

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Juli 2019)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Zwischen Ludwigstraße und Schwalbengasse“ in der Gemeinde 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 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe 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.

Die innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten von Gebäuden entlang der Ludwigstraße (bis 30 m Abstand zu dieser) sind auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer in Gebäuden entlang der Ludwigstraße (bis 30 m Abstand zu dieser) zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich an Fassaden mit Sichtverbindung zur Ludwigstraße, so sind diese Räume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen, (z.B. Hafencity-Fenster) auszustatten, sofern eine schalldämmte Wohnraumlüftung bzw. die zulässigen Innenraumpegel nicht anderweitig sichergestellt werden können.

3. 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.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Brezelfugenpflaster, 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. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 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 kleinformatige, 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 sowie Gabionenwände 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

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).

Aufgrund des historischen Ortskerns von Wald-Michelbach ist mit zahlreichen archäologischen Bodendenkmälern im Plangebiet zu rechnen. Diese sind im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG zu schützen. Sämtliche geplanten Eingriffe bedürfen deshalb einer Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG.

Nach § 18 Abs. 1 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon

1. zerstören oder beseitigen,
2. an einen anderen Ort verbringen,
3. umgestalten oder instand setzen,
4. mit Werbeanlagen versehen will.

Darüber hinaus bedarf nach § 18 Abs. 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Es wird empfohlen, bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

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.

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. Untersuchungsbedarf hinsichtlich möglicher Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich Grundstücke, die gewerblich genutzt wurden und auf denen sich aus der Zeit dieser Nutzung Bodenverunreinigungen oder auch verunreinigte Gebäudesubstanz befinden können. Dort wurden durch die Gemeinde Wald-Michelbach im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplans keine Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen aus den aktuellen oder früheren betrieblichen Tätigkeiten vorgenommen.

Im Zuge bauaufsichtlicher Verfahren sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem Gefährdungspotential (Teilbereich 4) Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUg durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf hinsichtlich einer orientierenden Untersuchung oder weitergehende Untersuchungen besteht. Erst nach Freigabe durch die zuständige Abteilung des Regierungspräsidiums kann ein Baugesuch in diesem Bereich genehmigt werden.

Die entsprechende Regelung betrifft folgende Grundstücke:

Nr.	Grundstück /Flurstück	Frühere Nutzungen
1	ALTIS-Nr.: 431.021.100-001.152 In der Gass 7 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 259/5)	Chemische Reinigung und Färberei; Chemische Reinigung und Bekleidungs-färberei (Gewerbliche Nutzungen von 1976-1978)
2	ALTIS-Nr.: 431.021.100-001.115 Schwalbengasse 20 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 231/6)	Bau- und Möbeltischlerei; Herstellung von Konstruktionsteilen, Fertigbauteilen und Ausbau- elementen aus Holz (Gewerbliche Nutzungen von 1926-1988) Bau- und Möbeltischlerei; Herstellung von Konstruktionsteilen, Fertigbauteilen und Ausbau- elementen aus Holz (Gewerbliche Nutzungen von 1969-heute)
3	ALTIS-Nr.: 431.021.100-001.062 Ludwigstraße 37 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 222/2)	Transport von Gütern (mit Wartung); Erlaubnis- pflichtiger Güterkraftverkehr (Gewerbliche Nutzungen von 1986-heute)
4	ALTIS-Nr.: 431.021.100-001.115 Ludwigstraße 35 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 223/1)	Farben, Lacke, Anstrichmittel, Großhandel/ Großhandel mit Anstrichmitteln (Gewerbliche Nutzungen von 1949-1953) Elektrotechnische Erzeugnisse verschiedener Art; Herstellung/Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation (Gewerbliche Nutzungen von 1959-1989) Bauinstallation/Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation (Gewerbliche Nutzungen von 1989-heute)
5	ALTIS-Nr.: 431.021.100-001.059 Ludwigstraße 21-25 69483 Wald-Michelbach (Flurstücke Nr. 228/3 und Nr. 229/1)	Krafffahrzeuge (Reparatur)/Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) (Gewerbliche Nutzungen von 1971-heute)
6	ALTIS-Nr.: 431.021.100-001.038	Elektrotechnische Erzeugnisse, Großhandel/ Großhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und

In der Gass 15 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 250/2)	Geräten der Unterhaltungselektronik, ohne ausgeprägten Schwerpunkt (Gewerbliche Nutzungen von 1977-heute)
--	--

Quelle: Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG)

Für die übrigen Grundstücke des Bebauungsplangebiets liegen keine Informationen über eventuelle Altflächen, Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch etc.) 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.

