

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(September 2017)

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

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen werden als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Neben der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 gemäß tabellarischer Festsetzung (Nutzungsschablone) wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Diese festgesetzte Höhe kann durch technische Anlagen (Kamine, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungs- und Klimaanlage etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden, wobei die Überschreitung auf in Summe 5 % der Gebäudegrundfläche beschränkt wird.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen dürfen durch Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 4,0 m sind und in der Summe nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes ausmachen. Freitreppen und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zu Nachbargrenzen zulässig.

3. Flächen für Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und ihre Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten zulässig.

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Auf privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß 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. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breifugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Die Versickerung erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet.

Laubbäume (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Großkronige Bäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus domestica (Speierling)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Obstgehölze in Arten und Sorten

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen über 10° Dachneigung sind ausschließlich kleinformatische, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind unabhängig von der Dachneigung zudem auch begrünte Dächer, Dachaufbauten, Solaranlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

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

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Holz oder Metall sowie Hecken zulässig. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Höhe von Einfriedungen wird auf 1,25 m begrenzt.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Naturstein-Trockenmauern, Gabionenwände und Gabionenelemente mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund sind unzulässig.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Herstellung von Einfriedungen ist unzulässig.

3. Anzahl der Stellplätze

Der im Rahmen von Bauvorlagen nachzuweisende Umfang von Stellplätzen und/oder Garagen bemisst sich wie folgt:

- Je barrierefrei erreichbarer Wohnung: 1 Pkw-Stellplatz

Es sind maximal zwei hintereinander liegende Stellplätze je Wohnung zulässig.

Der Stellplatzbedarf für andere Nutzungen ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Auch Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 HDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

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).

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 ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

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.

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

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

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Wald-Michelbach in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

5. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

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 liegen keine Informationen über Bodenverunreinigungen oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (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 Hessischen Anlagenverordnung (VAwS) bzw. ab 01.08.2017 der Bundesanlagenverordnung (AwVS) 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 abzuschleppen. 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.

6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Holzpellets etc.) zu nutzen.

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.

7. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist.

8. Artenschutz

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Es wird im Übrigen 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 qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannte, europarechtlich relevante Arten (europäische Vogelarten sowie FFH-Anhang IV-Arten (z.B. Fledermäuse) sowie Arten, die in einer diesbezüglichen (derzeit noch nicht existenten) Rechtsverordnung genannt werden, 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.

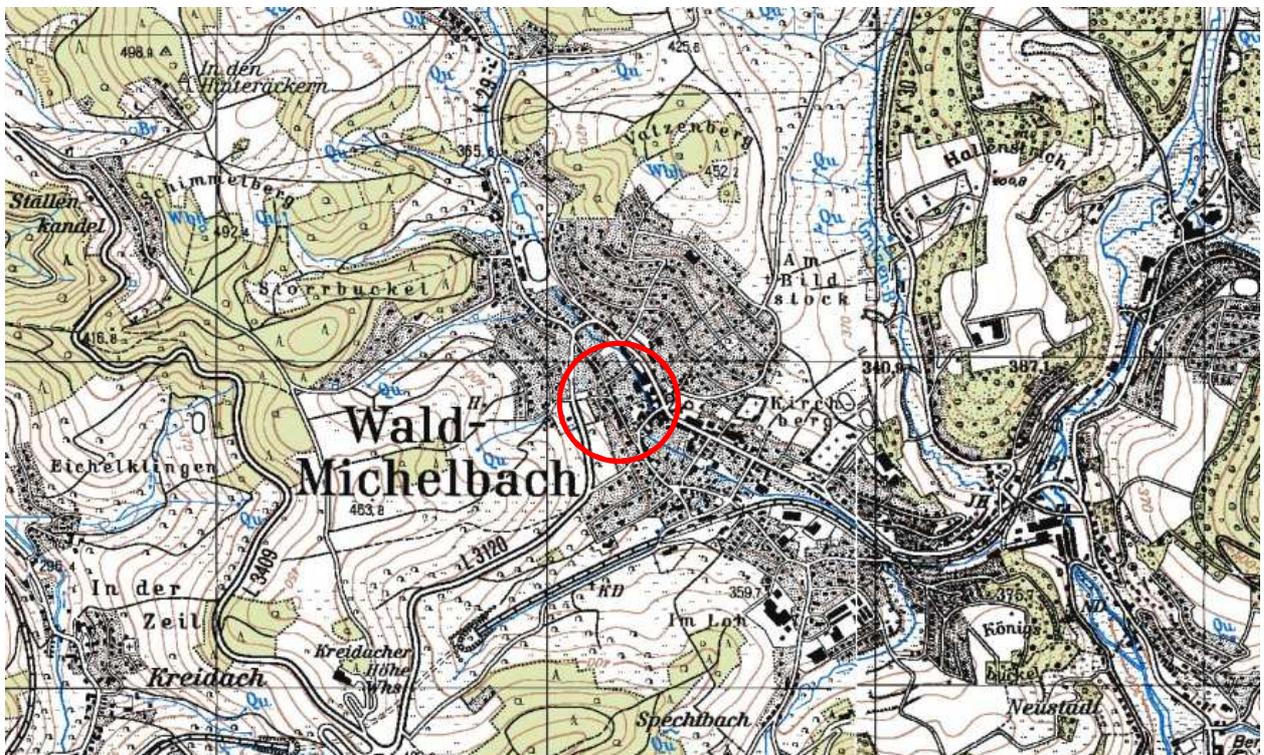
9. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen.



Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan „Am Stichel“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach



Begründung

September 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 Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	7
I.1.7	Altlasten / Bodenschutz	9
I.1.8	Belange des Kampfmittelräumdienstes	10
I.1.9	Denkmalschutz	10
I.1.10	Klimaschutz und Energiewende	10
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
I.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	13
I.2.3	Stellplätze und Garagen	13
I.2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	13
I.2.5	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	14
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	15
II.	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz	15
III.	Planverfahren und Abwägung	17

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Anlass des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist der geplante Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im Ortskern von Wald-Michelbach. Es ist beabsichtigt, ein derzeit brachliegendes Grundstück nördlich des Rathauses einer Bebauung mit Betreutem Wohnen sowie einer oder mehrerer Arztpraxen zuzuführen.

Bei der gewünschten Nutzung des Betreuten Wohnens handelt es sich um eine barrierefreie Wohnnutzung, die sich insbesondere an den Bedürfnissen älterer und körperlich eingeschränkter Menschen orientiert und durch ein zusätzliches Betreuungsangebot ergänzt wird. Aufgrund der demographischen Entwicklung besteht in der Gemeinde ein zunehmender Bedarf an solchen Einrichtungen. Mit dem Angebot des betreuten Wohnens soll ein weitgehend selbstbestimmtes Leben von Senioren in der Kerngemeinde ermöglicht werden. Die Wohnlage abseits der Hauptverkehrsstraßen ist ruhig und doch sehr zentral. Aufgrund der Lage sind viele Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde einschließlich zahlreicher Läden, die Apotheke Dienstleistungsanbieter zu Fuß zu erreichen.

Ergänzend zu der Wohnnutzung soll im geplanten Neubau auch eine gewerbliche Nutzung in Form einer Arztpraxis eingerichtet werden. Hier sollen neben der hausärztlichen Versorgung auch die Kompetenzen verschiedener Fachärzte angeboten werden, die sich ggf. auch tageweise in die Räume einmieten können. Mit der im Erdgeschoss vorgesehenen Ärzteversorgung wird ein entsprechendes Versorgungsangebot für die neue Wohnbebauung geschaffen aber auch eine Bündelung des entsprechenden Angebots in der Ortsmitte erzielt. Durch kurze Wege innerhalb des Ortes wird das motorisierte Verkehrsaufkommen minimiert und eine bessere Nutzung des Infrastrukturangebots erzielt.

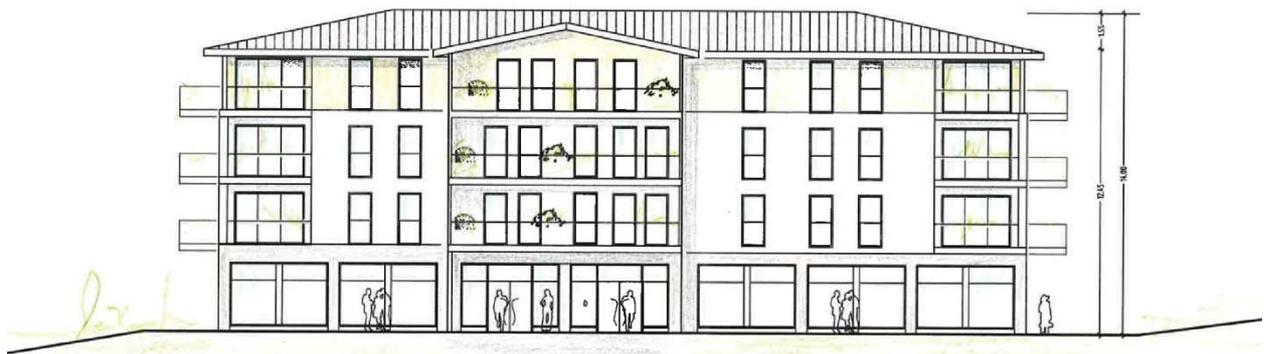


Abbildung 1: Ansicht des geplanten Gebäudes von Osten

Die Bebauung des derzeit brachliegenden Grundstücks ist im Hinblick auf die Nutzung 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 geplante Bebauung Rechnung getragen. Und auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.

Um die entsprechenden konkrete Nachfrage decken zu können, sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Vorhabens durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden. Auch wenn eine konkrete Anfrage zur baulichen Nutzung vorliegt, soll der Bebauungsplan als „Angebotsplan“ aufgestellt werden, da das mit der Planung verfolgte Ziel der Innenentwicklung im allgemeinen Interesse liegt und das Baurecht daher vorhabenunabhängig geschaffen werden soll.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Kerngemeinde Wald-Michelbach und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 237/3, Nr. 240/6, Nr. 240/7, Nr. 417 (teilweise) und Nr. 419/3 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,25 ha.

