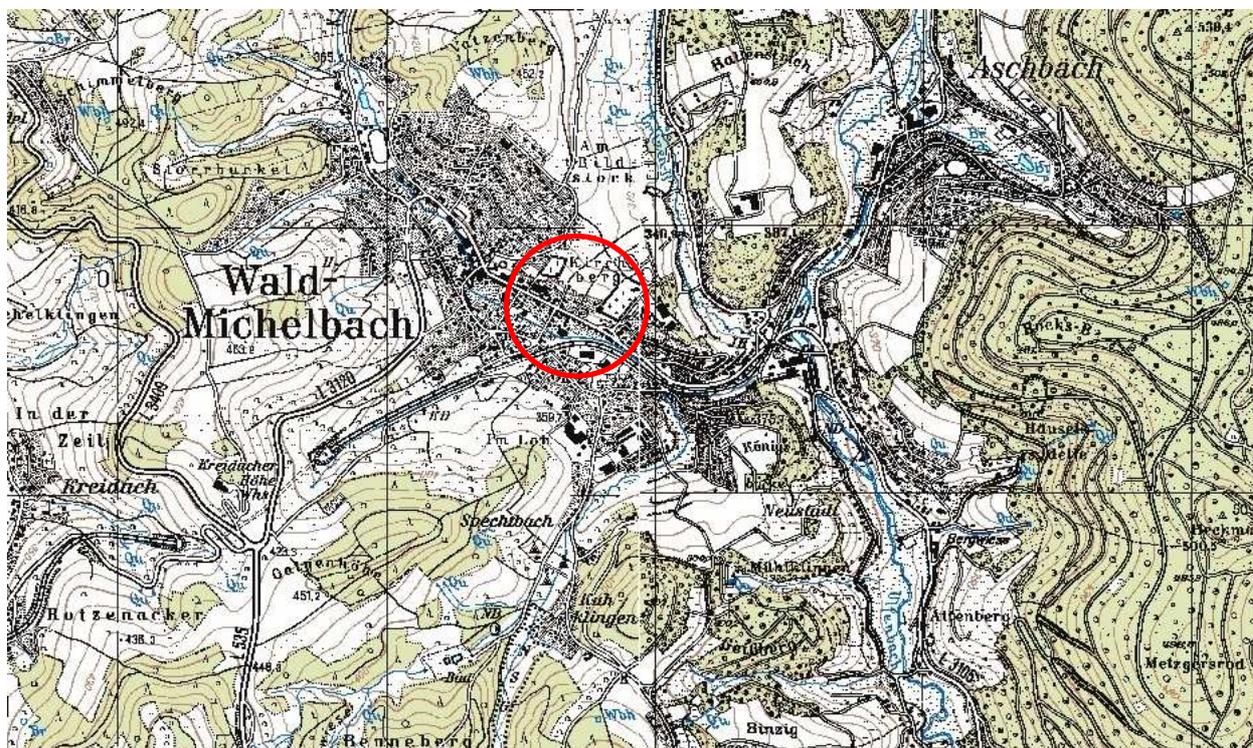




Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan „Ludwigstraße 98C“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach



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

Begründung

Juni 2022

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
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 Bebauungsplans	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	8
I.1.7	Belange des Artenschutzes	10
I.1.8	Bodenschutz, Altlasten und Grundwasserschäden	11
I.1.9	Klimaschutz und Energiewende	12
I.1.10	Denkmalschutz	13
I.1.11	Kampfmittelräumdienst	13
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Fläche für Gemeinbedarf	13
I.2.2	überbaubare Grundstücksflächen	14
I.2.3	Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	14
I.2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	15
I.2.5	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	16
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	17
II.	Belange von Natur und Landschaft	17
III.	Planverfahren und Abwägung	18

Anlagen

Anlage 1: Erläuterungstext zu den Belangen von Natur und Landschaft inklusive Bestandsplan

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Anlass des vorliegenden Bebauungsplanes ist der geplante Neubau eines Gemeindezentrums des Türkisch-Islamisches Kulturzentrums Wald-Michelbach und Umgebung e.V. an der Ludwigstraße (L 3120) in der Kerngemeinde Wald-Michelbach.

Der Türkisch-Islamische Kulturverein unterstützt gemeinnützige religiöse, wohltätige, kulturelle und sportliche Zwecke. Die Vereinsarbeit umfasst hierbei eine Vielzahl an Angeboten, die für alle Menschen (unabhängig von ihrer Religion) offen sind.

Die Vereinsmitglieder sind überwiegend (ca. 80%) Bürger der Gemeinde Wald-Michelbach, die in das örtliche Gemeindeleben eingebunden sind. Der Türkisch-Islamische Kulturverein versteht sich als fester Bestandteil der bürgerlichen Gesellschaft in Wald-Michelbach und möchte als ehrenamtlicher Dienstleister die Integration von Migrantinnen und Migranten am gesellschaftlichen Leben vor Ort fördern.

Der Kulturverein möchte selbst und in Kooperation mit anderen Fachdiensten die Entwicklung von Angeboten für Migrantinnen und Migranten, entsprechend den kulturellen, sprachlichen, religiösen und finanziellen Bedürfnissen, unterstützen. Hierbei gehört die gemeinsame Religionsausübung zu den Kernbereichen der Gemeindefarbeit. Aber auch die Unterstützung und Hilfe in unterschiedlicher Form (bei Problemen in Kindergarten/Schule oder mit Ämtern oder sonstigen Einrichtungen, etc.).

Das Türkisch-Islamisches Kulturzentrum Wald-Michelbach und Umgebung e.V. besteht seit über 30 Jahren in Grasellenbach-Wahlen. Allerdings entsprechen die baulichen Gegebenheiten in Wahlen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der vorhandene Gemeinschaftsraum ist mittlerweile baufällig und zu klein. Es fehlen zusätzliche Gruppenräume, um auch parallele Veranstaltungen anbieten zu können. Darüber hinaus werden mehr Stellplatzmöglichkeiten benötigt, als am bisherigen Standort zur Verfügung stehen.

Es kommen im Durchschnitt ca. 30-40 Besucher regelmäßig zum Freitagsgebet, unter der Woche sind es 10-15 Besucher. Zweimal im Jahr, zu den höchsten muslimischen Feiertagen zum Ramadan- und zum Opferfest, kommen bis zu 150 Besucher. Daher reichen die bestehenden Räumlichkeiten nicht aus, so dass das Kulturzentrum derzeit immer wieder auf Schul- oder Sporthallen ausweichen muss.

Ziel ist es, eine barrierefreie Begegnungsstätte zu schaffen, die sich in die Gemeinde und die örtliche Umgebung harmonisch einfügt. Das geplante Mehrzweckgebäude verteilt sich auf drei Ebenen:

- Ebene 0:
- zwei Schulungs-/Seminarräume
 - eine Küche
 - ein Behinderten-WC
 - ein Waschraum
 - eine Tiefgarage für 19 Pkws sowie ein Behindertenstellplatz
 - Keller-/Lagerräume
- Ebene 1:
- ein Gebetsraum für Herren
 - drei Wohnungen für Mitarbeiter und Gäste (Notunterkunft)
 - Versammlungsraum mit Teeküche
 - WC-Herren
 - Technikräume
 - Außenbereich/Terrasse

- Ebene 2:
- eine Gebetsgalerie für Damen
 - eine Wohnung für den Imam (Vorbeter)
 - ein Versammlungsraum mit Teeküche
 - WC-Damen
 - Dachterrasse

Das geplante Kulturzentrum soll an der Ludwigstraße direkt neben der bestehenden Neuapostolischen Kirche errichtet werden. Der Bau des Gemeindezentrums wäre aufgrund der Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft Wald-Michelbachs bereits heute grundsätzlich zulässig. Die beim Kreisbauamt Heppenheim eingereichte Bauvoranfrage des Vereins wurde mit Bescheid vom 27.09.2019 auch bereits positiv beschieden und eine bauaufsichtliche Genehmigung für das Vorhaben in Aussicht gestellt. Hierbei wurde bestätigt, dass der Antrag nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, da sich das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet.

