

GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Bebauungsplan „In der Hörz“
in der Gemarkung Siedelsbrunn

Begründung
Satzung

November 2021

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Verfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

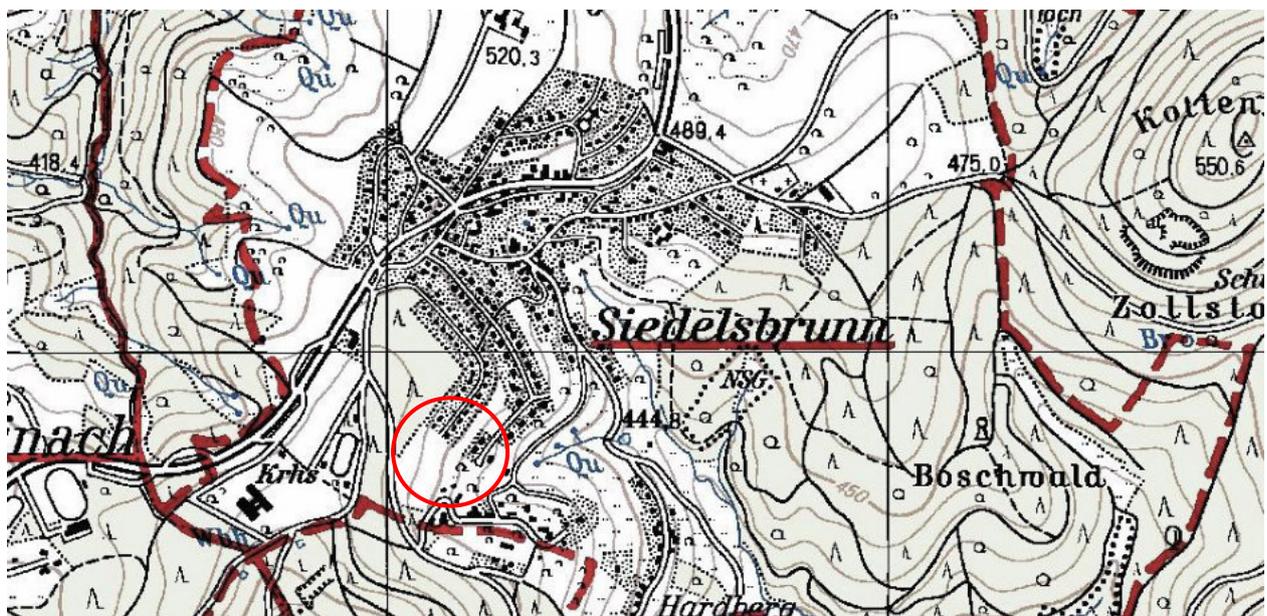
www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG.....	3
1.1	ANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	3
1.2	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
1.3	STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	7
2.1	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG: REGIONALPLAN SÜDHESSEN 2010	7
2.2	UMSETZUNG DER DICHTEVORHABEN DES REGIONALPLANES SÜDHESSEN	8
2.3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG: RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
2.4	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	12
2.4.1	<i>Verfahrenswahl</i>	12
2.4.2	<i>Verfahrensdurchführung</i>	15
2.4.3	<i>Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes</i>	15
3	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	17
3.1	VERKEHRSANLAGEN UND TECHNISCHE ERSCHLIEBUNG	17
3.1.1	<i>Verkehrsanlagen</i>	17
3.1.2	<i>Technische Ver- und Entsorgung</i>	17
3.2	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	18
3.2.1	<i>Umweltprüfung</i>	18
3.2.2	<i>Fachziele des Umweltschutzes und Schutzgebiete</i>	19
3.2.3	<i>Schutzgutbetrachtung</i>	19
3.2.4	<i>Bodenschutz</i>	23
3.2.5	<i>Altlasten</i>	23
3.2.6	<i>Denkmalschutz</i>	24
3.2.7	<i>Immissionsschutz</i>	24
3.2.8	<i>Energiewende und Klimaanpassung</i>	24
3.3	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	26
3.3.1	<i>Oberflächengewässer und Hochwasserschutz</i>	26
3.3.2	<i>Wasserschutzgebiete</i>	27
3.3.3	<i>Erdwärme</i>	27
3.3.4	<i>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</i>	27
3.3.5	<i>Gartenbrunnen</i>	27
3.3.6	<i>Grundwasserhaltungen</i>	27
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE.....	27

4.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	28
4.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	28
4.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	28
4.1.3	<i>Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise</i>	29
4.1.4	<i>Garagen und Stellplätze</i>	30
4.1.5	<i>Nebenanlagen</i>	30
4.1.6	<i>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</i>	30
4.1.7	<i>Private Grünfläche</i>	31
4.1.8	<i>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</i>	31
4.1.9	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	31
4.1.10	<i>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen</i>	32
4.2	AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN	32
4.2.1	<i>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</i>	33
4.2.2	<i>Gestaltung und Höhe von Einfriedungen</i>	33
4.3	HINWEISE	33
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	34
5.1	EIGENTUMSVERHÄLTNISS E UND BODENORDNENDE MAßNAHMEN	34
5.2	KÖSTEN DER VORGEGEHENEN STÄDTEBAULICHEN MAßNAHMEN	34
6	FLÄCHENBILANZ.....	34
7	BESTANDTEILE UND ANLAGEN.....	35

ÜBERSICHTSPLAN



Quellen: © Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001;
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001;
© megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Anlass des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist der geplante Wohnungsneubau auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur 1 Nr. 265, in südlicher Verlängerung der Straße Bergblick im Ortsteil Siedelsbrunn der Gemeinde Wald-Michelbach.

Da im Bereich des Bergblicks in früheren Jahren kein Wendeplatz vorhanden war, hat schon in den Jahren 2003/2004 der damalige Bauausschuss der Gemeinde eine Bebauung in diesem Bereich befürwortet, sofern die Gemeinde auf dem Privatgrundstück einen Wendeplatz anlegen kann. Eine Überführung des Wendeplatzes in das öffentliche Eigentum erfolgte damals auf Wunsch des Grundstückseigentümers jedoch nicht, vielmehr wurde eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen, die eine Nutzung des Wendeplatzes für die Allgemeinheit zulässt.

Die jetzige Planungskonzeption ermöglicht die Errichtung vier neuer Wohnhäuser im Plangebiet, deren Erschließungsstraße durch Erweiterung der Straße Bergblick erfolgen kann. Sowohl die weitere Straße als auch der anschließende neue Wendeplatz geht mit Abschluss des Planverfahrens in das öffentliche Eigentum der Gemeinde über.

Aufgrund der Lage des Grundstücks im baurechtlichen Außenbereich ist für den geplanten Neubau die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens nach den Vorgaben des Baugesetzbuches erforderlich. Mit der vorliegenden Planungsabsicht wird der Siedlungsrand im Ortsteil Siedelsbrunn um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Hörz“ erweitert und städtebaulich sinnvoll arrondiert. Er führt den westlichen Ortsrand harmonisch und städtebaulich vertretbaren fort.

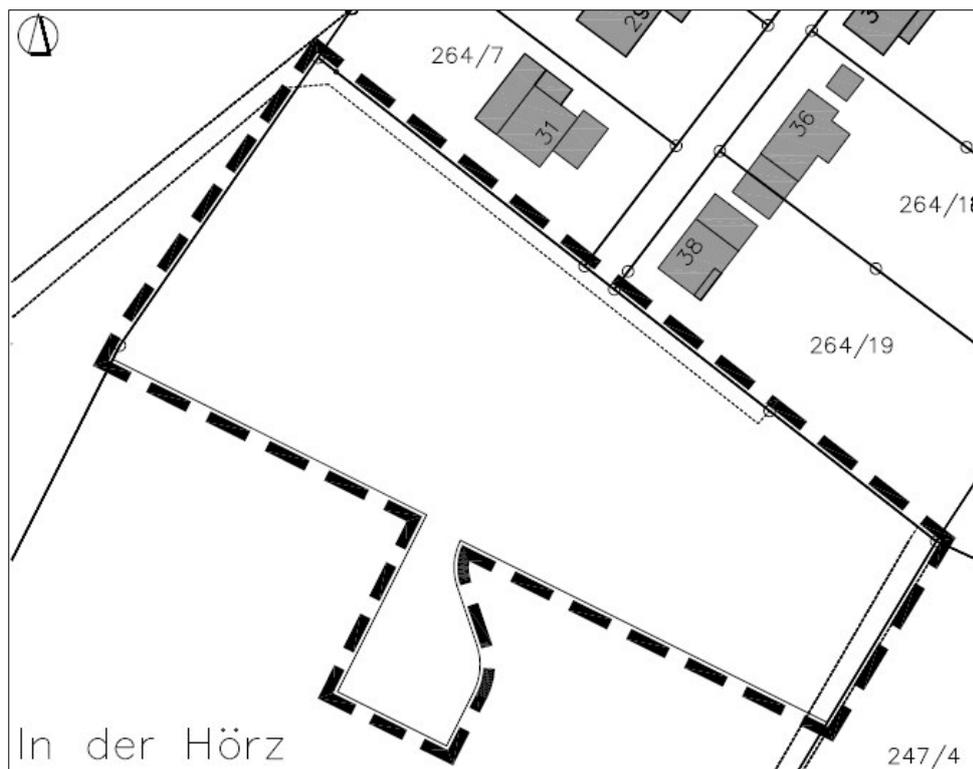
Die Ortsrandarrondierung in Verlängerung der bestehenden Bebauung soll nunmehr auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und im Verfahren bauleitplanerisch vollzogen werden. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht überplant der vorliegende Bebauungsplan eine dem faktischen Außenbereich zuzuordnende Fläche, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Unter Anwendung von § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) werden Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB) einbezogen. Eine moderate Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird durch den Zusammenschluss des Siedlungskörpers dargestellt und die Planung muss der Wohnraumbereitstellung dienen.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) gegeben. Der hier vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen der Ortsrandarrondierung und dient zudem dem Zwecke der Nachverdichtung zur Schaffung benötigten Wohnraums.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Siedelsbrunn, der wiederum im Südwesten der Gemeinde Wald-Michelbach liegt.

Der vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Siedelsbrunn, Flur 1, Nr. 265 (teilweise) und umfasst eine Fläche von ca. 4.275 m².



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (Quelle: InfraPro, eigene Darstellung, 2021, auf Basis eines Auszugs aus dem amtlichen Liegenschaftskataster)

Der Umgriff dieses räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „In der Hörz“ ist in vorstehender Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet. Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch Wohnbebauung im Norden, eine Freifläche und dahinterliegende Bebauung im Osten und Waldflächen im Süden und Westen.

1.3 Städtebauliche Prägung und städtebauliches Konzept

Strukturell sollte sich die Bebauung des Plangebietes an den vorhandenen städtebaulichen Parametern der Umgebungsbebauung entlang der Straße Bergblick orientieren.

Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und der Umgebung



Die örtliche Bebauung ist durch freistehende Einzelhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise charakterisiert. Die Dachlandschaft wird durch Satteldächer geprägt, und vereinzelt finden sich Gauben. Meist verfügen die Wohngebäude über einen großzügigen Garten sowie Carports oder Garagen, die vor dem Gebäude angeordnet sind. Bei den Wohnhäusern „im Hang“ (westlich der Straße Bergblick gelegenen) stellen Garagen teilweise das Erdgeschoss dar und im optisch 1. OG beginnt die eigentliche Wohnfläche. Wurden die Garagen gesondert, neben dem Gebäude errichtet, sind die Vorgartenbereichen aufgrund der Hanglage als abgestützte, gemauerte Vorgärten vorzufinden. Die Grundstücke sind gemäß einer dörflich geprägten Bebauung großzügig und eher gering versiegelt.

Das Plangrundstück wird derzeit als intensive Wiesen- und Weidegrundstück für Pferde genutzt. Der bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteil Siedelsbrunn im Norden und Osten des Plangebietes soll auf diesem Weidegrundstück erweitert werden, um so den Lückenschluss der bebauten Siedlung zum Zwecke der nachgefragten, wohnbaulichen Nutzung zu erreichen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine nahtlose Fortsetzung der Wohnbebauung am Ortsrand von Siedelsbrunn auf dem Grundstück Flur 1, Nr. 265 vor. Das Flurstück stellt sich insgesamt als „größere Lücke“ der Ortsrandlage dar, da es im Norden an die Bebauung am Bergblick anschießt und würde durch ebenfalls eine Bebauung den Ortsrand an dieser Stelle mit dem südlich liegenden Ortsrand Siedelbrunn Am Hardberg verbinden.

Die darauf abgestimmten Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen im Plangelungsbereich freistehende Einzel- und/oder Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen vor. Für die hangseitigen Gebäude ist ein zusätzliches in den Hang eingebautes Garagengeschoss ausführbar, um eine an den Hang abgestimmte und durch weniger notwendigen Abtrag nachhaltige Bauweise, bei gleichzeitig weiterhin zwei-vollgeschossiger Wohnfläche, ermöglichen zu können. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die so gewählte bauliche Gestaltung des Plangebiets weiterhin harmonisch in das umgebende Dorfgefüge bzw. die jeweiligen baulichen Strukturen links- und rechtsseitig des Bergblicks ein.

Von der bestehenden Erschließungsstraße Bergblick wird über einer Erweiterung der Straße das Plangebiet angebunden.



Abbildung 2: Blick auf das Plangebiet mit angrenzendem, städtebaulichem Umfeld (Quelle: InfraPro, eigene Fotodokumentation 2020)

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet werden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.

Das Plangebiet ist im gültigen RPS 2010 gemäß nachstehender Abbildung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen und grenzt unmittelbar an den Bereich „Vorrang Siedlung Bestand“ an.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 und Kennzeichnung des Plangebiets
(Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt).

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen (Z10.1-10). Allerdings schränkt die bewegte Topografie die Flächenbewirtschaftung und das Ertragspotenzial der Fläche erheblich ein. Die Ertragsmesszahlen der Bodenschätzung geben ein mittleres Ertragspotenzial an (Quelle: Bodenvierer Hessen, Darstellung der Ertragsmesszahlen, Kartenmaßstab 1:5.000). Aktuell wird die Fläche real als Pferdeweide genutzt, hierdurch und durch die direkte angrenzenden Siedlungsflächen lassen sich somit keine konkreten Anhaltspunkte für eine besondere,



landwirtschaftliche Bedeutung der Fläche ableiten und es nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet tatsächlich für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung herangezogen wird.

2.2 Umsetzung der Dichtevorhaben des Regionalplanes Südhessen

Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-9) sind bei der Ausweisung von Wohnbauflächen siedlungstypische Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten. Für die Gemeinde Wald-Michelbach gilt die Einordnung in den Strukturraum eines „Verdichtungsraumes“ als Teil des Ordnungsraumes (Quelle: RPS / RegFNP 2010, Abb. 3).

In der Begründung zur Bauleitplanung hat der Nachweis der Siedlungsdichtewerte gemäß dem vom Regierungspräsidium Darmstadt im Juli 2016 erlassenen Prüfschemas als Prognoseprozess zu erfolgen. Hierzu ist eine worst-case Betrachtung vorzunehmen, d.h. es ist bei der Ermittlung der Siedlungsdichte davon auszugehen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird. Das Prüfschema zu Ermittlung der regionalplanerischen Dichtewerte ist wie folgt strukturiert:

1. Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps
 - 1.1. Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs eine Übereinstimmung mit dem maßgeblichen Siedlungstyp zulassen
 - 1.2. Abgrenzung des maßgeblichen Umgebungsraumes
2. Ermittlung der in diesem Raum tatsächlich vorhandenen Dichte
Hierzu können auch geltende Bebauungspläne und das darin festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung herangezogen werden
3. Prüfung, ob die vorgegebenen Dichtewerte des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Ziel Z3.4.1-9) eingehalten werden

Zu berücksichtigen sind die vorhandene oder zulässige Dichte der Umgebung und der sich aus den Festsetzungen des konkreten Bebauungsplans ergebenden Dichtewert.

Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps:

Nach Z3.4.1-9 ist die Gemeinde dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen, hiernach sind als Dichtevorgaben 25 – 40 WE je ha, bezogen auf das Bruttowohnbauland, nachzuweisen. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind begründet in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch Vorliegen topografischer, ökologischer oder klimatologischer Besonderheiten. Der obere Wert darf nicht überschritten werden.

Ermittlung der Dichtewerte:

Als Bemessungsgrundlage wird die Bruttowohnbaulandfläche herangezogen, also die Baugrundstücke einschließlich der Verkehrsfläche, welche zur Erschließung des Gebietes dienen. Im vorliegenden Planfall kann keine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches für die Dichtewertermittlung erfolgen, da der plangegegenständlichen Geltungsbereich mit seiner geringen Größe nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung und somit bezüglich der regionalplanerischen Zielvorgaben auch nicht zielführend zu betrachten ist.

Gemäß dem Prüfschema für die regionalplanerischen Dichtewerte erfolgt die Berechnung und Prognose der Dichte anhand eines größeren Bereiches, der einen eigenen Charakter aufweist und daher die Eigenart der näheren Umgebung ausdrückt. Dementsprechend wurden als maßgeblicher Umgebungsraum die vorhandene Bebauung entlang der Straße Bergblick sowie ein Großteil des Bebauungsplanes „Am Hardberg“ herangezogen; herausgenommen wurde lediglich der nördlichste Bereich zur Weinheimer Straße hin orientiert. Der so abgegrenzte Bereich bildet ein harmonisches Quartier zwischen den Strukturen an der Weinheimer Straße im Norden, dem freien Grünstreifen im Osten (zur Bebauung entlang der Eiterbachstraße) und den Waldflächen im Süden und Osten.

Die Fläche des Umgebungsraumes beträgt brutto ca. 6,9 ha. Die Berechnung der (bestehenden und künftigen) Dichte ist als theoretische Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010 zu betrachten. Entsprechend den Dichtevorgaben des Z3.4.1-9 wären im Umgebungsraum mindestens 172 und höchstens 276 Wohneinheiten (WE) zulässig und nachzuweisen.



Abbildung 4: Abgrenzung des Umgebungsraumes zur Dichtewertermittlung (Quelle: Google, Bilder © 2021 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (©2009)).



Innerhalb des oben beschriebenen Umgebungsraumes:

- im Geltungsbereich des B-Planes „Am Hardberg“ sind 35 der 38 einbezogenen Baugrundstücke mit Wohnhäusern gemäß den Festsetzungen bebaut
- im Siedlungsbereich nach § 34 BauGB entlang der Straße Bergblick finden sich 33 Wohnhäuser

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hardberg“ sehen im Allgemeinen eine zweigeschossige Einzelhausbebauung vor, mit einer zulässigen GRZ von 0,4, GFZ von 0,8 und Traufhöhe von 7,50m. Somit kann als eine maximale Grundstücksausnutzung zwei Wohneinheiten (2 WE) angenommen werden. Für die Bebauung entlang der Straße Bergblick liegt kein Bebauungsplan vor, die Gebäudeausgestaltung in Höhe und Dachform ist vergleichbar zu den Wohnhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hardberg“, sodass von gleicher maximaler Wohnungsanzahl pro Grundstück (max. 2 WE) ausgegangen werden kann. Mit den Festsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan „In der Hörz“ wird ebenfalls ein Rahmen vorgegeben, der auf den entstehenden vier Baugrundstücken jeweils maximal 2 WE zulässt.

Für den Umgebungsraum ergeben sich somit:

$$(35 * 2WE) + (33 * 2WE) + (4 * 2WE) = 144 WE$$

Die ermittelte, maximale Dichte liegt mit 144 WE unterhalb der gemäß Dichtevorgaben nach RPS/RegFNP 2010 berechneten 172 WE. Eine Überschreitung der Dichtevorgaben ist somit auszuschließen. Die vorliegende Unterschreitung ist durch den ländlich geprägten Ortsteil sowie durch die bewegte Topografie begründet. Weiterhin hat eine weniger dichte, lockere Bebauung in diesem Gebiet einen ökologischen und klimatologischen Vorteil, da zwischen den Siedlungsstrukturen kleinräumig Frischluft zirkulieren kann und durch die geringere Versiegelung (Haus-)Gartenflächen als gesunder Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen entsteht.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach aus dem Jahr 1980 stellt die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche (Bestand) dar. Unmittelbar im Norden an das Plangebiet angrenzend stellt der FNP Wohnbaufläche dar.

Aus einer aktuellen Bestandsaufnahme des Plangebiets heraus ergab sich, dass die Biotopstrukturen im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung anthropogen geprägt sind. Das Plangebiet ist intensiv durch eine Pferdebeweidung bewirtschaftet und teilweise findet sich, den aktuellen geschotterten Wendepunkt am Ende der Straße Bergblick umgebend, für Hausgärten typische Vegetation. Eine ausführliche Dokumentation hinsichtlich des Bestandes und Ergebnisse einer Bestandsaufnahme im Plangebiet finden sich in der Anlage „Bestandserhebung und Habitatpotenzialanalyse“.



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach (Quelle: BürgerGIS Kreis Bergstraße, Abruf 06/2021).

Aufgrund der aktuellen Nutzung als Pferdeweide, der direkt angrenzenden bzw. umschließenden Waldsäume und Gartenhecken der Wohnbebauung am Bergblick sowie des bewegten Geländes (Hangneigung deutlich ausgeprägt, von West nach Ost abfallend) ist von keiner realen Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft auszugehen, da eine Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Geräten durch die begrenzenden Strukturen und die Hangneigung erheblich erschwert ist.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Wohngebietes auf dem nördlichen Teilbereich der Fläche zu schaffen, das sich an den Siedlungsbestand anschließt. Im Hinblick darauf wäre im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Umgriff dieses Bebauungsplanes anzupassen und fortan als Wohnbaufläche darzustellen, sodass dem Entwicklungsgebot entsprochen wird. Im Verfahren nach §13b BauGB kann auf die gleichzeitige Anpassung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Nachgang auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, sodass die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.