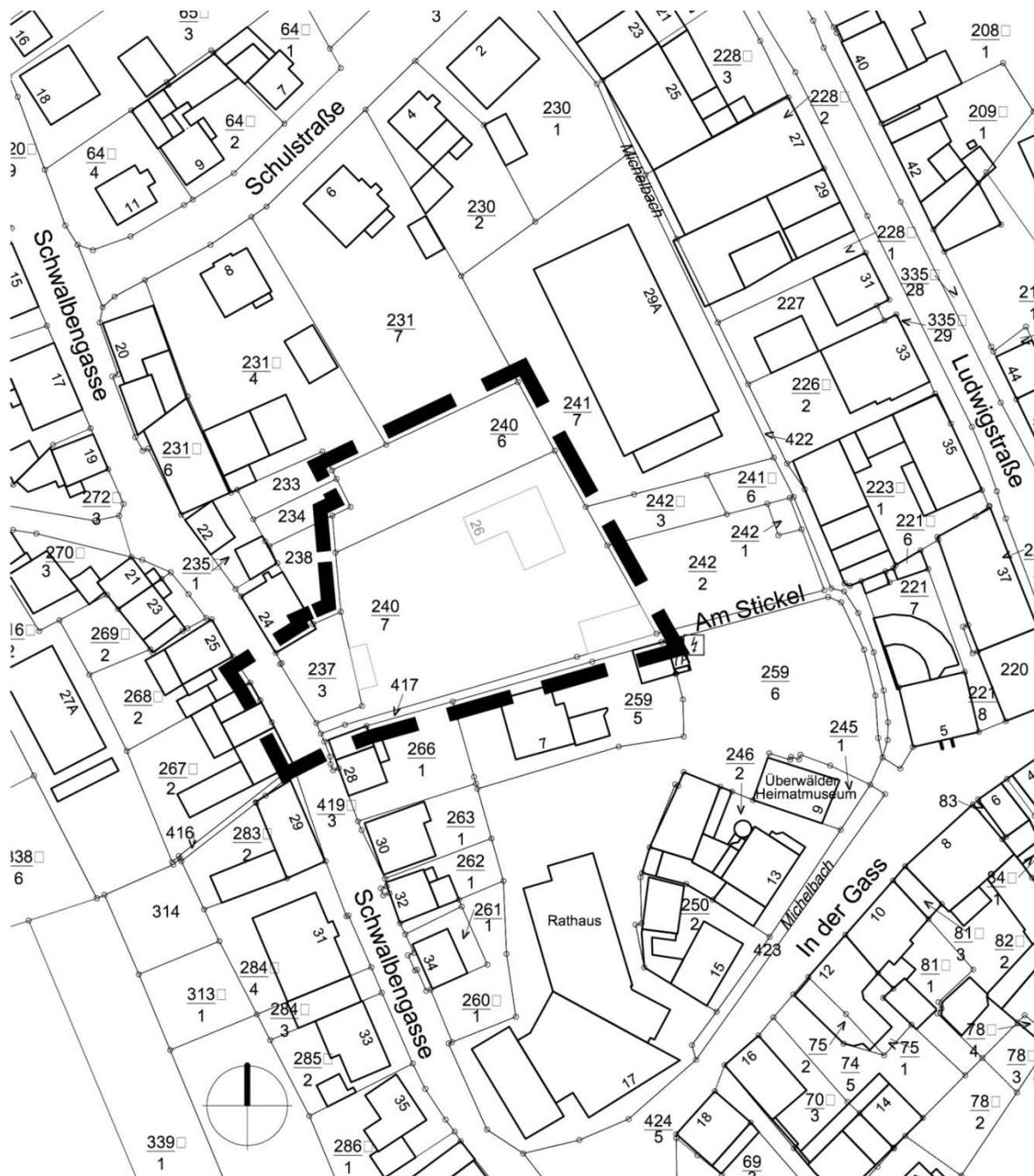


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Stichel“ in Wald-Michelbach

I.1.3 Planungsvorgaben

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

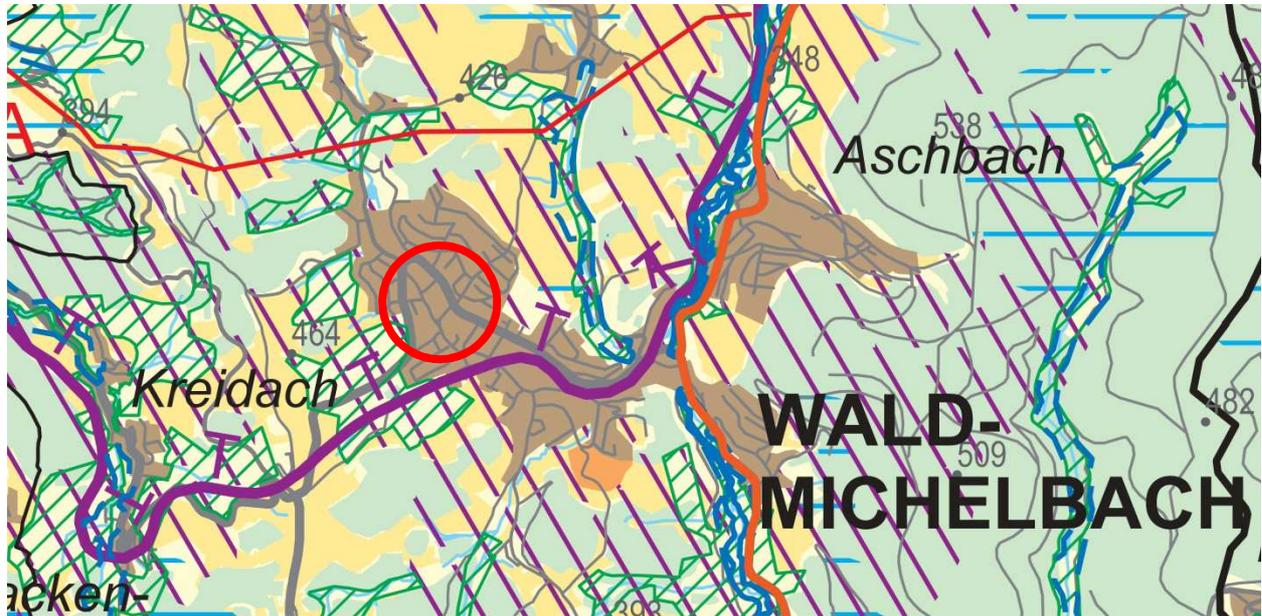


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

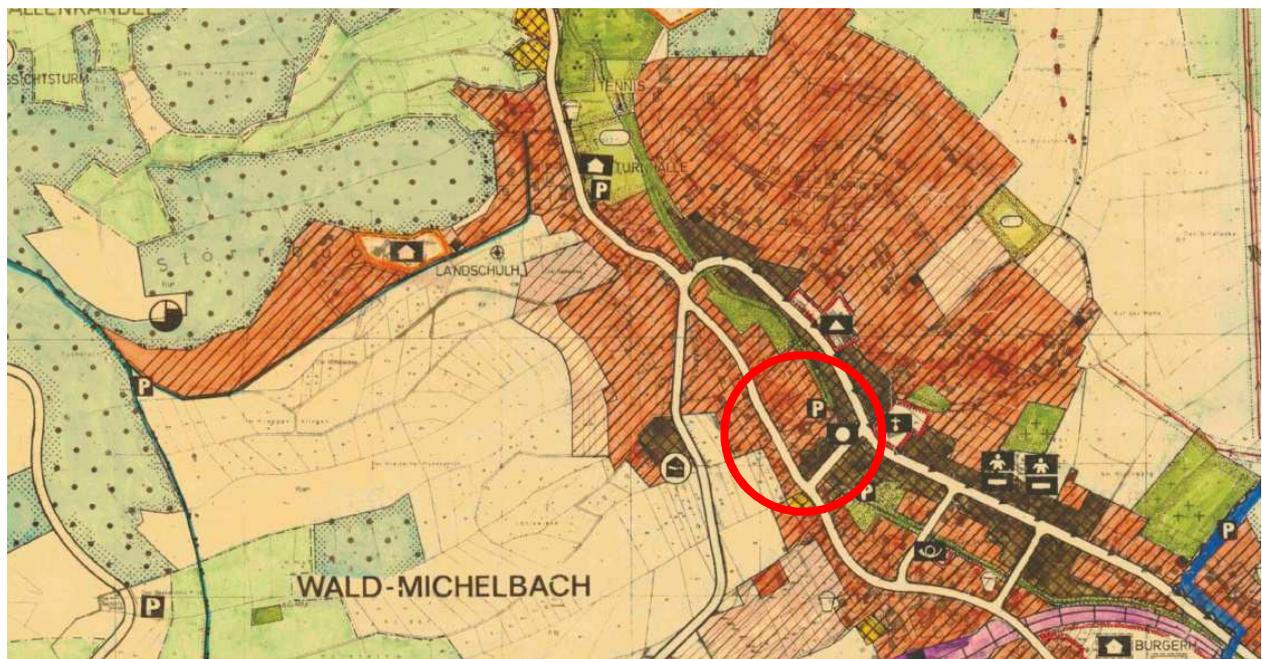


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach (unmaßstäblich)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach ist das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ (Bestand) dargestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Belange, die gegen die Änderung stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des

§ 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden (Internet-Link: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>) außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung dieser Natura 2000-Gebiete durch das Planvorhaben ist daher nicht erkennbar.

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

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

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kerngemeinde von Wald-Michelbach östlich der „Schwalbengasse“ und nördlich des öffentlichen Fußweges „Am Stichel“. Östlich grenzt ein öffentlicher Parkplatz an.



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

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich ein dreigeschossiges Möbelhaus. Im Ortskernbereich bestehen zudem auch viergeschossige Gebäude in der Nähe des Plangebiets. Die Bebauung entlang der „Schwalbengasse“ und der „Schulstraße“ besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einzelhäusern. Die deutlich dominierenden Dachformen der umgebenden Bebauung sind das Sattel- und das Walmdach.

Innerhalb des Plangebiets befanden sich auf dem Grundstück Nr. 240/3 ursprünglich ein Wohngebäude sowie mehrere Nebenanlagen, die aber bereits abgerissen wurden, bzw. noch abgerissen werden. Im Zuge der Abbrucharbeiten erfolgte auch eine weitgehende Rodung des Geländes. Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt.