Seit Einreichung der Bauvoranfrage wurde die damalige Planung seitens des Kulturvereines überarbeitet, so dass in der Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach beschlossen wurde, einen Bebauungsplan für das geplante Mehrzweckgebäude aufzustellen. Die aktuelle Planung für das Kulturzentrum fügt sich auch weiterhin weitgehend in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wurde aber in der Größe des geplanten Gebäudes, also im Maß der baulichen Nutzung, sowie in seiner Lage und Ausrichtung auf den Baugrundstücken so geändert, dass hier eine bauleitplanerische Klärung seitens der Gemeinde gewünscht ist.

Durch die Bebauung des derzeit brachliegenden Grundstücks wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Und auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.

Mit der vorliegenden Bebauungsplan sollen nun die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Realisierung des Gemeindezentrums geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird nicht vorhabenbezogen aufgestellt, auch wenn ein konkretes Vorhaben den Anlass der Planung darstellt. Es ist gewünscht, dass sich die Nutzung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans künftig ggf. geänderten Anforderungen anpassen kann.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 158/5, Nr. 335/23 (teilweise), Nr. 335/24 (teilweise) sowie Flur 6, Flurstücke Nr. 22/1, Nr. 97/18 (teilweise), und Nr. 97/24 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,22 ha.

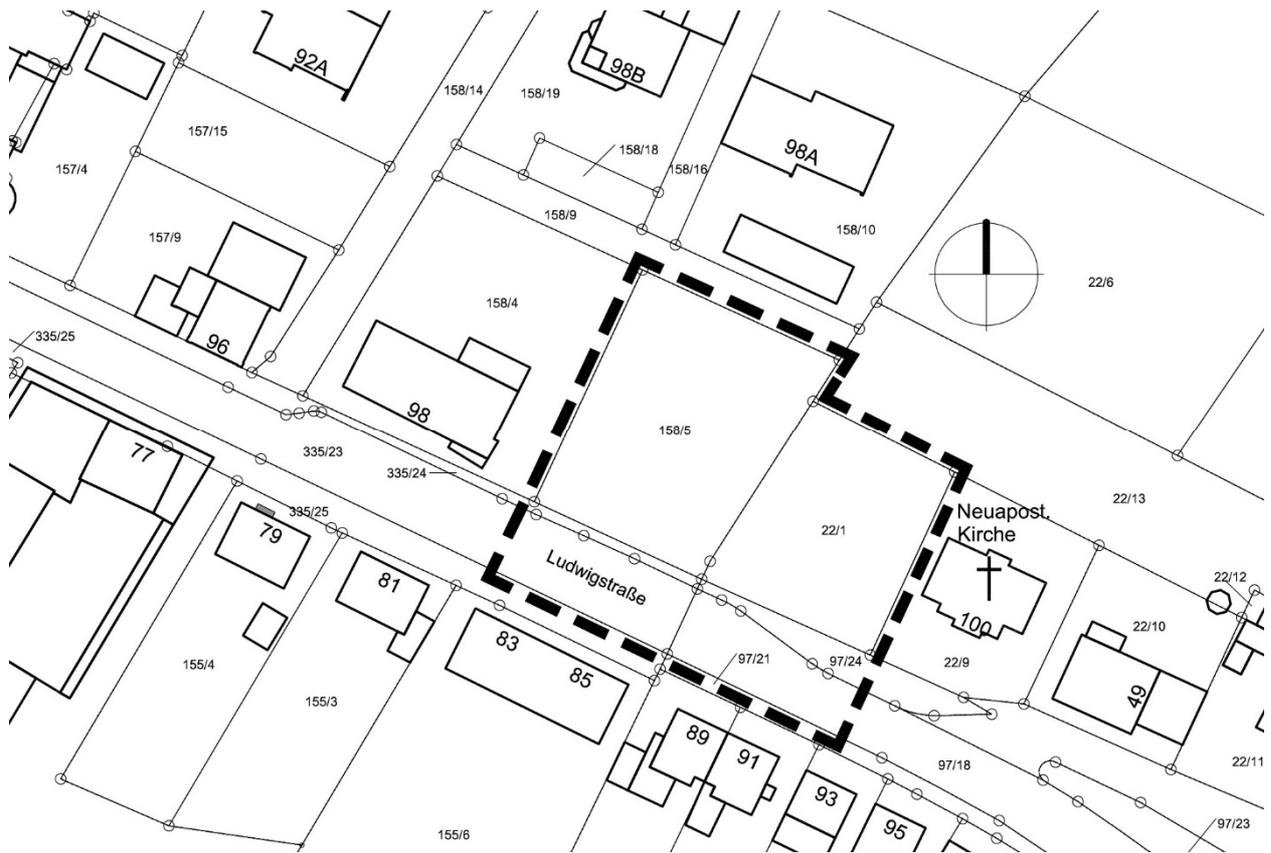


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ludwigstraße 98C“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2021)

I.1.3 Planungsvorgaben

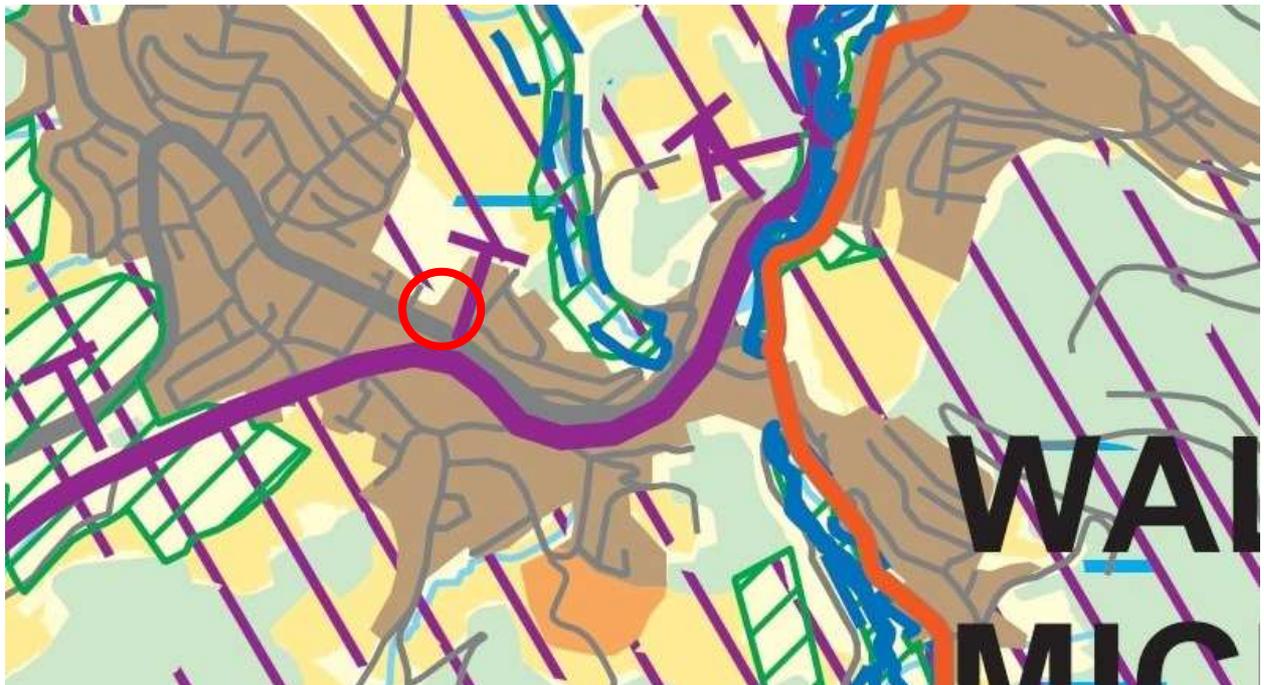


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Das Plangebiet wird im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen.

