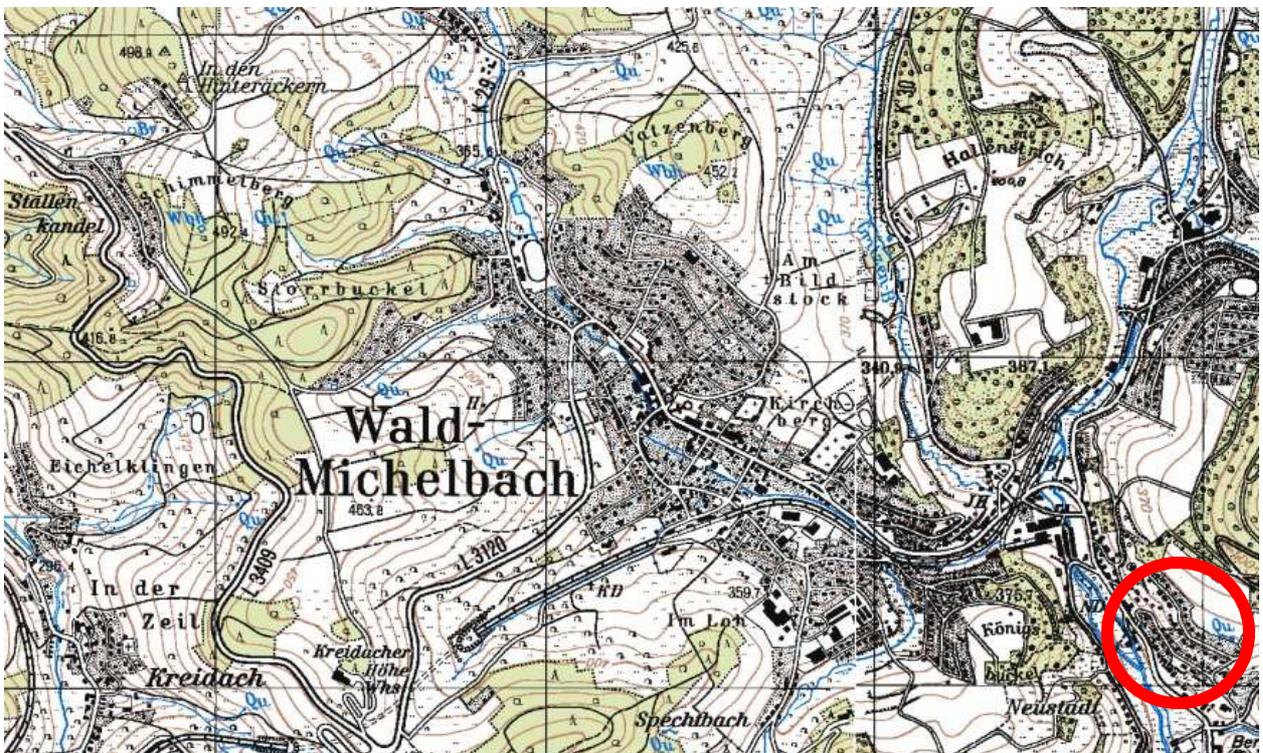




## Gemeinde Wald-Michelbach

# 2. Änderung Bebauungsplan „Oberhalb Sudetenstraße“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach



Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001

## Begründung

Juli 2019

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	7
I.1.7	Altlasten	8
I.1.8	Denkmalschutz	9
I.1.9	Belange des Kampfmittelräumdienstes	9
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	11
II.	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz	11
III.	Planverfahren und Abwägung	13