7. Gewässerschutz

Innerorts ist gemäß des aktuell geltenden Hessischen Wassergesetzes (HWG) ein Gewässerstrandstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten, sofern diese nicht bereits zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Fassung des HWG bestanden.

Jede bauliche Maßnahme, die in das Gewässer eingreift, sowie auch Überbrückungen und Übertragungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

8. 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.

Bei der Nutzung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) als Brennstoff zum Heizen, sind insbesondere in Bezug auf die Anzeige- und Prüfpflicht die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVS) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz von oberflächennaher Geothermie im Plangebiet möglich ist. Hinsichtlich der Erlaubnisfähigkeit liegen hier hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich günstige Voraussetzungen vor. Bei der Planung der Anlage muss ein 5-m-Abstand zur Grundstücksgrenze beachtet werden, um sicherzustellen, dass der Wärmeentzug auf dem Grundstück verbleibt. Für die Nutzung von Erdwärme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an einer lärmbelasteten Straße (L 3120). Forderungen gegen die Gemeinde Wald-Michelbach auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen. Ebenso bestehen gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen

keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Es wird empfohlen, lärmempfindliche Nutzungen (Schlaf- und Aufenthaltsräume) auf die der Straße abgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

10. Freiflächenplan

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

11. 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.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt.

Im Vorfeld baulicher Veränderungen sollte der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person hinsichtlich des Vorkommens relevanter geschützter Arten untersucht werden. Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. konfliktfreie Ausführungszeiten, sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der Kontrolle sowie der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte als Nachweis erstellt werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln).

Sollte ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete Maßnahmen (z.B. Ausführung in konfliktfreien Zeiten) nicht abgewendet werden können, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Dies gilt auch im Falle notwendiger Umsiedlungen von Fledermäusen.

12. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

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

13. Belange des Kampfmittelräumdienstes

Es besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch

ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

14. DIN-Normen

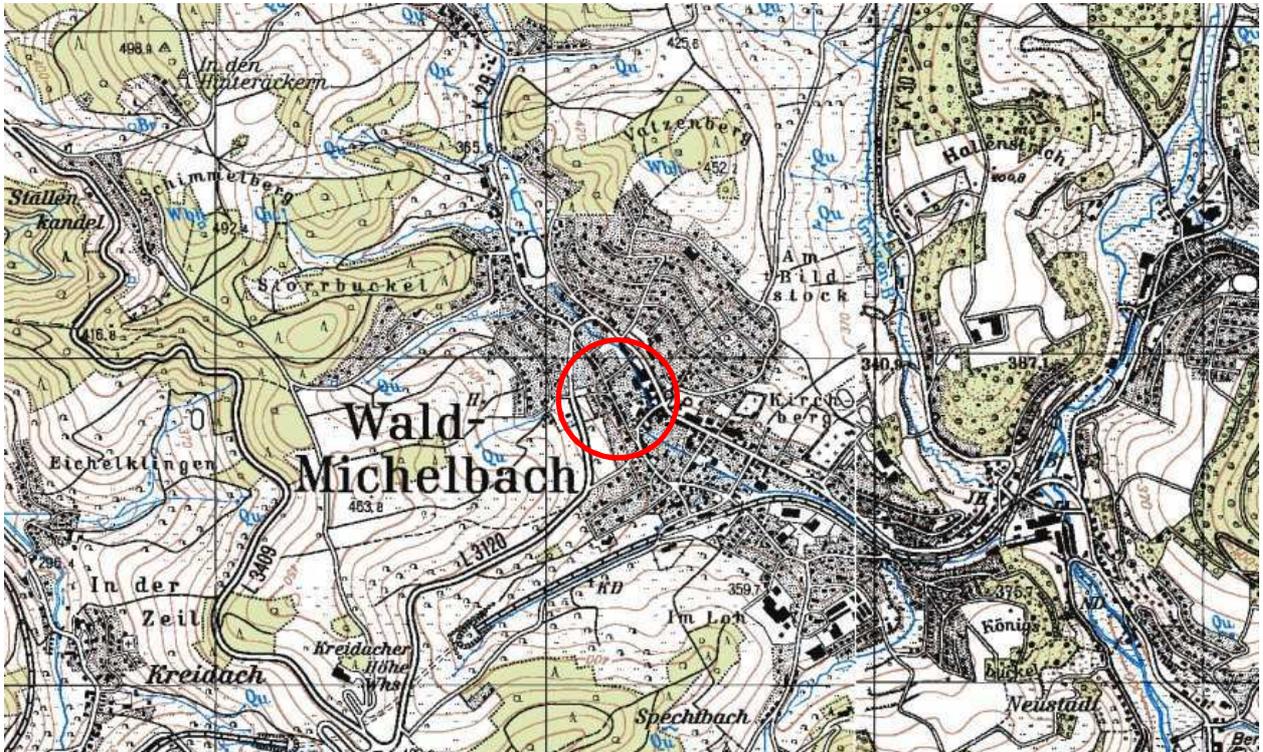
Folgende DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können bei der Gemeindeverwaltung Wald-Michelbach eingesehen oder über den Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen werden:

- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise



Gemeinde Wald-Michelbach

Einfacher Bebauungsplan „Zwischen Ludwigstraße und Schwalbengasse“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach



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

Begründung

Juli 2019

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Goethestraße 11

64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
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	8
I.1.8	Denkmalschutz	10
I.1.1	Immissionsschutz	11
I.1.2	Kampfmittelräumdienst	12
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
I.2.2	Stellplätze und Garagen	13
I.2.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	13
I.2.4	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	14
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	14
II.	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz	15
III.	Planverfahren und Abwägung	16

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung in der Kerngemeinde von Wald-Michelbach im Bereich zwischen der „Ludwigstraße“ und der „Schwalbengasse“ im Sinne der nachhaltigen Stärkung des Lebens in der Gemeinde mit seiner Vielfalt aus Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Kultur, Gastronomie, öffentlichen Nutzungen und Wohnen durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zu steuern.

Hierzu sollen für die Grundstücke innerhalb des Plangebiets die zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden, um Fehlentwicklungen insbesondere durch „Trading-Down-Effekte“ auszuschließen. Die aktuell durch den qualifizierten Bebauungsplan „Am Stichel“ als Mischgebiet festgesetzten Grundstücke werden aus dem Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans ausgenommen. Im Geltungsbereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplans sollen nebeneinander gleichberechtigt die Wohnnutzungen sowie ortskernbereichstypischen Gewerbe- und Handelsnutzungen sein. Auch verschiedene Dienstleistungsunternehmen haben ihren Sitz im entsprechenden Bereich oder sollen entsprechende Ansiedlungsoptionen erhalten. Gartenbaubetriebe sollen aufgrund der mit ihnen üblicherweise einhergehenden Emissionen, die zu Störungen benachbarter Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Auch Vergnügungstädten, insbesondere Spielhallen sind eher hinderlich für eine dynamische und positive städtebauliche Entwicklung des entsprechenden Ortskernbereichs, da sie neben den aufgrund der Öffnungszeiten auftretenden Lärmbelastungen für das Wohnumfeld auch soziale Konflikte auslösen können und nicht zuletzt die Spielsucht fördern.

Mit der entsprechenden städtebaulichen Ordnung soll der zentrale Bereich der Kerngemeinde gestärkt und langfristig in seiner Versorgungsfunktion aber auch hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualität und Wohnqualität gestärkt werden.

Alle weiteren städtebaulichen Parameter sollen im Bereich des Einfachen Bebauungsplans auch weiterhin, wie bisher, über das Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB gesteuert werden. Hier wird derzeit kein weitergehender Regelungsbedarf gesehen. Heute allgemein übliche Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen der Planung sowie grundlegende Festsetzungen zur Gebäudegestaltung sollen dennoch Gegenstand der Planung sein, um das Ortsbild aber auch die ökologische Qualität des Siedlungsbereichs zu fördern.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 220, Nr. 221/6, Nr. 221/7, Nr. 221/8, Nr. 222/2, Nr. 223/1, Nr. 226/2, Nr. 227, Nr. 228/1, Nr. 228/2, Nr. 228/3, Nr. 229/1, Nr. 230/1, Nr. 230/2, Nr. 231/4, Nr. 231/6, Nr. 231/7, Nr. 233, Nr. 234, Nr. 235/1, Nr. 237/3 (teilweise), Nr. 238, Nr. 241/6, Nr. 241/7, Nr. 242/1, Nr. 242/2, Nr. 242/3, Nr. 245/1, Nr. 246/2, Nr. 250/2, Nr. 259/5, Nr. 259/6, Nr. 260/1, Nr. 261/1, Nr. 262/1, Nr. 263/1, Nr. 266/1, Nr. 417 (teilweise), Nr. 422 und Nr. 423.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,78 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Zwischen Ludwigstraße und Schwalbengasse“ in Wald-Michelbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz, September 2017)