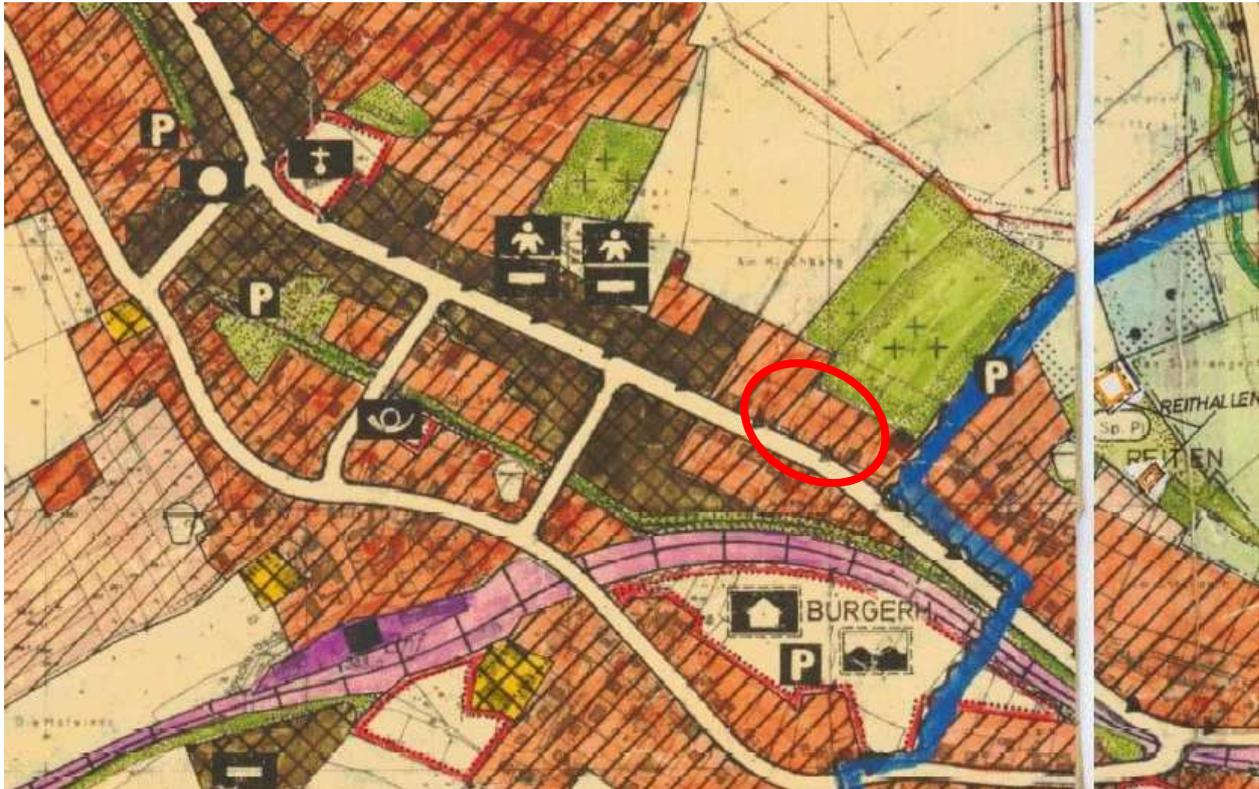


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach (unmaßstäblich; Bildquelle: BürgerGIS des Kreises Bergstraße, aufgerufen im Oktober 2021)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach ist das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ (Bestand) dargestellt. Es sind hier Wohn- und Gewerbenutzungen gleichwertig vorhanden, so dass das Gebiet entlang der Landesstraße eher als ein Mischgebiet zu beurteilen ist. 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 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“) 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 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

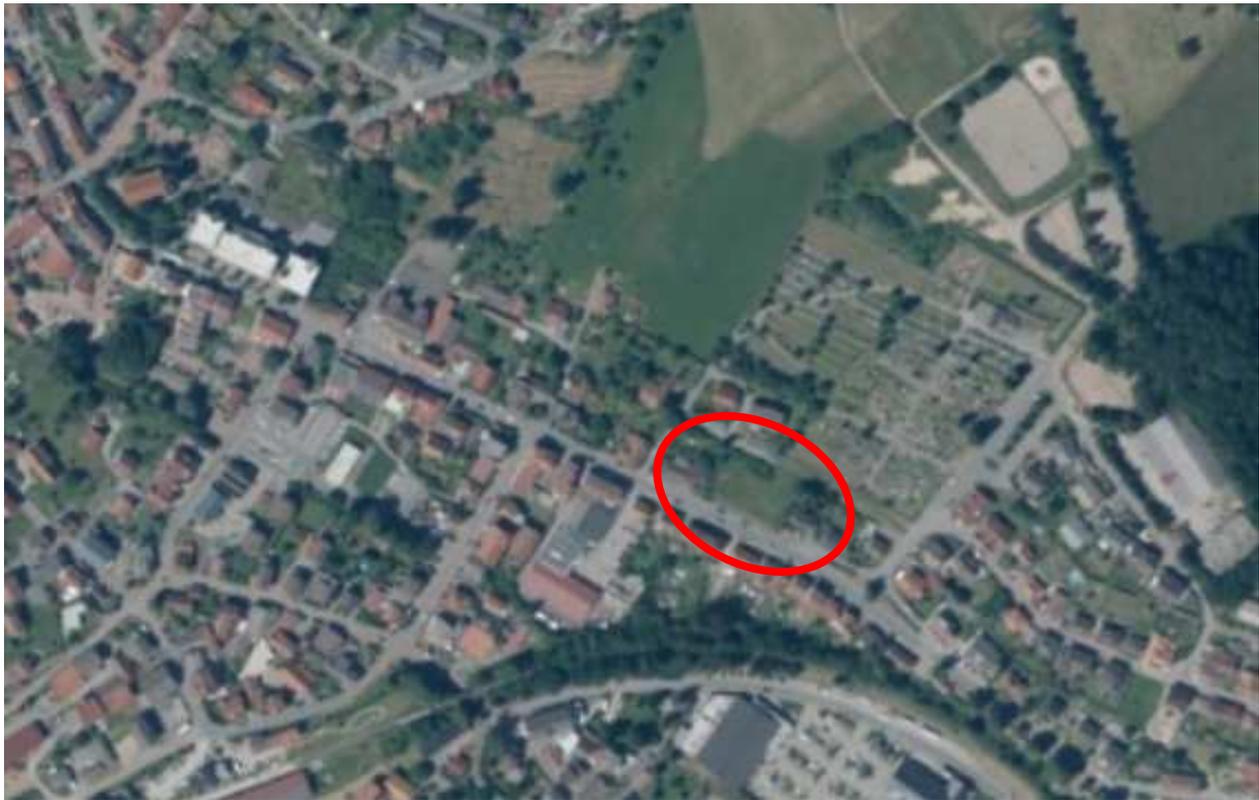


Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Wald-Michelbach, Aufnahme 2019 (aufgerufen im Oktober 2021))

Die beplanten Grundstücke befinden sich innerhalb der Kerngemeinde von Wald-Michelbach nördlich der Ludwigstraße (L 3120). In direkter Nachbarschaft befindet sich östlich des Plangebietes das Gebäude der neuapostolischen Gemeinde. Nordöstlich grenzen die Flächen des Wald-Michelbacher Friedhofs an.

