

## **Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen**

(Mai 2017)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kohlhof 13“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit ebenfalls unzulässig sind.

#### **2. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten „Flächen für Stellplätze bzw. Garagen mit ihren Einfahrten“ zulässig.

#### **3. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen wird begrenzt auf zwei Wohnungen je Wohngebäude.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE / T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht zur Brauchwassernutzung oder Grünflächenbewässerung genutzt wird. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen; zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße. Sofern die Versickerung im Rahmen der Objektplanung bzw. des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens als nicht möglich erkannt wird, kann als Ausnahme ein Kanalanschluss zugelassen werden.

Pkw-Stellplätze und private Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitreifenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen.

### **Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

- Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen, um Gelege von Boden- und Nischenbrütern zu schützen.

Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester oder Nester in Mauernischen u.ä. abgesucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

- Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Dies umfasst auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Ziergehölzen.
- Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen ist nur während der Winterruhephase von Fledermäusen, d.h. in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig. Der betroffene Baumbestand ist vor jeder Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren.

Als Ausnahme kann die Rodung von Höhlenbäumen auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung, allerdings dennoch nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zugelassen werden, wenn jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen (z.B. mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft wird. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist hierzu ein Ergebnisbericht vorzulegen. Werden Fledermäuse angetroffen, sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen. In diesem Fall ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

### **CEF-Maßnahmen zum Artenschutz**

- Installation von Fledermauskästen: Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, sind im funktionalen Umfeld jeweils zwei Fledermauskästen (ein Flachkasten Typ 1FF und eine Fledermaushöhle Typ 2FN) pro entfallendem Höhlenbaum an geeigneten Standorten zu installieren. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße sind die

konkreten Standorte der aufgehängten Hilfsgeräte zusammen mit einem Ergebnisbericht (inklusive fotografischer Dokumentation) nachzuweisen.

- Installation von Nistgeräten: Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, sind im funktionalen Umfeld jeweils zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Typ 1N) pro entfallendem Höhlenbaum zu installieren und dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Entsprechend sind regelmäßige Kontrollen und ggf. eine Erneuerung der Hilfsgeräte notwendig. Geeignete Standorte für die Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

### **Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz**

- Sicherung von Austauschfunktionen: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

## **5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet.

Für Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

### Gehölzliste für Pflanzungen:

#### Baumarten (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

|                     |              |                                 |                |
|---------------------|--------------|---------------------------------|----------------|
| Acer campestre      | Feldahorn    | Acer platanoides                | Spitzahorn     |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    | Betula pendula                  | Birke          |
| Carpinus betulus    | Hainbuche    | Fagus sylvatica                 | Rotbuche       |
| Prunus avium        | Vogelkirsche | Prunus padus                    | Traubenkirsche |
| Quercus petraea     | Traubeneiche | Quercus robur                   | Stieleiche     |
| Sorbus aria         | Mehlbeere    | Sorbus aucuparia                | Eberesche      |
| Tilia cordata       | Winterlinde  | Obstgehölze in Arten und Sorten |                |

#### Straucharten (Pflanzdichte 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup>, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm):

|                   |            |                    |                    |
|-------------------|------------|--------------------|--------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze | Cornus mas         | Kornelkirsche      |
| Cornus sanguinea  | Hartriegel | Corylus avellana   | Hasel              |
| Crataegus spec.   | Weißdorn   | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen     |
| Ligustrum vulgare | Liguster   | Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa    | Schlehe    | Rosa canina        | Hundsrose          |
| Sorbus aucuparia  | Eberesche  | Viburnum opulus    | Gem. Schneeball    |

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)**

Fassaden sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Bei geneigten Dächern (über 10° Dachneigung) sind ausschließlich kleinformartige, rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden. Neben den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind

zudem auch begrünte Dächer zulässig. Die Errichtung von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist zulässig.

Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

## **2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)**

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

Zur Einfriedung sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen sowie Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Zäune sind jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig und mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen sowie Trockenmauern und Gabionenwände. Trockenmauern und Gabionenwände sind jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

## **C. Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Bodendenkmäler**

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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

### **2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen sind das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei der Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch die entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen zu errichten.

### **3. Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr**

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

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

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

### **4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und/oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

### **5. Empfehlung für die Verwendung regenerativer Energieträger**

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der EnEV wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet sich in einer Zone befindet, die hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich günstig eingestuft ist, so dass die Möglichkeit der Nutzung von oberflächennaher Geothermie besteht. Nähere Informationen können bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abgefragt werden.

### **6. Ökologische Aufwertung des Plangebiets**

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

### **7. Bodenschutz, Baugrund und Grundwasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Wald-Michelbach keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Der Gemeinde Wald-Michelbach liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die

geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z.B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die ggfs. im Plangebiet errichtet und betrieben werden sollen, die Maßgaben der Hess. Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

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 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - 1.2. Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet.
- Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z0\* der LAGA TR Boden 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 20 unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 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 Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

## **9. Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

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

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

## **10. Stellplatzsatzung**

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

## **11. Freiflächenplan**

Zu dem Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen, in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

## **12. DIN-Normen**

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Bauamt der Gemeinde Wald-Michelbach eingesehen werden.