2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine dem Außenbereich zuzuordnende Fläche, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die moderate Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich stellt somit einen Zusammenschluss des Siedlungskörpers dar, welche der Wohnraumbereitstellung dient. Für diese Art der „Baulandbereitstellung“ hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2021 den § 13b BauGB zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ erneut in das Baugesetzbuch aufgenommen (Änderung des BauGB durch Art. 1 G v. 14.6.2021 I 1802, mit Wirkung vom 23. Juni 2021). Gemäß § 13b BauGB können bis zum 31. Dezember 2022 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

In diesem Sinne ist vorgesehen, den vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13b i. V. m. § 13a BauGB voran zu treiben. Nachdem die Regelung auf §13a BauGB verweist, kann mithin auch im § 13b – Verfahren:

- von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB),
- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§3,4 Abs. 1 abgesehen werden, es genügt die Durchführung einer einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Eingriffe nach dem Naturschutzgesetz gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. die festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m² betragen,
2. die festgesetzte Art der baulichen Nutzung darf sich nur auf Wohnbauflächen beziehen, die sich wiederum an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen
3. durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
4. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Zu 1.: Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt gemäß dem vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan in Summe weit unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 10.000 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf den Wert 0,4 festgesetzt. Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer



Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohnbauliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO.

Zu 2.: Auch hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13b im Rahmen der Ortsrandarrondierung liegen die Zulässigkeitsmerkmale eindeutig vor. Hinsichtlich der nach § 13b BauGB überplanten Außenbereichsflächen trifft zu, dass eine Zersiedelung des Außenbereichs grundsätzlich nicht zugelassen oder durch die vorliegende Planung eröffnet wird. Dies wäre dann der Fall, wenn der vorhandene Siedlungsbereich nicht nur „abrundend“ in den Außenbereich erweitert würde, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich absetzt und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt. Diese Merkmale treffen auf die vorliegende Bauleitplanung eindeutig nicht zu.

Das Plangebiet bindet sich aus städtebaulicher Sicht organisch und strukturell „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 13b BauGB an. Es schließt zur langen Seite des Geltungsbereiches direkt an die bestehende Siedlungslage an und letztlich wird das Plangebiet durch die, im Wege der Bauleitplanung begründete Zulässigkeit von Wohnnutzung an den Ortsteil Siedelsbrunn angeschlossen. Die ausgewiesenen Bauparzellen stehen in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich. Dies wird deutlich durch die geplante Fortführung der Gebäudeflucht der Häuser am Bergblick. Das hier nach § 13b BauGB geplante Baugebiet „In der Hörz“ verlängert in allen Bereichen den bisherigen Ortsteil nahtlos und stellt überdies eine nähere Verbindung zu der südlich liegenden Bebauung Am Hardberg her, sodass sich der Ortsrand an dieser Stelle optisch mehr zu schließen beginnt (s. nachstehende Abbildung 6).



Abbildung 6: Darstellung Fortführung und Arrondierung des Siedlungsbereiches (Quelle: Google, Bilder © 2021 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (©2009)).

Gleichsam lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes rein die Wohnnutzung zu. Mehr noch wird durch die Wahl eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO der Wohnnutzungscharakter restriktiv ausgelegt. Nach der Rechtsprechung dürfen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB Gebietsartfestsetzungen erfolgen, nach denen Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z. B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung) zulässig sind. Offen gelassen hat die geltende Rechtsprechung bisher, ob allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB wirksam festgesetzt werden können oder ob die Vorschrift ausschließlich die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO zulässt. Der Gesetzgeber hat in § 13b BauGB eine Legaldefinition des Begriffs der „Wohnnutzungen“ unterlassen, sodass dieser durch Auslegung zu klären ist. Nach herrschender Auffassung müsse, wenn ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, die Plangeberin über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen ausschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1- 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden.



Diese Problematik wird durch das festgesetzte reine Wohngebiet entsprechend aufgelöst, so dass auch hier die Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren eindeutig nachgewiesen werden kann.

Zu 3. und 4.:

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Bestandserhebung und Abschätzung des möglichen Eingriffes vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden könnten, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Auf die Ergebnisse der Bestandserhebung (Anlage zur Begründung) wird an dieser Stelle verwiesen und aus diesen geht hervor, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein wird. Die Anwendbarkeit des § 13b BauGB konnte dahingehend nachgewiesen werden.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

20.10.2020 Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Siedelsbrunn, Flur 1 Nr. 265 mit der Bezeichnung „In der Hörz“.

16.08.2021: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.

23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m § 13b BauGB.

23.08.2021: Anschreiben zur Durchführung der förmlichen Behördenbeteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; mit Fristsetzung bis **26.09.2021**.

23.11.2021 Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13b BauGB eingegangenen Anregungen.

23.11.2021 Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange



verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Im Rahmen der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgetragen, die von der Gemeindevertretung in die Abwägung eingestellt wurden. In ihrer Sitzung am 23.11.2021 hat die Gemeindevertretung über die eingegangenen Anregungen beraten und gemäß dem Abwägungsergebnis einen Beschluss hierüber gefasst.

Nachfolgend sind die Abwägungsergebnisse und die damit einhergehenden wesentlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan zusammengefasst nach Textteil, Planzeichnung sowie Begründung und nachvollziehbar dargestellt.

In den Textteil wurde zunächst unter Abschnitt A eine Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl an Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude sowie die Festsetzung der Höhenlage mit aufgenommen. Des Weiteren wurde die Festsetzung Nr. A 8.1 (neu 9.1) bezüglich eines Antrags auf Ausnahme oder Befreiung korrigiert und in die Festsetzung Nr. 8.3 (neu 9.3) die Regelung von warmweißem Licht auch für Beleuchtungssysteme an öffentlichen Straßen erweitert.

Im Hinweisteil des Textteils (Abschnitt C) wurden zwei neue Hinweise aufgenommen: Nr. 9 „Grundwassersituation und Baugrundverhältnisse“, um den künftigen Bauherren die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungs- und Versickerungsgutachtens zu empfehlen sowie Nr. 10 „Bergbau“, um auf die früheren bergbaulichen Tätigkeiten und aus Sicherheitsgründen bei Erdarbeiten auf die Beachtung von Anzeichen alten Bergbaus und gegebenenfalls dann zu treffende, notwendige Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde hinzuweisen. Ferner wurden die Hinweise Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 jeweils geringfügig um konkretisierende Aussagen ergänzt.

In der Begründung wurde in Kapitel 1.3, Seite 5 die Aussage zum städtebaulichen Konzept korrigiert und in Kapitel 3.1.2 die Aussagen zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet erweitert.

Kapitel 3.3 wurde mit Unterkapiteln zu Erdwärme, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Gartenbrunnen und Grundwasserhaltungen vervollständigt. Weiterhin wurde gemäß der neu aufgenommenen Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden ein entsprechendes Unterkapitel in Kapitel 4 der Begründung eingestellt.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme von HessenForst wurde zudem eine vertragliche Vereinbarung zur Kostenübernahme für die Entnahme von Gefahrenträgern aus dem angrenzenden Wald getroffen. Hierdurch wird die Gefahr von Waldschäden an den baulichen Anlagen aufgrund des geringen Abstandes zum Wald minimiert und die forsthoheitlichen und forstfiskalischen Bedenken zur Planung ausgeräumt. Der Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.



3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Verkehrsanlagen und technische Erschließung

3.1.1 Verkehrsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße Bergblick, an welche im Zuge der Planumsetzung angeschlossen wird, gegeben.

3.1.2 Technische Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen von Abwasser, Strom, Telekommunikation und Medien können durch Erweiterung an den, in der Straße Bergblick vorhandenen Leitungsbestand mittels Verlängerung der jeweiligen Einrichtungen angeschlossen werden.

Die Trinkwasserversorgung soll ebenfalls durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Straße Bergblick erfolgen.

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zugeführt werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Bodenformationen lassen jedoch vermuten, dass aufgrund der Hanglage in Kombination mit den Lößlehmanteile im Boden eine Versickerung nicht oder nur ungenügend möglich sein wird.

Bei genauerer Betrachtung der die Niederschlagswasserversickerung bestimmenden Faktoren wurde offensichtlich, dass eine Versickerung aufgrund des starken Nord-West/Süd-Ost-Gefälles nicht möglich sein und das Plangebiet topographiebedingt einen hohen Abfluss aufweisen wird. Aufgrund des Gefälles und den zu erwartenden ungünstigen Bedingungen im Festgestein für die Versickerung ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein wird und die Kanalableitung erfolgen muss. Diese ist bei der Schätzung der Kanalkapazität zu berücksichtigen.

Trinkwasserversorgung:

Eine Prognose zum Wasserbedarf des Baugebietes erfolgt anhand der im Baugebiet zu erwartenden Einwohner. Von einem zusätzlichen Mehrverbrauch an Trinkwasser ist bei der vorliegenden Bauleitplanung nur in äußerst geringfügigem Maße auszugehen. Hierzu werden folgende Annahmen getroffen:

Annahme:	4 Baugrundstücke à max. 2 WE = 8 WE 2,05 Einwohner / WE ¹
Berechnung:	8 WE * 2,05 E/WE = 16,4 = ca. 16 Einwohner

¹ Durchschnittswert Privathaushalte in Hessen 2018, Quelle: Hessisches statistisches Landesamt, https://statistik.hessen.de/sites/statistik.hessen.de/files/f_hessen_in_zahlen.pdf



Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für diese Bebauungspläne bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Annahme führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen nach § 13 b BauGB entfällt.

Zur ordnungsgemäßen Abwägung der im Verfahren gebotenen Darlegung der Belange des Umweltschutzes sind diese dennoch allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), denn § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entbindet zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht. In diesem Sinne werden die Umweltbelange in den folgenden Punkten für die verschiedenen Schutzgüter bearbeitet; die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange ist der als Anlage zur Begründung geführten Bestandserhebung und Potenzialanalyse zu entnehmen.

3.2.2 Fachziele des Umweltschutzes und Schutzgebiete

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der sparsame und schonende Umgang mit der Ressource Boden wird auch durch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz als Ziel formuliert. Die nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Bodenveränderungen sowie die Verpflichtung zur weitgehend möglichen Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bei Beeinträchtigungen von Böden ist als Grundsatz und Ziel in § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes formuliert.

Das vorliegende Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, demnach sind Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) nicht unmittelbar von der Planungsabsicht betroffen. Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 13 HAG BNatSchG liegen im Geltungsbereich nicht vor. Andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

3.2.3 Schutzgutbetrachtung

Die Ausführungen zu Charakterisierung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen beruhen weitgehend auf einer Ortsbegehung im Juli 2021.

Naturräumliche Einordnung:

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Wald-Michelbach, Ortsteil Siedelsbrunn im Bereich eines nach Osten abfallenden Hanges, der von Westen und Süden durch Waldflächen eingerahmt ist. Die Fläche grenzt im Norden an die Wohnbebauung am Bergblick an.



