

GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Bebauungsplan
„Am Bahnhof / Forsthausstraße“
Teilbereich A
006-31-21-3074-004-038-00

Begründung
Satzungsbeschluss

Juli 2013

INFRAPRO

Infrastrukturelle ———
——— Projektlösungen
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon: 06251 – 5847830
Email: mail@infrapro.de
Web: www.infrapro.de





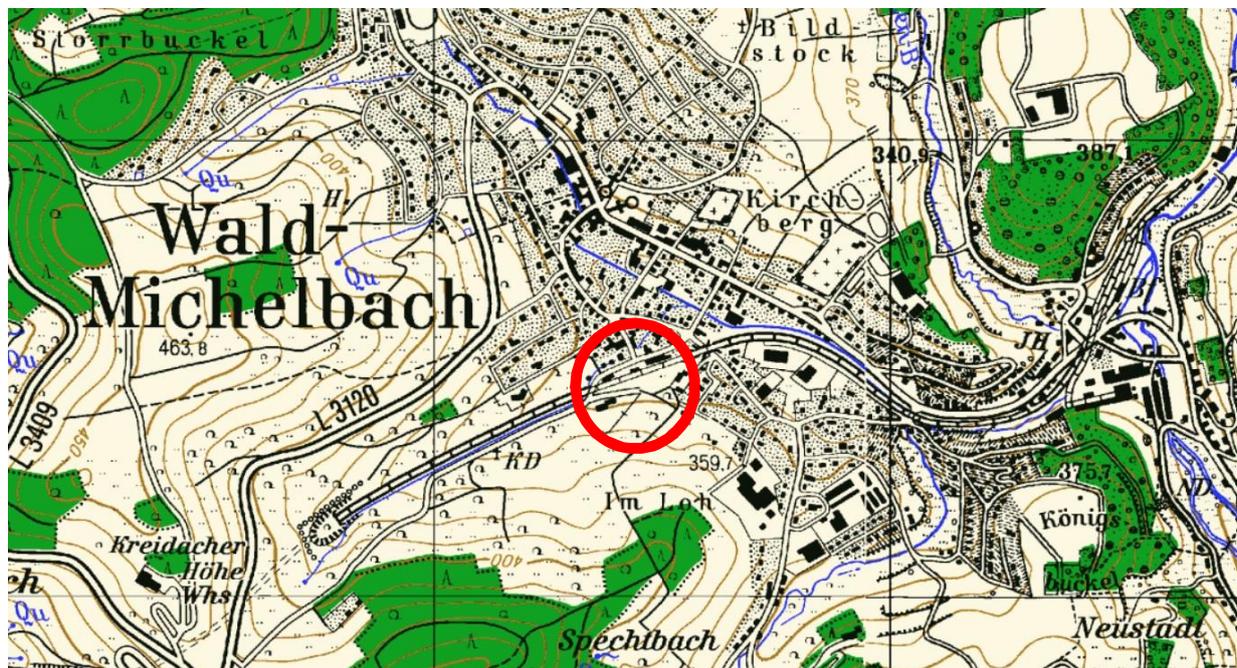
Inhaltsverzeichnis:

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE.....	4
2.1 Lage, Abgrenzung und Größe	4
2.2 Bestand und derzeitige Nutzung.....	5
3 EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	5
3.1 Regionalplan Südhessen	5
3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach.....	6
3.3 Aufstellung und Inhalt des Bebauungsplanes.....	6
4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	8
5 ERSCHLIEßUNG	9
6 BAULEITPLANERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE.....	10
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	11
6.3 Verkehrsflächen	11
6.4 Grünordnerische Festsetzungen	12
6.5 Hinweise	12
7 FLÄCHENBILANZ	12
8 PLANDURCHFÜHRUNG	12
9 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	13





Übersichtskarte



1. Erfordernis der Planaufstellung

Zwischen dem Baugebiet in der Forsthausstraße und dem Bahnhof von Wald-Michelbach befindet sich am südlichen Ortsrand eine freie Fläche, welche sich aus städtebaulicher Sicht für eine Abrundung des Siedlungsrandes anbietet. Die beiden Flurstücke 4/2 (937 m²) und 4/3 (1.085 m²) sind dabei über einen Weg bereits verkehrlich erschlossen. Durch die Ausweisung als Baugebiet können hier ca. 4 neue Baugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Die Nachfrage an Baugrundstücken innerhalb oder am Rand der Ortslage von Wald-Michelbach ist nach wie vor gegeben, es liegen bereits mehrere Anfragen von Interessenten vor.