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung

Anlass der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Oberhalb Sudetenstraße“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach ist eine gewünschte Flexibilisierung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans mit dem Ziel der baulichen Innenentwicklung und Schließung einer langjährigen Baulücke. Hierzu soll im Sinne einer besseren Vermarktungsfähigkeit die städtebaulich auch Gemeindesicht nicht mehr gebotene Einschränkung der Bauweise auf eine Doppelhausbebauung zugunsten der Option einer Einzelhausbebauung ergänzt werden. Innerhalb des Plangebietes stehen seit langer Zeit zwei Bauplätze der Gemeinde Wald-Michelbach für Doppelhaushälften zum Verkauf. Ein Interessierter Bauherr möchte nun einen Neubau auf einem zusammengelegten größeren Bauplatz errichten, ist aber durch die Festsetzung der Doppelhausbebauung im Bebauungsplan eingeschränkt. Es soll anstelle des bislang vorgesehenen Doppelhauses ein freistehendes Einzelhaus errichtet werden. Um die Baulücke im Wohngebiet kurzfristig zu schließen und die Siedlungsfläche hierdurch im Sinne eines geschlossenen Ortsbildes angemessen auszunutzen, soll diese Änderung in der Nutzungsschablone des Bebauungsplans hinsichtlich der Bauweise nun dazu führen, dass der interessierte Bauherr den Bauplatz entsprechend erwerben, und bebauen kann. Auch wenn es aufgrund der Eigentumsstruktur und dem Alter der Bebauung derzeit nicht zu erwarten ist, soll auch für den Bereich der bestehenden Doppelhausbebauung eine entsprechende Lockerung der Festsetzung im Sinne der Gleichbehandlung und städtebaulichen Ordnung erfolgen. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche handelt, kann das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist keine Umweltprüfung erforderlich. Da es einen bestehenden Bebauungsplan gibt, nach welchem die vorhandenen Gebäude errichtet wurden, gelten alle Eingriffe in die Natur und die Landschaft bereits als ausgeglichen und alle entsprechenden Belange als berücksichtigt. Im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Oberhalb Sudetenstraße“ werden alle Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes bereits hinreichend über die Inhalte des Ursprungsplanes behandelt, bzw. sind aufgrund der des Inhalts und Umfangs Änderungsplanung nicht weitergehend berührt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Oberhalb Sudetenstraße" bezieht u. a. das Flurstück 223/1 mit ein, das bereits durch die 1. Änderung überplant wurde. Für das Grundstück galt auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans bereits die Bauweise „ED“ mit Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, weshalb für dieses Grundstück weiterhin und unverändert die Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans gelten.

Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes im Übrigen zu erhalten, bleiben alle sonstigen derzeit geltenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, bestehen und werden in dieser Begründung nicht erneut aufgenommen. Durch die bestehende Bebauung und den geringen Umfang der Änderung ist nach Auffassung der Gemeinde auch kein Artenschutzbeitrag erforderlich. Entsprechende Hinweise auf die unabhängig vom Bebauungsplan bestehenden Regelungen des Artenschutzrechts werden jedoch im Rahmen der vorliegenden Begründung berücksichtigt.

### I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt in der Kerngemeinde Wald-Michelbach und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 4, Flurstücke Nr. 214, Nr. 215, Nr. 216, Nr. 217, Nr. 218, Nr. 219, Nr. 220, Nr. 221, Nr. 222, Nr. 223/1 und Nr. 264/1 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,54 ha und entspricht der Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans, für die als Bauweise eine Doppelhausbebauung zwingend festgesetzt ist.