Wald-Michelbach selbst liegt im Zentrum der geologischen Entwicklung des Odenwalds, insgesamt im Teil des südlichen Kristallinen Odenwalds. Das Plangebiet in Siedelsbrunn liegt im Schnittpunkt des Trommgranits, Heidelberger Granits und Buntsandstein-Odenwald. Der Odenwald ist gekennzeichnet durch ein interessantes Kleinrelief, das durch ein verzweigtes Gewässernetz begleitet wird. Innerhalb dieser Mittelgebirgslandschaft liegt eine kleinräumig differenzierte Standortvielfalt vor.

Schutzgut Boden

Die Geologie wird bestimmt von kristallinem Odenwaldgestein aus dem Devon, vornehmlich liegen quartäre Ablagerungen aus Ton und Schluff oft mit Steinen und Geröll vor. Nach der Bodenkarte Hessen sind im Bearbeitungsbereich als Bodenformen lösslehmhaltige Braunerden-Pseudogleye anzutreffen. Diese Böden sind solifluidalem Ursprung und werden mit einer mittleren bodenfunktionalen Gesamtbewertung ausgewiesen.³

Im Bereich der überbaubaren Flächen (Gebäude, Erschließungsflächen) gehen die Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung verloren. Durch die wasserdurchlässige Ausführung von Stellflächen und Nebenanlage wird das Maß der Versiegelung reduziert und so zumindest ein Teil der Bodenfunktionen, insbesondere die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser – sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist - in eingeschränkter Form erhalten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind begrünte Flächen in Form von Grün- und Gartenflächen zu entwickeln, um so die Voraussetzung für eine Regeneration des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt zu schaffen. Im Rahmen des privaten Baustellenbetriebs ergeben sich im gesamten Baustellenbereich kurzfristig Störungen des Bodens durch Verdichtung, Abtrag und Umlagerung.

Eingriffe:

Die Bebauung und damit einhergehender Versiegelung bedeutet den vollständigen, aber unvermeidbaren Verlust der natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen.

Minimierung:

Beschränkung der überbaubaren und befestigten Grundstücksflächen auf das unbedingt notwendige Maß. Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen in Bereichen, von denen keine Gefahr für Grund- und Fließgewässer ausgeht.

Beurteilung:

Der Eingriff in die Funktionen des Bodens ist nicht vollständig vor Ort ausgleichbar und durch Maßnahmen, die sich auf andere Potentiale (Arten- und Biotoppotential) verbessernd auswirken, kompensierbar.

Schutzgut Klima und Luft

Als Folge der zunehmenden Flächenversiegelung kommt es im Bereich von neuen Gebäuden und sonstigen befestigten / versiegelten Flächen zu kleinräumigen Veränderungen der

³ Grundwasser in Hessen, Heft 2: Odenwald und Sprendlinger Horst, 2017



Temperatur- und Strömungsverhältnisse. Bedingt durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans künftig mögliche kleinteilige Bebauung in Fortführung der bestehenden Ortsrandbebauung wird die bestehende Kaltluftbahn aus dem Wald hangabwärts nicht markant unterbrochen. Für die geländeklimatische und die lufthygienische Situation sind aufgrund des geringen Eingriffsumfangs daher keine erheblichen Negativwirkungen zu erwarten.

Klimatisch wirksame Strukturen werden soweit möglich erhalten, insbesondere durch die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen, auch im Übergang zum angrenzenden Wald. Darüber hinaus wird durch die Begrünung von Freiflächen und die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen die klimatische Funktion der Flächen weiterhin sichergestellt. Die Erhöhung der Emission von Luftschadstoffen durch Baustellenverkehr ist zeitlich und räumlich begrenzt. Relevante betriebsbedingte Mehrbelastungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

Eingriffe:

Mit der Versiegelung und Bebauung bisher unbebauter Flächen geht eine geringfügige Veränderung des lokalen Kleinklimas einher; die Verdunstungsrate wird herabgesetzt. Die Flächen heizen sich, je nach verwendeten Materialien, schneller auf und geben die Wärme nur zeitverzögert wieder ab.

Minimierung:

Beschränkung der überbaubaren und befestigten Grundstücksflächen auf das unbedingt notwendige Maß. Die Maßnahmen zur Minimierung sollten sich auf die kleinklimatische Ausgleichswirkung von Pflanzmaßnahmen konzentrieren. Befestigte und versiegelte Flächen können und sollten von schattenspendenden Bäumen überstellt werden (Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen).

Beurteilung:

Das Gelände hat aufgrund seiner vergleichsweise geringen Größe keine besondere Bedeutung als siedlungsklimatische Ausgleichsfläche. Der Eingriff in das Potential Klima kann als unerheblich bewertet werden.

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich. Die geringe Durchlässigkeit des Kristallins bedingt einen nur wenige Meter mächtigen oberflächennahen Grundwasserleiter. Dazu spricht der Hydrogeologische Odenwaldbericht (2017) von einer geringen Feldkapazität der Braunerden. Im stark reliefierten kristallinen Odenwald können aber abfließende Gewässer nur bedingt von den Tieflagensedimenten aufgefangen werden. Der kristalline Odenwald hat wasserwirtschaftlich nur einen geringen Nutzen⁴.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird als gering eingestuft. Natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die zusätzliche,

⁴ Grundwasser in Hessen, Heft 2: Odenwald und Sprendlinger Horst, 2017



geringe Bodenversiegelung und Flächenbefestigung führt zum Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit zum Verlust des Rückhaltevermögens für Niederschläge im Bereich der überbauten Flächen. Weiterhin wird durch Bodenverdichtung, die im Rahmen des Baustellenbetriebs entsteht, die Versickerungsfähigkeit und Wasseraufnahmefähigkeit beeinträchtigt.

Durch die teilversiegelte Ausführung von Nebenanlagen kann die Versickerungsfähigkeit zumindest teilweise erhalten bleiben. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser soll, bei geeigneten Untergrundverhältnissen und sofern frei von Schadstoffbelastungen, innerhalb der Grundstücksfreifläche verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, sodass es im örtlichen Wasserkreislauf verbleiben kann.

Durch Bodenlockerungsmaßnahmen der anschließenden Begrünung nicht überbaubarer Grundstückflächen wird die Aufnahmefähigkeit für Niederschlagswasser auf diesen Teilflächen wiederhergestellt.

Eingriffe:

Durch die Versiegelung gehen versickerungsaktive Flächen verloren.

Minimierung:

Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in das Grundwasserpotential sollten sich auf die Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser konzentrieren, die z. B. durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, erreicht werden. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser sollte fachgerecht aufgefangen und zur Brauchwassernutzung sowie zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Beurteilung:

Der Eingriff in die Funktionen des Grundwassers kann durch oben erwähnte Maßnahmen gut kompensiert werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Da das Vorhaben am Ortsrand von Siedelsbrunn realisiert werden soll, ist die nähere Umgebung des Plangebietes überwiegend bebauungsfrei und wird vor allem durch die umgebenden Waldflächen „abgeschirmt“. Nach Südosten erstreckt sich zwar eine eher lückig mit Gehölzen bestückte Freifläche, allerdings schließt an diese auch wieder Bebauung an. Das Gelände im Plangebiet steigt nach Nordwesten hin stetig an. Das Plangebiet ist aufgrund des Waldbestandes und der angrenzenden Bebauung nur begrenzt von außen einsehbar. Zudem ist durch entsprechende Baufenster festgesetzt, dass die geplanten Wohnhäuser in der Flucht der bestehenden Bebauung realisiert werden.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich in kaum relevanten Maßen durch die Abrundung des Ortsteils. Ein Verlust der umgebungsprägenden Waldbestände ist durch die geplante Bebauung nicht gegeben. Weiterhin wird durch Anpflanzungsmaßnahmen auf den festgesetzten privaten Grünflächen ein harmonischer, ökologischer Übergang zum Waldbestand gefördert. Aufgrund dessen sowie der geringen Flächengröße und der Lage bzw.



dem Bezug zum Siedlungsgefüge ist eine weitreichende Fernwirkung oder Veränderung des Siedlungsbildes insgesamt betrachtet nicht zu erwarten. Für das landschaftliche Umfeld ergeben sich keine grundsätzlichen Veränderungen des Landschaftsbildcharakters.

Fauna und Flora: es wird auf die Anlage zur Begründung verwiesen.

3.2.4 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 einschlägig bekannten 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 abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit 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.

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

Zum Schutz des Bodens wird im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes bauseits festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

3.2.5 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Alttablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.



3.2.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine geschützten Kulturgüter bekannt. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

3.2.7 Immissionsschutz

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart als Wohngebiet ist von einer Immissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen.

Zum Einsatz von Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare technische Anlagen wird darauf hingewiesen, dass diese in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags bestimmte Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 zur Nachbarbebauung einzuhalten haben. Somit wird vermieden, dass eine Beeinträchtigung nachbarlicher Wohnnutzung oder des angrenzenden Außenbereiches durch das Summen der Anlagen verursacht wird.

3.2.8 Energiewende und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassungen sind mitunter eine der größten gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Städte und Gemeinden nehmen hierbei eine zentrale Rolle ein, einen positiven Beitrag zu leisten, denn sie sind sowohl Energieversorger (Stadtwerke etc.) als auch gleichermaßen Verbraucher sowie letztlich Vorbild für die Wirtschaft und Einwohnerinnen. Insbesondere sind Städte und Gemeinden aber Planungsträger und können über das planerische Instrument der Bauleitplanung klimaschutzbezogene Festsetzungen treffen, die zu einer nachhaltigen sowie umfassend klimaschützenden Stadtentwicklung beitragen. Die Bauleitplanung setzt damit den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsentwicklung und -gestaltung.

Für den gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung der sog. „Klimaschutznovelle“ zum 30.07.2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt. Zwar sind Klimaschutz und Klimaanpassung keine originäre Aufgabe der Bauleitplanung, bezüglich des lokalen wie auch globalen Klimaschutzes und der Klimaanpassung hat die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB jedoch eine Verantwortung und klimaschützende Belange sind als öffentlicher (umweltbezogener) Belang in der Planung zu berücksichtigen sowie in die Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einzustellen. Das Klima bzw. die klimatischen Verhältnisse gehören ebenso wie die Tier- und Pflanzenwelt, Boden oder Wasser nach BNatSchG zu den Schutzgütern, da Klima und Luft als abiotischer Landschaftsfaktor eine Größe des Naturhaushaltes darstellen.

Im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB finden sich vielfältige Ansatzpunkte für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Auch können gezielt nach

- § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Anlagen erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) geschaffen werden oder
- § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Ausschluss oder eine Beschränkung bestimmter Luft verunreinigender Stoffe geregelt werden.

Bei Festsetzungen konkreter Maßnahmen in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist stets ein örtlicher städtebaulicher Grund/Bezug erforderlich, d.h. sowohl bei Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien als auch zum Ausschluss bzw. der Beschränkungen von Stoffen ist immer die ortsbezogene städtebauliche Situation zu berücksichtigen. „Verwendungsverbote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB können nur aus städtebaulichen Gründen in einem Bebauungsplan im Hinblick auf begrenzte örtliche Gegebenheiten festgesetzt werden“ (s. Urt. vom 25.01.2006 - 8 C 13.05 (BVerwG 125, 68).