I.1.5 Erschließungsanlagen

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

Veränderungen an bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer. Es sind keine zwingenden zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde zur Erschließung des Plangebiets erforderlich. Ein zwischen dem öffentlichen Parkplatz und der Schwalbengasse verlaufender Fußweg soll jedoch im Zuge der Baumaßnahme neu gestaltet bzw. saniert werden. Hierüber ist zu gegebener Zeit eine Vereinbarung mit dem Vorhabenträger abzuschließen, da ein gemeinsamer Ausbau der privaten und öffentlichen Erschließungsflächen sinnvoll ist.

Die verkehrliche Erschließung soll hauptsächlich über die „Schwalbengasse“ erfolgen. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit besteht aus östlicher Richtung über den bestehenden öffentlichen Parkplatz.

Die Verkehrsmenge für die geplante Nutzung des Betreuten Wohnens ist im Vergleich zu anderen Nutzungen sehr gering und kann vom Straßennetz ohne weiteres aufgenommen werden. Und auch der zusätzliche Verkehr durch die Arztpraxis kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden. Zumal bei Mischgebietsnutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetrieben oder auch Vergnügungsstätten mit erheblich mehr Verkehrsmengen zu rechnen ist, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

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.

Auf Basis der nachfolgenden Annahmen kann der durch das Plangebiet zu erwartende Trinkwassermehrverbrauch für die Wohnnutzungen wie folgt abgeschätzt werden:

21 Wohnungen x 1,5 Einwohner pro Wohnung x 0,15 m³ Trinkwasser pro Einwohner und Tag x 365 Tage pro Jahr = ca. 1.700 m³ pro Jahr

Hinzu kommt noch der Wasserbedarf der Arztpraxis. Dieser beträgt erfahrungsgemäß ca. 18,8 m³/Beschäftigten und Jahr. Bei einer Annahme von 15 Beschäftigten im geplanten medizinischen Versorgungszentrum ergibt sich:

15 Beschäftigte x 18,8 m³ pro Beschäftigter und Jahr = ca. 282 m³ pro Jahr

Insgesamt wird somit der Trinkwasserverbrauch um ca. 2.000 m³ pro Jahr zunehmen und es ist davon auszugehen, dass er über das bestehende Trinkwassernetz gedeckt werden kann. Die

Gemeinde besitzt ausreichende Grundwasser-Förderrechte zur Versorgung der zusätzlichen Wohnungen.

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.

Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung entspricht näherungsweise dem zuvor bereits prognostizierten Trinkwassermehrverbrauch von ca. 2.000 m³ pro Jahr.

Die Menge des häuslichen Abwassers ist für ein Mischkanalsystem allerdings nicht dimensionsrelevant. Mit der Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers wird das Kanalsystem um die bislang an die Kanalisation angeschlossenen Dachflächen der bisherigen Bebauung entlastet.

I.1.6.3 Löschwasser

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

Zur Brandbekämpfung muss aufgrund der zulässigen baulichen Dichte eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Dieser Löschwasserbedarf entspricht dem Bedarf der umgebenden Bebauung und steht über das Trinkwassernetz zur Verfügung. Der entsprechend geforderte Nachweis ist im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens zu führen und der Brand-schutzdienststelle vorzulegen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden. Aufgrund der viergeschossigen Bebauung wird voraussichtlich der Einsatz der Drehleiter erforderlich, was bei der Planung der Grundstücksfreiflächen zu berücksichtigen ist.

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

Das Einzelgrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortskern und der Planbereich war bereits durch ein Wohngebäude sowie Nebenanlagen versiegelt. Aus Gemein-desicht macht es daher keinen Sinn, für dieses einzelne Vorhaben eine kommunale Entwässe-

rungsplanung zu erstellen. Die Bauherren haben unter Berücksichtigung der Bebauungsplanfestsetzungen ein qualifiziertes Entwässerungsgesuch auszuarbeiten. Der Versickerung von Niederschlagswasser ist hierbei der Vorzug zu geben, da sich die Bodenversiegelung durch die geplante Grundstücksnutzung gegenüber der früheren Nutzung erhöhen wird.

Die Bodenversiegelung wird durch eine entsprechende Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen teilweise kompensiert. Nur wenn eine Versickerung z.B. wegen ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann als Ausnahme die Niederschlagswasserableitung in den Kanal zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung soll die Bodenversiegelung auch in Bezug auf die Grundwasserneubildung minimiert werden.

Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes in Bezug auf die Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Ca. 30 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt verläuft der „Michelbach“, der aber durch die vorliegende Planung nicht betroffen ist.

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.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen ist. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die gegebenenfalls im Plangebiet errichtet und betrieben werden sollen, die Maßgaben der Hessischen Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten.

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 „Anforderun-

gen 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 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Um kampfmittelbedingte Risiken für die Flächen im Plangebiet auszuschließen, wurde der Kampfmittelräumdienst neben der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt zusätzlich separat beteiligt. Aus dieser Beteiligung erfolgte die Mitteilung, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder über das Plangebiet vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.1.9 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.1.10 Klimaschutz und Energiewende

Die Gemeinde Wald-Michelbach geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der geplanten 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

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im entsprechend zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich als „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Auch wenn es sich um ein kleines Plangebiet mit nur einem Gebäude handelt, wird eine Durchmischung von unterschiedlichen Nutzungen angestrebt. In Zusammenhang mit den benachbarten Siedlungsflächen (Rathaus, Gaststätten, Einzelhandelsbetriebe, Handwerksbetriebe...) ist eine faktische Durchmischung der Nutzungen in der Ortsmitte von Wald-Michelbach auch in einem größeren Rahmen gegeben, so dass die Festsetzung des Mischgebiets dem Grundsatz der städtebaulichen Ordnung entspricht.

