



GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Bebauungsplan
„Unterhalb Neckarstraße“
1. Änderung

Begründung
Satzung

Juni 2021

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de



Ordnungsschlüssel 006-31-21-3074-004-015-01



Verfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

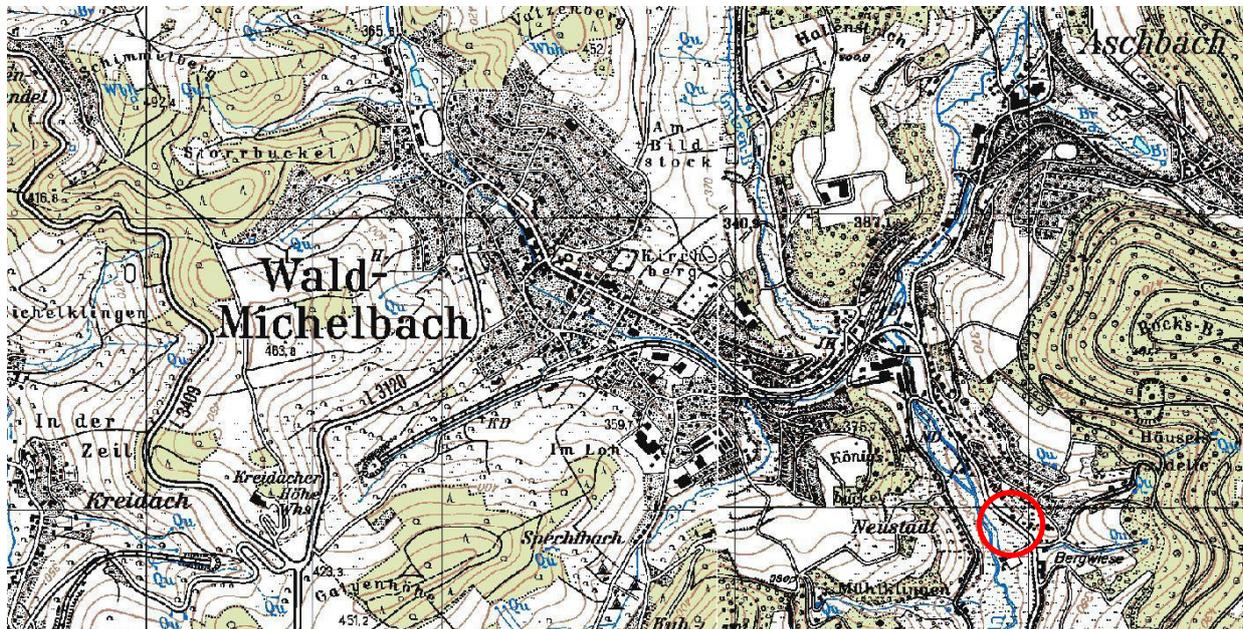
www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	6
1.4	Prüfung alternativer Standorte für die vorliegende Planung	8
2	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	12
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	12
2.2	Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen	13
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	15
2.4	Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftige Bebauungspläne	16
2.5	Aufstellungsverfahren	17
2.4.1	Verfahrenswahl	17
2.4.2	Verfahrensdurchführung	19
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes.....	20
3	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	21
3.1	Erschließungsanlagen	21
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	21
3.1.2	Verkehrsanlagen	22
3.2	Umweltschützende Belange	23
3.2.1	Umweltprüfung	23
3.2.2	Fachziele des Umweltschutzes und Schutzgebiete	24
3.2.3	Schutzgutbetrachtung	24
3.2.4	Artenschutz	31
3.2.5	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	33
3.2.6	Bodenschutz	34
3.2.7	Altlasten	35
3.2.8	Denkmalschutz	36
3.2.9	Immissionsschutz	36
3.2.10	Energiewende und Klimaschutz	38
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	39
3.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	39
3.3.2	Wasserschutzgebiete	39
3.3.3	Grundwasser und Geothermie	39
4	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	40

4.1	Art der baulichen Nutzung.....	40
4.2	Maß der baulichen Nutzung	41
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	42
4.4	Stellplätze, Garagen.....	43
4.5	Nebenanlagen.....	43
4.6	Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	43
4.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	43
4.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	45
4.9	Anpflanzen von Bäumen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	45
4.10	Auf Landesrecht beruhende Regelungen	46
4.10.1	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	46
4.10.2	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	47
4.11	Hinweise	47
4.12	Nachrichtliche Übernahme	48
5	Auswirkungen des Bebauungsplanes	48
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	48
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	48
5.3	Flächenbilanz	48

Übersichtslageplan



Quelle: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine geänderte städtebauliche Zielsetzung in Teilen des Plangeltungsbereiches geschaffen werden, die vorliegend mit der Bereitstellung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke zu begründen ist. Der geltende rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan „Unterhalb Neckarstraße“ sieht für die Plangrundstücke derzeit keine bauliche Nutzung vor. Da in der Gesamtgemeinde die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken jedoch ungebrochen hoch ist und allein durch das Ausschöpfen von Innenbereichspotenzialen nicht gedeckt werden kann, soll mit der hier vorliegenden städtebaulichen Entwicklung dieser randlichen Grundstücke im Zuge einer Ortsrandarrondierung einer konkreten Nachfrage Genüge getan werden.

Zwar erfüllen die Grundstücke die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung dahingehend, dass die potenziellen Baugrundstücke integraler Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unterhalb Neckarstraße“ und damit als beplanter Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB zu bewerten sind – dies reicht jedoch nicht aus. Gegen die Anwendbarkeit des § 13a BauGB spricht, dass die in Rede stehenden potenziellen Baugrundstücke das bestimmende Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung nicht erfüllen können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf nur solche Flächen überplanen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Die dem § 13a BauGB zu Grunde liegende Vorstellung des Gesetzgebers, dass eine Planung innerhalb eines Siedlungsbereichs typischerweise nur geringe Umweltauswirkungen haben wird, so dass es gerechtfertigt ist, auf (die Angabe umweltbezogener Informationen und) eine Umweltprüfung zu verzichten, wird bei einer Erweiterung vorhandener Siedlungsbereiche in den Außenbereich verlassen. Die Zielsetzung des § 13a BauGB bestätigt damit, der Inanspruchnahme von Flächen (im Außenbereich) und damit dem Ausgreifen der Siedlungstätigkeit in den Außenbereich entgegenzuwirken. Gerade in Abgrenzungsfällen kommt diesem Ziel eine maßgebliche Bedeutung zu.

Hingegen erfüllt die städtebauliche Zielsetzung den Tatbestand einer Abrundung. Die durch die Planung betroffenen Grundstücke befinden sich als Abgrenzungsfall in einem peripheren Randbereich. Der Gesetzgeber hat u. a. dafür die Möglichkeit einer bauleitplanerischen Entwicklung auf der Grundlage des § 13b BauGB geschaffen. Bei einem Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt es sich nicht um die Innenentwicklung, vielmehr ermöglicht er es im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, die Bebauung auf bislang im Außenbereich gelegenen Flächen zu erstrecken. Festzustellen ist hierbei allerdings, dass das geplante Baugrundstück nicht dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB angehört, sondern in den Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes einbezogen und damit dem § 30 BauGB zugänglich ist. Maßgebliche Anwendungsvoraussetzung für ein Verfahren nach § 13b BauGB ist, dass die überplante Fläche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Diese Voraussetzung ist vorliegend gegeben. Ferner darf nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden, d.h., die Bauleitplanung darf sich nur auf einen Bereich erstrecken, der

durch die Bebauung in der Nähe bereits vorbelastet ist. Auch dieser Voraussetzung kann für vorliegenden Baugrundstücke attestiert werden, so dass die Bauleitplanung begründet ist.

Die Plangrundstücke schließen sich unmittelbar an die zusammenhängend bebaute Ortslage an, die sich beidseits der Neckarstraße (L 3105) linienförmig entwickelt hat. Im Westen des Plangrundstückes befindet sich ebenfalls noch eine Bio-Bäckerei in einem alten Gehöft, welches über die Stichstraße „Am Wetzels“ erschlossen und an die Neckarstraße angebunden ist. Auch die Plangrundstücke sollen an die Straße „Am Wetzels“ angebunden und die Erschließung dadurch gesichert werden.

Aufgrund der gegebenen Anwendungsvoraussetzungen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach in ihrer Sitzung am 21.11.2019 beschlossen, das gegenständliche Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unterhalb Neckarstraße“ durchzuführen.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Kerngemeinde Wald-Michelbach und bildet einen eigenständigen Teil aus dem Plangeltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Unterhalb Neckarstraße“. Der Geltungsbereich zur 1. Änderung betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 4, Nr. 173/33, 173/41 und 173/42 (Wegeparzelle „Am Wetzels“) und wird räumlich begrenzt durch:

- Bebauung entlang der Neckarstraße (L 3105) im Osten,
- einer vorhandenen Bebauung im Norden und teilweise im Westen (Gehöft)
- sowie Freiflächen im Süden und teilweise im Westen.

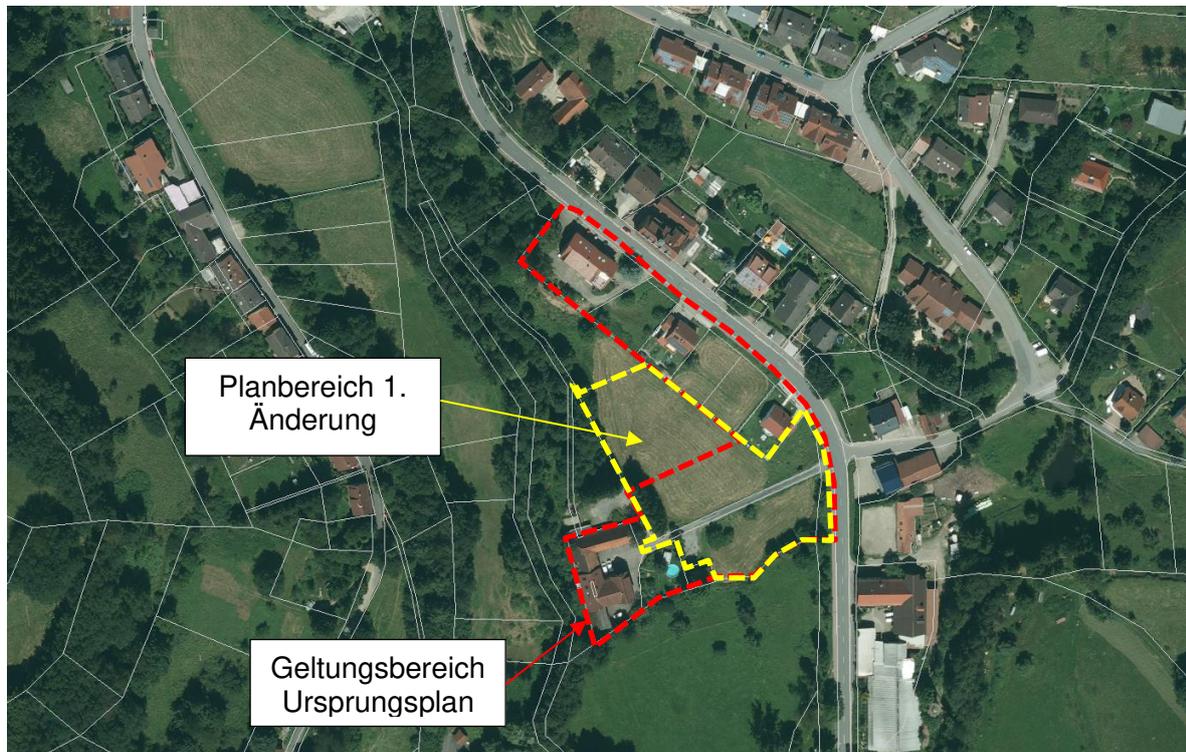


Abbildung 1: Auszug aus dem Luftbild (Quelle: <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Der Ortsbereich im Umfeld des Plangeltungsbereiches ist vom eigentlichen Ortskern abgerückt und durch eine bandartige Bebauung östlich der Neckarstraße an die übrige Kerngemeinde angebunden. Der Siedlungsbereich weitet sich erst im weiteren Verlauf nach Südosten entlang einiger zur Neckarstraße hangparalleler Gemeindestraßen nach Osten hin auf. Die Straße „Am Wetzels“, die ausgehend vom Plangebiet im Südwesten die Neckarstraße nach Osten hin überspringt, bildet mit Ausnahme weniger Gehöfte an der Neckarstraße sonst den südlichen Abschluss der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Städtebaulich ist das angrenzende Umfeld des Planbereiches überwiegend durch Wohnbebauung strukturiert. Die Bebauung ist durchweg entlang der Erschließungsstraßen orientiert mit hinterliegenden größeren Grundstücksfrei- und Gartenflächen. Topografisch bedingt sind bei den talseits gelegenen Grundstücken geringere Vorgartenflächen vorhanden als bei den bergseitigen Gebäuden. Das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Ortsbereiches ist somit nachvollziehbar eng mit der hangparallelen Führung der gemeindlichen Erschließungsstraßen und den topografischen Voraussetzungen verbunden.



Abbildung 3: oben links: Blick entlang der Straße „Am Wetzels“ nach Osten Richtung L 3105
oben rechts: vorhandene Bebauung westlich der Neckarstraße und nördliches Plangebiet
unten links: Plangebiet südlich „Am Wetzels“, Blick nach Westen
unten rechts: Plangebiet nördlich „Am Wetzels“, Blick nach Westen
(Quellen: eigene Aufnahmen InfaPro 2020)

Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Ortsbebauung südwestlich der Neckarstraße und dem im Westen befindlichen Außenlieger ein. Im Süden und Westen grenzt sonst die freie Landschaft an, die westlich der Fließgewässerrauen des Mühlgrabens und des Ulfenbachs mit einer bandartigen Bebauung entlang der Straße „Neustadt“ unterbrochen wird.

Innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes „Unterhalb Neckarstraße“ ist das Gebiet hauptsächlich von einer zweigeschossigen Wohn- und gemischten Bebauung geprägt - als Einzelhaus mit Satteldach. Der topografischen Lage und des nach Osten hin vom Ulfenbachtal zur Neckarstraße hin ansteigenden Geländes geschuldet, treten die Gebäude westlich der Landesstraße um ein Geschoss höher in Erscheinung als unmittelbar von der Neckarstraße aus betrachtet. Die vorhandene Bauzeile im Westen der Neckarstraße (angrenzend an den Plangeltungsbereich) ist Bestandteil des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes.

1.4 Prüfung alternativer Standorte für die vorliegende Planung

Für einen Alternativenvergleich bzw. eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten wurden die in den nachstehenden Abbildungen dargestellten Lücken und Freiflächen aufgenommen (Brachflächen bzw. Baulücken). Kriterien hierzu waren eine gesicherte verkehrliche und technische Erschließung, die Lage innerhalb des Kerngebiets Wald-Michelbachs oder in der näheren Umgebung zum Plangebiet sowie Möglichkeit der Realisierung von mindestens drei – bestenfalls vier - Bauplätzen, wie in vorliegender Planung vorgesehen.

Die Ermittlung alternativer Planungsstandorte bezieht dabei einerseits auf „freie“ bzw. noch nicht bebaute Bauplätze in Gebieten mit bestehenden Bebauungsplänen und andererseits auf Baulücken im unbeplanten Innenbereich, die entsprechend Platz für vier Baugrundstücke bieten. Bei der Betrachtung von Potenzialen im unbeplanten Innenbereich wurde darüber hinaus auf eine mindestens zweiseitige Anschlussbebauung geachtet.



Abbildung 4: Freie Baupotenziale im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Wald-Michelbach, Stand gemäß Luftbild GoogleMaps 2021. (Quelle: Bilder © 2021 GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten ©2021, Google)

Es lassen die oben dargestellten drei Bereiche im unbeplanten Innenbereich ausmachen, die die Kriterien als alternativer Standort aufweisen würden. Dabei handelt es sich bei den beiden Gebieten im rechten Bild um Baulücken im Kernbereich der Gemeinde Wald-Michelbach, das links abgebildete Gebiet stellt vielmehr eine Abrundung des Siedlungsgefüges dar. Diese Flächen sind leider allesamt eigentumsrechtlich nicht verfügbar.

Der überwiegende Teil der Bebauungspläne und Satzungen im Gemeindegebiet Wald-Michelbachs ist vollständig bebaut. In den nachfolgend dargestellten vier Bebauungsplänen finden sich jedoch einige noch unbebauten Bereiche.

Für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Krappenklingen“ von 1976 sind vier freie Bereiche auszumachen. Zwei eignen sich dabei für nur ein Bauplatz, eines für maximal zwei Bauplätze. Lediglich das ganz nordwestlich liegende, markierte Gebiet bietet eventuell für vier Bauplätze genügend Fläche. Ein Rückgriff auf diese Gebiete zur Deckung des nachgefragten Wohnraums ist eigentumsrechtlich für die Gemeinde nicht möglich.

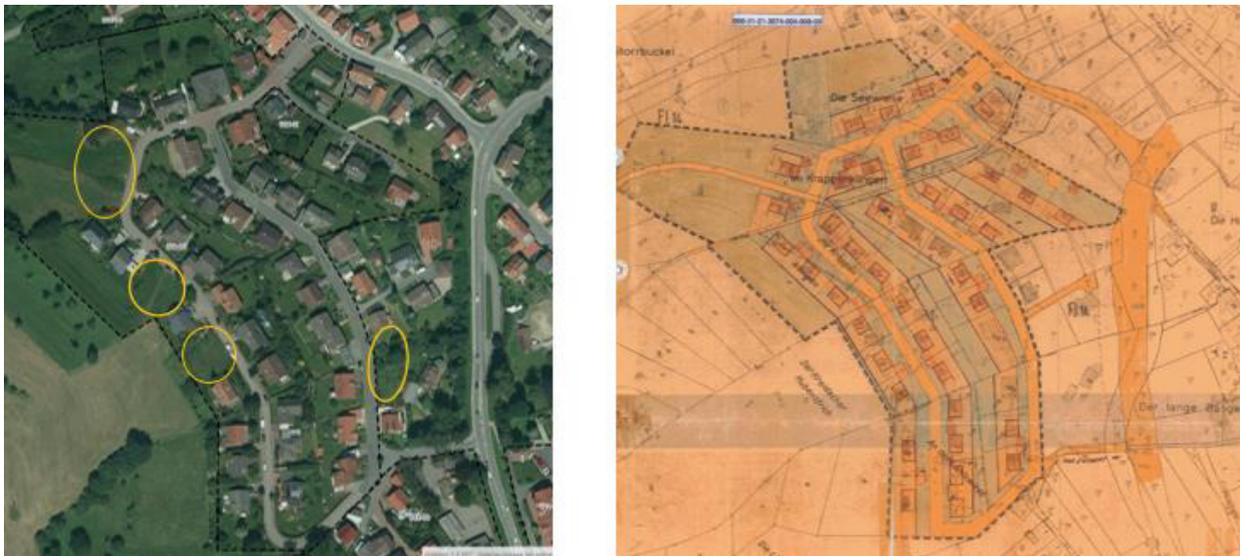


Abbildung 5: Freie Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Krappenklingen". Quelle: links: Bilder © 2021 GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten ©2021, Google, rechts: (Quelle: <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weisskopf“, in Kraft getreten 1967 und in der Zwischenzeit in zwei Bereichen geändert, finden sich viele freie Einzelgrundstücke, die allerdings für eine Entwicklung eines Projektes für vier Bauplätze ausscheiden. Weiterhin besteht entlang der Schillerstraße (mittig im Geltungsbereich liegend, siehe gelbe Markierung in u.s. Abbildung Nr.6) ein größeres unbebautes Areal, was als eine Alternative möglich wäre.

Jedoch bestehen diese Flächen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung, Gleiches gilt für die freien Bereiche im angrenzenden Bebauungsplan „Am Kirchberg/Weisskopf“ aus dem Jahr 1984 (s. Abbildung 7). Hier finden sich trotz des kleineren Geltungsbereiches insgesamt noch vier unbebaute Stellen, zwei hiervon sogar für mehr als ein Wohnhaus ausreichend.



Abbildung 6: Freie Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weisskopf“. Quelle: links: Bilder © 2021 GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten ©2021, Google, rechts: (Quelle: <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)



Abbildung 7: Freie Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kirchberg/Weisskopf“
Quelle: links: Bilder © 2021 GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten ©2021, Google, rechts: (Quelle: <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Unweit des gegenständlichen Plangebiets befindet sich das Gebiet des Bebauungsplanes „Oberhalb Sudetenstraße“, rechtskräftig seit 1997 und im Jahr 2005 für einen Teilbereich geändert. Für den **mittleren** Bereich des Gebietes lässt sich eine lückenhafte Bebauung feststellen, mit etlichen freien Bauplätzen. Allgemein betrachtet stellen sich diese als eine gute Alternative dar, jedoch besteht auch für diese Grundstücke keine kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit und fallen daher als wirkliche Alternative für Bauwillige aus.



Abbildung 8: Freie Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberhalb Sudetenstraße“, ".
Quelle: links: Bilder © 2021 GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten ©2021, Google, rechts: (Quelle: <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Um der anhaltenden Nachfrage an Bauplätzen bzw. dem steigenden Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet zu begegnen, hat die Gemeinde Wald-Michelbach die Notwendigkeit einer moderaten Siedlungsentwicklung gesehen und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfeifersacker“ in die Wege geleitet. Allerdings ist der Bebauungsplan weder rechtswirksam beschlossen noch längst nicht umgesetzt. Zudem wird im Zuge der Bauleitplanung „Pfeifersacker“ auf der „grünen Wiese“ geplant und es werden somit hierfür Neuplanungen und Errichtungen von Versorgungs- und Erschließungswegen nötig.

Mittels des vorliegenden Bebauungsplans wird eine Arrondierung vorgenommen, sodass nicht auf der grünen Wiese geplant wird und zudem sind die maßgeblichen Erschließungsanlagen sowie eine öffentliche Verkehrsfläche bereits gegeben. Das Vorhaben knüpft daher nicht nur städtebaulich an die Umgebungsbebauung des Ortsteiles in diesem Ortsrandbereich an, sondern auch an die bestehende Infrastruktur.

Zusammenfassend bedeutet dies:

- nur die plangegenständliche Fläche ist eigentumsrechtlich verfügbar,
- aufgrund des vorgebrachten Bauwillens sowie der vorhandenen Erschließung für eine Abrundung der Siedlungsflächen

ist die plangegenständliche Fläche zur Umsetzung geeignet.

Viele Kommunen stehen gegenwärtig vor dem Problem, dass keine Grundstücke in kommunalem Eigentum zur Entwicklung von Wohnraum vorhanden sind und darüber hinaus die Innenbereichspotenziale (Baulücken, gering bebaute Grundstücke etc.) nicht mobilisiert werden können. Grund hierfür ist stets eine fehlende Entwicklungs- oder auch Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Ein geeignetes Instrument, um dagegen zu steuern und eine Bebauung der Grundstücke doch zu ermöglichen gibt es auf Ebene des BauGB oder auch eine anderweitige gesetzliche Regelung (noch) nicht. Einzig bliebe den Kommunen das Baugebot nach § 176 BauGB. Von der Anwendung nehmen die Gemeinden jedoch grundsätzlich Abstand, da es ein sehr zeitaufwendiger Weg der Verwaltungsvollstreckung ist.

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

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 kann im gültigen RPS 2010 gemäß nachstehender Abbildung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und/oder „Vorrang Siedlung Bestand“ dargestellt sein. Die ineinanderlaufenden Darstellungen sind der Maßstäblichkeit des Regionalplans geschuldet und aufgrund der mangelnden Detailtiefe des Planwerks kann keine parzellenscharfe Verortung des Plangebietes erfolgen. Letztlich wurde die genaue Flächendarstellung für das Plangebiet im Zuge der Beteiligung seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt mitgeteilt: *Im Gültigen RPS / RegFNP 2010 wird für das Plangebiet ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.*

Daraufhin wurde eine Alternativenprüfung (vgl. Kapitel 1.4) vorgenommen, da eine bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der bestehenden oder geplanten „Vorranggebiete Siedlung“ stattfinden soll und in „Vorranggebieten Landwirtschaft“ hingegen die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen (Z10.1-10) hat. In Wald-Michelbach besteht (aktuell laufend) eine Planung in einem „Vorranggebiet Siedlung“ im zentralen Ortsteil in einer Größe von 3,4 ha (vgl. Kapitel 1.4). Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich.

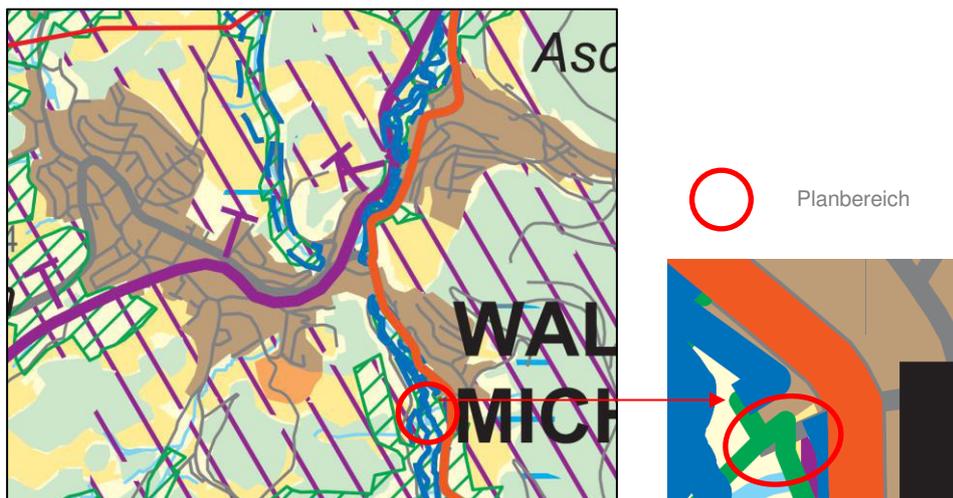


Abbildung 9: Auszug aus dem gültigen RPS / RegFNP 2010 (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

Wie die Alternativenprüfung zeigt, wird aufgrund der fehlenden, verfügbaren Alternativen eine Entwicklung in nichtzentralen Ortsteilen in diesem Fall vorgenommen. Die Inanspruchnahme von Vorrangflächen für die Landwirtschaft ist dabei vorliegend gering und ferner 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 landwirtschaftliche Nutzung/Erzeugung herangezogen werden wird. Ebenfalls aufgrund des direkt angrenzenden Siedlungsgefüges sowie des Gebäudekomplexes der Bio-Bäckerei im Westen werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die Klimafunktion im Allgemeinen gesehen. Zudem bleibt der Gehölzbestand sowohl im nordwestlichen als auch südlichen Randbereich des Plangebietes bestehen, welche sich jeweils bereits jetzt und weiterhin auf die klimatischen Standortverhältnisse auswirken, sodass die Planung mit dem Grundsatz des „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ vereinbar ist.

2.2 Umsetzung der Dichtevorgaben 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 des Ordnungsraumes (Quelle: RPS / RegFNP 2010, Abb. 4).

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 Bruttowohnbaufläche herangezogen, also die Baugrundstücke einschließlich der Verkehrsfläche, welche zur Erschließung des Gebietes dienen. Als Bemessungsgrundlage kann im vorliegenden Planfall nicht der plangegegenständliche Geltungsbereich gelten, da dieser mit einer Gesamtgröße von 6.179 m² (ca. 0,6 ha) keinen eigenständigen maßgeblichen Siedlungsbereich darstellt und nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung und bezüglich der regionalplanerischen Zielvorgaben auch nicht zielführend 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 ist die Berechnung der (bestehenden und künftigen) Dichte als theoretische Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010 zu betrachten.