Denn gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der kommunalen Grundstücke vorzubereiten und zu leiten; Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Entscheidend ist somit das städtebauliche Erfordernis. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass abstrakte oder zu generelle Festsetzungen zum Klimaschutz ohne einen Grundstücks- oder städtebaulichen Bezug unzulässig sind. Ein pauschales Abzielen auf den Klimaschutz als Begründung ist nicht ausreichend.

Insgesamt sind bei einem Angebotsbebauungsplan aufgrund der Grundsätze der verbindlichen Bauleitplanung und somit allgemeineren Aussagen zur Gebietsentwicklung Festlegungen, wie z.B. der verbindliche Anschluss an Energieversorgungssystem (Nahwärme, Photovoltaik) schwieriger umzusetzen als in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dessen konkreter Vorhabenbezug auf die Planung zugeschnittene Festsetzungen ermöglicht.

Dennoch bietet der „normale“ Bebauungsplan abseits der konkreten Optionen nach § 9 Abs 1 Nr. 23 BauGB im übrigen Festsetzungskatalog des § 9 BauGB weitere Möglichkeiten, die sodann als klimarelevante Festsetzungen wirken:

- Gebäude- und energieeinsparungsbezogene Maßnahmen über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (dichte Bauweise, je kompakter der Baukörper desto geringer der Heizenergiebedarf);
- lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude/Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Festlegung von Baugrenzen (Vermeidung von gegenseitiger Verschattung, fördert passive Solarenergienutzung);
- Festsetzung von Grünflächen (örtliche Frischluftschneise für einen Luftaustausch, sorgt für Verdunstung und Temperaturregulierung im Gebiet);
- Örtliche Bauvorschriften (Dachgestaltung/-form, Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe);



- Festsetzung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen mit dem Ziel einer (Option auf) Nah-/Fernwärmeversorgung.

Neben den Bauleitplänen stehen auch andere Gestaltungsmöglichkeiten des Städtebaurechts zur Verfügung, die jeweils differenzierte (rechtliche) Hürden innehaben. Zentrales Instrument bleibt jedoch der Bebauungsplan und dessen Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB.

Weitere bauleitplanerische Möglichkeiten zum Klimaschutz sind u.a.:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (kommunales Flächenmanagement, Reaktivierung innerörtlicher Brachflächen, Innenentwicklung i. S. d. § 1a Abs. 2 und 13a BauGB;
- Verringerung oder Vermeidung klima- und CO₂-schädlicher Individualverkehrsströme (Kopplung der Siedlungsentwicklung an eine günstige ÖPNV-Anbindung, Sicherung und Schaffung wohnortnaher Versorgungs-, Dienstleistungs- und gesellschaftlicher Angebote;
- CO₂- absorbierende Durchgrünung von Siedlungen (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc.).

Im vorliegenden Planfall wurden keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB getroffen, da anhand der geplanten Wohnnutzung von keinem erheblichen Ausstoß luftverunreinigender Stoffe auszugehen ist, besonders in Bezug zur geringen Plangebietsgröße und der bereits lange bestehenden Umgebungsnutzungen, sodass eine Beschränkung bestimmter Stoffe nicht notwendig erscheint. Weiterhin wurde die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB) nicht festgesetzt, da zwar die Neubauten sodann mit entsprechenden Anlagen auszustatten sind, eine Nutzungspflicht der installierten Anlagen ist jedoch nicht statuiert.

Auch wenn nicht explizit vorgegeben, so ist die Installation und Nutzung solarer Energie dennoch zulässig und möglich. Aufgrund frei wählbaren Ausrichtung der überbaubaren Flächen in den festgesetzten Baugrenzen, die eine annähernde Südausrichtung der künftigen Gebäude und der Dachflächen zulässt, und Satteldächer als Dachform mit einer Neigung von zulässigen 35 Grad ist bei Südausrichtung eine optimale Sonnenausbeute begünstigt.

Außerdem wurde auf den restlichen Festsetzungskatalog des § 9 BauGB zurückgegriffen und aus arten- und klimaschutzgründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen festgesetzt, die als strukturreiche, naturnahe Gärten anzulegen sind und in denen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Anpflanzungsmaßnahmen vorzunehmen sind. Weiterhin ist die Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen wasserdurchlässig festgesetzt sowie weitere Anpflanzungen und Begrünung anteilig auf allen Grundstücksfreiflächen.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in seiner erreichbaren Umgebung sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt überdies in keinem Hochwasserrisiko- oder Hochwassergefährdungsgebiet. Daher ist auch keine Überschwemmungsgefährdung oder eine Vernässungsgefahr anzunehmen.



3.3.2 Wasserschutzgebiete

(Trink-)Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

3.3.3 Erdwärme

Der beplante Bereich befindet sich in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet für die Erlangung einer Erlaubnis für die Nutzung oberflächennaher Geothermie. Mit einer Bohrtiefenbeschränkung ist daher nicht zu rechnen. Die hierfür erforderliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3.3.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z. B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVS) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht.

3.3.5 Gartenbrunnen

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

3.3.6 Grundwasserhaltungen

In der Bauphase ggf. notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann sowie ob auch in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen ist.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf die Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (§ 64 Abs. 1 Nr. 2-5 HBO) vorliegen.



4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Reines Wohngebiet“ (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund der vorhandenen Nutzungen/strukturellen Bestandes im Umfeld des Plangebietes und zudem gemäß den Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB. Das Verfahren nach § 13b BauGB wurde gewählt, um der bauleitplanerischen Absicht der Plangeberin nachzukommen und das Gebiet den „Wohnnutzungen“ vorzubehalten. Nach herrschender Rechtsauffassung sollen Festsetzungen im Rahmen eines „13b-Verfahrens“ ausschließlich dem Zwecke der begründeten Zulässigkeit von Wohnnutzungen dienen, um Nutzungen die nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden auszuschließen. Ein verträgliches Einfügen in die bestehenden Strukturen des Ortsteiles erscheint insgesamt gewährleistet.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die First (FH)- und Traufwandhöhe (TWH).

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im vorliegenden reinen Wohngebiet mit $GRZ=0,4$ festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ auf den Wert 0,4 für allgemeine Wohngebiete wurde sich am Orientierungswert nach § 17 BauNVO gehalten. Durch die Wahl der zulässigen GRZ Orientierungswert, gleichwohl eine niedrigere oder höhere GRZ wählbar ist, ist einerseits ausreichend überbaubare Grundfläche zur Realisierung der angestrebten, städtebaulichen Nutzung gegeben und teilweise auch dem allgemeingültigen Vorsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprochen. Andererseits wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet im Hinblick auf die angrenzenden Strukturen auf einem verträglichen Maß gehalten. Innerhalb des WR-Gebietes ist dennoch eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässig. Hiernach darf die GRZ um die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50%, maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Für das Plangebiet gilt somit, dass die GRZ bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden darf. Dies bedarf keiner expliziten Festsetzung im Textteil zum Bebauungsplan, da die rechtliche Grundlage in der Baunutzungsverordnung eindeutig gegeben ist.

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone, auf II Vollgeschosse als Obergrenze innerhalb des Wohngebietes beschränkt. Diese Festsetzung zur Geschossigkeit wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen. Für die Hangseite (WR1-Gebiet)



ist das Erdgeschoss, sofern es ein Garagengeschoss ist, nicht als Vollgeschoss anzurechnen, da andernfalls nur noch ein weiteres Geschoss realisierbar wäre. Dies entspräche nicht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, insbesondere im Kontext moderner Baustandards und -formen. Zudem finden sich bereits entlang der Straße Bergblick hangseits einige dieser Gebäudekubaturen und damit wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung auch mit dem vorliegenden, neuen Bebauungsplan aufgegriffen.

Maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen sind die Festsetzungen der First- (FH) und Traufwandhöhen (TWH). Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet und sich in städtebauliche Umgebung einbindet. Die TWH wird dabei für das Gebiet WR1 auf 8,50 m und die FH auf 10,50 m über Bezugshöhe festgelegt. Für das Gebiet WR2 gilt als TWH eine Höhe von 7,50m und als FH von 9,50m über Bezugshöhe. Die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen berücksichtigen insgesamt die Bestandshöhen der vorhandenen Gebäude in der Straße Bergblick, aber auch die unterschiedliche Lage der künftigen Gebäude: das WR1 im Hang, das WR2 talseitig. Um eine Überdimensionierung der talseitigen Gebäudekubaturen zu umgehen, wurden die zulässigen Höhen einen Meter unterhalb der hangseitigen Höhen gewählt.

Wie Firsthöhe und Traufwandhöhe zu bestimmen sind, ist textlich festgesetzt. Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen, d.h. unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, wird die Endhöhe der für die Erschließung maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Referenz festgesetzt. Mit dieser Höhenfestsetzung ausgehend von der angrenzenden Erschließungsstraße, die durch Verlängerung der bestehenden Straße Bergblick hergestellt wird, kann gewährleistet werden, dass sich die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung an den Bestand entlang der jeweiligen Straßenseite des Bergblicks anschließt und es zu keiner erheblichen Überschreitung kommt.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile, wie technische Anlagen, Antennen, Kamine etc. um bis zu maximal 1,00 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch das nutzbare Gebäudevolumen eingeschränkt wird. Darunter fallen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie z. B. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, deren Errichtung aus ökologischer Sicht sinnvoll ist und daher ausdrücklich empfohlen wird, aber ebenfalls nicht zu Lasten der Gebäudekubatur gehen soll.

Insgesamt geschehen die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und nicht zuletzt auch im Hinblick auf ein städtebauliches Einfügen der Bebauung in die Umgebung.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Es werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen der offenen Bauweise als zulässig festgesetzt, da sich diese Bauweise im angrenzenden Siedlungsbereich wiederfindet und das Plangebiet mit seinen neuen Grundstücken somit diese Bauweise weiterführen soll und somit wird.



Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen („Baufenster“) erfolgt durch Baugrenzen. Auch die Positionierung der Baufenster wurde dabei an dem vorherrschenden Siedlungsbestand der Nachbargrundstücke gewählt, sodass die künftigen neuen Wohnhäuser in direkter Flucht zum Bestand errichtet werden. Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch ein Vortreten von Gebäudeteilen - geringfügig bis zu einer Tiefe von ist 1,50 m- ist dabei zulässig, wenn die Gebäudeteile im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

Damit soll gewährleistet werden, dass eine verträgliche Flexibilität bei der Gebäudearchitektur durch die Bauherren realisiert werden kann und nicht „starre“ Festsetzungen einer individuellen Gebäudekonzeption entgegenstehen. Jedoch darf sich das Maß der Überschreitung auch nicht so prägnant auswirken, dass das städtebauliche Erscheinungsbild in Frage gestellt würde.

Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sowie baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (Anlage 1), mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagen, sind zudem auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, damit die Funktionalität des Gebietes und dessen Nutzungen auch gewährleistet werden kann.

4.1.4 Garagen und Stellplätze

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach. Notwendige Stellplätze für die im Plangebiet geplanten privaten Bauvorhaben sind innerhalb dafür vorgesehenen und entsprechend festgesetzten Flächen auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Der öffentliche Raum kann hierfür nicht herangezogen werden.

Mit der gesonderten Ausweisung von Flächen für Stellplätze und Garagen, zusätzlich zu ihrer Zulässigkeit im Baufenster soll sichergestellt werden, dass die rückwärtigen, d. h. der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Grundstücksflächen, insbesondere von Stellplätzen und Garagen im Sinne einer Freiflächenplanung freigehalten werden.

4.1.5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Volumen 30 m³ nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt auch für nach HBO nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen. Ebenso sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität bei der Baugrundnutzung des tief geschnittenen und spitzzulaufenden Grundstückes ermöglicht werden.

4.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten wurde festgesetzt, um ein städtebauliches Einfügen der künftigen Bebauung am Siedlungsrand gewährleisten zu können. Hierzu wird die Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 Wohnungen und somit je Baufenster auf 4 Wohneinheiten begrenzt. Dies ermöglicht einerseits, dass je Baufenster gemäß der aktuellen Konzeption zwei Einzelhäuser entstehen können, die dennoch jeweils zwei Wohneinheiten



umfassen können, sollte dies in der Zukunft einmal aufgrund Bewohneraltersstrukturen o.ä. notwendig werden. Gleichmaßen wird hierdurch verhindert, dass sich bei ändernder Konzeption ein Mehrfamilienhaus mit mehr als vier Wohneinheiten realisieren lässt, sodass im Hinblick auf die verkehrliche Situation wie auch die Trinkwasserversorgung keine Engpässe entstehen würden und sich stets städtebaulich einfügen.

4.1.7 Private Grünfläche

Im jeweiligen hinteren Gebietsbereich sind private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese sind als strukturreiche, naturnahe Hausgärten anzulegen. Die Flächen dürfen somit keine feste Bebauung durch Gebäude aufweisen, sie sind mit Pflanzenbewuchs (siehe Nr. 4.1.9 und Textteil Teil A, Nr.9) anzulegen, zu pflegen und sie dienen dem Aufenthalt im Freien. Hausgartentypische Anlagen wie Gartenhäuschen, Lauben oder Aufenthaltsmobiliar ist zulässig. Nach einer solchen Zweckbestimmung dürfen diese baulichen Anlagen und Einrichtungen bei einer Gesamtbetrachtung jedoch nur von untergeordneter Bedeutung sein, damit der Charakter als Grünfläche gewahrt wird.

4.1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Umsetzung einer Bebauung im Plangebiet werden Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sowie zum Abfangen der Geländesprünge erforderliche Stützmauern notwendig, um das topografisch bedingte, bewegte Gelände für bauliche Tätigkeiten anpassen sowie gegenüber Erosionen sichern zu können. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind für eine längere Zeitdauer bestimmte, selbstständige, d.h. auch insoweit nicht mit einer Bauausführung verbundene künstliche Veränderungen der natürlich gegebenen oder vorgefundenen Erdoberfläche durch Senkung bzw. Anhebung des Bodenniveaus.

Um die bauplanungsrechtliche Zulassungsvoraussetzung für Bodenmodellierungen zu schaffen, wurde verbindlich festgesetzt, dass die Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zum Abfangen der Geländesprünge erforderliche Stützmauern innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches zulässig sind. Eine flächenbezogene Beschränkung innerhalb des Plangebietes erfolgt somit nicht. Auf die Genehmigungspflicht gem. HBO wird hingewiesen.

4.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung in seitlich angeordnete Grün-/ Gartenflächen erfolgen. Hiermit soll der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ein verträgliches Mindestmaß beschränkt bleiben.

Zur Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlendem Beleuchtungskörper mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht), zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind unzulässig. Diese Festsetzung wurde aus ökologischen Gründen gewählt, da begrünte Flächen Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum bieten. Mit dem Ausschluss von vegetationsfreien Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich hat eine Begrünung auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das lokale Mikroklima, da sie sich Vegetation anders als Stein nicht aufheizt. Auch das Pflanzgebot nach § 178 BauGB verfolgt derartige Umweltschutzgesichtspunkte. Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut: „Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.“ Durch diese Festsetzungen soll eine ökologische Gestaltung der Grundstücke gesichert werden.

4.1.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Mit den Festsetzungen naturnaher Anpflanzungsmaßnahmen (je angefangenen 200 m² ein hochstämmiger Obstbaum und auf mind. 20 % der privaten Grünflächen naturnahe Maßnahmen, Auswahl der Maßnahmen aus drei Möglichkeiten) auf den gekennzeichneten privaten Grünflächen wird auf die ausgearbeiteten Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen abgestellt, um dem Erhaltungsgebot für einzelne Schutzgüter nachkommen zu können und Eingriffe innerhalb des Plangebietes auf die Schutzgüter auf ein unabwendbares Minimum reduzieren zu können. Durch diese Festsetzungen können insbesondere die Belange des Arten-sowie Naturschutzes angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Mittel- bis langfristig wird ein wertvoller Beitrag zur Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich und zur optischen Gestaltung der Wohnbauflächen in Bezug zum angrenzenden Wald erreicht.

Baulich nicht überprägte Grundstücksfreiflächen sind gemäß den getroffenen Festsetzungen gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Mittels dieser Festsetzungen soll ein verträgliches Maß an Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sichergestellt werden, sodass sich begrünte Grundstücke in das städtebauliche und landschaftspflegerische Bild der umgebenden Bebauung und Landschaft bestmöglich eingliedern. Im Sinne der Landschaftsbildprägung sollen durchgrünte Siedlungsteile von außen als harmonisch in das natürliche Gefüge einbezogen wahrgenommen werden und zudem auch einen Beitrag zur prägenden Struktur des dörflich-ländlichen Charakters leisten.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen. Bei der Auswahl der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen wurde vornehmlich



4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen hinsichtlich Dachgestaltung, Dachaufbauten und –einschnitte sowie Zwerchhäuser getroffen. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf die Erhaltung des Siedlungscharakters gelegt. So sind Sattel- und Walmdächer zulässig, wie in der Umgebung vorzufinden. Weiterhin sind Pultdächer als eine Art modernes Satteldach zulässig, denn sie bedeuten einen geringeren Raumverlust durch kaum entstehende oder keine Schrägen. Auch in puncto Energieeffizienz eignet sich das Pultdach gut, speziell wenn es als versetztes Pultdach ausgeführt wird, da bei korrekter Ausrichtung beide Dachflächen für Sonnenkollektoren nutzbar sind. Ausgenommen von den Vorgaben zur Dachgestaltung sind die Dächer von Nebenanlagen wie Garagen, Gartenhäuser etc. Die Festsetzung zu Dachaufbauten und -einschnitten erfolgte nach einer städtebaulichen Betrachtung der Bestandsbebauung in der Umgebung des Plangebietes. Als Gauben sind Schleppegauben, Sattelgauben und Spitzgauben zulässig und die Gestaltung dieser sowie von Zwerchhäusern wird durch Berechnungsformeln und eine jeweilige Beispieldarstellung mit den berechneten Abmaßen und Abständen genau definiert. Hierdurch soll auch vermieden werden, dass zu große oder überproportionale Aufbauten, Dacheinschnitte oder Zwerchhäuser entstehen, um sich weiterhin in das städtebauliche Gesamtbild einzufügen.

4.2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. So sind Mauern als Abgrenzung der Grundstücke zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen, insbesondere aufgrund der anstehenden topografischen Verhältnisse im Plangebiet.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrenzen sind Zäune aus Metall oder Holz zulässig, die Höhe der Zäune bemisst sich dabei gemäß den Bestimmungen der HBO. Grundsätzlich ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetern zu gewährleisten. Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten zulässig. Als Anhaltspunkt kann hierzu die Pflanzliste (Textteil, Abschnitt C Nr. 8) zu Rate gezogen werden.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie reinen Nadelgehölzhecken ist aufgrund ihrer giftigen Eigenschaften und der Nichteignung als Nistplatz für heckenbrütende Vogelarten, die zugängliche Laubhecken bevorzugen unzulässig. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen soll ein harmonischer Übergang von den privaten Grundstücksflächen zu angrenzenden Nachbargrundstücken sowie zum Wald sichergestellt werden.

4.3 Hinweise

Im Bebauungsplan sind fachspezifische Hinweise bzw. Hinweise zu anderen gesetzlichen Regelungen, welche im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, aufgenommen:

- Denkmalschutz



- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Kampfmittel
- Schutz vor Gerüchen und emittierenden Anlagen
- Artenschutz (Pflanzlisten, Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren)
- Grundwassersituation und Baugrundverhältnisse
- Bergbau

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist teilweise die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten, die ursächlich auf die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens oder die Umsetzung des Bebauungsplanes zurückzuführen sind, entstehen der Gemeinde Wald-Michelbach zunächst keine, mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten. Die vollständige Kostentragung der a-fallenden Planungskosten als auch der Planverwirklichung werden von den Initiatoren und künftigen Bauherren der Planung getragen.

6 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

Wohnbaufläche (WR):	2.429 m ²
private Grünflächen:	1.231 m ²
<u>Verkehrsflächen:</u>	<u>615 m²</u>
Gesamtfläche:	4.275 m ²



7 Bestandteile und Anlagen

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planteil, dem Textteil zum Bebauungsplan sowie der vorliegenden Begründung.

Als Anlage ist der Begründung folgendes beigefügt:

- Bestandserhebung und Habitatpotenzialanalyse zu den artenschutzrechtlichen Belangen

Aufgestellt:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Lorsch, den 11.08.2021 ergänzt: Lautertal, 02.11.2021 fertiggestellt: 26.11.2021

i.A. Hannah Rabea Roth, M.Sc. Geographie

Bestandserhebung und Habitatpotenzialanalyse

zu den artenschutzrechtlichen Belangen

Erarbeitet im Zusammenhang mit
dem Bauleitplanverfahren „In der Hörz“
in der Gemeinde Wald-Michelbach, Ortsteil Siedelsbrunn



INFRAPRO Ingenieur GmbH Co. KG

1. Vorhaben und Anlass

Auf einem 4.275 m² großen Grundstücksteil im Ortsteil Siedelsbrunn der Gemeinde Wald-Michelbach soll im Sinne der Schaffung von Wohnraum eine Wohnbebauung entstehen. Der Planbereich befindet sich im Süden des Ortsteils auf dem Grundstück Flur 1, Flurstücknummer 265.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „In der Hörz“ zur Wohnraumschaffung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Da im Verfahren nach § 13b BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, wurde neben einer vorgenommenen Einschätzung im Vorfeld der Bauleitplanung, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, auch die vorliegende projektbezogene Bestandserhebung und Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verlauf dargestellt und der Bericht wird als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Die vorliegende Habitatpotenzialanalyse wurde angefertigt, um anhand der bestehenden Biotopstrukturen auf Vorkommen und Betroffenheit von Tieren und Pflanzen rückschließen zu können und somit artenschutzrechtliche Sicherheit in Bezug auf vorhabenbedingte Eingriffe im Untersuchungsgebiet zu erhalten.