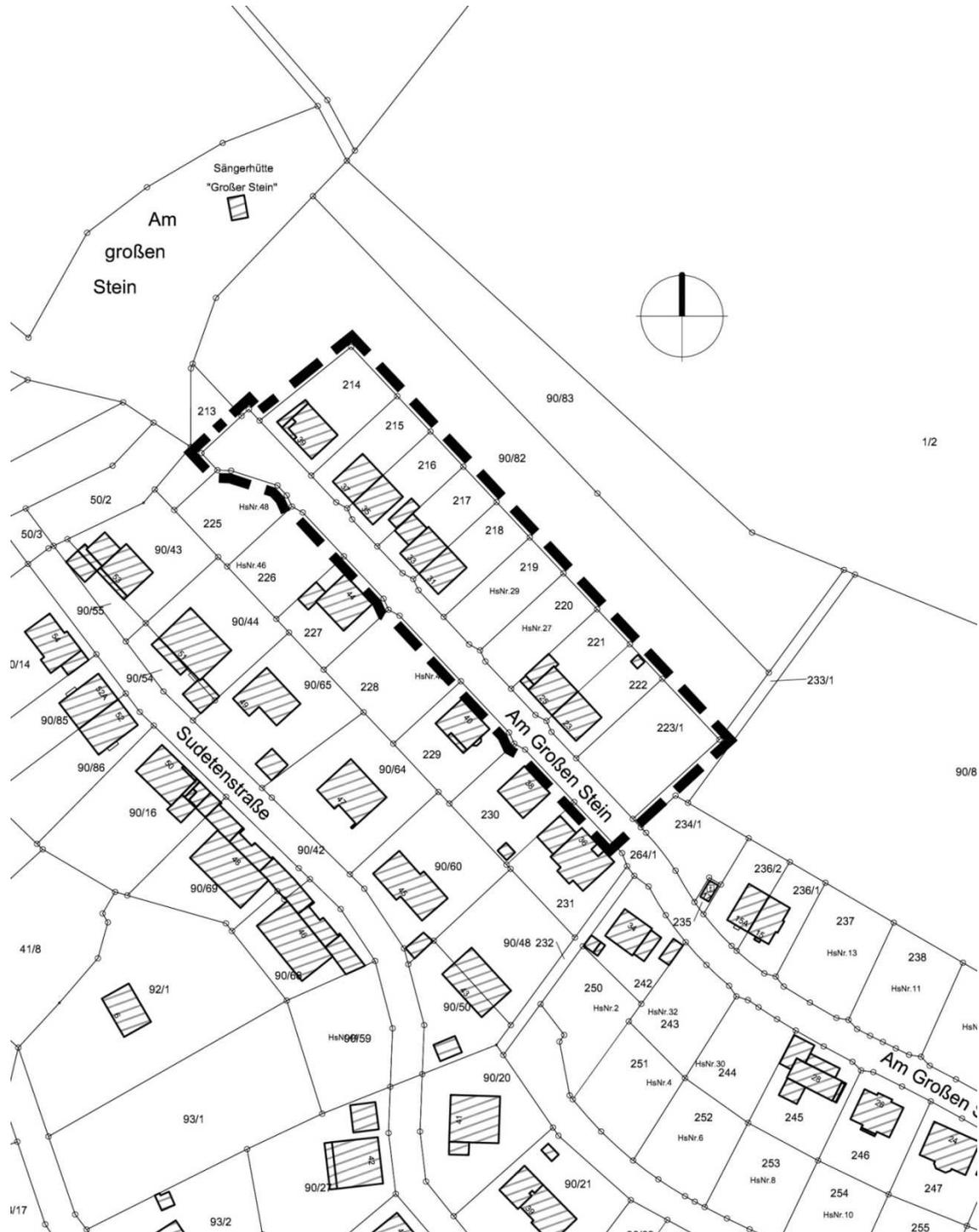


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberhalb Sudetenstraße“ in Wald-Michelbach, ^  
Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, März 2019

### I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet sowie die umliegende Bebauung werden im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich), Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011