Westlich des Plangebietes sowie südlich der Ludwigstraße befinden sich überwiegend zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit Sattel-, Walm- oder Flachdächern. Es sind hier Wohn- und Gewerbenutzungen gleichwertig vorhanden, so dass das Gebiet entlang der Landesstraße als ein Mischgebiet zu beurteilen ist.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Der Geltungsbereich ist über die Ludwigstraße 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 zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde zur Erschließung des Plangebiets erforderlich.

Der zusätzliche Verkehr, der durch die Errichtung des geplanten Gemeindezentrums entsteht, ist relativ gering. Es kommen im Durchschnitt ca. 30-40 Besucher regelmäßig zum Freitagsgebet und an den Wochentagen sind es ca. 10-15 Besucher. Zweimal im Jahr, zu den höchsten muslimischen Feiertagen zum Ramadan- und zum Opferfest, kommen bis zu 150 Besucher. Da ca. 80% der Vereinsmitglieder in Wald-Michelbach leben, kann aber davon ausgegangen werden, dass einige Besucher zu Fuß, mit dem Fahrrad oder anderen kleineren Fahrzeugen zum

Gemeindezentrum kommen. Somit ist von einer insgesamt geringen Mehrbelastung des Verkehrs durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Zur Verbesserung der bestehenden örtlichen Stellplatzsituation, über den nachzuweisenden Stellplatz-Bedarf des Kulturzentrums hinaus, stellt die Gemeinde Wald-Michelbach die gemeindeeigenen Flächen entlang des südlich des Friedhofes als Stellplätze zur Verfügung. Daher ist die Schaffung einer schmalen Wegeverbindung vom Gemeindezentrum in Richtung des Friedhofsparkplatzes durch die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sinnvoll. Eine Unterbrechung dieser Pflanzfläche durch einen Fußweg zu den Parkplätzen am Friedhof bzw. auch ein Rettungsweg durch die Pflanzfläche wird seitens der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Das geplante Vorhaben ist an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch den vorliegenden Bebauungsplan voraussichtlich wie folgt zunehmen.

Bei einer Annahme von ca. 4 Bewohnern im Plangebiet (Imam sowie Mitarbeiter bzw. Gäste) sowie im Durchschnitt 30-40 Besucher zum Freitagsgebet, 10-15 Besucher zum täglichen Gebet sowie ca. 150 Besucher zum Ramadan- bzw. zum Opferfest berechnet sich der Wasserverbrauch für ein Jahr wie folgt:

Wohnungen: $4 \text{ Bewohner} \times 0,130 \text{ m}^3/\text{Einwohner und Tag} \times 365 \text{ Tage/Jahr} = 190 \text{ m}^3/\text{Jahr}$

Moschee: $15 \text{ Besucher} \times 365 \text{ Tage/Jahr} + 40 \text{ Besucher} \times 52 \text{ Tage/Jahr} + 150 \text{ Besucher} \times 2 \text{ Tage/Jahr} = 7.855 \text{ Besucher/Jahr} \times 0,007 \text{ m}^3/\text{Besucher (Annahme für rituelle Waschungen (entspricht dem täglichen Wasserverbrauch für Körperpflege))} = 55 \text{ m}^3/\text{Jahr}$

Insgesamt: $190 \text{ m}^3/\text{Jahr} + 55 \text{ m}^3/\text{Jahr} = 245 \text{ m}^3/\text{Jahr}$

Das Plangebiet wird also zukünftig einen Trinkwassermehrverbrauch von ca. $245 \text{ m}^3/\text{Jahr}$ verursachen. Dieser geringfügige Mehrverbrauch ist über das bestehende Trinkwassernetz gedeckt.

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 grundsätzlich gesichert. Die geplante Bebauung ist an das Abwassernetz anzuschließen. Der Abwasseranfall wird hinsichtlich des häuslichen Schmutzwassers wie der Trinkwasserverbrauch durch die vorliegende Planung faktisch zunehmen. Die Zunahme des Abwasseranfalls entspricht näherungsweise dem zuvor bereits prognostizierten Trinkwassermehrverbrauch von ca. 245 m^3 pro Jahr. Diese zu erwartende geringe Abwassermenge des Plangebiets kann vom bestehenden Kanal nach den der Gemeinde vorliegenden Kanalnetzrechnungen problemlos aufgenommen werden.

I.1.6.3 Löschwasser, Belange der Rettungsdienste und der Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-

Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Löschwasserbedarf entspricht der benachbarten kirchlichen Bebauung, weshalb davon auszugehen ist, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist. Dennoch hat der Bedarf der Rettungsdienste und des vorbeugenden Brandschutzes aufgrund der öffentlichen Nutzung aus Gemeindesicht eine hohe Bedeutung und ist unbedingt im bauaufsichtlichen Verfahren weiter zu vertiefen. Der konkrete Bedarf ist im Zuge der Objektplanung in Abhängigkeit von der baulichen Ausführung des Gemeindezentrums zu konkretisieren und ggf. durch Messungen des Löschwasserdargebotes nachzuweisen. Sollte der Nachweis über das Trinkwassernetz nicht möglich sein, sind im Sinne des Objektschutzes ggf. fehlende Löschwassermengen durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Löschwasserzisternen) auf dem Grundstück zu kompensieren. Ggf. erfolgen bezüglich des Objektschutzes weitere Auflagen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Objektplanung die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sowie die Anforderungen der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) zu beachten und anzuwenden sind.

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.

Seitens der Abteilung „Gefahrenabwehr – Brandschutz“ des Kreises Bergstraße wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung auf das eventuelle Erfordernis eines zweiten Rettungsweges hingewiesen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass in der Nachbargemeinde Mörlenbach ein Hubrettungsfahrzeug stationiert ist, welches auch zu Einsätzen in Wald-Michelbach hinzugezogen werden kann. Einzelheiten zum Brandschutz sind im konkreten bauaufsichtlichen Verfahren abzustimmen. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen. Dennoch wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Kulturgemeinde und der Gemeinde Wald-Michelbach vertraglich geregelt, dass so bald bei der konkreten Objektplanung Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen von mehr als 8,00 m Höhe über der Geländeoberkante geplant werden, ein zweiter Rettungsweg baulich herzustellen ist.