Als maßgeblicher Umgebungsraum wurde die vorhandene Ortsbebauung entlang der Neckarstraße sowie die Bebauung bis zum Kurvenbereich des östlich der Neckarstraße abzweigenden Straßenabschnittes herangezogen. Der so abgegrenzte Bereich bildet ein in sich geschlossenes harmonisches Quartier mit einer Fläche von ca. 3,4 ha.

Entsprechend den Dichtevorgaben des Z3.4.1-9 wären somit mindestens 85 und höchstens 136 Wohneinheiten (WE) zulässig und nachzuweisen.

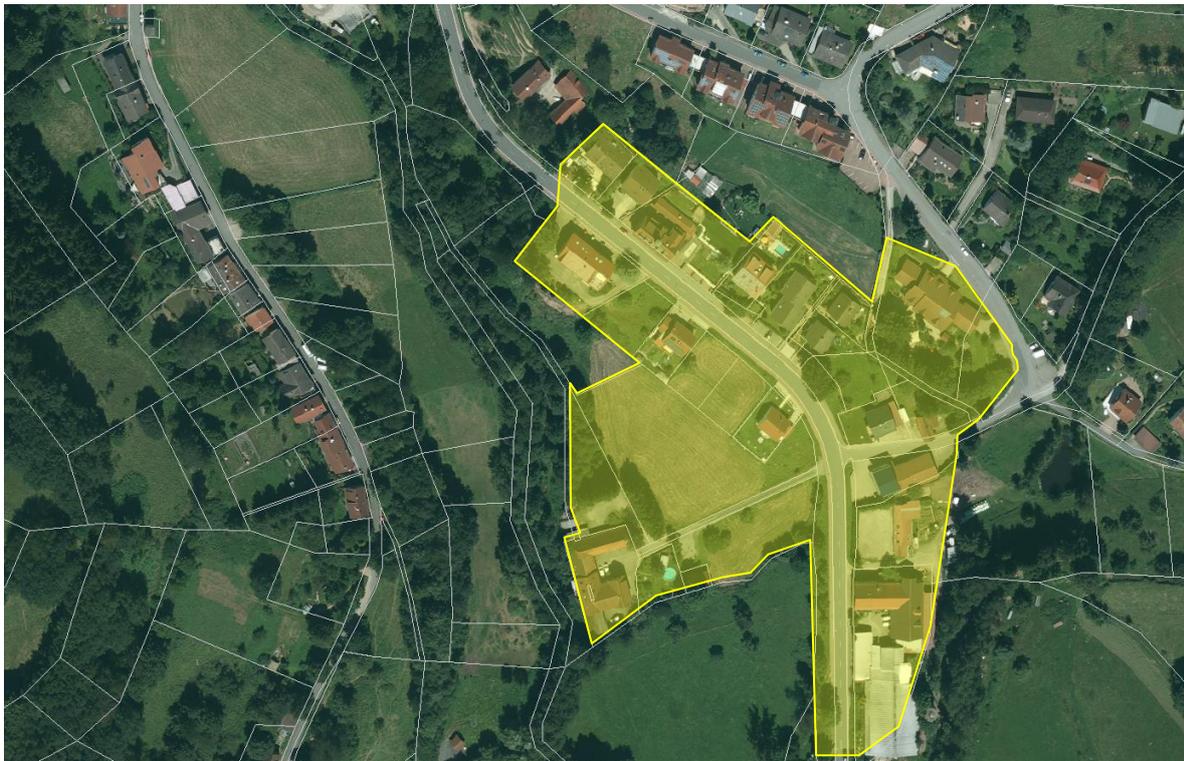


Abbildung 10: Abgrenzung Umgebungsraum (gelb hinterlegt). (Eigene Darstellung, Bildquelle: <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>).



Aufgrund der Festsetzungen sind im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Auf einer Basisannahme einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 450 m² in eher ländlich geprägten Gemeinden ergeben sich für die Wohnbaugebiete vier Baugrundstücke. Mindestens würden bei Einzelhausbebauung der vier Grundstücke und nur einer Wohneinheit pro Gebäude 4 WE entstehen. Der maximale Wert läge bei 16 WE, wenn die vier Grundstücke mit Doppelhäusern – somit 8 Doppelhaushälften im Plangebiet und je zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte – bebaut werden würden.

Innerhalb des oben beschriebenen Umgebungsraumes befinden sich 13 Einzelhäuser, 2 Gehöfte sowie ein Doppelhaus. Einige der Einzelhäuser an der Neckarstraße erweisen sich als Mehrparteienhäuser mit durchschnittlich vier Parteien. Somit werden für das Doppelhaus 2 WE, für die Einzelhäuser durchschnittlich 3 WE (zwei- und dreigeschossige Wohnhäuser sowie die Mehrparteienhäuser) und für die Gehöfte wieder 2 WE angenommen. Zusammen mit den im Plangebiet maximal möglichen 16 WE würde sich insgesamt 61 WE in dem Umgebungsraum ergeben. Daraus errechnet sich ein Dichtewert von ca. 18 WE/ha, der noch unterhalb der Spannweite der nachzuweisenden 25 bis 40 WE/ha liegt.

Gemäß dem Urteil des Senates des hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 13.10.2016 (Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 13. Oktober 2016 – 4 C 962/15.N –, juris) ist die Einhaltung der Untergrenze der Bebauungsdichte als Ziel des Regionalplanes Südhessen 2010 (Z3.4.1-9) als nicht verbindlich anzusehen. Im Übrigen begründen auch die in Z3.4.1-9 angegebenen Ausnahmen, also die direkte Nachbarschaft zum ländlich geprägten Gebiet die Unterschreitung der Untergrenze. Der Bebauungsplan kann daher nach § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gesehen werden.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach stellt für den Planbereich eine „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wäre zunächst eine teilbereichsbezogene Änderung dessen vorzunehmen. Da der Bebauungsplan jedoch unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgestellt wird, greift hier § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, auf den sich das Verfahren nach § 13b BauGB bezieht. Die benannte Einzelnorm besagt, dass ein Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes nicht beeinträchtigt wird.

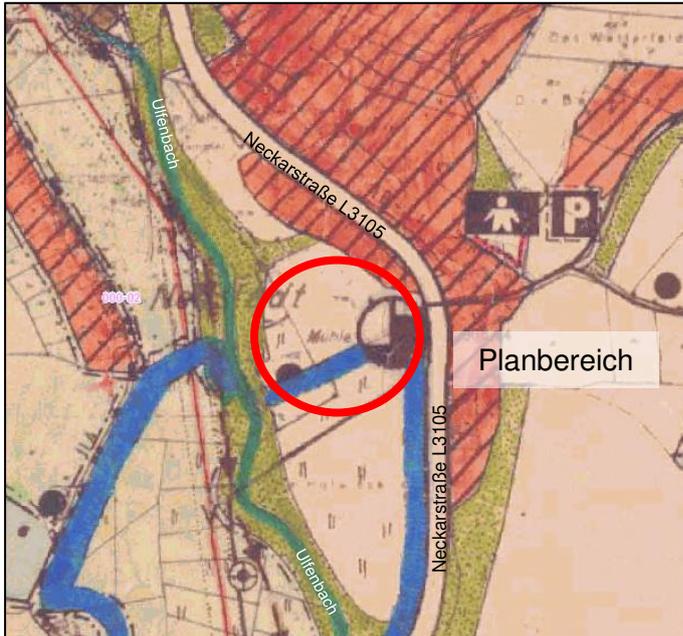


Abbildung 11: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. (Quelle: (Quelle: <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Zuge einer nachgelagerten Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wald-Michelbach ist für den Planstandort die Darstellung „Wohnbaufläche“ i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und „Ausgleichsfläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB vorzusehen.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftige Bebauungspläne

Für den größten Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung liegt der Bebauungsplan „Unterhalb Neckarstraße“ aus dem Jahr 1968 vor. Lediglich der nördliche Bereich (Teil des Grundstücks 173/33) ist nicht mit Inbegriffen (vgl. u.s. Abbildung). Gemäß der Ausweisungen aus dem Ursprungsbebauungsplan sind für die nun geplanten Flächen des Allgemeines Wohngebiet damals Flächen für Landwirtschaft festgesetzt worden: Nördlich der Straße Am Wetzels eine Fläche für die Landwirtschaft / Streuobstwiese als Ausgleichsfläche und südlich der Straße Fläche für die Landwirtschaft / Weide ursprünglich festgesetzt worden.

Für den übrigen Geltungsbereich ist Dorfgebiet in drei Abstufungen (MD 1.1, 1.2. und 1.3) festgesetzt worden. Jedes Gebiet wurde dabei im Maß der baulichen Nutzung eigenständig bewertet und angepasst in Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen, zulässige RGZ und GFZ geregelt (s. Abbildung – Nutzungsschablone).

In Anlehnung an das Gebiet 1.2 des Ursprungsbebauungsplanes, mit einer GRZ von 0,4, zwei zulässigen Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 5,50 m und Firsthöhe von 8,50 m wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der vorliegenden Planung getroffen, da sich die künftige Bebauung im städtebaulichen Zusammenhang mit der Bebauung des MD 1.2 wiederfindet. Somit wurde auch eine GRZ von 0,4, zwei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhenentwicklung von jeweils 1m mehr gewählt; aufgrund des geringeren Ausgangsniveaus und unter



dem Gesichtspunkt moderne Bauausführung für das neue Plangebiet. Als Art der baulichen Nutzung wurde kein Dorfgebiet, sondern ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dies der künftigen Gebietsnutzung entspricht und keine Dorfgebiets typischen Nutzung vorgesehen sind, die eine solche Gebietsart rechtfertigen würde.

Prinzipiell ist im gewählten Verfahren kein Ausgleich notwendig, da aber mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Ausgleichfläche des Ursprungsbebauungsplanes überplant wird, ist das Grundstück 173/33 zur Gänze in den Geltungsbereich mitaufgenommen worden und in diesem Bereich sowie in den Grünflächen-Dreiecken an der Neckarstraße als Ausgleichsfläche – Obstbaumwiese festgesetzt. Der Ausgleich wird somit verlegt und der „Verlust“ der alten Obstbaumwiese – die faktisch nicht umgesetzt wurde -wird nicht nur äquivalent an anderer Stelle umgesetzt, insgesamt ergibt sich sogar eine größere Ausgleichsfläche (s. hierzu Kapitel 3.2.3).

2.5 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine im Außenbereich liegende Fläche, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. dem beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB anschließt. Die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich stellt somit eine Arrondierung des Siedlungskörpers dar, die der Wohnraumbereitstellung dient. Für diese Art der „Baulandbereitstellung“ hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in das Baugesetzbuch aufgenommen. Gemäß § 13b BauGB können bis zum 31. Dezember 2019 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.

Die Regelung verweist auf § 13a BauGB, somit bringt § 13b BauGB entsprechende Folgen mit sich:

- von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung-wird abgesehen (§13 Abs. 3),
- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3,4 Abs. 1 kann abgesehen werden, es genügt die Durchführung einer einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, hiervon wird Gebrauch gemacht,
- die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vor Änderung des Flächennutzungsplanes möglich, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

- die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung muss sich ausschließlich auf Wohnbauflächen beziehen,
- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m² betragen,



- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Das Zulässigkeitsmerkmal der gegebenen Ortsrandarrondierung liegt eindeutig vor. Das Plangebiet bindet aus städtebaulicher Sicht organisch und strukturell „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne von § 13b BauGB an. Es schließt direkt an die Siedlungslage an. Im Süden und Osten folgt die vorhandene Wohnbebauung. Zudem lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur die Wohnnutzung zu. Durch Einschränkungen im Textteil zum Bebauungsplan wird der allgemeine Zulässigkeitskatalog nach der Baunutzungsverordnung nochmals restriktiv ausgelegt, indem die für ein allgemeines Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Nach geltender Rechtsprechung dürfen nur 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 Rechtsprechung bisher, ob im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB überhaupt wirksam 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.

Dies wird im Textteil zum vorliegenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, sodass auch hier die Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren nachgewiesen werden kann.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe sehr deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m², der für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens relevant ist. Das BauGB stellt ausschließlich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen ab. Die festgesetzten Erschließungsflächen zählen nicht mit. Ebenso zählt eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht hinein. Hier orientiert sich der § 13a BauGB, auf den sich § 13b bezieht, an der Formulierung der Begründung zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Hier heißt es: „Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 (2) BauNVO zugrunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.“ Es kommt deshalb nicht darauf an, ob die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (einschließlich Straßenverkehrs- und Grünflächen) mehr als 10.000 m² aufweist.

Ein dezidierter Nachweis ist wegen der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches entbehrlich.



Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich ausschließlich auf wohnbauliche Nutzungen, was zugleich Anwendungsvoraussetzung für das Verfahren nach § 13b BauGB ist.

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

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, auch unter Berücksichtigung etwaiger artenschutzrechtlicher Belange. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann im Verfahren nach § 13b BauGB abgesehen werden. Hiervon wurde auch Gebrauch gemacht.

Die Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

Nach der geltenden Fassung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, ist das Aufstellungsverfahren nach Satz 1 bis zum 31. Dezember 2019 förmlich einzuleiten, der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vor dem 31.12.2019 gefasst, so dass die Anwendung des Aufstellungsverfahrens nach § 13 b BauGB zulässig ist.

21.11.2019: Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unterhalb Neckarstraße“

10.11.2020: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.

17.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB.

10.11.2020: Ortsübliche Bekanntmachung mit Bekanntgabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.

24.11.2020 Anschreiben im Zuge der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13b BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs von der Planungsabsicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis **31.12.2020** zur Stellungnahme aufgefordert.

25.05.2021 Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13b BauGB eingegangenen



Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplanes 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, Ur. 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 25.05.2021 hat die Gemeindevertretung über die eingegangenen Anregungen beraten und gemäß dem Abwägungsergebnis einen Beschluss hierüber gefasst.