## **13. Forstrechtliche Belange**

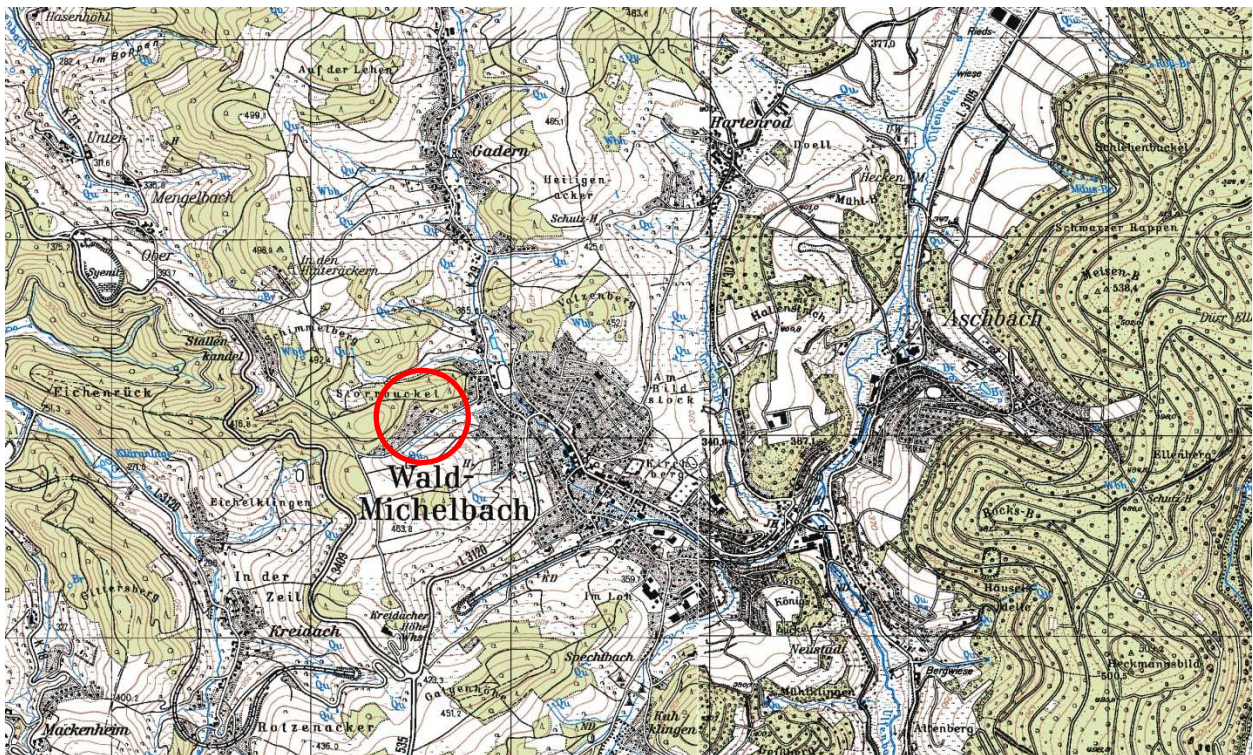
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das im Plangebiet bestehende Wohngebäude innerhalb des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes zwischen Gebäude und Wald befindet. Die konkret geplanten Nebengebäude bzw. die Garage dienen nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen. Daher ist das Schadensrisiko hier weitgehend auf Sachschäden begrenzt. Für diese haftet der Waldeigentümer bei ordnungsgemäßer Waldbewirtschaftung nicht.





**Gemeinde Wald-Michelbach**

## **Bebauungsplan „Am Kohlhof 13“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach**



## **Begründung**

Mai 2017

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure



Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                                                                       |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.    | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen                                            | 3  |
| I.1   | Grundlagen                                                                            | 3  |
| I.1.1 | Anlass der Planung                                                                    | 3  |
| I.1.2 | Geltungsbereich des Bebauungsplan                                                     | 4  |
| I.1.3 | Planungsvorgaben                                                                      | 5  |
| I.1.4 | Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung                                              | 6  |
| I.1.5 | Erschließungsanlagen                                                                  | 7  |
| I.1.6 | Wasserwirtschaftliche Belange                                                         | 7  |
| I.1.7 | Altlasten / Bodenschutz                                                               | 9  |
| I.1.8 | Denkmalschutz                                                                         | 10 |
| I.1.1 | Belange des Forstes                                                                   | 10 |
| I.1.2 | Klimaschutz und Energiewende                                                          | 11 |
| I.2   | Festsetzungen des Bebauungsplanes                                                     | 11 |
| I.2.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung                                                     | 11 |
| I.2.2 | Bauweise, überbaubare Flächen und Zahl der Wohnungen je Wohngebäude                   | 12 |
| I.2.3 | Stellplätze und Garagen                                                               | 12 |
| I.2.4 | Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen                                             | 12 |
| I.2.5 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)                        | 12 |
| I.2.6 | Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft | 13 |
| I.3   | Bodenordnende Maßnahmen                                                               | 14 |
| II.   | Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz                                         | 14 |
| III.  | Planverfahren und Abwägung                                                            | 16 |

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung

Anlass des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist der geplante Neubau eines Nebengebäudes zur Unterstellung von Oldtimer- und Rallyautos auf dem Grundstück „Am Kohlhof 13“ in Wald-Michelbach.