I.1.3 Planungsvorgaben

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

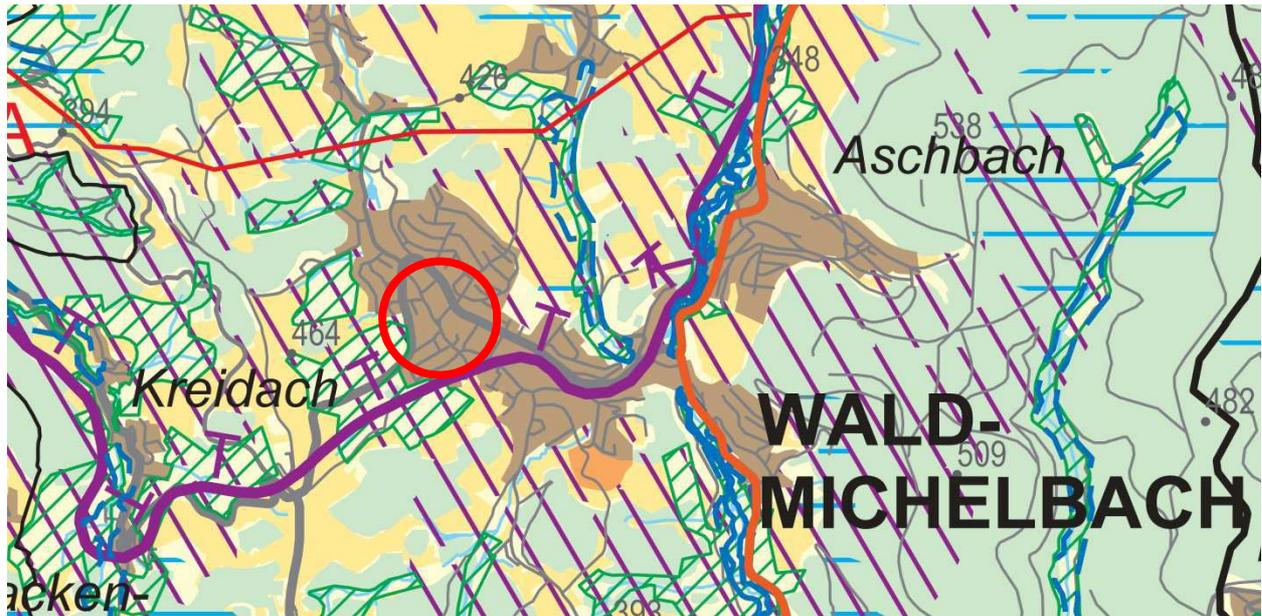


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

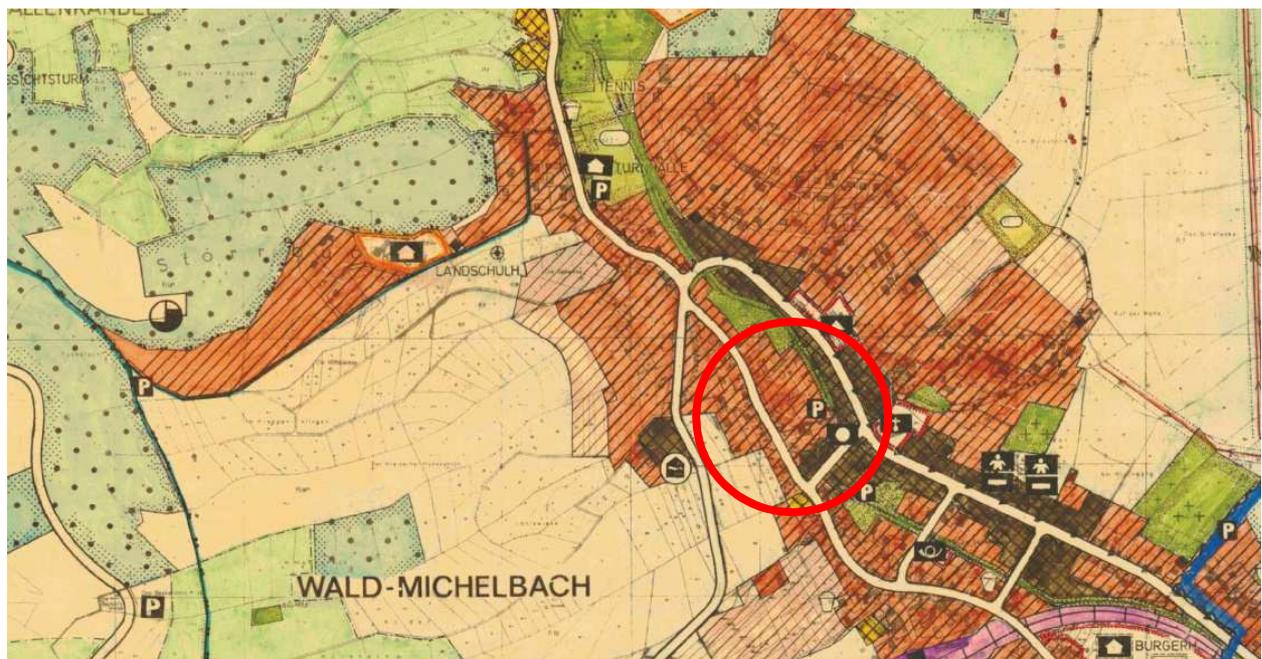


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach (unmaßstäblich; Bildquelle: BürgerGIS des Kreises Bergstraße (aufgerufen im Juli 2011))