Da die Grundstücke planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich zuzurechnen sind und die geplante Wohnbebauung nicht auf Grundlage von § 35 BauGB genehmigt werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsabsicht hat die Gemeindevertretung daher in ihrer Sitzung am 18.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnhof/Forsthausstraße“ beschlossen.

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

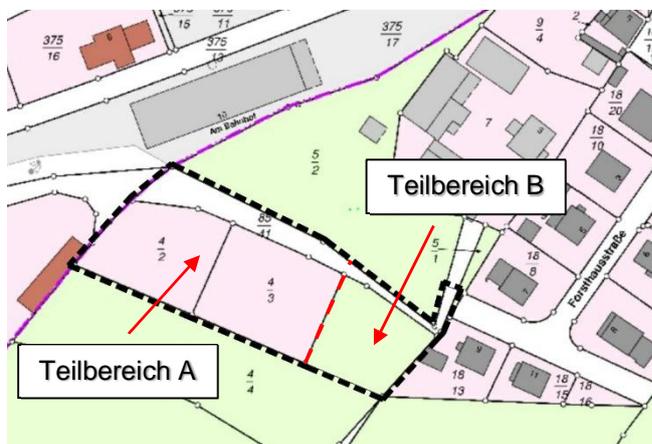


Abbildung 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Wald-Michelbach und liegt zwischen der Wohnbebauung in der Forsthausstraße im Osten sowie dem gemischt bebauten Gebiet um den Bahnhof. Südlich grenzen weitläufige Grünlandflächen an.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs A umfasst die Flurstücke Nr. 4/2, 4/3 sowie 85/41 teilweise in der Flur 2, Gemarkung Wald-Michelbach und hat eine Gesamtgröße von ca. 2.500 m². Aufgrund einer Stellungnahme aus der förmlichen Beteiligung wurde das ursprünglich zum Geltungsbereich gehörige Flurstück 4/4 aus dem Geltungsbereich herausgenommen (Teilbereich B).

2.2 Bestand und derzeitige Nutzung



Abbildung 2: Luftbildauszug zur Bestandsdarstellung
(Quelle: BürgerGIS Kreis Bergstraße)

Die Fläche ist dreiseitig von Bebauung umgeben und wird derzeit als Grünland genutzt. In der Südwestecke von Flurstück 4/3 steht ein alter Obstbaum, ansonsten sind keine Gehölze vorhanden.



Abbildung 3: Blick von Westen auf die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke; im Hintergrund Wohnhaus Forsthausstraße 9

Die Bebauung westlich und nördlich ist mit mehreren Lagerhallen und Scheunengebäuden eher gewerblich - landwirtschaftlich geprägt, während östlich im Bereich der Forsthausstraße eine Wohnnutzung vorherrscht.

3 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 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 (RPS 2010) festgelegt.

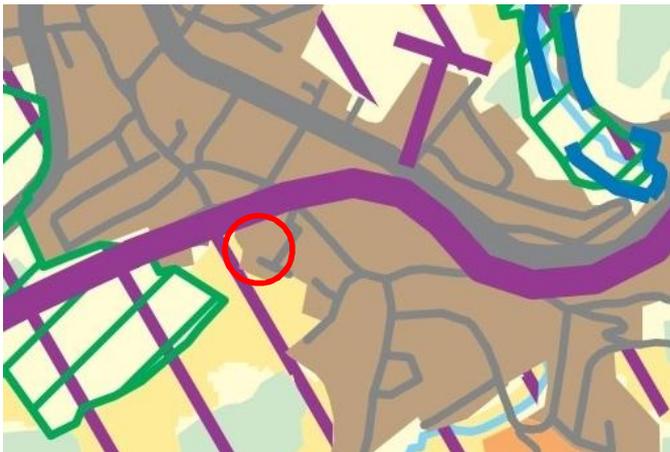


Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Regionalplan 2010 vom 17.12.2010

Der Plangeltungsbereich ist als Siedlungsfläche - Bestand dargestellt.