Das Gebäude soll aufgrund der vorhandenen Topographie des Geländes fast vollständig in den Hang eingestellt werden. Somit kann gleichzeitig die Errichtung einer Stützwand zur Sicherung des angrenzenden Geländes entfallen. Da der geplante Neubau hinter dem bestehenden Wohnhaus von der Straße aus nicht einsehbar ist, hat der Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach diesem Bauvorhaben zugestimmt.

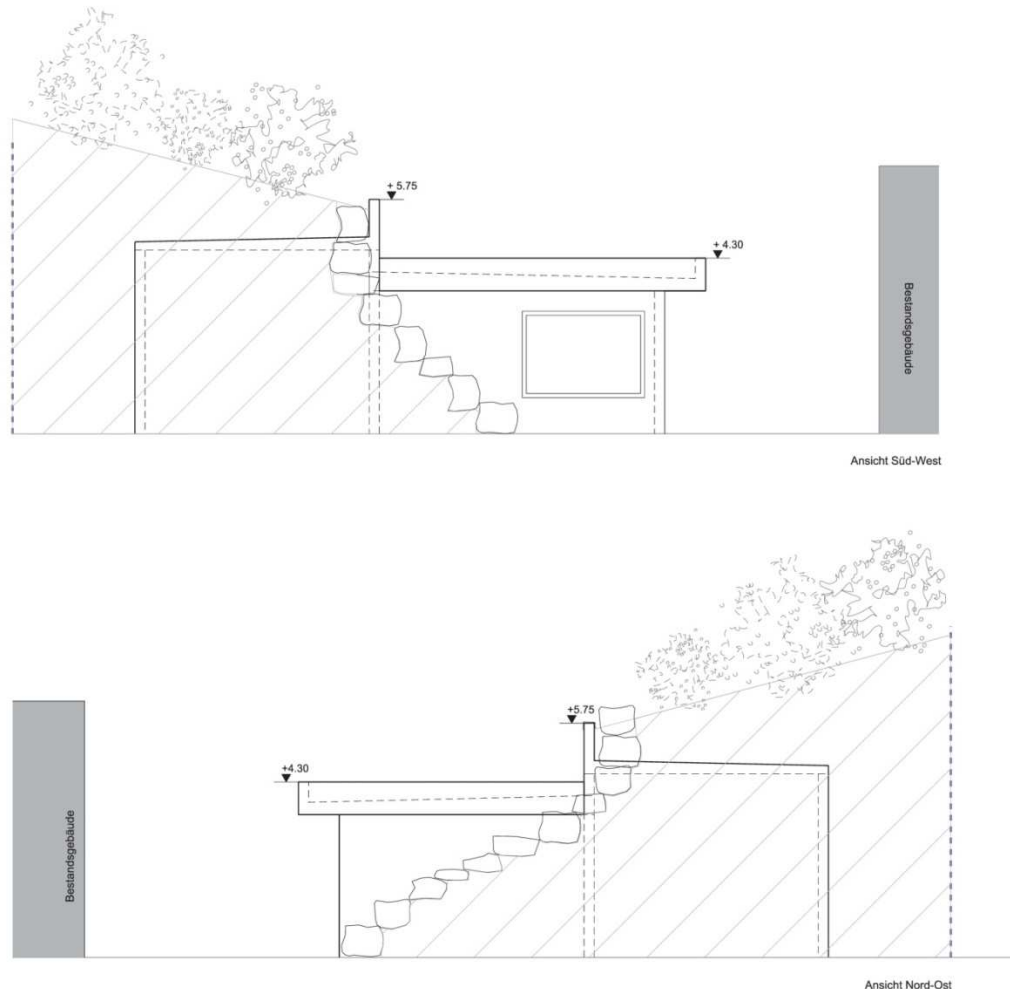


Abbildung 1: Ansichten des geplanten Nebengebäudes

Der Eigentümer des Grundstücks hat daraufhin zum Neubau des Gebäudes einen Bauantrag beim Kreisbauamt des Kreises Bergstraße zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigungsbehörde hat jedoch eine Baugenehmigung für den geplanten Neubau nach § 34 BauGB nicht in Aussicht gestellt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen nun die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, zumal der für die Errichtung der geplanten Garage vorgesehene Grundstücksbereich bereits mit Nebengebäuden bebaut war und nach Auffassung der Gemeinde als Teil der gärtnerisch genutzten Teilbereichsflächen des Wohngrundstücks zu beurteilen ist. Entsprechend wird ein Bebauungszusammenhang auch für diesen Teil des Grundstücks erkannt. Der Bereich des Grundstücks ist sicherlich bislang im Sinne einer rückwärtigen Bauflucht nicht als bebaubar einzustufen, es handelt sich aber auch nicht um eine Außenbereichsfläche, sondern um einen Teil der nicht überbaubaren Fläche des betreffenden Grundstücks. Nach Auffassung der Gemeinde sind dort auch heute bereits bauliche Nebenanlagen zulässig.

Gleichzeitig soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem Grundstück geschaffen werden, das innerhalb des Familienverbandes für den Eigenbedarf genutzt werden kann.

Eine Bebauung des sehr großen Grundstücks mit einem weiteren Wohngebäude ist im Hinblick auf die Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sowie den Fortbestand des sozialen Lebens innerhalb der Kommune zu begrüßen.