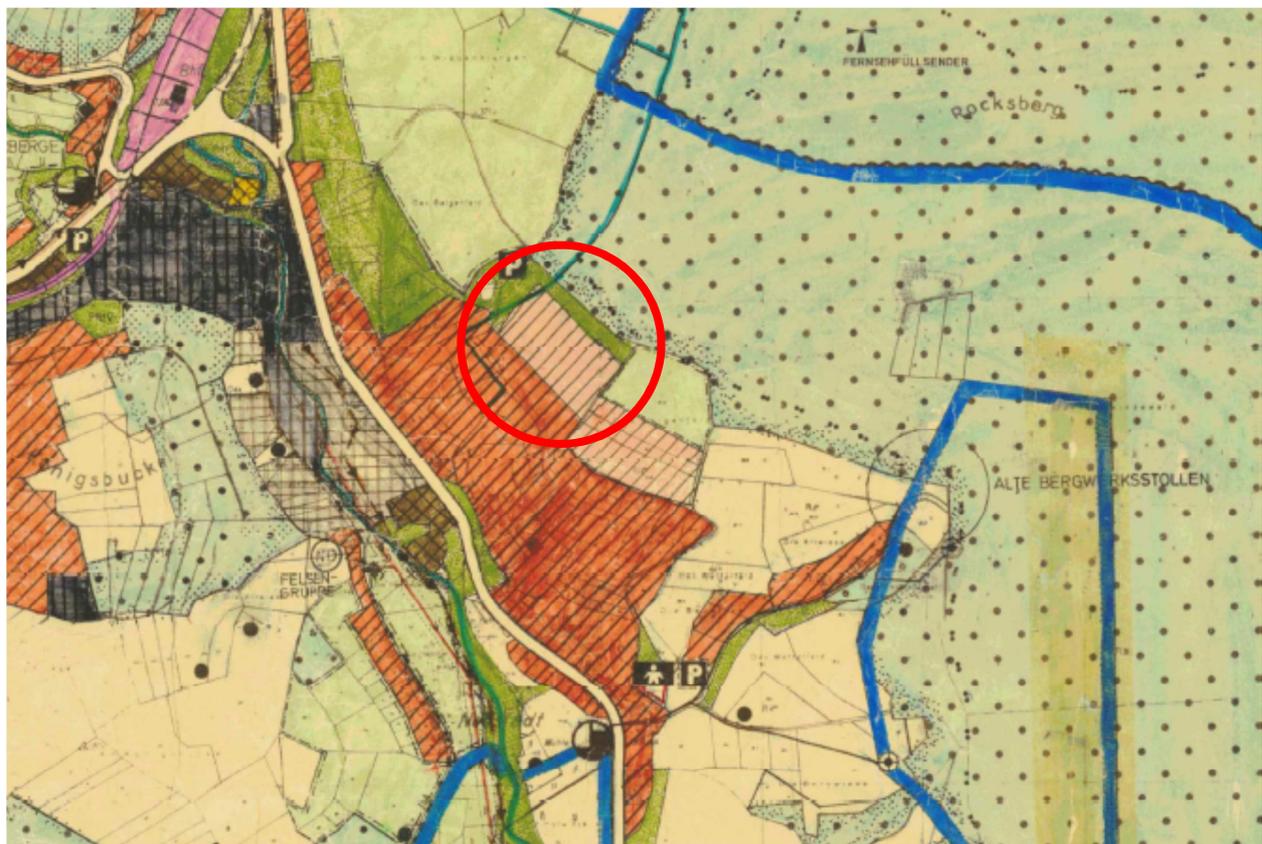


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach (unmaßstäblich) Bildquelle: Gemeindeverwaltung Wald-Michelbach, Juli 2011

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach ist das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ (damals noch „Planung“) dargestellt. Das entsprechende Baugebiet wurde bereits weitgehend baulich realisiert. Die Planung entspricht somit grundsätzlich der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Belange, die gegen die Änderung stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung dieser Natura 2000-Gebiete durch das Planvorhaben ist daher nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen („WRRL-Viewer“; Internet-Link: <http://wrrl.hessen.de>) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Das Vorhaben liegt nach den Darstellungen des „Hessenviewers“ des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Wiesbaden (<http://hessenviewer.hessen.de>) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### **I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich in der Kerngemeinde Wald-Michelbach nördlich der Sudetenstraße am Ortsrand. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich gen Süden Wohnbebauungen und Richtung Norden unbebautes Gebiet in Form von Waldflächen.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich), Bildquelle: Internetaufruf am 3. Dezember 2018 <https://www.google.de/maps/place/69483+Wald-Michelbach/@49.5669776,8.8452034,982m/>

### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Der Geltungsbereich ist voll erschlossen. In den bestehenden Erschließungsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt, an die der geplante Neubau angeschlossen werden kann.

Veränderungen an bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde zur Erschließung des Plangebiets erforderlich.

Belange der Erschließung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich berührt.

### **I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange**

Die Planänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf wasserwirtschaftliche Belange, da sich insbesondere die zulässige Bodenversiegelung (GRZ) nicht ändert und auch bislang bereits von entsprechenden Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft bei Realisierung der Bebauung gemäß seitherigem B-Plan auszugehen war.

#### **I.1.6.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Das geplante Vorhaben ist an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der zusätzliche Trinkwasserverbrauch wird über das bestehende Trinkwasser-

netz gedeckt und entspricht im Übrigen in etwa dem nach bisherigem Planstand (Doppelhaus) zu erwartenden Verbrauch.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) kann nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufgefangen und genutzt werden.

#### **I.1.6.2 Abwasser**

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Die geplante Bebauung ist an das Abwassernetz anzuschließen. Der Abwasseranfall wird durch die vorliegende Planung gegenüber der bislang zulässigen Bebauung nicht zunehmen und es ist davon auszugehen, dass er von dem vorhandenen Kanalbestand gedeckt ist.

#### **I.1.6.3 Löschwasser**

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

Zur Brandbekämpfung muss aufgrund der zulässigen baulichen Dichte eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Dieser Löschwasserbedarf entspricht dem Bedarf der umgebenden Bebauung und steht über das Trinkwassernetz zur Verfügung.

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

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sollten straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft angebracht werden.

#### **I.1.6.4 Wasserqualität**

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

#### **I.1.6.5 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

#### **I.1.6.6 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Ca. 150 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt verläuft der „Ulfenbach“, der aber durch die vorliegende Planung nicht betroffen ist.