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach ist das Plangebiet als „gemischte Bauflächen“ (Bestand) sowie als „Wohnbauflächen“ (Bestand) dargestellt. Darüber hinaus ist ein Streifen entlang des Michelbachs als „Grünverbindung“ 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 („WRRRL-Viewer“; Internet-Link: <http://wrrrl.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.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kerngemeinde von Wald-Michelbach zwischen der „Ludwigstraße“ (L 3120) im Osten und der „Schwalbengasse“ im Westen. Nördlich wird der Geltungsbereich von der „Schulstraße“ begrenzt. Im Süden dient die Straße „In der Gass“ als Begrenzung.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung ((unmaßstäblich; Bildquelle: 2017 Google Earth; © 2009 GeoBasis-DE/BKG (aufgerufen am 20.02.2017))

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Änderungen an den Erschließungsanlagen sind derzeit nicht vorgesehen.

Veränderungen an bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung der geplanten Neubebauung mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und Leitungen gesichert.

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. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, ist von einem annähernd gleichbleibenden Wasserverbrauch auszugehen. In Folge werden keine erheblichen zusätzlichen Kapazitäten zur Ableitung des häuslichen Schmutzwassers benötigt. Eventuelle zukünftige Neubauten sind an das Abwassernetz anzuschließen. Der Abwasseranfall wird durch die vorliegende Planung nur unwesentlich zunehmen und es ist davon auszugehen, dass er von den bestehenden Abwasseranlagen aufgenommen werden kann.

Der Anteil des Schmutzwassers an der im Niederschlagsfall abzuleitenden Wassermenge ist vernachlässigbar. Die Dimensionierung der Mischkanalsysteme erfolgt im Wesentlichen im Hinblick auf die Niederschlagswassermengen. Bei den entsprechenden Berechnungen werden üblicherweise bestehende Baulücken als bebaubar berücksichtigt, so dass auch ohne konkrete Nachweise von einem leistungsfähigen Kanalnetz auszugehen ist. In der Kanalnetzberechnung der Gemeinde ist das Plangebiet vollständig enthalten bzw. berücksichtigt.

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). Aufgrund der baulichen Dichte ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über mindestens 2 Stunden bei einem Fließwasserdruck von mindestens 1,5 bar auszugehen.

Der Löschwasserbedarf entspricht dem im angrenzenden Siedlungsgebiet und wird über das Wasserleitungsnetz sichergestellt.

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

Der Planbereich ist bereits in weiten Teilen durch vorhandene Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze versiegelt. Der Versiegelungsgrad wird infolge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gegenüber dem derzeitigen Zustand der Flächen nicht erhöht.

Die Grundstücksbesitzer sollen nicht nachträglich dazu verpflichtet werden, Niederschlagswasser zu versickern. Es wird ihnen aber ausdrücklich empfohlen, dieses aufzufangen und zu nutzen. Andernfalls kann das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ggf. in den „Michelbach“ und im Übrigen in die bestehenden Abwasseranlagen der Gemeinde (Kanalsystem) eingeleitet werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Die Einleitung in den „Michelbach“ hingegen fällt unter den Anliegergebrauch und ist daher erlaubnisfrei, wenn die Einleitung schadlos ist. Dies ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde mit entsprechend einzureichenden Unterlagen zu belegen.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen des „Michelbachs“ werden zum Schutz dieses Gewässers als Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Aufgrund des aktuell geltenden Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist innerorts ein Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten, sofern diese nicht bereits zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Fassung des HWG bestanden. Nachdem alle Grundstücke entlang des „Michelbachs“ bereits bebaut sind, kann hier eine Festsetzung als Grünfläche nicht mehr erfolgen, weshalb an der Festsetzung der Baugebietsflächen (entsprechend der Bestandssituation) festgehalten wird.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen im unmittelbaren Gewässerbereich und in den Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

I.1.7 Altlasten, Bodenschutz

In der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde mitgeteilt, dass sich für das Plangebiet Einträge in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLUG) ergeben.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich Grundstücke, die gewerblich genutzt werden bzw. wurden und auf denen sich aus der Zeit dieser Nutzungen Bodenverunreinigungen oder auch verunreinigte Gebäudesubstanz befinden können. Dort wurden durch die Gemeinde Wald-Michelbach im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplans keine Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen aus den aktuellen oder früheren betrieblichen Tätigkeiten vorgenommen. Vor der Ausführung von eventuellen Abbrucharbeiten oder Eingriffen in den Boden sind daher orientierende Baugrunduntersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen und in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde auszuwerten. Bei Feststellung von wesentlichen Bodenverunreinigungen sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen. Die entsprechende Regelung betrifft folgende Grundstücke:

Nr.	Grundstück /Flurstück	Frühere Nutzungen
1	ALTIS-Nr.: 431.021.100-001.152 In der Gass 7 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 259/5)	Chemische Reinigung und Färberei; Chemische Reinigung und Bekleidungsfärberei (Gewerbliche Nutzungen von 1976-1978)

2	ALTIS-Nr.: 431.021.100-001.115 Schwalbengasse 20 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 231/6)	Bau- und Möbelschlerei; Herstellung von Konstruktionsteilen, Fertigbauteilen und Ausbauelementen aus Holz (Gewerbliche Nutzungen von 1926-1988) Bau- und Möbelschlerei; Herstellung von Konstruktionsteilen, Fertigbauteilen und Ausbauelementen aus Holz (Gewerbliche Nutzungen von 1969-heute)
3	ALTIS-Nr.: 431.021.100-001.062 Ludwigstraße 37 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 222/2)	Transport von Gütern (mit Wartung); Erlaubnispflichtiger Güterkraftverkehr (Gewerbliche Nutzungen von 1986-heute)
4	ALTIS-Nr.: 431.021.100-001.115 Ludwigstraße 35 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 223/1)	Farben, Lacke, Anstrichmittel, Großhandel/Großhandel mit Anstrichmitteln (Gewerbliche Nutzungen von 1949-1953) Elektrotechnische Erzeugnisse verschiedener Art; Herstellung/Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation (Gewerbliche Nutzungen von 1959-1989) Bauinstallation/Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation (Gewerbliche Nutzungen von 1989-heute)
5	ALTIS-Nr.: 431.021.100-001.059 Ludwigstraße 21-25 69483 Wald-Michelbach (Flurstücke Nr. 228/3 und Nr. 229/1)	Kraftfahrzeuge (Reparatur)/Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) (Gewerbliche Nutzungen von 1971-heute)
6	ALTIS-Nr.: 431.021.100-001.038 In der Gass 15 69483 Wald-Michelbach (Flurstück Nr. 250/2)	Elektrotechnische Erzeugnisse, Großhandel/ Großhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und Geräten der Unterhaltungselektronik, ohne ausgeprägten Schwerpunkt (Gewerbliche Nutzungen von 1977-heute)

Tabelle 1: Quelle: Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG)

Die genannten ALTIS-Einträge betreffen bereits baulich genutzte Grundstücke innerhalb des festgesetzten Mischgebiets, zu denen der Gemeinde keine Absichten auf Nutzungsänderungen oder wesentliche bauliche Veränderungen bekannt sind. Die betreffenden Grundstückseigentümer können durch die Gemeinde nicht zur Durchführung der erforderlichen Erkundungen und Bodenuntersuchungen verpflichtet werden. Daher wurde ein Texthinweis ergänzt, aus dem ausdrücklich hervorgeht, dass die betreffenden Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht untersucht wurden und vor einer baulichen Veränderung zunächst eine entsprechende Boden- und ggf. Grundwasser-Erkundung und Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt zu erfolgen hat. Erst nach Freigabe durch das Regierungspräsidium können entsprechende bauliche Nutzungen und insbesondere eine Wohnfolgenutzung erfolgen.

Für die übrigen Grundstücke des Bebauungsplangebiets liegen keine Informationen über eventuelle Altflächen, Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch etc.) 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.

Bei bauaufsichtlichen Verfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, zu beteiligen.

Im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren hat die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße folgende Hinweise hinsichtlich eventueller Geländeauffüllungen oder Bodenaustausch gegeben, die in den Textteil des Bebauungsplanes im Sinne der Erleichterung des Planvollzuges übernommen wurden.

„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 BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad GW alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.

Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte Z0 der LAGA TR Boden³⁾ 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 20²⁾ unterschreitet.

In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20²⁾ bzw. Z0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.

Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm.¹⁾ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm.²⁾ LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 15.5.2009.