Darüber hinaus gewinnt die maßvolle Nachverdichtung von Flächen in bestehenden Baugebieten im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft immer mehr an Bedeutung. Es wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die ergänzende Bebauung Rechnung getragen. Und auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.

### I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplan

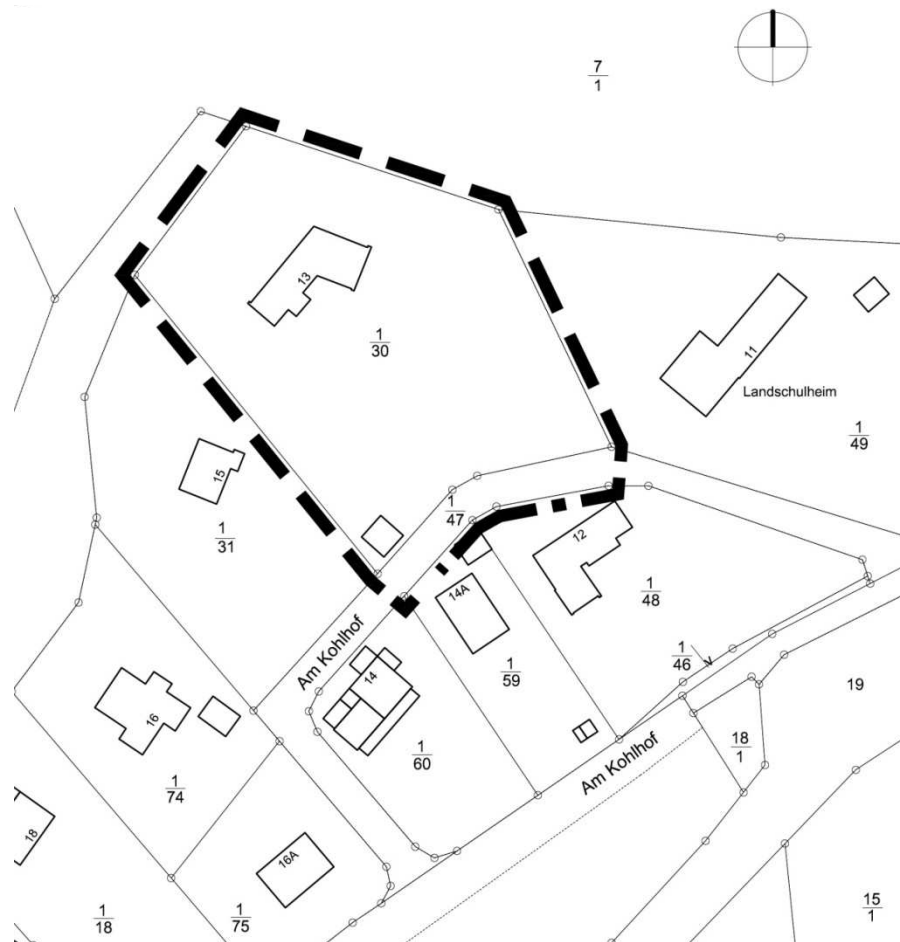


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kohlhof 13“ in Wald-Michelbach

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Kerngemeinde Wald-Michelbach und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 14, Flurstücke Nr. 1/30 und Nr. 1/47 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,50 ha.

### I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet sowie die umliegende Bebauung im Bereich „Am Kohlhof“ werden im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“. Südlich der bestehenden Bebauung im Bereich „Am Kohlhof“ grenzen ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ an.