Die Bestimmung des Gebietscharakters im Rahmen der planerischen Entscheidung der Gemeinde hat sich an der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs und den umgebenden Nutzungen auszurichten. Vorliegend ist es gerade die Lage im Ortskernbereich der Gemeinde, die durch verschiedene gemischte Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsunternehmen und Wohnungen geprägt ist, die die Zuordnung des Geltungsbereichs zu einem Mischgebiet aufdrängt. Das nur ein Bauvorhaben umfassende Plangebiet kann für sich genommen keinen Gebietscharakter entfalten. So ist die Festsetzung eines Mischgebiets innerhalb des umliegend zweifelsfrei als Mischgebiet zu beschreibenden größeren Ortskernbereichs sinnvoll und zulässig.

Die derzeit beabsichtigten Nutzungen „Wohnen“ und „Ärztelhaus“ sind in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig. Es stellt sich jedoch die für das spätere bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren relevante Frage der tatsächlichen Durchmischung. Stellt man auf die Grundfläche des Gebäudes ab, so wird diese jeweils auf voller Fläche durch die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss wie auch die Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägt. Bei Nachweis der Durchmischung über die Geschossfläche ist festzustellen, dass 25% der Geschossfläche gewerblich und 75% der Geschossfläche durch Wohnungen geprägt sind. Nach Kommentierung und Rechtsprechung gilt eine ausreichende Durchmischung bei einem Verhältnis von 30/70 als noch ausreichend. Ob vorliegend bei der nur minimal ungleichgewichtigeren Durchmischung bereits eine Funktionslosigkeit des betreffenden Bebauungsplans oder ggf. eine Teilnichtigkeit in Bezug auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vorliegen würde, wäre erst vor Gericht zu klären. Nachdem die Gemeinde aber kein Interesse an einer entsprechenden gerichtlichen Klärung hat, soll durch einen angrenzenden Bebauungsplan der Gebietscharakter bzw. die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung eindeutig bestimmt werden. Hier soll durch Festsetzung eines Mischgebiets auch dem geplanten Umbauvorhaben des benachbarten Möbelhauses Rechnung getragen werden, denn das dortige Grundstück war

bislang ausschließlich gewerblich genutzt. Mit dem umliegenden Bebauungsplan wird auch die bei dem Nachweis der Durchmischung zu berücksichtigende Fläche des Ortskerngebiets größer. An der Festsetzung eines Mischgebiets soll auch im Sinne einer harmonischen Nutzungsstruktur und langfristiger Nutzungsmöglichkeiten festgehalten werden. So wäre es z.B. auch im Rahmen des geplanten Vorhabens denkbar, dass neben der gewerblichen Arztpraxis im Erdgeschoss noch begleitende Nutzungen (Physiotherapie, Sozialstation etc.) in Teilflächen der Obergeschosse angesiedelt werden.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben erfolgt aufgrund der mit ihnen üblicherweise einhergehenden Emissionen, die zu Störungen benachbarter Wohnnutzungen und bei der Tankstelle zudem auch erhöhtem Verkehrsaufkommen führen würden. Vergnügungsstätten werden aufgrund der mit Ihnen zu befürchtenden Trading-down-Effekte, der mit der Nutzung verbundenen Emissionen sowie der Gefahr sozialer Konflikte im Umfeld dieser Nutzungen ausgeschlossen. Die somit unzulässigen Nutzungen würden bei Zulassung ggf. zu störenden Immissionen vor allem durch Kundenverkehr in den Nacht und Ruhezeiten führen können. Aufgrund dieser nachteiligen zu erwartenden Auswirkungen erscheint der entsprechende Ausschluss angemessen und begründet.

Im Sinne der Nachverdichtung der Siedlungsfläche, durch die der Flächenverbrauch von Siedlungsvorhaben minimiert werden soll, werden die Obergrenzen der in § 17 BauNVO begrenzten baulichen Dichte für das Mischgebiet festgesetzt. Obwohl Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets bereits heute eine entsprechende oder sogar noch höhere bauliche Verdichtung aufweisen, wird eine weitergehende Verdichtung, die mit besonderer Begründung zugelassen werden könnte, nicht verfolgt, da sich eine zu starke Verdichtung nachteilig auf die Wohnqualität auswirken würde.

Neben der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 gemäß tabellarischer Festsetzung (Nutzungsschablone) wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt. Diese festgesetzte Höhe ermöglicht bis zu vier Geschosse und ist städtebaulich vertretbar, da sich die Firsthöhen der Nachbarbebauungen entlang der „Schulstraße“, der nördlichen „Schwalbengasse“ sowie auch der Bebauung an der „Ludwigstraße“, aufgrund der vorhandenen Topographie, annähernd auf gleicher Höhe befinden. Die maximale Gebäudehöhe und Geschossigkeit ermöglichen eine angemessene bauliche Verdichtung und erscheint auch bei Berücksichtigung der umliegenden Bebauung des Ortskerns angemessen. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Lage des Plangebiets mitten im Ort durch die Gebäudehöhe nicht betroffen.