Anm.³⁾ LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

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

Der historische Ortskern von Wald-Michelbach ist mindestens seit dem Hochmittelalter dauerhaft besiedelt und birgt in seinem Boden zahlreiche archäologische Denkmäler. Daher muss damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Es wird daher darauf hingewiesen, dass sämtliche Erdeingriffe einer Genehmigung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG bedürfen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich der Straße „In der Gass“ mehrere geschützte Einzeldenkmäler. Zum einen das Gebäude des Odenwälder Heimatmuseums (Haus Nr. 9) sowie zum anderen das Gebäude Nr. 15. Darüber hinaus ist der Bachlauf des Michelbachs im Bereich zwischen diesen beiden denkmalgeschützten Häusern ebenfalls als Einzeldenkmal gekennzeichnet. Darüber hinaus wird die denkmalgeschützte „Gesamtanlage Ortskern“ durch den Planbereich teilweise tangiert. Der vorliegende einfache Bebauungsplan hat aber auf diese genannten Kulturdenkmäler keine Auswirkungen.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Stein-geräte, 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 Immissionsschutz

Die innerörtliche Hauptverkehrsstraße (L 3120) ist gemäß Verkehrsdaten von Hessen Mobil aus dem Jahr 2010 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 8.500 Kfz/d bei ca. 4 % Schwerverkehrsanteil belastet. Aus dieser Verkehrsmenge können die auf die Wohnnutzung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach RLS 90 ermittelt werden. Gemäß Verkehrslärmrechner (Internet-Link: <https://www.vcd.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner/>) des Verkehrsclubs Deutschland (VCD) wird für die bestehende Bebauung entlang der „Ludwigstraße“ zur Straßenachse ein Mittelungspegel von 73.5 dB(A) tags und 62.5 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden somit deutlich überschritten. Diese Verkehrslärmimmissionen sind im Ortskernbereich aber nicht ungewöhnlich und können durch passive Schutzeinrichtungen wie schallgedämmte Wohnraumlüftung, Schallschutzfenster etc. bewältigt werden. Durch Bebauungsplanfestsetzung wird ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“) unter Berücksichtigung des Verkehrslärms gefordert. Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind mischgebietsverträglich und stellen keine besondere Beeinträchtigung dar. Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets besteht ein etwas geringerer Schutzanspruch der Bewohner gegen Außenlärm als in Wohngebieten. Dennoch sind gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bei Berücksichtigung entsprechender Schallschutzmaßnahmen gewährleistet. Bei Fassaden mit Blick auf die „Ludwigstraße“ sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, es sei denn, eine angemessene Frischluftversorgung der Schlaf- und Aufenthaltsräume kann auch anderweitig sichergestellt werden. Zudem ist eine Orientierung der Nutzungen möglich. Die wohnbaulichen Bestandsnutzungen entlang der „Ludwigstraße“ können und sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht versagt werden. Daher wird empfohlen, lärmempfindliche Nutzungen (Schlaf- und Aufenthaltsräume) im ruhigeren, von der „Ludwigstraße“ abgewandten, Teil der Gebäude anzuordnen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass Forderungen gegen die Gemeinde Wald-Michelbach auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind. Ebenso bestehen gegen den Straßenbaulastträger der klassifizierten Straße (L 3120) keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Die Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplanes erscheinen angemessen und ausreichend, zumal der vorliegende Bebauungsplan keine grundsätzlich neuen Baurechte zulässt, sondern nur bereits bestehende Baurechte ordnet.

I.1.2 Kampfmittelräumdienst

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes aufgrund aussagefähiger Luftbilder kein begründeter Verdacht festgestellt, 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 nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes 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.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 in entsprechend zeichnerisch dargestellten Bereichen als „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß örtlicher Aufnahme des baulichen Bestands entlang der „Ludwigstraße“ sowie der Straße „In der Gass“ entspricht diese Darstellung des Flächennutzungsplanes „gemischte Baufläche“ auch den örtlichen Gegebenheiten, denn nahezu alle Gebäude im entsprechenden Abschnitt der Landesstraße weisen sowohl Handels- oder Gewerbenutzungen und in den Obergeschossen meist Wohnnutzung auf. Aber auch entlang der „Schwalbengasse“ sind Gewerbe- und Wohnnutzungen gemischt vorzufinden. Das Plangebiet kann daher als Mischgebiet beurteilt und entsprechend festgesetzt werden.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe 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 Gartenbaubetrieben erfolgt aufgrund der mit ihnen üblicherweise einhergehenden Emissionen, die zu Störungen benachbarter Wohnnutzungen 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.

Entlang der „Schulstraße“ sind entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan nur Wohnnutzungen anzutreffen. Daher wird im entsprechend zeichnerisch dargestellten Bereich „Wohnbaugelände“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben erfolgt aufgrund der mit ihnen üblicherweise einhergehenden Emissionen, die zu Störungen benachbarter Wohnnutzungen und bei der Tankstelle vor allem auch erhöhtem Verkehrsaufkommen führen würden.

Im Sinne eines einfachen Bebauungsplans erfolgen keine Festsetzungen zu überbaubaren Flächen oder zum Maß der baulichen Nutzung. Diese Parameter sind anhand der Umgebungsbebauung über das Kriterium des Einfügens im bauaufsichtlichen Verfahren abzuprüfen.