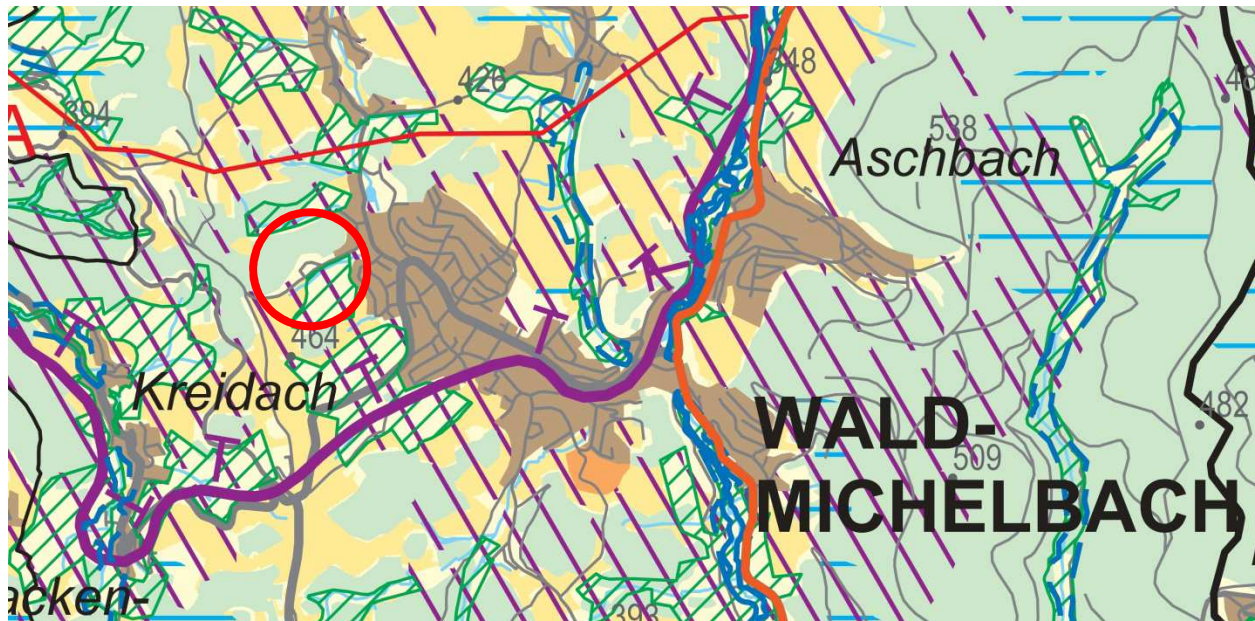


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind Siedlungsflächenausweisungen in geringem Umfang vor allem zur Eigenentwicklung der Orte möglich. Vorliegend wird die Größe der bereits vor Jahrzehnten als Wohnbaugrundstück der landwirtschaftlichen Nutzung entzogenen Fläche nicht verändert. Belange der Landwirtschaft sind demzufolge nicht berührt. Aufgrund der geringen Fläche des in der grundsätzlichen Nutzung unveränderten Wohngrundstücks sind regionalplanerische Belange auch im Übrigen nicht berührt.

Die Wohnbaudichte im Plangebiet wird durch die Möglichkeit weiterer Gebäude erhöht. Dennoch bleibt der gesamte Ortsteilbereich mit den großen Grundstücken und nur wenigen Wohnhäusern deutlich unter den Wohnsiedlungsdichtevorgaben des Regionalplans. Eine weitere Verdichtung im vorliegenden Plangebiet selbst würde allerdings zu einer städtebaulich nicht vertretbaren Inhomogenität des Gesamtgebiets führen. Der untere Siedlungsdichtewert des Regionalplans kann insbesondere an Ortsrändern im ländlichen Bereich, wie hier vorliegend, als Ausnahme unterschritten werden. Eine weitergehende Wohnsiedlungsverdichtung ist in der besonderen Lage daher auch nach den Vorgaben des Regionalplans nicht geboten.



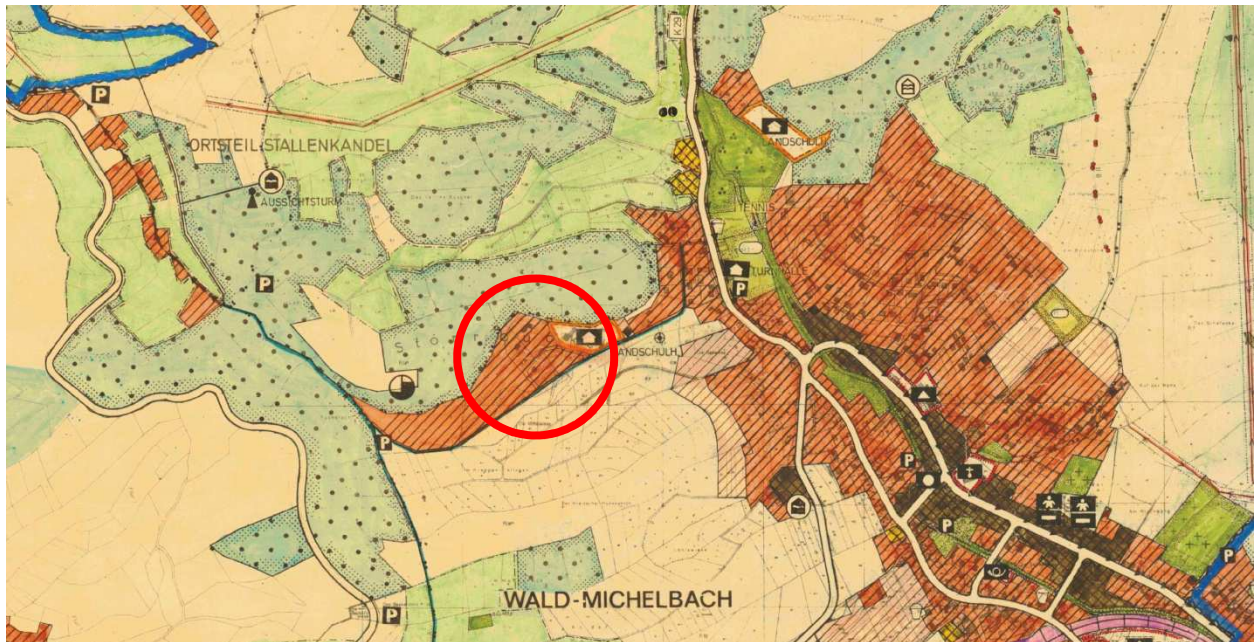


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach (unmaßstäblich)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach ist das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ (Bestand) dargestellt. Somit entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet liegt nach den Darstellungen der Internetseite zur Natura 2000-Verordnung (<http://natura2000-verordnung.hessen.de>) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) in Wiesbaden außerhalb von Natura 2000-Gebieten, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ beginnt ca. 600 m westlich des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes beginnt sich in ca. 2 km Entfernung das FFH-Gebiet Nr. 6318-304 „Tromm“. Eine Beeinträchtigung dieser Natura 2000-Gebiete durch das Planvorhaben ist daher nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt nach den Darstellungen des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (<http://gruschu.hessen.de>) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) in Wiesbaden außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

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

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

Das hängige Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Wald-Michelbach. Unmittelbar nördlich grenzen Waldflächen an.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Nr. 1/30 bereits ein zweigeschossiges Wohngebäude mit einem Walmdach. Die Zufahrt zu diesem Wohnhaus führt über einen

geschwungenen Weg auf die Nordseite des Hauses. Im Süden des Grundstücks befindet sich an der Erschließungsstraße eine Garage.