Insofern widerspricht die Planung nicht den regionalplanerischen Zielen.

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach

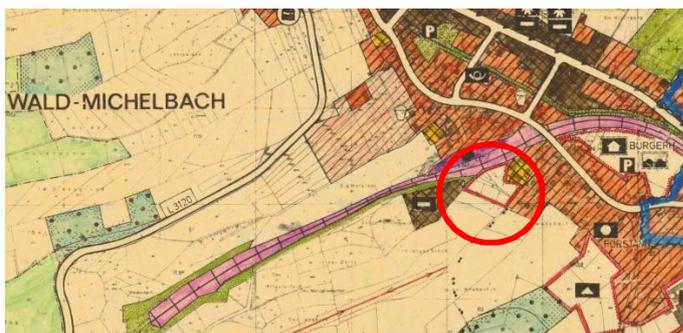


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach ist der Planbereich als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

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

3.3 Aufstellung und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.



Neben den genannten Anwendungsfällen können auch Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, Gegenstand eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sein. Wird z.B. am Rand des Siedlungsbereichs ein Bebauungsplan aufgestellt, der sich im Wesentlichen auf den Siedlungsbereich bezieht und nur einzelne Außenbereichsflächen, weil sie im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich zu beurteilen sind, in sein Plangebiet mit einbezieht, kann dies seine Charakterisierung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht beeinträchtigen. Hierzu wird auf die Parallele zu den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Ergänzungs- oder Abrundungssatzung) hingewiesen. Potenzielle Flächen für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 kommen in aller Regel auch für die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a in Betracht. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Grundsätzlich steht es im Ermessen der planenden Gemeinde, welches Planungsinstrument sie für ihre städtebauliche Entwicklung im Einzelfall anwendet.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- 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.

Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplangebiet errechnet sich wie folgt, wobei bei der Ermittlung der festgesetzten zulässigen Grundfläche diejenigen Flächen nicht mitgerechnet werden, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden können:

Ca. 2.030 m² (Grundstücksfläche) x 0,4 (GRZ) = 812 m².

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m².

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohnbauliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO.

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

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.





Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

- | | |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18.12.2012 | Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof / Forsthausstraße“. |
| 20.04.2013 | Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung. |
| 20.04.2013 | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB. |
| 29.04.-
29.05.2013 | Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB |
| 26.04.2013 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Anschreiben). |
| 02.07.2013 | Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan „Am Bahnhof / Forsthausstraße - Teilbereich A“. |

4 Städtebauliches Konzept

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung von Bauplätzen für die ortsansässige Bevölkerung sowie die Schließung einer Baulücke mit der endgültigen Schaffung einer geordneten Siedlungsgrenze.

Die beiden Flurstücke 4/2 und 4/3 werden hierzu als Baufläche festgesetzt.

Die bestehende Straßen-/Wegeverbindung vom Bahnhof zur Forsthausstraße wird zur gesicherten Erschließung im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt.

Durch die Begrenzung der Baufenster, der baulichen Ausnutzung hinsichtlich Grundfläche und Gebäudehöhe sowie der Festsetzung von Anpflanzungen erfolgt eine Einbindung der Gebäude in die umgebende Bebauung.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wird der Obstbaum auf dem Flurstück 4/3 zur Erhaltung sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft festgesetzt.





5 Erschließung

Die äußere Erschließung des Grundstückes erfolgt wie bisher über den vorhandenen Weg „Am Bahnhof“, welcher eine ausreichende Breite besitzt. Auf Grund der beschränkten Anzahl an Wohngebäuden und einem damit einhergehenden nur sehr geringen Verkehrsaufkommen ausschließlich durch Anlieger ist ein straßentechnischer Ausbau vorerst nicht vorgesehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche ist für eine gesicherte Erschließung - welche nicht an einen bestimmten Ausbauzustand gebunden ist - ausreichend bemessen. Der vorhandene Erschließungsweg ist ausreichend verdichtet und bei jeder Wetterlage auch für Rettungsfahrzeuge befahrbar. Es reicht aus, wenn die Erschließungsanlagen sich in einem Zustand befinden, der eine Benutzung in zumutbarer Weise ermöglicht. Der vorhandene Weg ist in der Lage, den von der Nutzung der baulichen Anlage ausgehenden zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen.