I.2.2 Stellplätze und Garagen

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage im Ortskern in besonderem Maße als Wohnort für Personen mit eingeschränkter individueller Mobilität oder einem persönlichen Mobilitätsverhalten zugunsten des öffentlichen Nahverkehrs. Dem trägt auch die getroffene Festsetzung des Stellplatzbedarfs Rechnung.

Im Plangebiet sollen möglichst viele Wohnungen barrierefrei erreichbar sein, da Ortskernlagen vor allem auch für Senioren attraktiv sind, die erfahrungsgemäß gerne aus den Einfamilienwohnhäusern in den Randbereichen und aus den Ortsteilen in eine zentrale Lage mit guter Infrastruktur ziehen. Diese Zielgruppe weist im Rentenalter oft einen geringeren Motorisierungsgrad auf. Auch werden Seniorenwohnungen oft nur von einer Person bewohnt. Diesem Umstand wird im Sinne einer Erleichterung der Realisierung seniorengerechter Wohnungen 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. Es steht den Grundstückseigentümern natürlich frei, weitere Stellplätze über den rechnerischen Bedarf hinaus zu errichten.

Ferner kann davon ausgegangen werden, dass die Lage im Ortskern in besonderem Maße ein persönliches Mobilitätsverhalten zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs fördert, weshalb auch für Bewohner mit prinzipiell „höherem Motorisierungsgrad“ die bestehende Festsetzung ausreicht.

I.2.3 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 eventuelle künftige Neubebauung oder Umbauten an bestehenden Gebäuden in die Bestandsbebauung angemessen einfügen. 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.

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 sowie Gabionenwände mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, aufgrund der mit Trockenmauern einhergehenden Quartiere für bestimmte Arten wie z.B. Zauneidechsen. 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.2.4 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.

Innerhalb des Plangebietes sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten zulässig. Hierdurch werden Lockeckeffekte 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.

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.

Pkw-Stellplätze sind zur Regulierung des Niederschlagwasserabflusses aus dem Gebiet sowie zur Förderung der Grundwasserneubildung 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. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenneuordnung des Plangebietes ist derzeit nicht vorgesehen.

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.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und Lage im Innenbereich keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Da es sich überwiegend um bereits bebaute bzw. bebaubare sowie gärtnerisch genutzte Privatgrundstücke handelt, die nicht öffentlich nutzbar sind, gehen der Allgemeinheit infolge der Planung keine Erholungsflächen verloren.

Bestandsbäume innerhalb des Plangebietes werden nicht einzeln zum Erhalt festgesetzt. Die Gemeinde setzt hier auf den freiwilligen Erhalt von Bäumen. Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung, dass alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen sind. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Die Festsetzung einzelner Bäume zum Erhalt würde diejenigen Grundstückseigentümer benachteiligen, die in der Vergangenheit durch die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen etwas für die Natur und den Artenschutz getan haben. Nachdem die betreffenden Bäume derzeit nicht durch gesetzliche Regelungen oder eine kommunale Satzung geschützt sind, soll hier durch den Bebauungsplan keine rechtliche Verschärfung erfolgen.

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.

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 sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten sind – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt.

Im Vorfeld baulicher Veränderungen sollte der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person hinsichtlich des Vorkommens relevanter geschützter Arten untersucht werden. Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. konfliktfreie Ausführungszeiten, sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der Kontrolle sowie der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte als Nachweis erstellt werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln).

Sollte ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete Maßnahmen (z.B. Ausführung in konfliktfreien Zeiten) nicht abgewendet werden können, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Dies gilt auch im Falle notwendiger Umsiedlungen von Fledermäusen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 05.09.2017 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Zwischen Ludwigstraße und Schwalbengasse“ in Wald-Michelbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung zur Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Kerngemeinde Wald-Michelbach 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 § 13a 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum aber auch die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen, wurden in der Abwägung berücksichtigt. 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 04.10.2017 bis einschließlich 06.11.2017. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 28.09.2017 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 06.11.2017 gegeben. Wesentliche Einwände zur Planung, die aufgrund von hieraus folgenden Planänderungen eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur Folge gehabt hätten, wurden nicht vorgebracht.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte zu ergänzenden Erläuterungen der Begründung und der Textfestsetzungen sowie zu Ergänzungen der Texthinweise. Der Planteil

wurde im Hinblick auf die nachrichtliche Darstellung der denkmalgeschützten Gesamtanlage überarbeitet.

Der einfache Bebauungsplan „Zwischen Ludwigstraße und Schwalbengasse“ in Wald-Michelbach, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung konnte in der Sitzung Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach am 02.07.2019, im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.