#### **I.1.7 Altlasten**

Der Gemeinde sind für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünland bzw. geplante Wohnbaufläche ist nicht mit entsprechenden Verunreinigungen zu rechnen.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

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

### **I.1.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Kulturgüter.

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

### **I.1.9 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Kampfmittelreste wurden dabei nicht gefunden. Hinsichtlich des betroffenen Ortsbereichs sind auch keine früheren Kampfhandlungen oder Kampfmittelabwürfe bekannt. Ein Verdacht auf Kampfmittelreste besteht nach Einschätzung der Gemeinde nicht. Das Gebiet wurde bislang durch die Gemeinde nicht auf Kampfmittelreste überprüft. Seitens des Kreis Ausschusses des Landkreises Bergstraße besteht kein Verdacht auf Kampfmittelvorkommen.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden lediglich die von der vorliegenden Änderungsplanung betroffenen Festsetzungen erläutert und begründet. Alle weiteren sowohl zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen der bisherigen Planung behalten im Sinne des Erhalts der städtebaulichen Ordnung unverändert ihre Gültigkeit.

Die Änderung in der Nutzungsschablone bezieht sich lediglich auf das Reine Wohngebiet WR1. In Zukunft wird im WR1 zusätzlich zur Doppelhausbebauung auch eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise zulässig sein. Die stricte Einschränkung auf eine Doppelhausbebauung wird aufgehoben. Nachfolgende Abbildungen zeigen die ursprüngliche Nutzungsschablone, welche bisher gemäß dem Planstand der 1. Änderung des Bebauungsplans galt und die Neufassung

der Nutzungsschablone, welche mit Beschluss bzw. Bekanntmachung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit erhält.

Die in der Nutzungsschablone der 1. Änderung enthaltene Formulierung „Außenwandhöhe“ ist planungsrechtlich unbestimmt und heute im Planungsgebrauch auch nicht mehr üblich. Der Begriff wird in „Traufwandhöhe“ geändert.

Bisherige Festsetzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Oberhalb Sudetenstraße“:

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE GEMÄSS § 9 (1) 1 UND 2 BAUGB					
ZEICHEN IM PLAN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			BAUWEISE SOWIE SONSTIGE EINZELFESTSETZUNGEN
		ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	GRZ UND GR IN M <sup>2</sup>	GFZ ODER GF IN M <sup>2</sup>	
	REINES WOHN- GEBIET, § 3 BAUNVO	II AUSSENWANDHÖHE MAX. 7,5 M	0,4	0,6	OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG, § 22 (2) BAUNVO

Bildquelle: Rechtskräftiger Bebauungsplan, Gemeindeverwaltung Wald-Michelbach

Neufassung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Oberhalb Sudetenstraße“:

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)							Bauordnungs- rechtliche Festsetzungen
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)							
Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauweise	Dachform Dachneigung
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung						
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollge- schosse	Traufwand- höhe in m über Bezugspunkt 1)	First- höhe in m über Bezugspunkt 1)		
<b>WR1</b> Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	0,4	0,6	II	7,50	-		Sattel-, und Walmdach 25° - 40°

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, März 2019

### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenordnung durch ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Bei Nutzung der beiden Grundstücke als Bauplatz für ein freistehendes Einzelhaus sind die Grundstücke jedoch bereits vor Einreichung der Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren zu einem Flurstück zu verschmelzen.

## **II. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Auch im Vergleich des bisherigen Bebauungsplans mit der Änderungsplanung lässt diese keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu, da sich weder die Gesamtgröße der Baulücke ändert, noch deren zulässige Bebauung (GRZ / GFZ). Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher im Rahmen der Änderungsplanung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Bebauungsplanes sowie der geringfügigen Änderung in der Bauweise keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Auch die Belange des Artenschutzes sind nicht anders berührt als bisher, da das Grundstück auch nach bisherigem Bebauungsplan in gleichem Umfang (zulässige Grundfläche) bebaubar war. Auf den Grundstücken befinden sich allerdings vor allem in den nordöstlichen Grundstücksteilflächen zahlreiche Gehölze, die als Brutplätze eine artenschutzrechtliche Relevanz haben. Die Gehölze dürfen nach Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes nur außerhalb der Brut- und Setzzeit gerodet werden. Eine Rodung im Zeitraum März bis September ist unzulässig. Hierauf wird die Gemeinde den späteren Erwerber der Grundstücksflächen nochmals ausdrücklich hinweisen.