Die Anschlüsse an das Versorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Strom) sind bereits vorhanden. Die zukünftigen Wohngebäude können über entsprechende Hausleitungen an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung ist für ein zusätzliches Wohnhaus im Bereich Talweg durch das bestehende Leitungsnetz sowie die dort vorhandenen Wassermengen sichergestellt. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im Rahmen der Bauanträge.

Weitere Maßnahmen zur technischen Erschließung des Planbereiches sind, über den Bestand hinausgehend, nicht erforderlich. Zusätzliche bauliche Anlagen, die einer dauerhaften Erschließung bedürfen, sind nicht geplant.

Eine abschließende Klärung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde nicht vorgenommen. Die Festsetzung B.5.1 gibt den Grundsatz der Abwasserbeseitigung (§ 55 Abs.2 WHG) wieder. Neben der Brauchwassernutzung durch Zisternen stehen für die (auch zeitverzögerte) Versickerung des Niederschlagswassers auch bei schwierigen Untergrundverhältnissen ausreichend technische Möglichkeiten zur Verfügung. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, muss der zukünftige Bauherr dies entsprechend im Bauantrag nachweisen. Erst dann kann ausnahmsweise eine Einleitung in das Abwassernetz zugelassen werden.





6 Bauleitplanerische Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie sonstigen und grünordnerischen Festsetzungen, finden sich auch in den Textfestsetzungen wieder.

Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan).

Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) vorliegen.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Zielsetzung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach Maßgabe des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, da diese Nutzungen am Ortsrand nicht gewünscht sind. Zudem sind diese Nutzungen der Regel verkehrintensiv und würden somit die angrenzende Wohnbebauung im Umfeld zu stark belasten. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets auch weiterhin gewahrt.

Die im Rahmen des Bebauungsplans getroffene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet steht im städtebaulichen Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung in der Forsthausstraße, welche ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Die verbleibenden allgemein zulässigen Nutzungen sind in der Regel weniger verkehrintensiv, zudem ist im direkten Umfeld eine Anlage für soziale Zwecke bereits vorhanden (Pflege- und Betreuungsheim für Senioren). Eine Einstufung als Reines Wohngebiet entspräche nicht dem Charakter der baulichen Umgebung.

Die bauliche Ausnutzung richtet sich an der in § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzten Obergrenze (Grundflächenzahl GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Zur städtebaulichen Einbindung des Baugebietes in die Umgebung werden die max. Gebäudehöhen auf die für max. zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss notwendigen Höhen begrenzt.



Maßgeblich für die Einbindung der Gebäude in die Umgebung sind dabei die Traufwand- und Firsthöhen. Gerade in Hanglagen ist der optische Eindruck entscheidend und nicht, ob ein Geschoss (rechnerisch) als Vollgeschoss zu bewerten ist oder nicht. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der benachbarten Bebauung in der Forsthausstraße, welche (wie auch die Bebauung Forsthausstraße 9) überwiegend zweigeschossig ist.

Für die Bestimmung des Bezugspunktes wird die angrenzende Verkehrsfläche herangezogen. Zum Nachweis der Höhe baulicher Anlagen ist als Bezugspunkt die für die Erschließung des betreffenden Grundstückes maßgebliche Fahrbahnhöhe in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte zugrunde zu legen.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Für die geplante Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude (Einzelhaus oder der Gesamtkörper des Doppelhauses) mit einem seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden, wobei sich der Abstand nach den landesrechtlichen Baubestimmungen (§ 6 HBO) richtet.

In der offenen Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Um die unerwünschte Errichtung eines solchen Gebäudes zu verhindern, wird abweichend eine max. Gebäudelänge von 15 m festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann jedoch gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen in den Abstandsflächen (z.B. Grenzgaragen) zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen wird auf die überbaubaren Flächen sowie die gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen beschränkt.

6.3 Verkehrsflächen

Die für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.