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Schullandheim der „Eleonorenschule“ in Darmstadt, dass für Klassenfahrten sowie für Workshops und Lernwochenenden genutzt wird.

Im Westen und Süden grenzen Wohnbauflächen an. Die dominierende Wohnbebauung ist das freistehende, zweigeschossige Einzelhaus mit Satteldach in dunklen bis rötlichen Farbtönen. Die Grundstücke sind verhältnismäßig groß, die bauliche Dichte ist gering.

#### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Der Geltungsbereich ist voll erschlossen. In den bestehenden Erschließungsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt, an die die vorhandenen Gebäude in der Straße „Am Kocherbach“ bereits angeschlossen sind. Die zusätzliche Bebauung kann, durch Erweiterung der bestehenden Anlagen, angeschlossen werden. Veränderungen an bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde notwendig.

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

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Das geplante Vorhaben ist an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nur unwesentlich zunehmen und es ist davon auszugehen, dass er von den vorhandenen Leitungen gedeckt ist.



Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

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

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

#### **I.1.6.3 Löschwasser**

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

Der Löschwasserbedarf entspricht der benachbarten Bebauung, weshalb davon auszugehen ist, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist. Der konkrete Bedarf ist im Zuge der Objektplanung in Abhängigkeit von der baulichen Ausführung zu konkretisieren und ggf. durch Messungen des Löschwasserdargebotes nachzuweisen. Sollte der Nachweis über das Trinkwassernetz nicht möglich sein, sind im Sinne des Objektschutzes ggf. fehlende Löschwassermengen durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Löschwasserzisternen) auf dem Grundstück zu kompensieren.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

#### **I.1.6.4 Wasserqualität**

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

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

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

#### **I.1.6.6 Bodenversiegelung**

Auf dem privaten Baugrundstück anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Grundwasserneubildung innerhalb des Baugrundstücks zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße. Sofern die Versickerung im Rahmen der Objektplanung bzw. des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens als nicht möglich erkannt wird, kann als Ausnahme ein Kanalanschluss zugelassen werden.

Zusätzlich sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen.

Die bebaubare Fläche des Grundstücks ist so gering, dass genügend Flächen zur Errichtung von Versickerungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Das unverschmutzte und auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auch über Rigolen versickert werden, sodass aus Gemeindesicht kein Zweifel an der Versickerbarkeit des anfallenden Niederschlagswassers besteht. Dennoch wird der Anregung der Unteren Wasserbehörde gefolgt und als Ausnahme ein Kanalanschluss zugelassen, sofern die Versickerung im Rahmen der Objektplanung bzw. des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens als nicht möglich erkannt wird.

Aus Sicht der Gemeinde Wald-Michelbach ist damit der Aspekt der Bodenversiegelung und Versickerung angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades abgesehen werden kann.

#### **I.1.6.7 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### **I.1.7 Altlasten / Bodenschutz**

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

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

Im Übrigen werden noch verschiedene Hinweise zum Bodenschutz im Textteil des Bebauungsplanes gegeben, wobei vor allem auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hingewiesen wird. Für eventuell vorgesehene Geländeauffüllungen oder Bodenaustausch mit externem Material gelten:

- Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - 1.2. Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet.
- Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z0\* der LAGA TR Boden 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 20 unterschreitet.

- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 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 Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

### **I.1.8 Denkmalschutz**

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

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

### **I.1.1 Belange des Forstes**

Die nördlich des Plangebiets angrenzenden Grundstücksflächen sind Wald im forstrechtlichen Sinne. Grundsätzlich sind Waldflächen im Übergangsbereich zu Siedlungsflächen so zu bewirtschaften, dass Schäden an Gebäuden und Nebenanlagen durch Astwurf oder umstürzende Bäume vermieden werden. Der Risikobereich von ca. 30 m um die bestehenden Gebäude betrifft bereits heute Teile des angrenzenden Waldes. Daher ist der Wald im Nahbereich des Vorhabens regelmäßig auf geschädigte Bäume zu untersuchen und diese bei Bedarf zu entnehmen.

Seitens des zuständigen Forstamtes wurden, nach Abwägung der örtlichen Gegebenheiten, die forstlichen Bedenken im vorliegenden Fall zurückgestellt. Die hier vorhandene waldrandnahe Bebauung gilt für das Forstamt Beerfelden zu den besonderen Bereichen, die einer sogenannten Regelkontrolle im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht unterliegen. Das bedeutet, es findet einmal im Jahr eine Sichtkontrolle des Waldrandes entlang der Wohnbebauung durch den zuständigen Revierleiter statt, um gegebenenfalls vorhandene Gefahren im Bereich des Baumbestandes zeitnah zu beseitigen.