Der Gemeinde liegen im Übrigen keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über artenschutzrechtlich relevante Arten auf den Grundstücksflächen vor. Aufgrund der Nutzung der bestehenden Bauflächen und der Biotopausstattung der Grundstücksflächen mit Gehölzsukzession auf den bislang unbebauten Grundstücken und üblicher privatgärtnerischer Außenanlagen auf den bereits bebauten Grundstücken sind mit Ausnahme von Vögeln und ggf. Fledermäusen auch keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten. In der Baulücke des Doppelhausbauplatzes gibt es keine Bäume mit Baumhöhlen, die als Quartierbäume eine entsprechende artenschutzrechtliche Bedeutung für Fledermäuse haben könnten. Hinsichtlich dieser Artengruppe hat die Baulücke nur als Nahrungshabitat im nächtlichen Jagdflug eine Bedeutung. Der Verlust dieser Fläche bzw. des später bebauten Teils ist aufgrund der umliegenden ausgedehnten Wald- und Grünlandflächen ohne wesentliche Relevanz.

Der Schutz gehölzbrütender Vögel wird durch die Einschränkung des zulässigen Rodungszeitraumes gemäß BNatSchG (s.o.) gewährleistet.

Auch die im Plangebiet bereits errichteten baulichen Anlagen (Wohnhäuser, Gartenschuppen etc.) können ggf. eine Bedeutung als Quartiere für Vögel und Fledermäuse aufweisen. Nachdem der Bebauungsplan aber keinen Gebäudeabbruch konkret vorbereitet, ist im Planverfahren nicht näher auf die Relevanz der baulichen Anlagen für geschützte Arten einzugehen.

Um die späteren Bauherren insgesamt für den Artenschutz zu sensibilisieren, werden im Zuge des Grundstücksverkaufs verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes gegeben. So wird darauf hingewiesen, dass bei

allen Bauvorhaben – unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - die artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und hier insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG, zu beachten sind.

Gemäß BNatSchG ist es u.a. verboten,

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

Die Bauherrschaft ist insofern auch ohne Regelung auf Ebene des Bebauungsplans verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren streng geschützter oder besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob streng geschützte oder besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich geeignete Person wird daher empfohlen.

Nach Stand der Dinge gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, insofern ist kein Artenschutzbeitrag erforderlich. Insbesondere der nicht überbaubare nordöstliche Grundstücksteilbereich der Baulücke ist durch Strauchsukzession und Brombeerranken stark zugewachsen und verschattet. Im straßennahen Grundstücksteil sind keine Steinhäufen, Totholzstapel oder Schotterflächen vorhanden, die von Zauneidechsen als Habitate genutzt würden. Aufgrund des Fehlens von Bäumen, von Gewässern und von für Reptilien geeigneten Habitatstrukturen sind keine geschützten Arten zu erwarten. Dennoch gelten die Verbotstatbestände des BNatSchG unabhängig von den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungspläne.

Die überwiegenden Flächen des Plangebiets sind bereits baulich genutzt. Hier sind der Gemeinde keine Veränderungsabsichten der privaten Grundstückseigentümer bekannt, die in einer Artenschutzprüfung zu berücksichtigen wären. In Bezug auf den im Eigentum der Gemeinde befindlichen Bauplatz (bzw. die beiden Flurstücke die zu einem Bauplatz zusammengelegt werden sollen) wird die Gemeinde im Rahmen der Eigenverpflichtung unmittelbar vor der Veräußerung nochmals eine Grundstücksbegehung durch einen Gutachter durchführen lassen. Dies hat den Vorteil, dass dann der sich bis dahin ggf. noch verändernde Zustand des Grundstücks begutachtet werden kann. Die UNB erhält einen Bericht über diese Begehung und deren Ergebnis.

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

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

### III. Planverfahren und Abwägung

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 22.11.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberhalb Sudetenstraße“ in Wald-Michelbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um die Überplanung im Bereich einer bereits bebauten Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

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

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 08.04.2019 bis einschließlich 08.05.2019.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) werden mit Schreiben vom 02.04.2019 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 08.05.2019 gegeben.

Alle im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach bewertet. Die Bewertung und Behandlung der Stellungnahmen führte nicht zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen sondern nur zu Ergänzungen der Begründung des Bebauungsplans, so dass die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 02.07.2019 die zweite Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 2 BauGB als Satzung beschließen konnte. Der Bebauungsplan wird durch öffentliche Bekanntmachung rechtswirksam. Auf die Dokumentation der Verfahrensschritte und die entsprechende Bestätigung durch den Bürgermeister der Gemeinde auf der Planzeichnung wird verwiesen.