll jedoch als Teilplan A zeitnah zur Rechtskraft gebracht werden.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingehenden Stellungnahmen sind der Gemeindevertretung zur weiteren Beschlussfassung über den Verfahrensfortgang vorzulegen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2013 den Teilplan A des Bebauungsplans „Am Hardberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.