I.1.6.4 Wasserqualität

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

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 und Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und des Niederschlagswasserabflusses sind Pkw-Stellplätze und private Wege mit wasserdurchlässiger Oberfläche auf privatem Grundstück herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

Um Trinkwasser einzusparen und im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung, wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Niederschlagswasserversickerung/-einleitung eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Ein Erlaubnisantrag ist im Rahmen der Objektplanung rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzureichen. Mit dem Erlaubnisantrag

ist der qualitative und quantitative Nachweis nach den aktuell gültigen DWA-Regelwerken zu erbringen, dass die Versickerung/Einleitung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser/Oberflächengewässer eingetragen werden können.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Ca. 70 m südlich des Geltungsbereiches verläuft der „Michelbach“, der aber durch die vorliegende Planung nicht betroffen ist.

I.1.6.8 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände oder Hangschichtenwasser zu beauftragen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass in der Bauphase ggfs. notwendige Grundwasserhaltungen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann sowie auch in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen ist.

I.1.7 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, werden Artenschutzmaßnahmen in der Planung verbindlich festgesetzt. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Umsetzung dieser Maßnahmen zwingend:

- Regelungen zur Baufeldfreimachung: Die Ausführungszeit für das Abschieben der Vegetationsdecke, die Baustellenvorbereitung und ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, maschinell gestützter Bodenerkundungen sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler wird beschränkt, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Sollte die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, kann als Ausnahme von der zeitlichen Beschränkung abgewichen werden, sofern in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft wurden und im Rahmen dieser Überprüfung keine Bodennester festgestellt wurden. Sofern jedoch ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der UNB ist für den Fall der Ausnahme ein Ergebnisbericht vorzulegen, in dem die örtlichen Begehungen und deren Ergebnis protokolliert werden und die ggf. daraus resultierenden weiteren Schritte und mögliche weitere zeitliche Vorgaben des Gutachters.
- Fang und Umsiedlung betroffener Individuen: Die Vermeidungsmaßnahme zum Fang und zur Umsiedlung betroffener Individuen ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird verbindlich textlich festgesetzt. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist durch eine fachlich qualifizierte Person vorzunehmen. Sie ist den Eingriffen im Rahmen der Baumaßnahmen voranzustellen.
- Zuwanderungsbarriere: Zum Schutz des Eidechsenvorkommens im Bereich der bestehenden Friedhofsmauer ist das Baufeld im Plangebiet für die Dauer der Baumaßnahmen mittels eines mobilen „Amphibienzaunes“ (Folienwand) entlang der nördlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 22/1 und Nr. 158/5 abzusichern. Die Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu begleiten, die auch die korrekte und vollständige Durchführung zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße einen Ergebnisbericht vorzulegen hat. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Folienwand wieder zu entfernen (keine dauerhafte Unterhaltungspflicht).

- Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna (Gliederfüßer wie z.B. Insekten, Tausendfüßer, Krebstiere und Spinnentiere) sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz dieser Tiere im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.
- Minimierung von Lockeffekten für Insekten: Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Daher sind zur Minimierung von Lichtquellen die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.
- Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden ist bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten.
- Begrenzung des zulässigen Rodungszeitraums von Gehölzen: Die Beschränkung der Rodungszeit ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können und wird daher verbindlich festgesetzt. Die Rodung von Gehölzen muss daher außerhalb der Brutzeit erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände. Im Übrigen gilt die Festsetzung auch für die neu anzupflanzenden Bäume und Sträucher, die erst im Zuge des Vorhabens angepflanzt werden. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brut- und Nistzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Rechnung getragen.
- Ökologische Baubegleitung: Die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung wird zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt und verbindlich festgesetzt.

Über diese Festsetzungen hinaus wird zur Ökologischen Aufwertung des Plangebietes allgemein empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) extensiv zu begrünen. Mindestens 75% dieser Flächen werden aber verbindlich zur extensiven Begrünung festgesetzt. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden.

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

1.1.8 Bodenschutz, Altlasten und Grundwasserschäden

Der Gemeinde sowie der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden bekannt, aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünfläche ist nicht mit entsprechenden Verunreinigungen zu rechnen.

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

Das Plangebiet wird von erloschenen Bergbauberechtigungen überdeckt, in denen im 19. Jahrhundert geringfügiger Bergbau auch in Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage sowie der Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den Unterlagen der Bergaufsicht nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls notwendige Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen ist. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die ein Gefährdungspotential jenseits der Stufe A haben, sind darüber hinaus nicht nur anzeige- sondern auch prüfpflichtig durch eine anerkannte sachverständige Stelle. 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.

I.1.9 Klimaschutz und Energiewende

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Wald-Michelbach geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung durch die Anforderungen des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), durch welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt wurde, 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.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So wurde die Energieeinsparverordnung, wie bereits erwähnt, erst im November 2020 vom Gebäudeenergiegesetz abgelöst. Die letzte Änderung der Energieeinsparverordnung erfolgte zuvor aber auch erst im Juni 2020. Da das Gebäudeenergiegesetz sicherlich auch künftig weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich bis zur Realisierung der geplanten Bebauung erneut Änderungen ergeben haben, die für Vorhaben anzuwenden sein werden. Nachdem sich die Gesetzgebung ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig. Durch die Gesetzgebung in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Zur Förderung der umweltschonenden Energieversorgung sowie um eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) zu mindestens 75% extensiv zu begrünen sind. Darüber hinaus werden

die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen empfohlen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten oder regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

I.1.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine oberirdischen Kulturdenkmäler sowie Bodendenkmäler nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

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 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.1.11 Kampfmittelräumdienst

Der Gemeinde Wald-Michelbach liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Es besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Es wird aber darauf hingewiesen, dass, soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtetes soll dennoch mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am vorliegenden Bauleitplanverfahren erörtert werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Fläche für Gemeinbedarf

Innerhalb des Geltungsbereiches wird in dem entsprechenden zeichnerisch gekennzeichneten Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Islam“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Hierdurch soll im Sinne kirchlicher, kultureller und sozialer Zwecke eine öffentliche Begegnungsstätte errichtet werden. Zulässig sind bauliche Anlagen, mit entsprechendem Nutzungszweck sowie dafür erforderliche Nebenanlagen.

Insbesondere zulässig sind:

- Gebäude, Anlagen und Räume für die islamische Religionsausübung,

- Vortrags- und Seminarräume,
- Räume für soziale und kulturelle Veranstaltungen,
- Wohnungen für Mitarbeiter, Gäste und den Imam,
- Sonstige Wohnungen bis zu maximal 20% der Geschossfläche der sonstigen Nutzungen (Hierbei sind Flächen von Garagen/Tiefgaragen nicht einzurechnen).

Bei Gemeinbedarfsflächen sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Dennoch wird das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen über eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit den maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen bestimmt. Die über die Grundflächenzahl festgesetzten Maße der baulichen Dichte werden im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Durchgrünung mit den Höchstwerten 0,5 für die GRZ und 1,2 für die GFZ nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf jedoch durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 30% überschritten werden, um die erforderliche Stellplatzanzahl auf den Grundstücken nachweisen zu können.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe sind ebenfalls keine Bestimmungen für die Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Da sich die Kubatur des geplanten Gebäudes an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der umliegend bestehenden Bebauung orientieren soll, werden dennoch Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen getroffen, die sich auf Angabe in Meter über den im Planteil eingetragenen Bezugspunkt B (bestehender Kanaldeckel in der Ludwigstraße), beziehen. Es werden 10,50 m im westlichen Teilbereich und 13,00 m im östlichen Teilbereich für die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen werden die zulässigen Höhen als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und lösen keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus. Weiter ist das Landschaftsbild aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Ortes und durch die Beschränkungen der Gebäudehöhe nicht betroffen.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen können durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Photovoltaik, Fahrstuhl) um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Fläche der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wird auf maximal 5,0 m² der zulässigen Grundfläche begrenzt. Diese Festsetzung wird getroffen, um dem Anspruch eines barrierefreien Kulturzentrums gerecht zu werden.