Nachdem durch den Anspruch an barrierefreie Wohnungen der Aufwand für die technische Gebäudeausrüstung nicht unerheblich ist, wird eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe durch Anlagen der Gebäudetechnik (Kamine, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungs- und Klimaanlage etc.) um bis zu 1,50 m zugelassen. Damit diese Anlagen optisch nicht zu einem weiteren Geschoss führen, wird die zulässige Überschreitung auf in Summe 5 % der Gebäudegrundfläche beschränkt.

I.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

Weiter gewährleisten die Baugrenzen die Abstände zu Nachbargrenzen und benachbarter Bebauung. In einer Textfestsetzung wird jedoch bestimmt, dass diese Baugrenzen durch Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 4,0 m sind und in der Summe nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes ausmachen. Zudem sind Freitreppen und Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zu Nachbargrenzen zulässig.

I.2.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und ihre Zufahrten sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird im Sinne der Innenentwicklung eine optimierte flexible Grundstücksnutzung ermöglicht.

Im Plangebiet sollen die geplanten Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Die Zielgruppe des betreuten Wohnens weist erfahrungsgemäß einen geringeren Motorisierungsgrad auf. Auch werden entsprechende Wohnungen oft nur von einer Person bewohnt. Diesem Umstand wird im Sinne einer Erleichterung der Realisierung des betreuten Wohnens eine „Vergünstigung“ in Bezug auf die nachzuweisenden Stellplätze gewährt. Die Stellplatzsatzung, die im Übrigen für das Plangebiet uneingeschränkt anzuwenden ist, wird durch Festsetzung dahingehend modifiziert, dass im Rahmen von Bauvorlagen je barrierefrei erreichbarer Wohnung nur 1 Pkw-Stellplatz nachzuweisen ist. Im Sinne der Benutzbarkeit von Stellplätzen wird weiterhin bestimmt, dass maximal zwei hintereinander liegende Stellplätze je Wohnung zulässig sind. Der Stellplatzbedarf für andere zulässige Nutzungen im Plangebiet ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach.

Mit der Festsetzung zur Regelung des Stellplatzbedarfs begünstigt bzw. „fördert“ die Gemeinde die Herstellung barrierefreier Wohnungen, da der weit überwiegende Wohnungsbestand in der Gemeinde nicht barrierefrei ist, der Bedarf an entsprechenden Wohnungen aber stetig wächst.

I.2.4 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.

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung in die Bestandsbebauung angemessen einfügt. Hierzu wird bestimmt, dass die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig ist. Für geneigte Dachflächen über 10° Dachneigung sind ausschließlich kleinformatige Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Aus Umweltaspekten werden außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben auch begrünte Dächer zugelassen. Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren, wird festgesetzt, dass spiegelnde Werkstoffe zur Dacheindeckung unzulässig sind. Wegen des sich daraus ggf. ergebenden Konfliktes mit dem Anspruch der Erzeugung regenerativer Energien wird bestimmt, dass Photovoltaikanlagen und Solaranlagen trotz der von ihnen ausgehenden Lichtreflexionen zulässig sind. Als Dachformen werden Sattel- und Walmdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung wird auf maximal 40° begrenzt.

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.

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. Um die Grundstücksfreiräume auch für Passanten und Nachbarn erkennbar zu machen, werden Mauern als Einfriedungen der Grundstücke ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Naturstein-Trockenmauern, Gabionenwände und Gabionenelemente mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, aufgrund der mit Trockenmauern einhergehenden Quartiere für bestimmte Arten wie z.B. Zauneidechsen. Gabionenwände können ebenfalls Lebensraum für Reptilien und Insekten sein und haben damit eine den Naturstein-Trockenmauern ähnliche ökologische Wertigkeit. Als Einfriedungen sind im Übrigen ausschließlich Zäune aus Holz oder Metall sowie Hecken zulässig. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleinsäugetern wie z.B. Igel auch im Ortskern zuzulassen. Die Höhe von Einfriedungen wird auf 1,25 m begrenzt, um die Freibereiche überschaubar zu halten. Dies dient nicht zuletzt der sozialen Kontrolle innerhalb der Flächen durch die Bewohner und Nachbarn (Stichwort „Angsträume“).

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

I.2.5 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Auch wenn im beschleunigten Verfahren keine Ausgleichsmaßnahmen für planungsbedingte Eingriffe erforderlich werden, sind dennoch die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Dies erfolgt vorliegend durch einige Festsetzungen, mit denen eine Minimierung der Umweltauswirkungen sowie der Auswirkungen auf geschützte Arten verfolgt werden. Neben der Begrenzung der zulässigen baulichen Verdichtung durch Festsetzung von Baufenstern, der zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximalen Höhe von Gebäuden sind dies vor allem folgende Regelungen:

Innerhalb des Plangebietes sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten zulässig. Hierdurch werden Lockeffekte für Insekten minimiert. Gleichzeitig ist dieser Lampentyp besonders energiesparend und stärker gerichtet, wodurch ebenfalls positive Auswirkungen auf die Klimabelange eintreten und Blendwirkungen durch Streulicht im Bereich der Nachbarn minimiert werden.