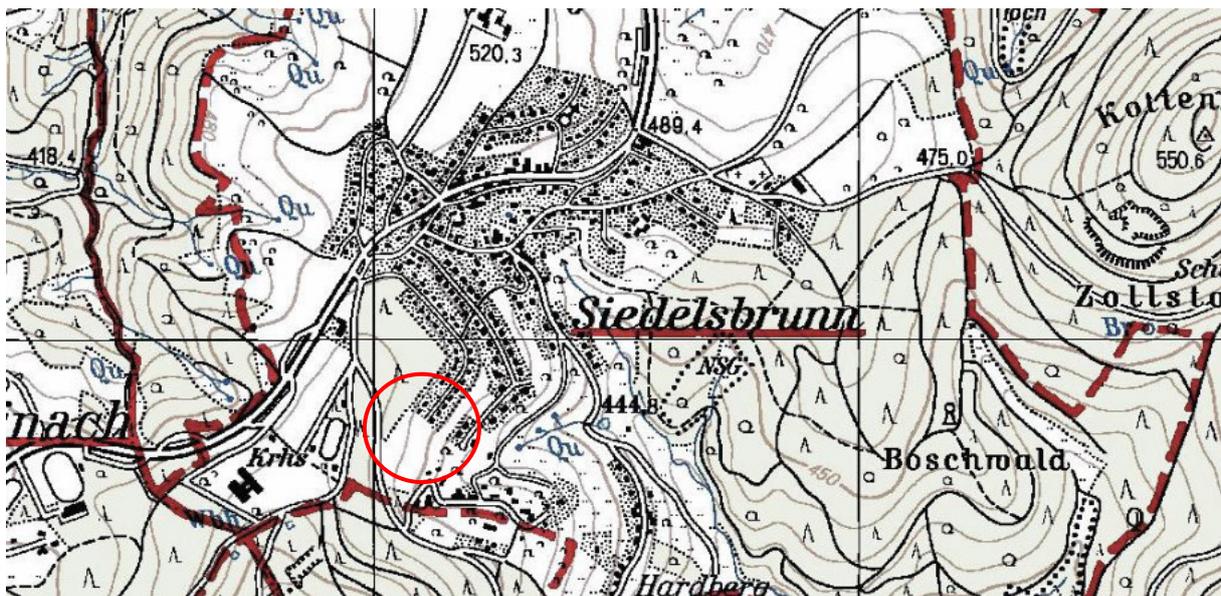


Abbildung 1: Topografische Karte von Wald-Michelbach mit Kennzeichnung des Untersuchungsgebietes (roter Kreis). Quelle: Natureg Viewer des HLNUG | Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation | ©GeoBasis-DE/BKG 2017.

2. Habitat und Bestand

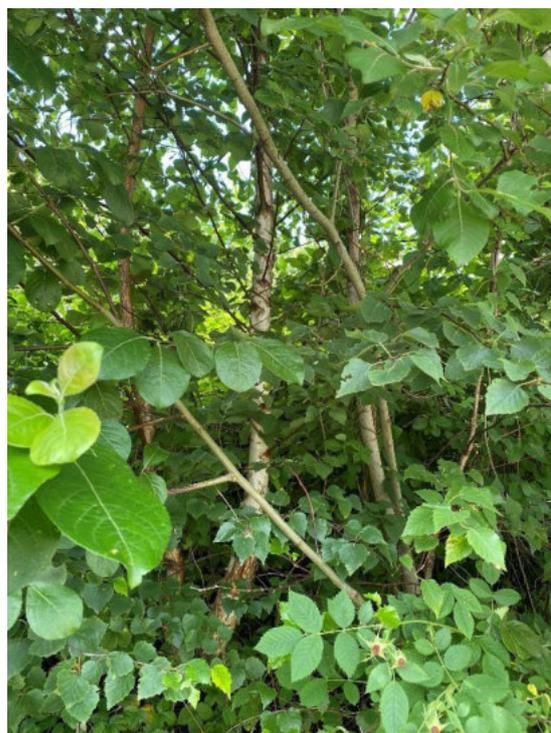
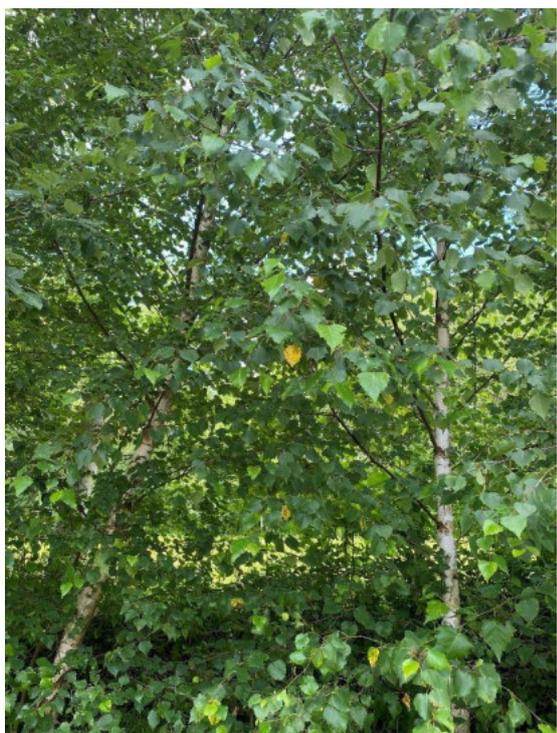
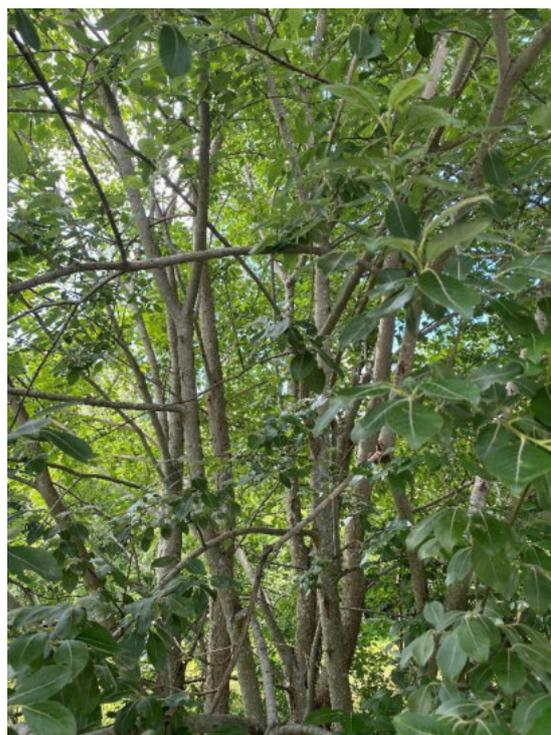
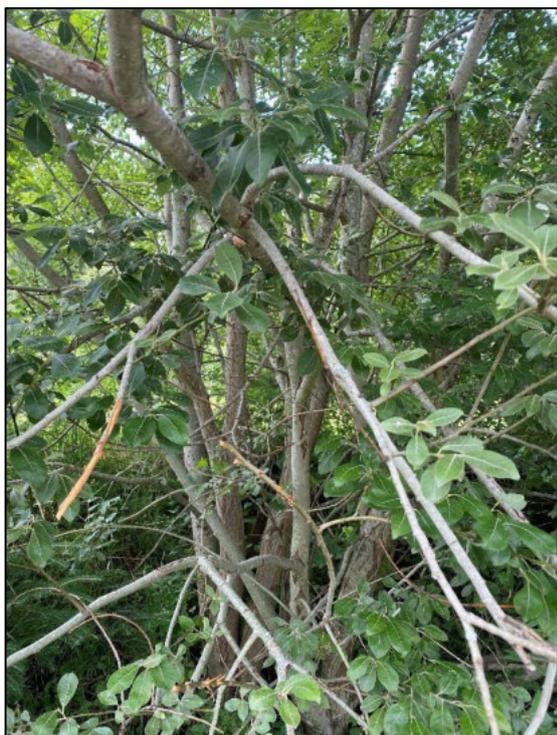
Eine Inaugenscheinnahme des Plangebiets fand am 08.07.2021 statt. Die Vorhabenfläche wird intensiv als Pferdeweide genutzt. An die Vorhabenfläche schließt sich im Norden Siedlungsgebiet an, in den übrigen Himmelsrichtungen Freiflächen/Waldflächen.



Abbildung 2: Blick auf das Plangebiet von Nordosten (aktueller Wendepplatz) (Quelle: eigene Aufnahme, InfraPro Juli 2021).

Die Weide ist umzäunt und durch Äsung teilweise abgefressen, dementsprechend sind auf der Fläche vorwiegend tritt- und äsungsresistente Pflanzen zu finden. Angrenzend an den aktuellen, geschotterten Wendepplatz im Übergang des Plangebietes zum Siedlungsbestand findet sich einreihiger Aufwuchs aus Büschen und Sträuchern: östlich eine Mischung aus wilden Beeren (Brombeeren, Himbeeren) und Brennnesseln, westlich ein kleiner Bestand aus heimischen, nährstoffliebenden Arten und Pionierarten (Sal-Weide, Gemeine Birke und Hartriegel). Im weiteren Verlauf zieht sich dieser einreihige Bestand Richtung Nordwesten hin zum Waldrand. Hier finden sich vereinzelt stark verbuschte Aufwüchse aus ebenfalls Hartriegel und teilweise Hundsrose. Zwischen den einzelnen Sträuchern sind die verbuschten Vegetationsstrukturen (Mischung aus Brombeere, Efeu, Wiesen-Fuchsschwanz, Farn) zurückgeschnitten.

Grundsätzlich ist das Areal von regelmäßigen Störungseinflüssen durch die Weidehaltung oder die Nähe zur menschlichen Siedlung (fortwährende Einflüsse durch die Nachbarhäuser) geprägt. In den zuvor aufgezeigten Baum- und Strauchstrukturen wurden keine Nist- oder Wohnmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse gefunden, wobei ohnehin sehr geringes Potential für solche Habitats vorhanden ist.



*Abbildung 3: Einzel Nahaufnahmen des westlich an den Wendepunkt angrenzenden Vegetationsbestandes (oben links und rechts: Sal-Weide, unten links Birke, unten rechts: Hartriegel)
Quelle: eigene Aufnahme, InfraPro Juli 2021).*



Abbildung 4: Von Westen an den Waldrand ziehender, einreihiger Strauchbestand mit zurückgeschnittenen Zwischenstrukturen (Quelle: eigene Aufnahme, InfraPro Juli 2021).