In Bezug auf das bestehende Wohngebäude verändert sich die Gefährdungssituation durch die vorliegende Planung nicht. Das neue Baufenster in Richtung der Straße südlich des bestehenden Gebäudes liegt außerhalb des Gefährdungsbereichs. Die konkret geplanten Nebengebäude bzw. die Garage dienen nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen. Daher ist das Schadensrisiko hier weitgehend auf Sachschäden begrenzt. Für diese haftet der Waldeigentümer bei ordnungsgemäßer Waldbewirtschaftung nicht. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Vor Ort wurde in Teilflächen des angrenzenden Waldes bereits ein Umbau zu einem abgestuften Waldrand durch entsprechende Unterhaltung und Pflege vorgenommen. Daher sind mit der ergänzenden Bebauung auch keine weitergehenden Risiken für den Wald erkennbar oder zu erwarten.

### **I.1.2 Klimaschutz und Energiewende**

Die Gemeinde Wald-Michelbach geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der wohnbaulichen Nutzung durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Um allerdings eine Anstoßwirkung für alternative Energien zu erzielen, wird empfohlen, regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen z.B. die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass für die eventuelle Nutzung von Erdwärme eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich ist. Hinsichtlich der Erdwärmennutzung (Geothermie) wird seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße auch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich günstigen Gebiet liegt.

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

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht bereits an anderer Stelle der Begründung erfolgt.

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Diese Nutzungen sollen aus sozialen Gründen zentraler in der Ortslage untergebracht werden bzw. dort verbleiben, da in zentraler Lage eine bessere Erreichbarkeit vor allem für Menschen mit geringer individueller Mobilität gegeben ist. Außerdem würden auch diese im Wesentlichen öffentlichen Nutzungen zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen, was hier nicht erwünscht ist.

Weiter sollen die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

im Plangebiet ebenfalls wegen des mit ihnen einhergehenden höheren Verkehrsaufkommens, zum Ausschluss von Beeinträchtigungen der Bestandsbebauung, nicht zulässig sein und werden daher textlich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Höchstwerte 0,3 für die GRZ und 0,6 für die GFZ nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der bestehenden Bebauung orientieren. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe bei Sattel- oder Walmdächern; bei Flachdächern Attika- bzw. Traufwandhöhe) getroffen, die sich auf die im Planteil festgesetzten Höhenpunkte beziehen. Mit der Höhe von 6,00 m über den festgesetzten Bezugspunkten ist eine angemessene Nutzung möglich. Bestandshöhen nach Karten des Landesamtes für Bodenmanagement sind in der Planung als Höhengichtlinien hinterlegt.



Aufgrund der Lage am Ortsrand, der bestehenden Bebauung sowie wegen der Lage an einem Hang wird die Geschossigkeit im Plangebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt, was für freistehende Gebäude in wenig verdichteter Bauweise angemessen ist.

### **I.2.2 Bauweise, überbaubare Flächen und Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Für das Plangebiet wird, der Umgebungsbebauung und Grundstücksgröße entsprechend, die offene Bauweise festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Hierdurch ist die Lage der Gebäude ausreichend bestimmt, ohne dass zu starke Einschränkungen der individuellen Gebäudeplanung (wie etwa bei Baulinien) erfolgen.

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgelegt. Diese Festsetzungen sollen dem Charakter des Plangebietes sowie der umliegenden Bebauung entsprechen und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und das von ihnen ausgehende erhöhte Verkehrsaufkommen ausschließen.

### **I.2.3 Stellplätze und Garagen**

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach. Im Sinne der weitgehenden Freihaltung der Grundstücksflächen von Kraftfahrzeugen und den von ihnen ausgehenden Emissionen werden Stellplätze und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

### **I.2.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf dem Baugrundstück je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einer festgelegten Mindestqualität und aus einer vorgegebenen Liste standortgerechter und heimischer Arten zu pflanzen ist. Die anzupflanzenden Bäume sind im Sinne des Naturschutzes und der beständigen Durchgrünung des Plangebietes dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge Bäume sind zur fortwährenden Eingrünung des Plangebietes durch Neupflanzungen mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen.

### **I.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 81 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 81 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden nur einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung werden Festsetzungen getroffen, die dem Gebiet im Bereich „Am Kohlhof“ entspricht. So ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen bei geneigten Dächern (über 10° Dachneigung) ausschließlich mit kleinformatischen, roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Darüber hinaus sind aus Umweltaspekten außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben auch begrünte Dächer zulässig. Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren, wird festgesetzt, dass spiegelnde Werkstoffe zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung unzulässig sind. Wegen des sich daraus ggf. ergebenden Konfliktes mit dem Anspruch der Erzeugung regenerativer Energien wird bestimmt, dass Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren trotz der von ihnen ausgehenden Lichtreflexionen zulässig sind. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Nach § 81 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung auch Vorgaben für Einfriedungen gemacht. Diese betreffen die Unzulässigkeit von Mauern als Einfriedung der Grundstücke. Mauern würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugtiere entgegenwirken. Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen gemäß der entsprechenden Artenliste empfohlen. Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

#### **1.2.6 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen und der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen nur geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit dem Bebauungsplan werden nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