Im Sinne des Schutzes brütender Vögel wird bestimmt, dass ein Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig ist. Jederzeit zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Rodungen im Bereich des Plangebiets gilt diese Festsetzung neben der Berücksichtigung einiger weniger Bestandsgehölze vor allem der im Zuge des Vorhabens neu herzustellenden Bepflanzung.

Zur Durchgrünung wird die Anpflanzung standortgerechter Bäume in einer Mindestanzahl von einem Baum je angefangene 400 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Diese „Baumdichte“ ist geringer als bei vergleichbaren Festsetzungen in Neubaugebieten und berücksichtigt die besondere Lage des Plangebiets in der Kerngemeinde. Dennoch soll auf eine Durchgrünung nicht verzichtet werden. Unzulässig ist hierbei das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln, da entsprechende Arten durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig wird.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel) hierdurch soll der Wert der Gehölze für den Artenschutz optimiert und auch die nachteiligen Auswirkungen für Haustiere (Dünger fressen) und auch Anwohner (Pestiziddämpfe, Stäube etc.) vermieden werden. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen, um die Durchgrünung nachhaltig zu gewährleisten.

Auf privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß 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. Mit dieser Festsetzung soll der Niederschlagswasserabfluss aus dem Gebiet reguliert werden, um die Kanalisation und letztlich die Vorfluter möglichst wenig zu belasten. Zudem wird die Grundwasserneubildung gefördert. Ein Anschluss der Niederschlagswasserableitung an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Dies kann beispielsweise auch den eine (Not-)Überlaufmöglichkeit von Versickerungseinrichtungen betreffen. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Pkw-Stellplätze sind aus gleichem Grund mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden.

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 im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Liegenschaften im Ortskernbereich nicht zwingend festgesetzt.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung ist vorgesehen. Die Grundstücke im Plangebiet sind als Baugrundstück zu vereinigen. Eigentumsänderungen können zu gegebener Zeit durch Durchführung eines vereinfachten Umlegungsverfahrens oder notarielle Verträge 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 sowie der geringen Größe des Plangebiets keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

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 von Trinkwasserschutzgebieten. 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.

Der für das geplante Bauvorhaben erforderliche Gebäudeabriss im Plangebiet ist auf Grundlage einer Abbruchgenehmigung der Bauaufsicht des Kreises Bergstraße bereits vor dem Bebauungsplanverfahren erfolgt. In diesem Zuge erfolgten auch umfangreiche Rodungsarbeiten mit dem Ergebnis eines aktuell fast gehölzfreien Grundstücks. Die Rodungsarbeiten erfolgten außerhalb der Brut- und Setzzeit. Im Rahmen der Abbrucharbeiten wurden nach Kenntnistand der Gemeinde keine geschützten Arten festgestellt. Um die Bauherren dennoch insgesamt für den Artenschutz zu sensibilisieren, werden im Bebauungsplan 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.

Im Plangebiet befinden sich keine als Quartiere für Fledermäuse nutzbaren Gebäude oder Gebäudereste. Das gleiche gilt für Gebäudebrütende Vogelarten. Die im Plangebiet verbliebenen Gehölze weisen keine Baumhöhlen auf. Durch Einhaltung der Rodungszeitbeschränkung werden die Belange des Artenschutzes angemessen berücksichtigt. Aufgrund der früheren privatgärtnerischen Nutzung sind Reptilien nicht anzunehmen. Zudem wären diese durch Haustiere, vor allem frei laufende Katzen im Bereich des Ortskerns ohnehin seit jeher bedroht

und finden daher keine geeigneten Habitatbedingungen vor. Aufgrund des Fehlens von Tümpeln oder anderen Gewässern sind Vorkommen von Amphibien auszuschließen. Aufgrund des Zustands des Plangebiets werden weitergehende artenschutzrechtliche Überprüfungen nicht für erforderlich erachtet.

III. Planverfahren und Abwägung

Da es sich um die Überplanung im Bereich einer bereits bebauten Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB genannten 20.000 m² 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 19.05.2017 bis einschließlich 19.06.2017. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 16.05.2017 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 19.06.2017 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. Darüber hinaus wurden seitens der Abteilung „Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht“ des Kreises Bergstraße Bedenken gegen die in der Planung vorgenommene Ausweisung eines Mischgebietes geäußert. Eine angemessene Durchmischung des Gesamtgebietes liegt jedoch aus Sicht der Gemeinde Wald-Michelbach vor. Um die in der Stellungnahme des Kreises angesprochen formalen Themen bei den bauaufsichtlichen Verfahren zu berücksichtigen, soll ein ergänzender separater Bebauungsplan für die benachbarten Flächen aufgestellt werden, in dem analog zum vorliegenden Bebauungsplan unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden sollen. Somit kann bei Beurteilung von Bauanzeigen oder Bauanträgen auf den Beurteilungsrahmen des Gesamtgebietes zurückgegriffen werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 05.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Stichel“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ebenfalls in der Sitzung am 05.09.2017 konnte der Bebauungsplan „Am Stichel“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.