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

Im Textteil wurden die Festsetzung Teil A, Nr. 2.3. hinsichtlich der Bezugshöhe konkretisiert sowie Nr. 4 angepasst, sodass die Regelungen zu Nebenanlagen hier herausgenommen wurden und eine nachfolgende Festsetzung Nr. 5 mit diesen Inhalten ergänzt wurde. Weiterhin wurden die Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.4. bezüglich der Verwendung von anfallendem Schnittgut und der zulässig Lichttemperatur angepasst. Die Inhalte der Festsetzung Nr. 6.1 (Fledermausschutz) wurden als neuer Hinweis in den Teil D des Textteils verschoben. Aus Teil B des Textteils wurden die Nr. 3 und 4 (4.1 und 4.2) gestrichen und zu deren Ersatz wurde die Festsetzung A, Nr. 7.3. um Aussagen zur Flächenbefestigung ergänzt, die bereits Bestimmungen zu Grundstücksfreiflächen und Befestigung von Stellplätzen etc. beinhaltete. In Teil B wurde ferner Nr. 2.2. inhaltlich angepasst. Im Hinweisteil (Teil D) wurden die Hinweise Nr. 4 und 7 inhaltlich ergänzt sowie eine neuer Hinweis Nr. 11 eingestellt, der die Klärung der örtlich anstehenden Grundwassersituation und Baugrundverhältnisse durch die künftigen Bauherren empfiehlt. Insgesamt wurde der Textteil zum Bebauungsplan um einen Teil C erweitert. Hierbei handelt es sich um die schriftliche nachrichtliche Übernahme des im Plan gekennzeichneten Gewässerrandstreifens nach § 9 Abs. 6 BauGB.

Im Planteil wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (Kreis Bergstraße) der Gewässerrandstreifen gemäß § 23 HWG auf dem Grundstück Nr. 173/41 des



dort verlaufenden namenlosen Gewässers eingetragen. Nach vorgetragenen Anregungen seitens des Kreis Bergstraße und Rücksprache mit HessenMobil wurde zudem im Planteil die östlich verzeichnete Fläche für Garagen und Stellplätze verändert, sodass die Bauverbotszone gänzlich unberührt bleibt. Die bereits verzeichnete Abwasserleitung im Norden des Plangebietes wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zusätzlich in einer Fläche mit einem Leitungsrecht festgesetzt, um den Zugang im Falle notwendiger Arbeiten zu sichern. Zudem wurde in der Nutzungsschablone auf dem Planteil die zulässige Dachform und -neigung gemäß den Festsetzungen aufgeführt.

Die Begründung wurde entsprechend der geänderten Festsetzungen und Hinweise des Textteils zum Bebauungsplan angepasst. Des Weiteren findet sich in den Kapiteln 3.2.1 und 4 nun eine Beschreibung der Verlegung der Ursprungsausgleichsmaßnahme im Zuge der vorliegenden Planung und in Kapitel 3.2.3 wurde die Schutzgutbetrachtung bezüglich des örtlichen Baumbestandes detailliert. Mit dem neuen Kapitel 1.4 wurde wie seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der förmlichen Beteiligung vorgetragen ein Nachweis zur Inanspruchnahme des Planstandortes für die vorgesehene Entwicklung in Form einer Alternativenprüfung mit in die Begründung aufgenommen.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Zuwegung „Am Wetzels“, die direkt zur Neckarstraße führt, bereits vorgegeben. Die Zuwegung „Am Wetzels“ verläuft mittig durch das Plangebiet und bindet die beiden Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereichs direkt an.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge privater Erschließungsmaßnahmen (Herstellen eines Hausanschlusses) entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer gewährleistet.

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

Annahme:	max. 16 WE möglich 2,05 Einwohner / WE ¹
Berechnung:	16 WE * 2,05 E/WE = 32,8 = ca. 33 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



Der Wasserbedarf wird anhand der Werte und Faktoren nach Mutschmann ² berechnet:
Tagesdurchschnittsverbrauch Einwohner: 140 l/(Ed)

Berechnung: Mittlerer Tagesbedarf (Q_d) = 33 E * 140 l/d = 4,62 m³/(Ed)
Jahresbedarf = 4,62 m³ * 365 d = 1686 m³/a
Tagesspitzenbedarf ($Q_{d\ max}$): Spitzenfaktor $f_d = 2,05$
 $Q_{d\ max} = 4,62\ m^3 * 2,05 = 9,47\ m^3/d$

Der Mehrbedarf an Trinkwasser kann über das bestehende Netz gedeckt werden, sodass die Wasserversorgung für das Gebiet sichergestellt ist.

Die Löschwasserversorgung ist über den Bestand ebenfalls als gesichert zu betrachten.

Die Abwasserentsorgung ist über das bestehende Sammelnetz gesichert, auch hierfür ist lediglich ein zusätzlicher Hausanschluss zur Anbindung des Bauvorhabens an den Leitungsbestand erforderlich.

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 Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über die Zuwegung „Am Wetzel“ bereits erschlossen. Diese mündet im östlichen Verlauf in die Neckarstraße (L3105) ein und ist so an das übrige Gemeindestraßennetz angebunden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche für die Erschließungsstraße „Am Wetzel“ ist auch eine Verbreiterung der Fahrbahn planerisch vorgesehen. Dazu wird jeweils zu gleichen Lasten der für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Norden und Süden ein Streifen in die künftige Straßenverkehrsfläche einbezogen, so dass insgesamt eine Fahrbahnbreite von 5,00 m erreicht werden kann, die für eine angemessene Erschließung der Plangrundstücke notwendig wird. Der Ausbau der Straßenverkehrsfläche ist seitens der Gemeinde nicht vorgesehen, derzeit stellt sich die Straße „Am Wetzel“ als geschotterte Fahrbahn dar, dessen Zustand auch nach Umsetzung der Bauleitplanung in diesem Zustand erhalten bleibt. Lediglich die hinzutretenden Grundstücksfläche sind zu ertüchtigen und als geschotterter Weg auszubauen.

Die Landesstraße verläuft Richtung Norden direkt zum Ortskern der Kerngemeinde, Richtung Süden verlässt sie den Ort Richtung Ober-Schönmattenweg.

² Mutschmann / Stimmelmayer (2007), Taschenbuch der Wasserversorgung. 14. Aufl. Wiesbaden: Vieweg



Die nächstgelegene Bushaltstelle „Wald-Michelbach Industriepark“ befindet sich 450 m in nördliche Richtung an der Neckarstraße entfernt.

3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, sowie für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a bzw. § 13b BauGB aufgestellt bzw. geändert werden und somit in Verbindung mit § 13 BauGB stehen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen nach §§ 13, 13a und 13b BauGB entfällt.

Auch wenn die „klassische“ Eingriffsregelung im Verfahren nach § 13b BauGB keine Anwendung findet, ist darauf hinzuweisen, dass sich auf dem Plangebiet ein Baumbestand in randlicher Lage befindet, dessen Erhalt durch die Bauleitplanung nicht negiert wird.

Weiterhin ist anzumerken, dass prinzipiell im gewählten Verfahren kein Ausgleich notwendig ist, allerdings werden drei Flächen als *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Da mit der Planung die Ausgleichsfläche des Ursprungsbebauungsplanes überplant wird, findet somit ein Wiederausgleich bzw. eher eine Verlegung. des Ausgleichs an eine andere Stelle statt. Als Ausgleich wurde wie ursprünglich schon vorgesehen war, aber leider nicht umgesetzt wurde, die Anlage einer Obstbaumwiese aus alten, regionalen Obstbaumorten (gemäß Pflanzliste, s. Textteils zum Bebauungsplan) als Maßnahme festgesetzt. Es wird allerdings nicht nur der Ausgleich verlegt, im Zuge dieser Änderung entsteht sogar eine Zunahme an extensiv zu pflegender Streuobstwiese um 1.169 m² (von ursprünglich 1827 m² auf nun 2997 m² festgesetzter Ausgleich).

Die Belange des Umweltschutzes sind weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, auf den sich der § 13b BauGB bezieht, zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.



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 Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der sparsame und schonende Umgang mit der Ressource Boden, u.a. durch Begrenzung der Flächenversiegelung, formuliert auch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz als Ziel. Die nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Bodenveränderungen sowie die Verpflichtung zur weitest möglichen Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bei Beeinträchtigungen von Böden ist als Grundsatz und Ziel in § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes formuliert.

Fachziele nach WHG und HWG:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind von der Planung indirekt betroffen, da sich innerhalb des Geltungsbereiches der Planung – randlich im Süden des Plangebietes – ein kleines, oberirdisches Fließgewässer (ohne Namen) befindet. Entlang seines Verlaufes wurde ein Gewässerrandstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen sowie auf dessen Besonderheiten und zu seinem Verständnis gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Textteil durch eine nachrichtliche Übernahme hingewiesen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) werden nicht berührt.

Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht:

Das vorliegende Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden (Internet-Link: <http://natureg.hessen.de>) 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 Biotope nach § 30 BNatSchG und § 13 HAG BNatSchG liegen im Geltungsbereich nicht vor. Der Ursprungsbebauungsplan „Unterhalb Neckarstraße“ sah für den Bereich, der mit der jetzigen Planung mit dem Allgemeinen Wohngebiet überplant wird, teilweise eine Ausgleichsfläche -Obstbaumwiese vor (Bereich Grundstück 173/33). Umgesetzt wurde die festgesetzte Obstbaumwiese nicht, sodass real kein Biotop nach § 30 BNatSchG vorliegt.

Weitere 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 (April 2020).

▪ Lage und Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Wald-Michelbachs im Bereich eines südwestexponierten Talhanges. Die Fläche grenzt im Norden und Osten an die vorhandene Wohnbebauung an und ist von Süden her durch die Zuwegung „Am Wetzels“ erschlossen.

▪ Schutzgut Boden

Für den Plangebietsbereich sind der Gemeinde keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden bekannt.

Im Bereich der zusätzlich überbauten Flächen (Gebäude, Erschließungsflächen) gehen die Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung verloren. Durch die wasserdurchlässige Ausführung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, 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.

Im Rahmen des privaten Baustellenbetriebs ergeben sich im gesamten Baustellenbereich Störungen des Bodens durch Verdichtung, Abtrag und Umlagerung. 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.

▪ Schutzgut Klima und Luft

Für die lokalklimatische Situation im Plangebiet sind die umgebenden, weitgehend sehr hängigen Freiflächen sowie der Auebereich des Ulfenbachtals als Produktions- und Kaltluftabflussflächen für Frischluft von Bedeutung. Sie tragen zur Bindung luftgetragener Schadstoffe bei und besitzen durch ihre Verdunstungsleistung eine thermisch ausgleichende Wirkung. Die Hangflanken beidseits des Ulfenbachtals wirken als Sammelfläche und Leitbahn für Kaltluft und erfüllen damit eine wichtige Funktion für die Belüftung der Siedlungsflächen.

Der Einfluss der insgesamt hohen Luftbelastung aus den angrenzenden Ballungsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar spiegelt sich auch in der Belastungssituation der Gemeinde Wald-Michelbach wider, deren Luftqualität durch entsprechende Emissionen vorbelastet ist. Insbesondere die zeitweise hohe Ozonbelastung als Folge des Ferntransports von Luftschadstoffen ist hier zu nennen.

Als Folge der zunehmenden Flächenversiegelung kommt es im Bereich von neuen Gebäuden und sonstigen befestigten / versiegelten Flächen zu kleinräumigen Veränderungen der Temperatur- und Strömungsverhältnisse. Bedingt durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans künftig mögliche kleinteilige Bebauung in Fortführung der bestehenden Ortsrandbebauung wird die bestehende Kaltluftbahn, die aus dem Hangbereich talabwärts bis in die Ulfenbachau verläuft, nicht markant unterbrochen. Für die geländeklimatische

und die lufthygienische Situation sind aufgrund des geringen Eingriffsumfanges daher keine erheblichen Negativwirkungen zu erwarten.

Klimatisch wirksame Strukturen werden soweit als möglich erhalten, insbesondere im Bereich der Gewässeraue des Ulfenbachs und des Mühlgrabens und deren Ufervegetationen. Darüber hinaus wird durch die Begrünung von Freiflächen mit hohem randlichem Gehölzanteil und die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen die klimatische Funktion der Fläche weiterhin sichergestellt. Die Erhöhung der Emission von Luftschadstoffen durch Baustellenverkehr ist zeitlich und räumlich begrenzt. Relevante betriebsbedingte Mehrbelastungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

▪ Schutzgut Wasser

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird als gering eingestuft. Natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen; dies gilt auch für die in der Nähe befindlichen Aue des Ulfenbachs / Mühlgrabens.

Die zusätzliche - 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 in Teilen erhalten bleiben. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser soll, bei geeigneten Untergrundverhältnissen und sofern frei von Schadstoffbelastungen, innerhalb der Grundstücksfreifläche verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, so dass es im örtlichen Wasserkreislauf verbleiben kann.

Durch Bodenlockerungsmaßnahmen und anschließende Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksteile wird die Aufnahmefähigkeit für Niederschlagswasser auf diesen Teilflächen wiederhergestellt.

▪ Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist vor allem durch intensiv genutzte Pferdeweiden mit randlichen Gebüsch und Bäumen geprägt und bildet den Übergang von vorhandener Wohnbebauung im Norden und Osten über offenen Weideflächen im Süden und dem Bachverlauf des Ulfenbachs im Westen.



Abbildung 12: Aktuelle Nutzung und Naturbestände im Plangebiet. (Quelle: eigene Aufnahme In-farPro 2020).

Das Umfeld ist eindeutig durch menschliches Wirken geprägt, was durch die fortschreitende Wohnbebauung im Westen bestärkt wird. Der größte Teil der beplanten Fläche zeigt durch die intensive Beanspruchung der Weiden aktuell eine geringe biologische Vielfalt. Es herrschen nährstoffliebende Pflanzen vor, wie Löwenzahn, Spitzwegerich und Deutsches Weidelgras, die die Einordnung als artenarme Fettwiese bestärken. Die Gehölze umfassen entweder nicht standortgerechte Fichten in Nähe des Bachlaufes (s. Abbildung 8) und von der Beweidung beeinträchtigte Büsche. Bei den Fichten handelt es sich um stattliche, vitale Bäume die darüber hinaus als integraler Bestandteil der geschützte Ufevegetation des Ulfenbaches zu werten sind und somit in zweierlei Hinsicht erhaltenswert sind. Eine entsprechende Festsetzung findet sich dazu im Bebauungsplan.