Auf eine systematische und umfassende Erfassung der vorkommenden Tierarten wurde im Rahmen der Habitatpotenzialanalyse verzichtet und vorwiegend der Planbereich in Bezug auf eine Habitateignung hin untersucht. Dennoch konnten im Zuge der Bestandserhebung und Untersuchung 7 Vogelarten akustisch nachgewiesen werden, von denen 6 Arten einen günstigen Erhaltungszustand haben. Einzig der Waldlaubsänger weist einen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand auf, dieser wird jedoch mit einer sich verbessernden Tendenz gekennzeichnet, da sich wohl zwischenzeitlich nach starken Bestandsrückgängen die Art wieder gefangen zu haben scheint (Parameter „Population“ und „Zukunftsaussichten“ wurden von rot auf gelb gestuft).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	EHZ Hessen ¹
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Günstig
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Günstig
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Günstig
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Günstig
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Günstig
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Ungünstig-Unzureichend
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Günstig

¹ WERNER M., BAUSCHMANN G.; HORMANN M., STIEFEL D. (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. – *Vogel und Umwelt* 21: 37-69. (pdf)

Das Plangebiet hat keine Überschneidung mit gesetzlich geschützten Biotopen oder Schutzgebieten gemäß §§ 20 ff., 30, 32 BNatSchG und § 13 HWaldG. Im Rahmen der hessischen Biotopkartierung 1992-2006 wurden für die nähere Umgebung der Planfläche zwei geschützte Biotope angegeben, eines der Biotope in Zusammenhang mit einem FFH-Gebiet:

- Streuobstwiese südöstlich Siedelsbrunn (Schlüssel 6418B0396, Erfassungsjahr 1993) und
- Biotopkomplex Südlicher Mörtenbach (Schlüssel 6418K0031, Erfassungsjahr 1993, Biotoptyp der kleinen bis mittleren Mittelgebirgsbäche) mit dem FFH-Gebiet *Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche* (Nr. 6318-307, Grunddatenerfassung Juni-September 2007) (Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.). Beide sind etwa 400 Meter Luftlinie vom Plangebiet entfernt.



Abbildung 5: Auszug aus dem Natureg Viewer mit Kennzeichnung des Untersuchungsgebietes (roter Kreis). (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie; Datenabruf Juli 2021).

3. Habitatpotenzial

Anhand der Habitatausstattung auf der Planfläche und im unmittelbaren Umfeld können Arten folgender Tiergruppen vorkommen:

- Vögel
- Säugetiere (Fledermäuse)

Vögel

Die Planfläche bietet sich für potenzielle Bruthabitate der Bodenbrüter an, für gehölz- und höhlenbrütende Vögel finden sich in den angrenzenden Waldflächen der Umgebung entsprechend geeignete Bäume. Die plangegenständliche Fläche ist somit im Gesamten als Teil des Nahrungsraumes für alle Vogelarten und maximal als Nist-/Fortpflanzungsraum für bodenbrütende Arten zu bewerten. Die siedlungsnah Lage bedingt eine konstant hohe Intensität siedlungstypischer Störfaktoren, womit die generelle Eignung des Habitats jedoch eingeschränkt wird. Es ist davon auszugehen, dass dementsprechend nur störungsunempfindliche Arten einen Lebensraum finden. Die oben aufgeführte Liste der Artennachweise, die während der Geländebegehung ermittelt wurden, spiegelt dies wider, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Prinzipiell sind Vorkommen weiterer siedlungsnaher Arten denkbar. Von den nachgewiesenen Vogelarten ist lediglich der

Waldlaubsänger als Freibrüter identifiziert worden. Nahe dem Plangebiet im angrenzenden Waldrand könnten Zaunkönig als bodennaher Brüter (Unterholz/Wurzelwerk von Bäumen) oder Rotkehlchen eventuell Neststandorte entwickeln, diese wären durch die Planung allerdings nicht direkt betroffen.

Eine ausgesprochene Eignung des Untersuchungsgebietes als spezielles Nahrungshabitat für Vögel ist nicht gegeben, da das Nahrungsangebot in Form von Insekten und Früchten zeitlich und räumlich begrenzt auf der eher strukturarmen Untersuchungsfläche vorkommt. Gleichwertige Habitate stehen in den umgebenden Hausgärten, der übrig verbleibenden Fläche sowie den Waldstrukturen ausreichend zur Verfügung.

Fledermäuse

Habitatstrukturen mit Quartiereignung liegen zwar keine auf der Planfläche vor, sodass von keiner Bedeutung als Reproduktions- und Ruhestätte auszugehen ist. Jedoch kann aufgrund der Strukturausstattung des Plangebiets und dessen Umfeldes eine Nutzung als Nahrungsraum von Fledermäusen angenommen werden, da insbesondere die Waldränder in der Umgebung prinzipiell bei der Jagd geeignete Leitstrukturen bereitstellen können.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten ist eine Betroffenheit aufgrund fehlender Habitateignung nicht zu erwarten. Hier können insbesondere artenschutzrechtlich relevante Insekten und Mauer- und Zauneidechsen grundsätzlich ausgeschlossen werden, ebenso Säugetiere wie Bilche und Mäuse, da geeignete Habitatstrukturen (Baumhöhlen als Unterschlupf, Standorte mit hoher Strukturvielfalt, Unterholzreichtum) auf der Planfläche fehlen. Weiterhin fehlt es generell an entsprechenden Strukturen (Feuchtgebiete, Gewässer oder Gräben) für Amphibien.

4. Naturschutzrechtliche Beurteilung

Grundlage der naturschutzrechtlichen Beurteilung sind die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote. Demnach ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 BNatSchG beruht auf einer Bewertung der Habitatpotenziale, was in Anbetracht der kleinräumigen Ausdehnung und übersichtlichen strukturellen Ausstattung des Untersuchungsgebietes ausreichend ist. Sofern fachliche Unsicherheiten die Bewertung limitieren, finden Worst-Case-Betrachtungen Anwendung.

5. Eingriffe

Mit der Inanspruchnahme des nördlichen Grundstücksteils für Wohnbebauung ist erstens anlagenbedingt vom Verlust der bestehenden Vegetation und Änderung der Lebensraumqualitäten, zweitens baubedingt von der zeitlich beschränkten Intensivierung von Staub-, Geräuschemissionen und Bodenumlagerungen und drittens betriebsbedingt von der Zunahme an Licht- und Lärmquellen durch die Wohnnutzung auszugehen. Sowohl die Weiden-/Wiesenfläche in diesem Bereich als auch die geringen Grünstrukturen um den aktuellen Wendehammer können im Zuge der Planumsetzung nicht erhalten werden. Weiterhin wird auch eine allgemeine Steigerung störoökologischer Faktoren stattfinden.

6. Prognose

Vögel

Generell besteht bei der Rodung der Gehölze die Gefahr, dass Tiere in eventuell dort befindlichen Nestern getötet werden. Außerdem bedeutet der teilweise Wegfall der Weide auch ein Wegfall von allgemeinen Nahrungshabitat der Avifauna und eventuell eine Einschränkung für das Brutgeschäft des Waldlaubsängers. Als Vogelart mit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand bedarf es für den Waldlaubsänger dennoch keiner detaillierteren Zuwendung, da dieser zum einen mit einem sich verbessernden Erhaltungszustand bewertet wurde und zudem bei den Einbußen beim Brutgeschäft zu berücksichtigen ist, dass ein großer Teil der Weideflächen weiterhin erhalten und somit für das Brutgeschäft verfügbar bleibt. Darüber hinaus ist durch sein Brutverhalten als Boden- und Freibrüter in gut verstecktem Bodengestrüpp, Laub oder kleinen Bodenvertiefungen mit keinen erheblichen Brutplatzeinbußen zu rechnen, da das Plangebiet solche Strukturen überwiegend nicht vorhält. Seine synanthrope Verbreitung schließen ihn von einer erheblichen Betroffenheit durch die vorhabenbedingten Eingriffe zudem aus.

Die Zunahme der Störfaktoren hat keinen besonders nachteiligen Effekt auf die Avifauna insgesamt. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet prinzipiell von Arten als Lebensraum genutzt wird, die bereits an die bestehenden siedlungstypischen Störfaktoren und menschliche Nähe gewöhnt sind. Erhebliche Beeinträchtigungen von Brut und Nahrungserwerb sind somit nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Planung auch potenzielles Jagdgebiet verloren geht, dies jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse bewirkt da weiterhin ausreichend gleichwertiges Areal zum Nahrungserwerb in der direkten Umgebung zur Verfügung steht.

7. Maßnahmen

Für alle oben genannten Tierarten entstammen potenzielle Beeinträchtigungen dem Verlust der freien Weidefläche durch Überplanung. Entsprechende Maßnahmen, die zur Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG getroffen werden, müssen zur Vermeidung oder Verringerung dieser Beeinträchtigungen geeignet sein.

Damit mögliche Störungen der Fortpflanzungsstätten oder Tötungsdelikte vermieden werden, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Hierzu sind Fäll- und Rückschnittarbeiten an Bäumen und Sträuchern auf die Zeit außerhalb der allgemeinen Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zu legen, um einen Konflikt mit dem Brutgeschäft zu verhindern. Weiterhin können durch das Vorhaben Flächen für/mit Bruthabitate von Bodenbrütern betroffen sein. Zur Vermeidung von Schädigungen an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Zerstörung des Geleges der Vogelarten) ist im Zuge der Bauausführung durch eine Besatzkontrolle sicherzustellen, dass die betreffenden Arten im Vorhabenbereich nicht brüten. Die Besatzkontrolle sollte bei günstigen Witterungsverhältnissen und bevorzugt in den Morgenstunden durchgeführt werden. Für die Kontrolle ist in der Regel eine einmalige Geländeerfassung ausreichend.

Die Zunahme störokologischer Effekte bedingt keine wesentlichen nachteiligen Wechselwirkungen für Tiere. Die Einrichtung von blendarmen und insektenfreundlichen Beleuchtungssystemen ist jedoch vorteilhaft. Zudem wird durch die beiden festgesetzten Maßnahmenflächen die Anpflanzung einheimischer und beerentragender Pflanzen (z.B. Weißdorn, Hartriegel, Holunder, Vogelkirsche etc.) bestimmt, die die Nahrungssuche von Insekten, Vögeln und respektive auch Fledermäusen erleichtern und unterstützen sowie zusätzliche Habitatstrukturen insbesondere für Vögel schaffen.

8. Fazit

Folgende geeignete Maßnahmen sollten zur Vermeidung und Verringerung der vorhabenbedingten Eingriffsauswirkungen getroffen werden:

- Vermeidungsmaßnahmen:
 - Rodungszeitbeschränkung auf 1. Oktober bis 28.(29.) Februar
 - Kontrolle des Geltungsbereiches auf Nester von Bodenbrüter vor Baubeginn (Besatzkontrolle)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass vorhabenbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind, sofern die hier genannten Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung der Eingriffe beachtet werden. Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

INFRAPRO Ingenieur GmbH & Co.KG

AUFGESTELLT

Lorsch, Juli 2021 fertiggestellt zur Satzung: Lautertal, 26.11.2021

i.A. Hannah Rabea Roth, M.Sc. Geographie