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.

I.2.3 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Im Plangebiet sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Fläche in einem an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Bereich von maximal 10 m Tiefe (gemessen ab straßenseitiger Grenze) zulässig, damit der rückwärtige Gartenbereich freigehalten wird. Carports (überdachte Stellplätze bzw. offene Garagen) und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen. Nach Angaben der islamischen Gemeinde sind die Flächen des Plangebiets auch zur Unterbringung der erforderlichen Besucherstellplätze ausreichend. Die Gemeindeverwaltung wird die Parkraumsituation um das geplante Kulturzentrum nach deren Realisierung beobachten. Sollte es im näheren Umfeld zu Konflikten hinsichtlich des Stellplatzbedarfs kommen, kann die Gemeinde reagieren und z.B.

temporäre Stellplatznutzungen für die Dauer von besonderen Veranstaltungen zum Ramadan- oder zum Opferfest auf den gemeindlichen Parkplatzflächen am Friedhof zulassen.

Zur Verbesserung der bestehenden örtlichen Stellplatzsituation, über den nachzuweisenden Stellplatz-Bedarf des Kulturzentrums hinaus, stellt die Gemeinde Wald-Michelbach die gemeindeeigenen Flächen entlang des südlich des Friedhofes als Stellplätze zur Verfügung. Daher ist die Schaffung einer schmalen Wegeverbindung vom Gemeindezentrum in Richtung des Friedhofsparkplatzes durch die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sinnvoll. Eine Unterbrechung dieser Pflanzfläche durch einen Fußweg zu den Parkplätzen am Friedhof bzw. auch ein Rettungsweg durch die Pflanzfläche wird seitens der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

I.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 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 aus Gründen des Orts- und Straßenbildes getroffen.

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung hinsichtlich der betreffenden Gestaltungsmerkmale in die Bestandsbebauung angemessen einfügt.

Die Dachflächen sind als Sattel-, Pult- oder Flachdächer auszubilden, um sich in die Gestaltung der umliegenden Bebauung einfügen zu können. Auf maximal 30% der Gebäudegrundfläche ist zudem ein Kuppeldach oder Segmentbogendach zulässig. Kombinationen der zulässigen Dachformen sind ebenfalls zulässig. Weiter wird ebenfalls im Sinne des harmonischen Ortsbildes bestimmt, dass die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig ist. Hierbei sind ausschließlich nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig, sofern die Dächer nicht begrünt werden. Flachdächer (bis maximal 10° Dachneigung) sind zur Ökologischen Aufwertung des Plangebietes zu mindestens 75% Flächenanteil extensiv zu begrünen.

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren, wird festgesetzt, dass Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird. Wegen des sich daraus ggf. ergebenden Konfliktes mit dem Anspruch der Erzeugung regenerativer Energien wird bestimmt, dass Solar-/Photovoltaikanlagen trotz der von ihnen ausgehenden Lichtreflexionen dennoch zulässig sind.

Weiter wird bestimmt, dass Gebäudeteile die Dachfläche nicht überragen dürfen, sofern es sich nicht um Dachgauben oder Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Photovoltaik, Fahrstuhl) oder die Attika von Flachdächern handelt. Mit dieser Festsetzung soll ebenfalls die Fernwirkung der baulichen Anlagen minimiert werden.

Aus Gründen der Vermeidung von Blendungen und Ablenkungen des angrenzenden Straßenverkehrs auf der Ludwigstraße sind Werbeanlagen nur auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Schriftzüge und Symbole sind unzulässig.

Nach § 91 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung auch Vorgaben für die Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gemacht.

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.

Weiter werden Mauern als Abgrenzung der Grundstücke ausgeschlossen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebietes zu gewährleisten und da sie der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebietes für Kleinsäugetiere entgegenwirken würden. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen.

Zur Einfriedung sind zu öffentlichen Flächen ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m oder Hecken zulässig. Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebietes fördern.

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern und unerwünschte Steingärten zu vermeiden, sind alle Grundstücksfreiflächen, d.h. die nicht für Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc. genutzten Flächen, von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen genügt nicht den Anforderungen an die gärtnerische Anlage von Flächen, sofern sie keine bauliche Funktion haben (Wege, Feuerwehrlflächen, Terrassen etc.) und keine Begrünung im Sinne § 8 Abs. 1 HBO darstellen. Der Ausschluss von Schotter- und Kiesflächen dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächen-eignung als Habitat für wildlebende Arten, hier insbesondere Insekten.

1.2.5 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan werden - neben den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.7) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig; nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.
- Um den natürlichen Naturhaushalt und die lokale Fauna nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel) sind sowie abgestorbene und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, nachzupflanzen sind.
- Zur erforderlichen Eingrünung der Grundstücke wird das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen mit vorgegebenen Mindest-Pflanzqualitäten festgesetzt. Es wird bestimmt, dass auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist. Abgestorbene Gehölze sind zur fortwährenden Eingrünung des Plangebietes nachzupflanzen. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass das Gebiet durchgrünt wird und gleichzeitig Gehölze gepflanzt werden, die eine hohe Bedeutung für die lokale Fauna aufweisen. Zudem wird durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen die biologische Vielfalt gestärkt und der Naturhaushalt stabilisiert.
- Um den Eintrag toxischer Stoffe in das Grundwasser auszuschließen, ist die Verwendung von Kupfer, Blei oder Zink zur Dacheindeckung (inklusive Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung unzulässig. Entsprechende Stoffe können verwendet werden, sofern sie durch Beschichtungen gegen Korrosion und Materialabtrag geschützt sind.
- Pkw-Stellplätze sind mit wasser- und gasdurchlässiger Oberfläche (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen oder seitlich in Grünflächen zu entwässern. Durch diese Festsetzung soll eine negative Beeinträchtigung

der Grundwasserneubildung sowie der abzuleitende Niederschlagwasseranfall minimiert werden.

- Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünter Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

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

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Planverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt (siehe Kapitel I.2.5). Als Grundlage hierfür wurde der Biotopbestand erhoben. (siehe Anlage)

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der zurzeit planungsrechtlich möglichen Bebauung und Flächenversiegelung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Planung nicht beeinträchtigt. Das Ortsbild kann mit der Aktivierung von Baulücken und Brachflächen im Übrigen positiv verändert werden.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben die Belange des Artenschutzes, weshalb die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt (siehe Kapitel I.1.7) wurden. Unter Beachtung entsprechender Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor, da das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung liegt, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) nicht unmittelbar betroffen sind. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete sowie außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes. Aufgrund der Entfernung und der deutlich tieferen Lage des Michelbachs sind keine entsprechenden Gefährdungen für das Plangebiet möglich.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Aus Sicht der Gemeinde Wald-Michelbach sind im Rahmen der vorliegenden Planung die Belange von Natur und Landschaft aus den genannten Gründen angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 13.07.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Ludwigstraße 98C“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinde 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 Planungen werden 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 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Schaffung von Wohnraum und der Verwirklichung eines sozialen Infrastrukturvorhabens, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach am 23.11.2021 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 19.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 06.04.2022 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2022 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 20.05.2022 gegeben.