Abbildung 13: Gehölzbestand (Fichtenbestand) im Randbereich des Plangebiets, angrenzend an den Verlauf des Ulfenbaches, sowie im Vordergrund ein einzelner Laubbaum. (Quelle: eigene Aufnahme InfraPro 2021).

Um die Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten und -gruppen einzuschätzen, wurde der vom Vorhaben beanspruchte Bereich auf das Vorhandensein von Gebüsch und Hecken, Baumhöhlen und -spalten, Totholzansammlungen, Steinhäufen, exponierte und besonders besonnten Sandflächen und anderweitig hervorstechende Strukturen begutachtet. Die Sichtkontrollen dahingehend blieben allerdings bis auf die randständigen Gehölze ohne Ergebnis.

Als für Tiere relevante störökologische Faktoren treten vor allem Lärm, Licht und Bewegungsunruhe durch die Nutzung der Weideflächen, die wiederkehrende Befahrung des mitigen Weges und der Siedlungsnähe auf. Grundsätzlich besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Strukturausstattung Habitatpotenziale für typische Arten des Siedlungsrandes. Insofern handelt es sich um wenig störungsempfindliche Arten, die die Nähe zu Menschen und damit verbundenen Störungen gewöhnt sind.

Insekten

Für Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Insektenarten fehlt es an geeigneten Gehölzbeständen, Feuchtgebieten, Fließgewässern oder Nahrungspflanzen. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist deshalb auszuschließen.

Amphibien

Feuchthabitate, Gewässer oder Gräben, die Amphibien als Lebensraum dienen könnten, sind im Vorhabenbereich selbst nicht vorhanden. Vorkommen gesetzlich geschützter Arten dieser Tiergruppe sind damit ausgeschlossen. Die Gewässerläufe des Ulfenbachs und des Mühlgrabens werden durch vorhabenbedingte Eingriffe nicht tangiert, so dass eine negative Beeinträchtigung dortiger Lebensräume ausgeschlossen werden kann.

Reptilien

Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Individuen dieser Tiergruppe sind aufgrund des Mangels an geeigneten Strukturen im Vorhabenbereich nicht zu erwarten. Insbesondere sind für Zauneidechsen erforderliche Habitate wie ungestörte besonnte Freiflächen, sandige Eiablagestellen, strukturierte Kraut-/Unterholzsäume, Altgras-/Totholzpunkte nicht vorhanden.

Vögel

Als für die Avifauna hervorzuhebende Biotopstrukturen sind insbesondere die Gehölz -bzw. Baumgruppen am Rande des Geltungsbereiches als potenzielles Bruthabitat für Vögel (gehölzbrütende Arten) zu nennen. Ein Großteil dieser Strukturen wird durch zum Erhalt festgesetzt. Der Verlust möglicher, einzelner Bruthabitate durch die baubedingte Entnahme von Gehölzen im Plangeltungsbereich kann kurzfristig durch adäquate Ausweichquartiere in der direkt angrenzenden freien Landschaft ausreichend begegnet werden, um die vorhandenen Habitatfunktionen auch weiterhin sicherzustellen. Das Plangebiet kann prinzipiell Vögeln zum Nahrungserwerb dienen, wobei die vorzufindenden Störungspotenziale die Eignung stark einschränken. Beeinträchtigungen für Nist- und Ruheplätze sind insofern als unerheblich einzustufen.

Säugetiere

Eine Quartierfunktion für Fledermäuse, Bilche oder andere Säugetiere liegt für das Plangebiet nicht vor; passende Strukturen sind nicht vorhanden. Eine grundlegende Eignung der Fläche für den Nahrungserwerb besteht für Fledermäuse unabhängig der Einschätzungen zur Fortpflanzungs-/ Ruhfunktion. Bäume im Geltungsbereich, insbesondere die hohe Baumgruppe im Westen und Gebäude der Umgebung können prinzipiell bei der Jagd geeignete Leitstrukturen bereitstellen.

Durch die vorhabenbedingten Eingriffe werden Flächen in Anspruch genommen, die deutlich durch anthropogene Nutzung und anhaltende Störungsereignisse überprägt sind. Aufgrund der strukturarmen Ausstattung kann der Verlust von essenziellen Habitatstrukturen oder Lebensräumen ausgeschlossen werden. Insgesamt müssen die Habitateignung und ökologische Wertigkeit als untergeordnet eingestuft werden, die ausschließlich siedlungstypischen und störungsunempfindliche Arten einen Lebensraum bietet, die die Fläche maximal zum Nahrungserwerb aufsuchen. Sehr wahrscheinlich liegen die nächsten Revierzentren und tatsächlich genutzten Strukturen solcher Arten in den Gehölzen westlich der Planfläche, den umliegenden Weiden oder sind an die Gebäude gekoppelt. Es stehen somit genügend Ausweich- und Pufferhabitate in der Umgebung zur Verfügung, um eine

Beeinträchtigung auf Populationsebene auszuschließen. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange im Sinne einer Berührung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher im Gesamten nicht erkennbar.

Schutzgutspezifische Vorbelastungen im Plangebiet resultieren v.a. aus der Lage innerhalb bzw. angrenzend an das örtliche Siedlungsgefüge (störökologische Effekte) und der überwiegend intensiven Flächenpflege innerhalb sowie auch im näheren Umfeld des Planbereiches. Grundsätzlich erhöhen sich die Störeinflüsse für die Fauna durch die Ausweisung neuer Bauflächen, allerdings bestehen durch die Lage im Siedlungsgefüge bereits typische Siedlungsrandeinflüsse, so dass von keinem nachhaltigen Vergrämungseffekt auf die im Plangebiet und dessen Umfeld lebenden Tierarten durch die zusätzlichen störökologischen Belastungen ausgegangen wird, da es sich wie o.a. um Lebensräume anthropogener Einflüsse gewöhnten Arten handelt.

Insgesamt bestehen durch das Siedlungsumfeld mit baumbestandenen und grünlandgeprägten Hangflanken mit Gehölzgalerien ausreichend Ausweichhabitate im unmittelbaren Umfeld.

Zudem wird neben dem festgesetzten Erhalt des randlichen Gehölzbands im Westen durch die allgemeine Festsetzung eines Gehölzflächenanteils auf den Grundstücksfreiflächen eine Mindeststrukturierung auf den Flächen und damit eine fortwährende Besiedlung von typischen Arten der Siedlungsräume sichergestellt. Weiterhin wird durch die innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches anzulegenden Streuobstwiesen eine Entwicklung von Habitatstrukturen im direkten Umfeld der künftigen Wohnbebauung geschaffen.

▪ Schutzgut Landschaft

Das räumliche Umfeld des Plangebiets stellt sich als Teil einer vielfältigen Kulturlandschaft mit hohem Erholungs- und Erlebniswert und geringer Lärmbelastung dar. Insbesondere der ältere Baum- und Gehölzbestand im und im näheren Umfeld des Plangebietes trägt zur Durchgrünung und optischen Gliederung der Siedlungsfläche bei.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich nur durch die geringfügige Änderung des Siedlungsbildes aufgrund der geplanten Wohngebäude. Ein Verlust eigenartprägender Baumbestände ist nicht zu erwarten, da dieser zudem mit einer bindenden Festsetzung zu erhalten ist. Zudem ist das Plangebiet nur begrenzt von außen einsehbar, da es sich topografisch betrachtet in einer nach Westen ausgebildeten Senke befindet.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage und dem Bezug zum Siedlungsgefüge ist eine weitreichende Fernwirkung oder erhebliche Veränderung des Siedlungsbildes insgesamt betrachtet nicht zu erwarten. Für das landschaftliche Umfeld ergeben sich keine grundsätzlichen Veränderungen des Landschaftsbildcharakters.



3.2.4 Artenschutz

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. 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 Planvorhabens mit den Anforderungen des § 44 BNatSchG beruht auf einer Bewertung der Habitatpotenziale. Auf eine systematische Artenerfassung wurde verzichtet, da aufgrund der Bestandssituation keine erheblichen vorhabenbedingten Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten offensichtlich waren.

Gesetzlich geschützte Gebiete nach §§ 20, 30, 32 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG oder § 13 HWaldG sind von der Planung nicht betroffen.

Habitat und Bestand:

Der Geltungsbereich bildet einen aus der traditionellen Siedlungsform gewachsenen Ortsrandbereich, der den Übergang zwischen bebauter Wohnfläche und offener Kulturfläche bildet. Generell unterliegen alle Areale des Geltungsbereiches unmittelbar und regelmäßig einem menschlichen Einwirken. Es handelt es sich in erster Linie um eine privat genutzte Weidefläche, die teilweise durch Gebüsche und Bäume randlich strukturiert ist. Die Gehölze im Übergang zum Bachverlauf sind durch vornehmlich einheimische, aber auch standortfremde Pflanzenarten geprägt.

Flora:



Pflanzenarten, die nach der Bundesartenschutzverordnung bzw. nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, wurden im Vorhabengebiet nicht angetroffen. Ein Auslösen der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in dieser Hinsicht findet nicht statt.

Fauna, Habitatpotential:

Da die Planfläche durchweg bereits anthropogen vorgeprägt ist und damit eine generelle Störungsintensität zu Grunde liegt, sind Vorkommen nur von Arten folgender Tiergruppen möglich: Vögel, Säugetiere (hier Fledermäuse) (s. hierzu vorstehendes Kapitel 3.2.3, S. 20 f.).

Andere artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzengruppen können gesichert ausgeschlossen werden, da die Habitateignung ein Vorkommen nicht zulässt.

Eingriffe:

Vorhabenbedingt wird es durch die Errichtung von Wohnhäusern einer teilweisen Versiegelung von unversiegelten Flächen, der Verlust von potenziellen Nahrungshabitaten und die Erhöhung der Störungsfaktoren kommen. Die randlich zum Bachverlauf im Westen vorhandenen Bäume und Gehölze werden erhalten. Diese Bereiche bleiben unverändert und werden nicht bebaut. Hinzu kommen festgesetzte grüne Freiflächen in Form von Streuobstwiesen hinzu.

Prognose Vögel:

Auswirkungen auf die Avifauna ergeben sich zum einen durch den Verlust von potenziellen Nahrungshabitaten und zum anderen durch die lokale Zunahme nutzungsbedingter Störeffekte. Da es sich hier um einen siedlungsnahen Bereich handelt, der bereits grundlegend von menschlichem Wirken und Stören erfasst wird, werden vorhabenbedingt Beeinträchtigungen jedoch als nicht erheblich eingeschätzt. Es ist davon auszugehen, dass Arten, die das Plangebiet als Teil ihres Lebensraumes nutzen, bereits an die siedlungstypischen Störungen gewohnt sind.

Bei diesen Arten kann außerdem davon ausgegangen werden, dass sie auf Veränderungen der vorhandenen Strukturen mit Ausweichen auf die Umgebung reagieren, wo ausreichend gleichwertige Alternativen vorhanden sind. Insofern werden durch die Kleinräumigkeit der Veränderungen keine substanziellen Habitate beansprucht. Eine signifikante Verminderung von Nistmöglichkeiten oder erheblichen Beeinträchtigung von Individuen, deren Populationen oder Lebensräumen, kann somit ausgeschlossen werden.

Gleichsam sollten standortheimische Gebüsche und Bäume weitestgehend erhalten werden, um Pufferelemente im Vorhabenbereich zur Verfügung zu stellen. Auch bei der Neupflanzung von Hecken und Bäumen sollte die Auswahl von strukturierender und standortheimischer Vegetation im Vordergrund stehen. Dieser kann so eine populationsstabilisierende Rolle zukommen, da langfristig von einem positiven Effekt auf das Brutverhalten der lokalen Vogelarten auszugehen ist. Das Einrichten von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter bietet zusätzliche sinnvolle Maßnahmen zur Eingriffsverminderung.



Prognose Fledermäuse:

Die vorhabenbedingten Veränderungen haben nur geringe potenzielle Auswirkungen auf die Nahrungssuche von Fledermäusen, da durch die Bebauung mögliche Flugbahnen negativ beeinflusst werden. Der geringe Umfang an Veränderung durch das Vorhaben wird substantielle Habitatsigenschaften allerdings nicht derart beeinflussen, dass sich daraus erhebliche Beeinträchtigungen für Fledermäuse ableiten lassen. In Übrigen ist davon auszugehen, dass die, in das Gebiet zur Jagd migrierenden Tiere ihre Flugrouten entsprechend anpassen. Eine erhebliche Beeinträchtigung, die die grundlegende Minderung der Eignung des Habitats bedeutet, ist damit ausgeschlossen.

Positive Effekte für Fledermäuse ergeben sich aus der Förderung der Insektenvielfalt und -dichte durch die im Geltungsbereich geplanten Streuobstwiesen. Analog zu den Empfehlungen zur Unterstützung von gehölzbrütenden Vögeln ist strukturierende und standortgerechte Bepflanzung vorteilhaft.

Fazit:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorhabenbedingt nicht zu erwarten ist. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren, Populationen oder deren Lebensräumen können durch den Erhalt und die Neupflanzung von strukturierenden, standortheimischen Gehölzen, die Einrichtung von Vogelnisthilfen und die Begrenzung der Rodungszeiten ausgeschlossen werden.

3.2.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Reihe von Festsetzungen und Empfehlungen für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes. Die damit verbundenen Maßnahmen werden in folgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 1: Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	Fachliche Begründung
Erhalt der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- und Gartenflächen. Entwicklung eines mindestens 20%igen Gehölzflächenanteils auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Erhalt / Anpflanzen standortheimischer Gehölze.	Durchgrünung und Strukturierung der Fläche, landschaftliche Einbindung der Wohngebäude. Erhalt und Ersatz für vorhandene Habitatfunktionen, Überbrückung von entfallenen Baumhöhlen u. a. Brutmöglichkeiten.