6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Am Südrand der Baugrundstücke wird zur Einbindung der geplanten Gebäude in die Landschaft eine dauerhafte Ortsrandeingrünung durch Festsetzung einer 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sichergestellt. Der bestehende Obstbaum liegt außerhalb der überbaubaren Flächen und wird zur Erhaltung festgesetzt.

6.5 Hinweise

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

- Bodenfunde / Denkmalschutz
- Bodenschutz / Altlasten
- Pflanzliste
- Kampfmittel
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Artenschutz
- Niederschlagsversickerung.

7 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	= 2.030 m ²
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>= 470 m²</u>
Summe	= 2.500 m ²

8 Plandurchführung

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





9 Umweltschützende Belange

Wie in Kapitel 3.3 bereits dargelegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, so dass eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig.

Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung. Daher ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung der landwirtschaftlichen Nutzfläche bleiben Teile der vorhandenen Wiesenflächen erhalten, so dass hier der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft Rechnung getragen wird. Der alte Obstbaum bleibt erhalten. Zur Minderung des Eingriffs in das Landschafts-/Ortsbild erfolgt eine Eingrünung der Baufläche am südlichen Rand.

Der Gemeinde liegen keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über geschützte Arten im Plangebiet vor. Aufgrund der im Bereich des geplanten Baugrundstücks bisherigen Nutzung als mehrschürige Wiese und des Fehlens von Gehölzbestände (bis auf einen Baum, welcher zur Erhaltung festgesetzt wird) als Brutplatz für Vögel ist auch nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Lebensraumstätten für Fledermäuse sind nicht vorhanden. Sofern Fledermäuse das Plangebiet und dessen Umgebung als Jagdhabitat nutzen ist festzustellen, dass Nahrungs- und Jagdhabitats nicht zu den geschützten Fortpflanzungsstätten zählen. Selbst wenn eine geschützte Art das Gebiet temporär als Nahrungs- oder Bruthabitat nutzen würde, kann angesichts seiner Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Teilgebiet zwingend benötigt. Es verbleiben ausreichend mögliche Ausweichflächen im Osten und Süden, wo teilweise besser geeignete Habitats (z.B. Wald) zu finden sind.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung (April 2013) wurden keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten am oder im Obstbaum festgestellt. Ein Vorkommen ist auf Grund der isolierten Lage des Baumes auch nicht zwingend zu erwarten.

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

Das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist nur dann von Belang, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Auf Grund des Fehlens von geschützten Arten auf dem Baugrundstück selbst und der Entfernung zu den im Umfeld vorkommenden Biotopstrukturen (Streuobstbestände, Grünland, Wald etc.) ist nicht mit einer erheblichen Störung geschützter Arten zu rechnen, zumal durch die bestehenden Biotopstrukturen im weiteren Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden und somit offenkundig keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen zu erwarten sind.



Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Habitate auf dem geplanten Baugrundstück fehlen bzw. zur Erhaltung festgesetzt werden. Somit kann eine Betroffenheit von Brutvögeln ausgeschlossen werden.

Zudem kommt eine Beeinträchtigung hinsichtlich des Tötungsverbotes sowie des Zerstörungsverbotes von Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG dann nicht in Betracht, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auf Grund der geringen Erheblichkeit des Vorhabens und der verbleibenden großflächigen Grünlandbestände im direkten räumlichen Zusammenhang wird diese Voraussetzung erfüllt.

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

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

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine gewerblichen Nutzungen. Nördlich liegt auf Flurstück 5/2 ein landwirtschaftlicher Hof. Das nordwestlich gelegene Gebäude Bahnhofstraße 10 war ursprünglich eine Schreinerei ist inzwischen jedoch im Besitz der Gemeinde. Das Gebäude soll zukünftig für touristische Zwecke genutzt werden (z.B. Unterstand für Draisinen, Ausstellungsraum). Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Pflege- und Betreuungsheim für Senioren. Somit ist ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt nicht zu erwarten. Zudem hat der zuständige Fachbereich Immissionsschutz beim Kreis Bergstraße keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen keine Informationen über vorhandene Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vor. Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden im Zusammenhang mit Baumaßnahmen solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt zu informieren.

aufgestellt

Juli 2013



Dirk Helfrich

Dipl.-Ing., Beratender Ingenieur IKH