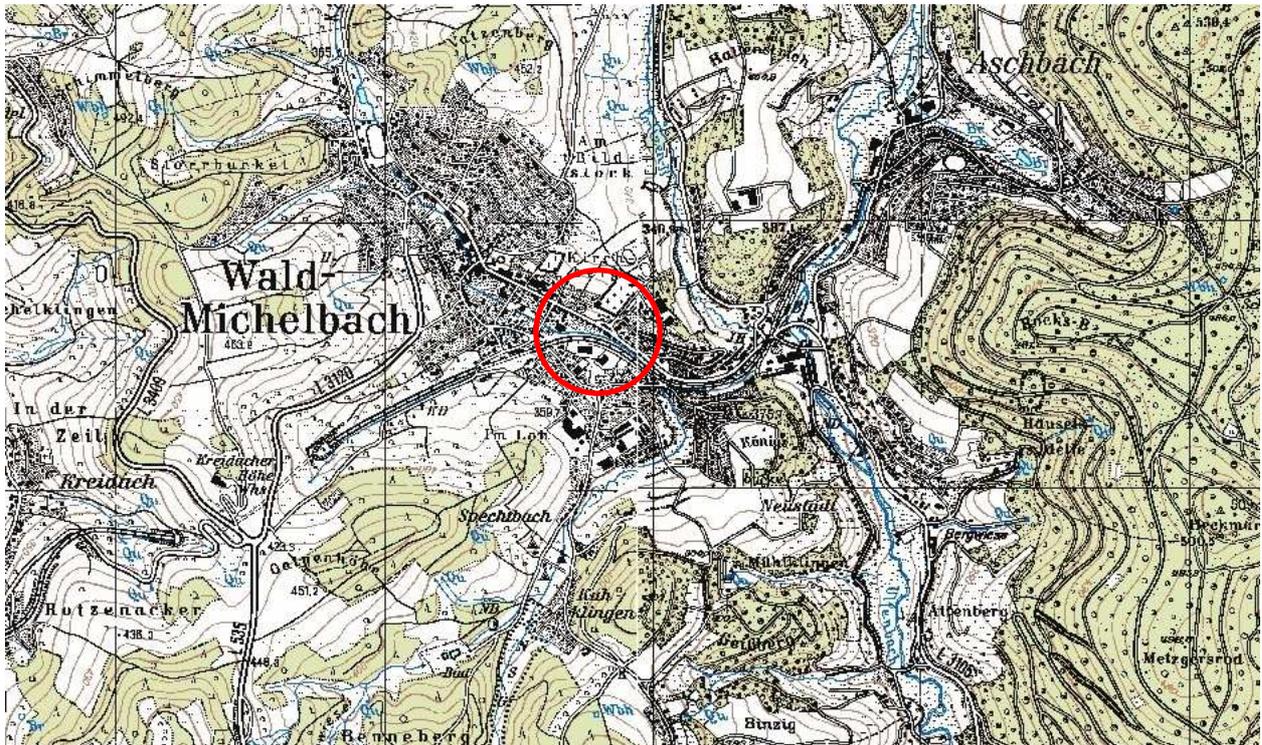
Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung und der Texthinweise. Wesentliche Einwände zur Planung, die aufgrund von hieraus folgenden Planänderungen eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge gehabt hätten, wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplan „Ludwigstraße 98C“ in Wald-Michelbach, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mitsamt den genannten Anlagen konnte in der Sitzung Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach am 28.02.2022, im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.



Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan „Ludwigstraße 98C“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach



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

Belange von Natur und Landschaft

- Informationen zu Struktur und Ausstattung des Geltungsbereichs
- Artenschutzfachliche Einschätzung

November 2021

Bearbeitet durch:
Contura
Landschaft Planen
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

unter Mitarbeit von:
B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla
Traisaer Brunnengasse 12
64367 Mühlthal

Inhaltsverzeichnis

I.	Belange von Natur und Landschaft.....	3
I.1	Allgemeines.....	3
I.2	Lage und Abgrenzungen	3
I.3	Bestand und Bewertung von Biotopen/Nutzungen und Strukturen	5
I.4	Artenschutzfachliche Einschätzung des vorliegenden Habitatpotentials	7
I.4.1	Fledermausarten.....	7
I.4.2	Vogelarten	7
I.4.3	Reptilien.....	8
I.4.4	Xylobionte Käfer.....	9
I.4.5	Amphibien & Libellen	9
I.4.6	Tag- und Nachtfalter	9
I.5	Zusammenfassung	10
I.5.1	Zusammenfassende Biotopbewertung:.....	10
I.5.2	Zusammenfassende faunistische Abschätzung.....	10
I.6	Maßnahmen und Festsetzungen.....	11
I.6.1	Maßnahmen zum Artenschutz	11
I.6.2	Pflanzmaßnahmen.....	12
I.6.3	Hinweise und Empfehlungen.....	13

Anlagen:

Anlage 1: Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen

I. Belange von Natur und Landschaft

I.1 Allgemeines

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a 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, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Um die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Verfahrens angemessen berücksichtigen zu können, wurde eine Bestandserhebung der Biotope und Nutzungen durchgeführt und in einer Bestandskarte dargestellt. Eine artenschutzfachliche Einschätzung erfolgt auf Grundlage der angetroffenen Strukturen und Beobachtungen