Fortsetzung:

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	Fachliche Begründung
Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen; Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung zu min. 2/3 aus standortheimischen Gehölzarten. Keine Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparissecken sowie Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung. Bei Zaunanlagen: Erhalt eines Bodenabstands von mindestens 10 cm.	Harmonisches Einfügen der Bauflächen in die Ortslage – Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Förderung eines strukturreichen Gartencharakters als Lebensraumgrundlage für die heimische Fauna und Flora. Erhalt der Durchlässigkeit für Kleintiere.
Beschränkung der Oberflächenbefestigung auf ein erforderliches Mindestmaß. Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten.	Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf, sofern die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gewährleistet ist. Teilweise Erhalt der Bodenfunktionen.
Beschränkung der Rodungszeiten außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und außerhalb der Setzzeiten bzw. vor dem Aufsuchen der Winterquartiere von Fledermäusen im März / April und September.	Vermeidung von Beeinträchtigungen brütender Vögel und von Fledermäusen.
Verwendung von blendarmen, insektenfreundlichen Beleuchtungssysteme.	Vermeidung einer Beeinträchtigung der heimischen Insektenfauna.
Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Westen des Plangebietes. Festsetzung zweier Ausgleichsflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Geltungsbereich des Planes in Form von Streuobstwiesen.	Erhalt und Ersatz von vorhandenen Habitatsstrukturen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der heimischen Flora und Fauna.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen werden die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitestgehend vermieden bzw. gemindert. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist bei Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

3.2.6 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.

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür: Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV³ für den Wirkungspfad GW, alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20⁴ bzw. der LAGA TR Boden⁵ unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20⁴ bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden⁵ unterschreitet. Oberhalb des 1-m-Grundwasser-Abstands im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20⁴ unterschreitet. In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV³ für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20⁴ bzw. Z 0 der LAGA TR Boden⁵ unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV³ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

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.

3.2.7 Altlasten

Zum Planbereich liegen der Plangeberin keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor.

³ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

⁴ LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 15.5.2009

⁵ LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004



Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3.2.8 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3.2.9 Immissionsschutz

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet ist von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen. Weitere emissionsträchtige Nutzungsgebiete, die gemäß dem Trennungsgebot aus § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) einer räumlichen Trennung bedürfen, sind in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Nähe zur Landesstraße 3105 befindet das Plangebiet in einem - hypothetisch noch möglichen Einwirkungsbereich einer lärmintensiven Schallquelle durch Straßenverkehr. Eine Schutzbedürftigkeit ist für Räume herzustellen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen. Demgemäß kann für solche Räume innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen u. U. ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile erforderlich werden (Fenster, Rollladenkästen, Dächer, Wände). Einwirkungen von Verkehrslärm können durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 zu Grunde zu legen.

Orientierungswerte für Verkehr nach DIN 18005 [dB(A)]:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 tags (6 – 22 Uhr)	45 nachts (22 – 6 Uhr)
-----------------------------	----------------------	------------------------

Die DIN 18005 gibt folgende Hinweise und Anmerkungen für die Anwendung der Orientierungswerte: Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an



den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Als ergänzende Maßnahmen zum objektbezogenen Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind u. a. folgende Maßnahmen geeignet:

- Wintergärten: Terrassen und Balkone können als geschlossene Wintergärten ausgeführt werden.
- Grundrissorientierung: Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude auf, die von schalltechnisch relevanten Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden.
- Bauliche Vorkehrung: Durch passive Schallschutzmaßnahmen, wie geeignete Fenster, Rollladenkästen oder Dachisolierungen, als vorbeugender Lärmschutz.
- Außenbereich: Um einen ungestörten Aufenthalt / Nutzung im Außenbereich zu ermöglichen, können aktive private Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die z. B. durch Schallschutzwände zur Abschirmung des Gartenbereiches (z. B. als Gabionen- oder Holzwand) oder von Terrassen (z. B. durch eine Glaswand).
Bäume oder Sträucher können den Lärm hingegen nicht wirkungsvoll mindern, jedoch entsteht eine optische Barriere durch Unterbrechung des freien Blickkontaktes auf die Landesstraße.

Aus planerischer Sicht sind die vorgenannten Maßnahmen hinreichend geeignet, einen aktiven Lärmschutz für die künftigen Anwohner herzustellen. Denn topografisch betrachtet liegt das Baufeld unterhalb der Höhe der Landesstraße 3105, zum anderen befinden sich die geplanten Wohnbaugrundstücke in einem hinreichenden räumlichen Abstand zur Landesstraße. Die Lärmquelle Landesstraße befindet sich aus dem Blickwinkel der geplanten Bebauung also in einer ausreichend entfernten Hochlage.

Um dem erforderlichen Abwägungsgebot gerecht zu werden, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen maximal nach Südwesten gelegt, um den räumlichen Abstand zur Landesstraße zu maximieren. Aufgrund der Breite, Tiefe und der Anordnung der überbaubaren Fläche wird den Grundstückseigentümern zudem die Möglichkeit eingeräumt, die Gebäudestellung im Sinne



des vorstehenden Hinweises zur Gebäudeorientierung so zu wählen, dass ausreichend geschützte Ruheräume entstehen und schutzbedürftige Nutzungen der Schallquelle abgewandt angeordnet werden können. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den Gebäuden können alsdann wirksam durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden, die entsprechend als Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan in Abschnitt C „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ aufgenommen wurden.

In der Regel erfüllen Außenbauteile, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die erforderlichen Anforderungen an die Schalldämmung bis hin zum Lärmpegelbereich III.

Für die Freibereiche besteht im Rahmen des Abwägungsermessens die Option, Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen oder Gärten, auf die straßenabgewandten Grundstücksflächen zu legen, so dass diese Erholungsflächen im Freien aufgrund des Abstandes zur Verkehrsfläche und der möglichen Gebäudeabschirmung auch ausreichend vor Verkehrsgeräuscheinwirkungen geschützt werden können.

Die örtlich vorhandene Böschung entlang der Landesstraße und die zwischen Straße und Plangeltungsbereich festgesetzten Flächen zur Anlage von Obstbäumen können wissenschaftlich betrachtet zwar die Verkehrsgeräusche nicht wirkungsvoll mindern, jedoch entsteht eine gewünschte optische Barriere durch Unterbrechung des freien Blickkontaktes auf die Landesstraße. Visuelle Einflüsse, wie z. B. auch eine mögliche Blendwirkung von Scheinwerfern, werden minimiert, sodass sich Einflüsse auf die Wohnbebauung auf die minimalen Verkehrsgeräusche beschränken und ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

3.2.10 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (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.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können



- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanung ist es möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern. Somit können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die o. g. städtebaulichen Parameter berücksichtigt, wengleich dahingehend keine konkrete Festsetzung erfolgt. Durch die städtebauliche Planung steht den Bauherren offen, energiesparende Maßnahmen umzusetzen. Zu erwähnen ist jedoch, dass die Anlage von Steingärten aus mikroklimatischen Schutzgründen unzulässig ist.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Oberflächengewässer und festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen

3.3.3 Grundwasser und Geothermie

Im Rahmen der Bauphase ggfs. 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 auch in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen ist.



Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z. B. Heizöllagerung) werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVS) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht.

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, dass in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Die hydrogeologische Standortbeurteilung bezüglich des Einsatzes von Erdwärme sieht am Standort ein günstiges Gebiet für die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zum Einsatz oberflächennaher Geothermie. Bis 100 m gibt es keine Tiefenbeschränkung; größere geplante Endteufen müssen im Einvernehmen mit dem BfE geprüft werden. Die Einhaltung der im Leitfadens Erdwärmennutzung in Hessen formulierten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb werden vorausgesetzt.

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 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 Verkehrsfläche entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 64 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern alle übrigen Voraussetzungen hierfür im Sinne des § 64 Abs. 1 Nr. 2-5 HBO ebenfalls vorliegen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der vorherige Bebauungsplan „Unterhalb Neckarstraße“ sah für den gegenständlichen Geltungsbereich noch Festsetzungen in Form von Dorfgebieten gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Jedoch sind die umgebenden Siedlungsflächen im Norden und Osten des Plangebietes überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen und Nutzungen eines Dorfgebietes wären wenig zuträglich, um den städtebaulichen Übergang der bestehenden Wohnbaustrukturen zum neuen Plangebiet bestmöglich zu gewährleisten.

Weiterhin werden die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB und die vorgegebene städtebaulichen Ordnung somit gewahrt. Dies begründet auch den Ausschluss der im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Demnach sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende



Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss erfolgt, da von entsprechenden Nutzungen ein unverhältnismäßiges, für das Plangebiet unverträgliches Maß an Ziel- und Quellverkehr erzeugt werden könnte und im Übrigen in der kleinteiligen Fläche des Plangebietes derlei Nutzungen nicht unterzubringen wären. Ferner soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der stark nachgefragte Wohnraumbedarf gedeckt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, spezifiziert durch die Bestimmung der Firsthöhe (FH) und der Traufwandhöhe (TWH).

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche wird auf ein für das WA zulässiges Maß von $GRZ = 0,4$ festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ auf den Wert von 0,4 wird die nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze erreicht. Es wird somit u. a. bewirkt, dass die städtebauliche Dichte bzw. der Grad der Bodenversiegelung angemessen genutzt werden kann, um dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Die zulässige GRZ darf i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um die Grundflächen 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 % regelmäßig überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist in erster Linie damit zu begründen, dass innerhalb der Privatgrundstücke ausreichend bemessene Abstellflächen für Fahrzeuge gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach bereit zu stellen sind, um so auch den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten.

Als weiterer Festsetzungsparameter des Maßes der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf maximal zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Dies entspricht dem Festsetzungsgehalt im Ursprungsplan für den Teilbereich des im Norden angrenzenden Gebietes (MD 1.2), sodass die städtebauliche Einbindung des Planbereichs hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gegeben ist.

Die Zahl der darüber hinaus möglichen „Nicht-Vollgeschosse“ kann im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt werden, hier bestimmen die Maßgaben der HBO die weitere Nutzung. Aus planungsrechtlicher Sicht wird daher zusätzlich auch die zulässige Höhe baulicher Anlagen als Begrenzungsparameter für die äußere Kubatur zur Steuerung der Gebäudehöhe festgesetzt. Es wird dazu eine Obergrenze für die Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen wird erreicht, dass keine beliebige Zahl an „Nicht-Vollgeschossen“ errichtet werden kann.

Der Ursprungsplan trifft bereits Festsetzung für die TWH und FH. Die Obergrenze der TWH beträgt im Ursprungsplan noch 5,50 m. Diese Grenze wird im neuen Planbereich auf 6,50 m erhöht. Grund für die neue maximale Traufhöhe von 6,50 Metern sind moderne Bauweisen sowie mit energetisch umweltschonenden Dächern; so können Wohnhäuser mit Kniestock oder



Ausnutzung des Dachgeschosses entstehen unter dementsprechend geneigten Dächern, die sodann auch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ermöglichen. Um sich der umliegenden Bebauung bezüglich der Gesamthöhe anzupassen, wurde als Firsthöhe das Maß von 8,50 m des Ursprungsplanes im neuen Plan ebenfalls angemessen auf 9,50 m festgesetzt.

Die Festsetzungen richten sich nach dem erwarteten Bedarf zur Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss). Die hiernach zulässige Gebäudekubatur greift das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung (Norden und Osten) auf.

Die Ermittlung der FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen (TWH / FH) wird die Oberkante der anbaufähigen, für die Erschließung maßgeblichen Verkehrsfläche „Am Wetzels“ in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Hierdurch wird für alle realisierbaren Gebäude in den Baufenstern eine gleiche Gebäudehöhenentwicklung gewährleistet, da die Straße „Am Wetzels“ in ihrem Verlauf nach Westen leicht abfällt.

Zusätzlich zur Bestimmung der Höhenfestsetzungen wird eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen zugelassen. Demnach darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden. Diese Festsetzung soll eine gewünschte Flexibilität bei der Errichtung technischer Anlagen einräumen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise regelt u. a. das Verhältnis eines Gebäudes zu seitlichen Grundstücksgrenzen, zudem wird die räumliche Verteilung der baulichen Anlage durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") bestimmt. Für das WA wurde die offene Bauweise festgesetzt, bauliche Anlagen sind daher mit Grenzabstand zu den Nachbargrenzen zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen hinreichend bestimmt, wobei die Lage der Baugrenzen zu den Nachbargrenzen den erforderlichen Mindestgrenzabstand von 3,00 m bereits berücksichtigt.

In der offenen Bauweise dürfen Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von bis zu 50 m errichtet werden. Da jedoch die Festsetzung der Baugrenzen eine in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge von 50 m nicht möglich machen, ist dieser Wert allenfalls theoretischer Natur. Voll ausgeschöpft werden kann diese Festsetzung aufgrund der begrenzten Länge der Baufenster nicht.

Die Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, Erker, Balkone, Wintergärten, technische Bauteile, geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind.



4.4 Stellplätze, Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Darüber hinaus sind Stellplätze bzw. Garagen auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung Flächen für Stellplätze“ (St) bzw. „für Garagen“ (Ga) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Stellplätze sind somit auch innerhalb des „Vorgartens“, also im Bereich zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Mit Aufnahme dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Stellplätze, Carports oder Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, orientiert zu den bereits bebauten Strukturen im Norden oder südlich im Übergang zur freien Flur / Grünfläche errichtet werden, was aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht ist, sondern der Erschließungsstraße „Am Wetzels“ zugewandt sind.