- Das Landschaftsbild wird berücksichtigt, indem die Bebauung durch entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen entsprechend der Ortsrandlage eingeschränkt wird. Weiterhin erfolgt eine Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen, um das Vorhaben einzugrünen und hierdurch in die Landschaft einzubinden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE / T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig. Entsprechende Leuchten gewährleisten neben der Energieeinsparung auch eine Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna.
- Es wird im Sinne des Artenschutzes festgesetzt, dass die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig ist. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Damit wird die nach Bundesnaturschutzgesetz für den Außenbereich geltende Einschränkung im Sinne des Artenschutzes auch auf das Plangebiet übertragen. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auch bei Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen zu beachten.
- Zur erforderlichen Eingrünung der Grundstücke und zum Übergang in die Landschaft wird das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualität festgesetzt. Alle Pflanzungen müssen extensiv unterhalten und gepflegt werden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass Gehölze gepflanzt werden, die eine hohe Bedeutung für die lokale Fauna aufweisen. Zudem wird durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen die biologische Vielfalt gestärkt und der Naturhaushalt stabilisiert.
- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig; nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.
- Pkw-Stellplätze und private Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breifugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Durch diese Festsetzung soll eine negative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung minimiert werden.
- Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht

zur Brauchwassernutzung oder Grünflächenbewässerung verwendet wird. Hierbei sind die einschlägigen Gesetze und Normen zu beachten. Diese Festsetzung dient der Minimierung der planungsbedingten Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

- Durch die Ausführung von extensiven Dachbegrünungen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden und gleichzeitig eine für Insekten und auch Vögel als Habitat nutzbare Fläche geschaffen werden. Eine Dachbegrünung wird jedoch nicht zwingend festgesetzt.

### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht vorgesehen, bzw. kann bei Bedarf durch Teilungsvermessung erfolgen.

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

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Der kurzfristig zur Bebauung vorgesehene Bereich ist frei von Gehölzen. Das zweite, derzeit unbebaute Baufenster soll in den nächsten Jahren nicht bebaut werden. Dort stehen in Randlage des Baufensters einige Bäume, die gegebenenfalls bei einer Bebauung aufgrund der Baugrube des Vorhabens gerodet werden müssten.

Die vorhandenen Gehölze im Bereich der zeichnerisch festgesetzten „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ waren bislang nicht planungsrechtlich oder naturschutzrechtlich geschützt. Es werden im vorliegenden Verfahren auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugt, die auszugleichen wären. Selbst der Belang des Landschaftsbildes stellt an die Eingrünung des Vorhabens keine weitergehenden Anforderungen, da das konkret zu errichtende neue Gebäude aus keiner Richtung wahrnehmbar ist, sondern durch das bestehende Wohnhaus und die Topographie vollständig verdeckt wird.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die bereits erläuterten Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen. Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt. Zur besonderen Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange in der Bauleitplanung werden aber noch folgende Festsetzungen getroffen:

### Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

- Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen, um Gelege von Boden- und Nischenbrütern zu schützen.

Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester oder Nester in Mauernischen u.ä. abgesucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

- Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Dies umfasst auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Ziergehölzen.
- Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen ist nur während der Winterruhephase von Fledermäusen, d.h. in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig. Der betroffene Baumbestand ist vor jeder Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren.

Als Ausnahme kann die Rodung von Höhlenbäumen auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung, allerdings dennoch nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zugelassen werden, wenn jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen (z.B. mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft wird. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist hierzu ein Ergebnisbericht vorzulegen. Werden Fledermäuse angetroffen, sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen. In diesem Fall ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

### CEF-Maßnahmen zum Artenschutz

- Installation von Fledermauskästen: Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, sind im funktionalen Umfeld jeweils zwei Fledermauskästen (ein Flachkasten Typ 1FF und eine Fledermaushöhle Typ 2FN) pro entfallendem Höhlenbaum an geeigneten Standorten zu installieren. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße sind die konkreten Standorte der aufgehängten Hilfsgeräte zusammen mit einem Ergebnisbericht (inklusive fotografischer Dokumentation) nachzuweisen.
- Installation von Nistgeräten: Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, sind im funktionalen Umfeld jeweils zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Typ 1N) pro entfallendem Höhlenbaum zu installieren und dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Entsprechend sind regelmäßige Kontrollen und ggf. eine Erneuerung der Hilfsgeräte notwendig. Geeignete Standorte für die Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

### Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

- Sicherung von Austauschfunktionen: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

Um die Bauherren insgesamt für den Artenschutz zu sensibilisieren, werden darüber hinaus noch verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes gegeben. So wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - die artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und hier insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG, zu beachten sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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

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

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

### **III. Planverfahren und Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 29.09.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Kohlhof“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Baugrundstück ist insgesamt dem unbeplanten aber im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich zuzuordnen. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich ist bereits für die Bebauung vorbereitet. Eingriffe in den Außenbereich finden nicht statt. Die Grenzen des Wohngrundstücks bleiben unverändert. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach



Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

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

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 16.02.2017 bis einschließlich 17.03.2017. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 10.02.2017 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 17.03.2017 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen bzw. Hinweise im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte zu Konkretisierungen der Textfestsetzungen und Ergänzung der Texthinweise sowie der Begründung. Der Grundstückseigentümer als einzig von den Konkretisierungen der Festsetzungen Betroffener, hat sich im Sinne einer erneuten Beteiligung mit den Ergänzungen einverstanden erklärt, sodass eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans nicht erforderlich wird.

Der Bebauungsplan „Am Kohlhof“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach am 09.05.2017 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.