4.5 Nebenanlagen

Für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO wurde textlich bestimmt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wenn deren Volumen in Summe je Grundstück 30 m³ nicht überschreitet; dies entspricht bspw. einer Nebenanlage mit einer Grundfläche von 3x4 m und einer Raumhöhe von 2,50 m. Zur Realisierung und Nutzbarkeit gängiger Nebenanlagen wie Gartenhütten u.Ä. erscheint das festgelegte Volumen ausreichend dimensioniert sowie ein städtebaulich vertretbares Maß verglichen zum Baufenster und der Grundstücksgröße.

4.6 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

In den Festsetzungsgehalt wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als unterirdische Leitungen aufgenommen. Damit soll einerseits der durch das Plangebiet laufende bestehende Abwasserkanal planungsrechtlich gesichert werden. Andererseits soll verhindert werden, dass Versorgungsträger deren Leitungsverlegung vorbehaltlich und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit auch oberirdisch vornehmen wollen. Aus der Sicht der Plangeberin entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist.

Diese Festsetzung ist jedoch nicht auf die Führung von Telekommunikationsleitungen anzuwenden, da Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien in § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG) abschließend enthalten sind.

4.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird im südlichen Planbereich eine Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) des Ursprungsbebauungsplanes überplant. Um dem Ursprungsplan nicht die Planungsgrundlage zu entziehen, wurde mit den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur



Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine flächengrößere Ersatzausgleichsfläche bestimmt. Zudem sind diese neue Ausgleichsflächen ebenfalls als Ausgleichsfläche Obstbaumwiese mit dem naturschutzfachlichen Entwicklungsziel Streuobstwiese festgelegt, sodass sich sowohl für das Schutzgut Boden als auch für Natur und Landschaft äquivalent – wenn nicht sogar wertvollere, da größere Fläche und auf drei Ecken verteilt - Strukturen entwickeln werden als mit der ursprünglich festgesetzten jedoch faktisch nicht realisierten Ausgleichsfläche.

Ausgleichsflächen:

Ein großer Anteil der Fläche des Flurstückes Nr. 173/33 (im Norden des Geltungsbereiches) sowie Bereiche des Flurstücks Nr. 173/41 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese sind als Obstbaumwiese anzulegen. Es sind hochstämmige Obstbäume gemäß der Pflanzliste in einem Abstand von 10 x 10 m zu pflanzen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Die Wiesenfläche zwischen und unter den Obstbäumen kann durch Ansaat oder durch Mahd selbstbegrünter Flächen entwickelt werden. Bei Ansaat ist die Einsaat einer kräuterreichen, regionalen Wiesenmischung vorzunehmen, um einen noch größeren positiven Effekt für die lokale Flora und Fauna zu leisten. Die Wiese ist daher nur 1-2 x pro Jahr und nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und einer Nutzung zuzuführen, u.a. möglich als Futtermittel oder zu kompostieren. Die nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände sind zu beachten.

Der Festsetzung als Schutzfläche kommt neben dem in erster Linie naturschutzfachlichen Wert auch ein städtebaulicher Wert als Grünstruktur / Freihaltebereich Bedeutung zu, indem diese Flächen den Erhalt der vorhandenen Freistruktur zwischen der Ortsbebauung im Nordosten und der freie Flur im Süden und Westen des Planbereichs übernehmen.

Nutzungs- und Maßnahmenregelungen

Es wurden dezidierte Textfestsetzungen zur Beschränkung der Rodungszeit erlassen, um insbesondere die Belange des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigen zu können.

Zur Vermeidung von Lockeffekten für Insekten, ist für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden. Die Beleuchtung der Außenflächen hat in warmweißem Licht (niedrige Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin) zu erfolgen, denn grelle und kalte Lichtquellen weisen meist einen hohen Blau- und UV-Anteil auf und wirken daher als Insektenfallen, denn Insekten werden von diesem Licht angezogen. Quantifiziert wird die Lichtfarbe über die sog. Farbtemperatur in Kelvin. Im Straßenbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit blendarme, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme mit ebenfalls warmweißem Licht zu verwenden, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.



Maßgaben zur Befestigung von Grundstücksfreiflächen, Stellplätzen und Hofflächen sollen sicherstellen, dass der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ein verträgliches Mindestmaß beschränkt bleibt, daher sind diese aus ökologischen Gesichtspunkten vorzugsweise teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

4.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bebauungsplan ist die bestehende Abwasserleitung zeichnerisch festgesetzt. Ergänzend wurde zu deren Sicherung ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wald-Michelbach eingetragen.

Da im vorliegenden Planfall ansonsten bereits alle Ver- und Entsorgungsleitungen von außen am Gebiet anliegen und die Plangrundstücke durch private Hausanschlussleitungen erschlossen werden können, ist keine weitere Festsetzung von Hauptversorgungs- oder Hauptentsorgungsleitungen erforderlich.

4.9 Anpflanzen von Bäumen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der im Planteil zum Erhalt festgesetzte Baumbestand an der westlichen Grenze des Plangebietes (Erhaltung Bäume, Sträucher), ist aufgrund seiner intakten, großgewachsenen Strukturen und gebietsgliedernden Wirkung zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung zulässiger Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Im Zusammenhang mit den weiter westlich abzweigenden Baumstrukturen verbindet sich dieser Bestand zu einer L-förmigen abschirmenden Grünstruktur, die sowohl einen visuell harmonischen Übergang von der Wohnbebauung zu den begrünten Hangflanken schafft, als auch das am Ende der Zuwegung „Am Wetzels“ gelegene Gehöft (integrierte Bio Bäckerei) von der neu entstehenden Wohnbebauung optisch leicht trennt und seinen Eigenständigkeitscharakter somit beibehält.

Weiterhin wurden Festsetzungen zu Pflanzungen aufgenommen, um ein verträgliches Maß an Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sicherzustellen, mit standortheimischen Arten gemäß der Pflanzenliste. Zur Durchgrünung des Wohngebietes wurde festgesetzt, dass je begonnen 350 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Bei einer Größe des WA-Gebietes von über 2.600 m² sind somit acht Bäume im Plangebiet anzupflanzen. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ 0,4 bzw. 0,6 inkl. zulässiger Überschreitung, als begrünte oder gärtnerisch anzulegende Flächen auszubilden. Somit sind 40 % des gesamten Gebiets zu begrünen. Mindestens 20 % hiervon (20% von den 40% nicht überbauten Fläche,) sind zudem einer arten- und strukturreichen Begrünung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern zuzuführen. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Diese Festsetzung wurde jedoch nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna)



entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das lokale Mikroklima, da sie sich anders als Steine nicht aufheizen. 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.

Durch die Begrünung der Grundstücke gliedern diese sich zudem bestmöglich in das städtebauliche und landschaftspflegerische Bild der umgebenden Bebauung und Landschaft ein. Im Sinne der Landschaftsbildprägung stellen sich durchgrünte Siedlungsteile von außen als harmonisch in das natürliche Gefüge einbezogen dar und werden als solche wahrgenommen.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist aufgrund ihrer giftigen Eigenschaften und der Nichteignung als Nistplatz für heckenbrütende Vogelarten, die zugängliche Laubhecken bevorzugen unzulässig.

Mittel- bis langfristig wird durch die o.a. Festsetzungen ein wertvoller Beitrag zur Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich und zur optischen Gestaltung der Wohnbauflächen erreicht.

4.10 Auf Landesrecht beruhende Regelungen

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.

4.10.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Als Dachform wurden Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer als Sonderform eines Satteldaches festgesetzt. Die zulässige Dachneigung wurde auf einen Bereich zwischen 10° bis 38° begrenzt. Damit gesteht der Bebauungsplan den zukünftigen Bauherren einen weitreichenderen Gestaltungsspielraum zu, als es die Festsetzungen zur Dachgestaltung des Ursprungsbebauungsplanes zulassen würden, um ein weiterhin ein harmonisches städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu gewährleisten, jedoch künftigen Bauherren auch eine moderne Ausgestaltung der Dächer sowie durch die versetzten Pultdächer den Einsatz von Solarenergieanlagen zu ermöglichen bzw. zu erleichtern.

Dachaufbauten sind als Schleppegauben und Satteltauben zulässig. Die Ausgestaltung der Gauben sowie der zulässigen Zwerchhäuser wird im Textteil zum Bebauungsplan sowohl schriftlich als auch grafisch erläutert; es werden die Gesamtlänge sowie einzuhaltende Abstände zur Firstoberkante oder zu Gebäudeecken geregelt, sodass der Eindruck eines weiteren Vollgeschosses durch eine Gaube vermieden wird.

Damit Abfallbehältnisse, die unmittelbar im Sichtbereich von der öffentlichen Straßenfläche aus eingesehen werden könnten visuell nicht in Erscheinung treten wurde bestimmt, dass diese mit einem Sichtschutz zu versehen sind.

4.10.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu den Gebäuden wird auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Als Einfriedungen sollen Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberkante (GOK) zulässig sein. Da durchgehend geschlossene Ansichtsflächen sonst nicht erwünscht sind wurde bestimmt, dass Mauern zur Abgrenzung der Grundstücke – mit Ausnahme notwendiger Stützmauern zur Abfangung von Geländever-sprüngen – unzulässig sind. Geschlossene Einfriedungen bewirken zumeist den optischen Ein-druck einer Barriere, der aus landschaftsgestalterischer und städtebaulicher Sicht zu vermeiden ist. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm zwischen der zaununterkante des Zauns und dem anstehenden Gelände einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Klein-tieren zu gewährleisten.

Hecken als lebende Einfriedungen sind zulässig, solange die Wuchshöhe 3,00 m über Gelän-deoberkante nicht überschreitet. Auf die Beachtung der Bestimmungen des Hessischen Nach-barrechtsgesetzes (HNRG) wird hingewiesen.

4.11 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- **Bauverbotszone**
Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich einer klassifizierten Straße, der Landesstraße L 3105, die das Plangebiet im Osten tangiert. Nach den Maßgaben des Bundesfernstraßen-gesetzes ist im Verlauf klassifizierter Straßen ein Abstand einzuhalten, der von baulichen Anlagen freigehalten werden muss. Demnach wurde im Planteil eine Bauverbotszone in ei-ner Breite von 20,00 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand ausgehend als Hinweis ein-getragen. Der äußere befestigte Fahrbahnrand ist in der Liegenschaftskarte nicht eingetragen, daher wurde zur Ermittlung der räumlichen Lage ein Luftbild hinterlegt. Durch die festgesetzten Flächen zum Anlegen von Streuobstwiesen im Plangeltungsbereich entlang des Straßenverlaufs, konnten die überbaubaren Grundstücksflächen auf die Bauver-botszone räumlich abgestimmt werden, so dass eine Überlagerung des Baufensters mit der Bauverbotszone nicht erfolgt.
- Denkmalschutz
- Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Immissionsschutz
- Bodenschutz
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Kampfmittel
- Einsichtnahme von DIN-Normen
- Fledermausschutz
- Grundwassersituation und Baugrundverhältnisse



4.12 Nachrichtliche Übernahme

Im Bebauungsplan erfolgte die nachrichtliche Übernahme eines Gewässerrandstreifens im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Eine etwaige, mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehende Neuaufteilung der Grundstücke, liegt im Ermessensspielraum der Grundstückseigentümer. Eine Baulandumlegung nach BauGB ist daher nicht vorgesehen. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes kann hierzu letztlich auch keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen. Insofern von den privaten Bauherren Grenzregelungen vorgenommen werden, hat dies keine Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt oder die Umsetzung des Bebauungsplanes.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten, die ursächlich auf die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens oder die Umsetzung des Bebauungsplanes zurückzuführen sind, werden zunächst, mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten, nicht erwartet.

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.374 m ²	
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen)	ca. 2.996 m ²	
Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 85 m ²	
Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG (keine Überlagerung)	ca. 274 m ²	<i>plus 175 m² Gewässerrandstreifen auf Maßnahmenfläche</i>
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</u>	<u>ca. 450 m²</u>	
Größe des Geltungsbereiches	ca. 6.179 m ²	

Aufgestellt:

INFRAPRO

Lorsch, am 13.11.2020, zuletzt geändert: 21.04.2021

fertiggestellt: 21.06.2021

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.
Stadtplaner IKH

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



Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen (Teil A und B), der nachrichtlichen Übernahme (Teil C) sowie den Hinweisen (Teil D), ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterhalb Neckarstraße“, 1. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
HBO (Hessische Bauordnung) HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz)
i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 „Allgemeines Wohngebiet“:

1.1.1 Es wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i. S. d. § 4 (BauNVO) festgesetzt.

1.1.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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

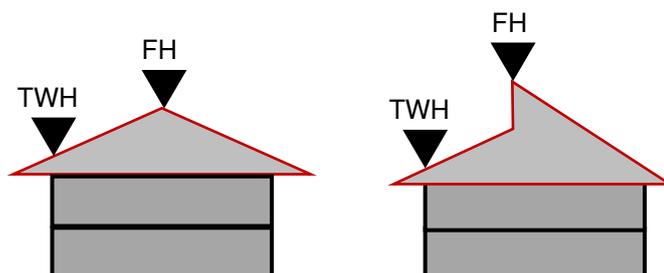
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen zur Zahl der Vollgeschosse, zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) als das Maß zwischen der Bezugshöhe (siehe Teil A, Nr. 2.3 f) und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachkonstruktion sowie der Firsthöhe (FH) als höchstem Punkt der baulichen Anlage (vgl. Abbildung 1).

2.2.2 Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

Abbildung 1:
Definition des Nachweises
der TWH / FH



- 2.3 **Bestimmung der unteren Bezugsebene der Höhe baulicher Anlagen:**
Als untere Bezugsebene für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen (TWH und FH) gilt die Oberkante der anbaufähigen, für die Erschließung maßgebliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
- 2.4 **Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:**
Die Höhe baulicher Anlagen kann für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. technische Aufbauten oder Oberlichter) bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 **Bauweise (§ 22 BauNVO):**
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen einer offenen Bauweise zulässig.
- 3.2 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 **Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):**
- 3.3.1 **Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, Erker, Balkone, Wintergärten, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.**
- 3.3.2 **Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (Anlage 2), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**
- 4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 4.1 **Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**
- 4.2 **Stellplätze bzw. Garagen sind darüber hinaus auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ (St) bzw. „für Garagen“ (Ga) zulässig.**
- 5. Untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO), sofern deren Volumen den Wert von 30 m³ je Grundstück nicht überschreitet.

6. Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen; die Vorschriften des Telekommunikationsgesetzes (vgl. § 68 TKG) bleiben hiervon unberührt.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20+ 25 BauGB)

7.1 Die gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Obstbaumwiese anzulegen.

Es sind hochstämmige Obstbäume gemäß der u.s. Pflanzliste in einem Abstand von 10 x 10 m zu pflanzen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Die Wiesenfläche zwischen und unter den Obstbäumen kann durch Ansaat oder durch Mahd selbstbegrünter Flächen entwickelt werden. Bei Ansaat ist die Einsaat mit einer kräuterreichen, regionalen Wiesenmischung vorzunehmen.

Die Wiese ist jährlich 1-2 x, jedoch nicht vor dem 1. Juli zu mähen.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und einer Nutzung zuzuführen, beispielsweise zu kompostieren oder als Futtermittel zu verwenden.. Die nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände sind zu beachten.

7.2 Beschränkung der Rodungszeit:

Rodungen von Gehölzen müssen außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28 (29.). Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von möglichen Nestern und / oder Brutstätten zu überprüfen und eine Ausnahme (§ 45 BNatSchG) oder Befreiung (§ 67 BNatSchG) zu beantragen. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet und danach unmittelbar die notwendige Fällung durchgeführt werden.

7.3 Befestigung von Grundstücksfreiflächen, Stellplatz-/Hofflächen:

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien). Eine wasserdurchlässige oder teilbegrünte Oberfläche ist ebenso für nicht überdachte Stellplätze / Abstellplätze für Pkw und Hofflächen herzustellen. Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das

Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden). Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung in seitlich angeordnete Grün-/ Gartenflächen erfolgen.

7.4 Beleuchtung:

Zur Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen und Gebäudefassaden sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlendem Beleuchtungskörper mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht), zu verwenden.

Im öffentlichen Straßenbereich sind ausschließlich blendarme LED-Beleuchtungssysteme, ebenfalls mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten.

7.5 Pflanzlisten

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortheimischen Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)

Äpfel z.B. Klarapfel
Birne z.B. Gute Luise
Kirsche
Zwetschgen/Pflaumen/Mirabellen

Schling- und Kletterpflanzen

<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelleber
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

Pflanzabstände:

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250,

Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

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

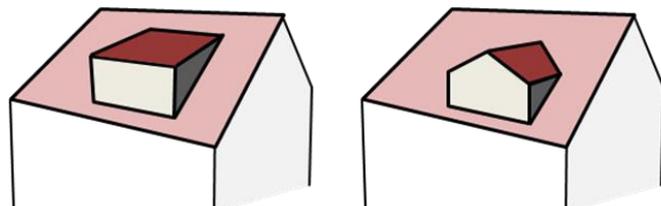
- 8.1 Der im Planteil als zu erhalten festgesetzte Baumbestand (Erhaltung Bäume, Sträucher), ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung zulässiger Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen; diese sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 8.2 Baulich nicht überprägte Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Dabei ist pro angefangenen 350 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß der u.s. Pflanzlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gehölze aus heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Artenliste in Abschnitt C, Ziffer 7) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 8.3 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind unzulässig.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

- 1.1 Dachformen und Dachneigung:
- 1.1.1 Als Dachform sind ausschließlich Satteldach, Walmdach und versetztes Pultdach zulässig.
- 1.1.2 Die Dachneigung ist ausschließlich in einem Bereich zwischen 10° - 38° zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten und -einschnitte:
- 1.2.1 Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schlepp- und Sattelgauben zulässig.

Abbildung 2:
Zulässige Gaubenformen
links: Schleppgaube,
rechts: Sattelgaube



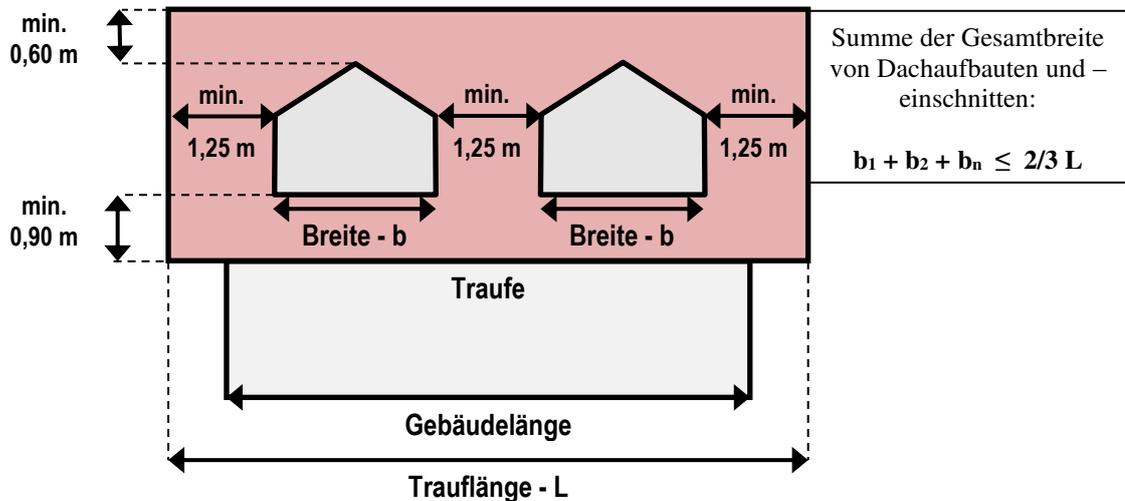


Abbildung 3: Abmessungen / Abstände zulässiger Dachgauben (Bsp.: Sattelgaube)

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen.

Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen.

Der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

- 1.2.2 Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

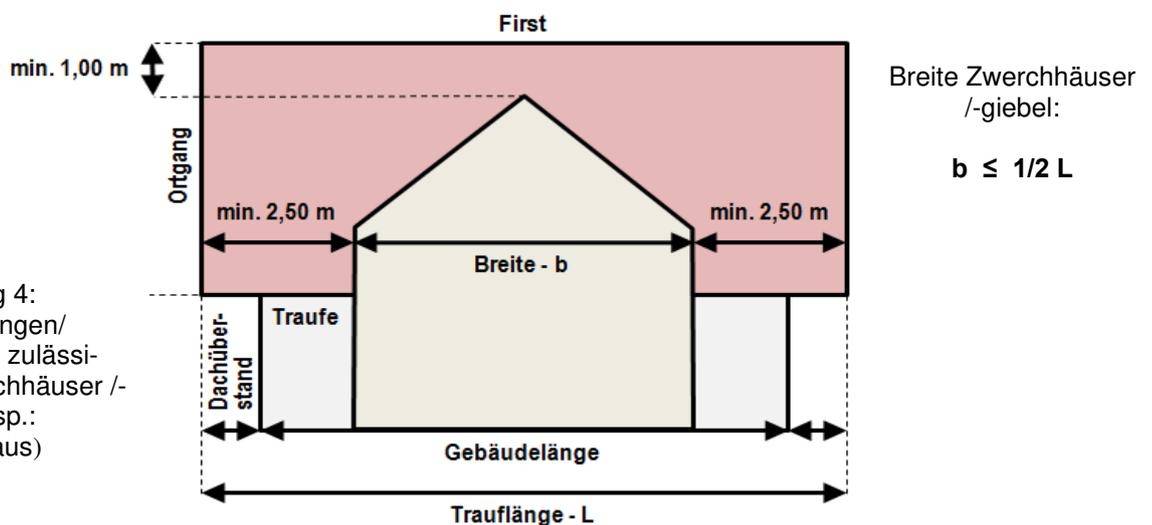


Abbildung 4:
Abmessungen/
Abstände zulässiger
Zwerchhäuser /-
giebel (Bsp.:
Zwerchhaus)

1.3 Material:

Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

1.4 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,30 m betragen.

2. **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der zu Anlage II, Ziffer 7.2 i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO zulässig.

2.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrenzen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig, hierunter zählen auch Gabionenwände. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

2.3 Hecken als Einfriedung sind ausschließlich aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste im Abschnitt A Nr. 5 herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

C **Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterhalb Neckarstraße“, 1. Änderung fließt im Süden des Plangebietes (Flurstück 173/41) ein namenloses Gewässer. Der im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Gewässerrandstreifen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten. Auch Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Schuppen, Lagerflächen, Stellplatzflächen für PKW, das Anlegen von Wegen und Terrassen, Begrenzungsmauern, Zäunen und andere Formen von Einfriedungen sind in Gewässerrandstreifen grundsätzlich unzulässig.

Der Gewässerrandstreifen, in einer Breite von fünf Meter, bemisst sich gemäß § 38 Abs. 2 WHG bei Gewässern mit eindeutiger Böschung ab der Böschungsoberkante, ansonsten ab der Linie des Mittelwasserstandes.

Gewässerrandstreifen sind in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten. Standortheimische Anpflanzungen sind zulässig, bedürfen jedoch einer Genehmigung. Im Einzelnen sind die Vorgaben des WHG und des HWG zu beachten.

Die Schutzvorschriften für festgesetzte Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG i. V. m. § 23 HWG sind bei der Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 173/41 zu beachten. Ein Konflikt mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme wird jedoch nicht erkannt. Vorsorglich wird darüber informiert, dass für Maßnahmen, die mit einem Eingriff in Gewässer / Gräben verbunden sind, ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 68 WHG (Planfeststellung/ Plangenehmigung) durchzuführen ist.

D Hinweise

1. Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist im Verlauf der Landesstraße 3105 eine Bauverbotszone festgesetzt in einer Breite von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStG) von Hochbauten sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Werbeanlagen freizuhalten.

2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können.

Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch das Plangebiet läuft unterirdisch eine Abwasserleitung.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten, sowie die gemäß technischem Regelwerk vorgeschriebenen Sicherheitsabstände einzuhalten.

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich von Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete

Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei maximaler Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

Zur Gewährleistung einer Zu- oder Durchfahrt für die Feuerwehr wird auf das Erfordernis der Mindesttragfähigkeit des Straßenuntergrundes Am Wetzel für ein zulässiges Gesamtgewicht bis zu 16 t gemäß der Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB hingewiesen.

Weiterhin wird auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr hingewiesen, für den Fall, dass sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben.

5. Immissionsschutz

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen in räumlicher Nähe zu klassifizierten Straßen (hier: L 3105) erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung bzw. zum Schutz vor schädlichen Straßenverkehrslärmwirkungen an Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzusehen. Räume, die auch dem Schlafen dienen (Schlaf-, Kinderzimmer etc.) sollten auf der zur klassifizierten Straße abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.

Geeignete, objektbezogene Schutzmaßnahmen sind u.a.

- die Ausführung von Terrassen und Balkonen als geschlossene Wintergärten;
- die Orientierung der zur Belüftung erforderlichen Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf die von schalltechnisch relevanten Verkehrswegen abgewandte Gebäudeseite,

- passive Schutzmaßnahmen wie ggf. geeignete Fenster, Rollladenkästen oder Dachisolierungen, als vorbeugender Lärmschutz
- aktive private Schallschutzmaßnahme wie bspw. Schallschutzwände zur Abschirmung des Gartenbereichs (z.B. als Gabionen. Oder Holzwand) oder von Terrassen (z. B. durch eine Glaswand).

Forderungen oder Erstattungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder gegen die Gemeinde können daraus nicht abgeleitet oder geltend gemacht werden.

6. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/DA 41.5 Bodenschutz), zu informieren. 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.

Bodenmaterial, das auf eine durchwurzelbare Bodenschicht aufgebracht wird oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten. Die Anforderungen gelten mindestens für die oberen zwei Meter einer Auffüllung. Bodenmaterial, das außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion verwertet wird, muss die Einstufung Z 0 gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) besitzen.

7. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

Sollte ein Zisternensystem für die Zwischen-speicherung von Niederschlagswasser als Brauchwassernutzung - um Trinkwasser einzusparen - (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück hydraulisch eher nicht möglich ist. Es ist vorab zu prüfen,

ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen. Künftigen Bauherren wird daher eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Dachflächenwasser in den Kanal genehmigungspflichtig ist. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die Kanalisation darf nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzureichen.

8. Kampfmittel

Der Gemeinde Wald-Michelbach liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Bauamt der Gemeinde während der Dienststunden eingesehen werden.

10. Fledermausschutz

Aus Gründen des Fledermausschutzes sind Baumrodungen nur außerhalb der Setzzeiten und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere (März / April oder September) durchzuführen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind eventuelle Baumhöhlen durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse hin zu überprüfen.

Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen. Für den Fall einer notwendigen Umsetzung ist zuvor eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Sollte die vorgenannte zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, müssen potenzielle Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zerstört und vor der Rodung von Gehölzen potenzielle Quartierstrukturen (nach erfolgter Kontrolle) verschlossen werden, um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben. Quartiersverschlüsse sind im Zeitraum März/April oder September durchzuführen. Bei Vorliegen einer Quartierfunktion / Wochenstube sind vor dem Verschlie-

Ben vorlaufende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich und eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

11. Grundwassersituation und Baugrundverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Bodengutachten für das Plangebiet erstellt wurde. Demnach liegen der Gemeinde keine Kenntnisse über die Grundwassersituation und die Bodenverhältnisse vor. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebiet vernässungsgefährdet (sehr hohe Grundwasserstände bei Flurabständen von 0 bis 3,00m) ist. Bei vernässungsgefährdeten Gebieten handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen.

Künftigen Bauherren wird dringlich empfohlen, ein vorhabenbezogenes Gründungs- und Versickerungsgutachten erstellen zu lassen, um Erkenntnisse über die Grundwasser- und Bodenverhältnisse (bspw. Baugrund, Grundwasserstände und Schwankungsbereiche, auftretendes Schichtwasser, Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) zu erlangen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen künftigen Bauherren ggf. dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.

Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.“