I.2 Lage und Abgrenzungen

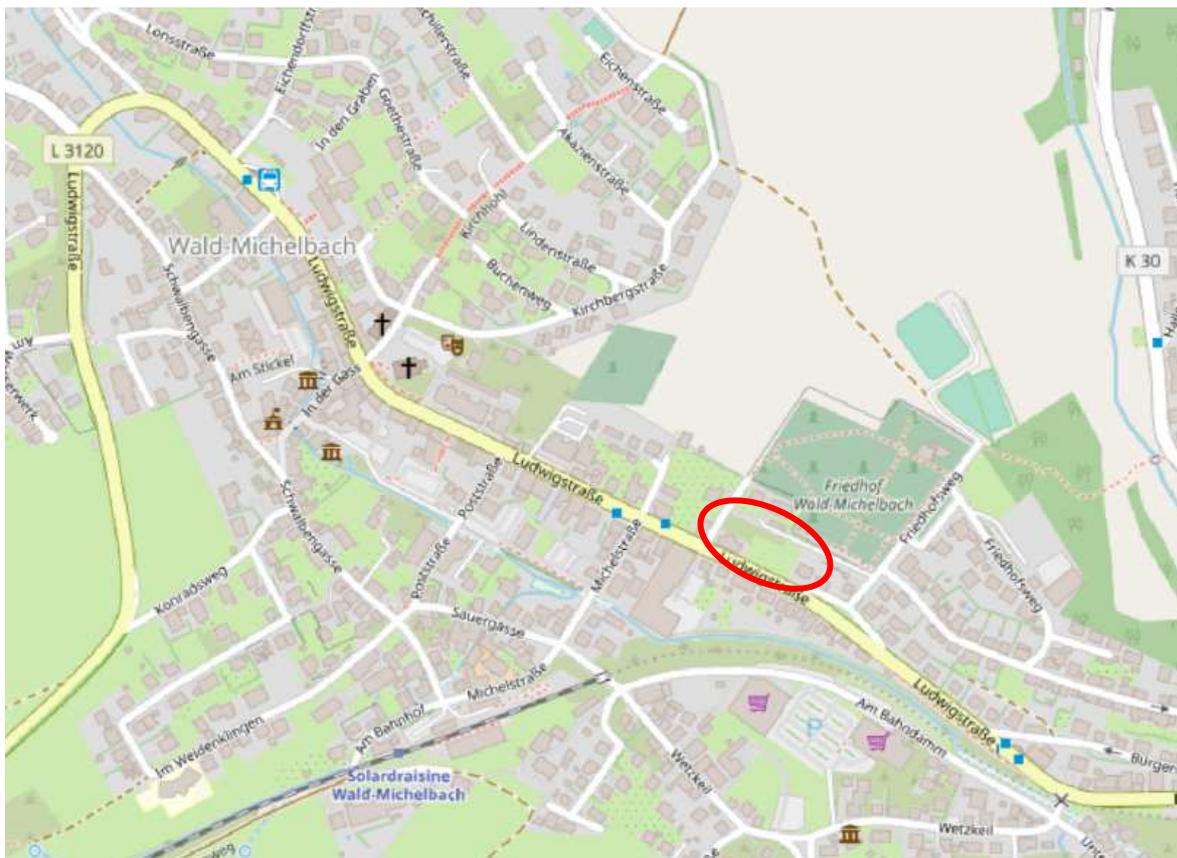


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs zwischen Ludwigstraße und Friedhof in Wald-Michelbach



Abbildung 2: Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gelb umrandet)



Abbildung 3: Luftbild mit dem faunistischen Untersuchungsgebiet (rot umrandet)

I.3 Bestand und Bewertung von Biotopen/Nutzungen und Strukturen

Bestand und Nutzungsstrukturen wurden bei einer Erstbegehung am 25.10.2021 erfasst.

Zur informellen Einordnung (eine Bilanzierung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich) erfolgt die Bestandsbeschreibung und eine Biotopeinstufung in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV). Dargestellt wird der angetroffene Zustand.

Dem Plan 1 „Bestand“ (s. Anlage 1) ist die Abgrenzung der Biotoptypen zu entnehmen.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Grünfläche mit randlichen Gebüsch zwischen Wohnsiedlung. Den größten Teil nimmt eine augenscheinlich regelmäßig gemähte/gemulchte Wiese mit einer Fläche von ca. 1.500 m² ein. Diese wird nördlich und westlich, im Randbereich, durch Gebüsch/Gehölze begrenzt.

Nördlich angrenzend an die Grünfläche (außerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich der Friedhof, welcher von einer Mauer umrandet ist. Östlich und westlich wird die Fläche von vorhandener Bebauung eingegrenzt. Südlich bildet die stark frequentierte Ludwigstraße die Abschlussstruktur.

Die Flächen / Strukturen im Einzelnen:

Strukturarme Grünanlage

Der weitaus größte Teil der Fläche wird durch eine häufiger gemähte Wiese eingenommen. Die Wiese ist gräserdominiert, erkennbar sind Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Schwingel- und Rispengrasarten. In Störstellen kommt die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) auf. Kräuter sind deutlich unterrepräsentiert. Die Grünfläche wird nördlich durch eine Hecke umrandet und westlich grenzt ein Zaun mit Gebüsch und Hecken an.



Abbildung 4: Arten- und strukturarmer Hausgarten (Typ 11.221)

Einstufung nach KV: Die Wiese im Siedlungszusammenhang wird als Biotoptyp 11.221, Strukturarme Grünanlage, Hausgärten (14 WP/m²) bewertet.

Straßenböschung

Den südlichsten Teil der Fläche nimmt eine Straßenböschung ein, die nach Süden exponiert ist. Dieser etwas xerotherme Bereich ist faunistisch interessant.

Einstufung nach KV: Biotoptyp 09.160, Straßenränder (13 WP/m²).



Abbildung 5: Straßenrand, südlich exponiert (Typ 09.160)

Hecken-Pflanzung

Die nördlichen sowie westlichen Ränder der Fläche sind durch Heckenpflanzungen geprägt. Diese bestehen ausschließlich aus einheimischen Arten wie Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) sowie Hainbuche (*Carpinus betulus*). Die Heckenstrukturen innerhalb der Fläche wurden schon mal auf den Stock gesetzt.



Abbildung 6: Hecken-Pflanzung (Typ 02.600) aus heimischen Arten

Einstufung nach KV: Biotoptyp 02.600, Neupflanzung von Hecken/Gebüsch (20 WP/m²).

I.4 Artenschutzfachliche Einschätzung des vorliegenden Habitatpotentials

Als Datengrundlage für diese Einschätzung dient die Begehung am 25.10.2021

I.4.1 Fledermausarten

Fledermäuse aus dem angrenzenden Friedhofsareal und der umgebenden Siedlung nutzen die Flächen des Geltungsbereichs sehr wahrscheinlich als Teil ihres Jagdgebietes.

Artenschutzrechtlich relevant sind jedoch in erster Linie Schlaf-, Winter oder Fortpflanzungs-Quartiere. Solche Habitate sind innerhalb des Vorhabenbereichs nicht festzustellen. In den schwachholzgeprägten Heckenstrukturen (siehe Abbildung 6). fehlen essenzielle Höhlen in Form von Rissen, Spalten oder ausgeprägten Baumhöhlen.

Artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf diese Tiergruppe sind somit nicht zu erwarten.

I.4.2 Vogelarten

Vogelgilde Gehölzfreibrüter

Bei den Gehölzfreibrütern handelt es sich um Arten, die ihre Nester frei in unterschiedlichen Höhen verschiedener Gehölzstrukturen anlegen. In Hinblick auf die artenschutzrechtliche Behandlung sind kleinere Freibrüter (z.B. Amsel, Zaunkönig, Heckenbraunelle) anders einzustufen als mittlere (wie Raben oder Elstern) und große Freibrüter (Horstbrüter) (viele Greifvögel).

Kleine Freibrüternester werden jedes Jahr aufs Neue angelegt. Daher verliert das Nest nach dem Verlassenwerden seine Eigenschaft als Fortpflanzungs- und Ruhestätte i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Durch eine Rodungszeitenregelung ist die Zerstörung aktuell genutzter Nester auszuschließen. Sind im funktionalen Umfeld hinreichend geeignete Bruthabitatstrukturen für die Anlage eines neuen Nestes in der nächsten Brutperiode vorhanden, bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt, und es tritt kein Verbotstatbestand i.S.d. § 44 ein, wenn das nicht mehr genutzte Nest in der fortpflanzungsfreien Periode entnommen wird.

Die Nester mittlerer und größerer Freibrüter werden dagegen häufig mehrfach besetzt und genutzt. Eine ersatzlose Entnahme / Zerstörung auch in der brutfreien Zeit ist artenschutzrechtlich somit unzulässig. Solche Nester konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich in den Heckenstrukturen Habitatpotential nur für kleine Freibrüter, wobei aktuell auch von diesen keine diesjährig genutzten Nester festgestellt werden konnten.

Zur sicheren Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu folgenden Aspekten zu treffen (detailliert dargestellt in Kapitel I.6 „Festsetzungen und Maßnahmen“):

- Begrenzung des zulässigen Rodungszeitraums von Gehölzen

Mit Umsetzung dieser Maßnahme sind artenschutzrechtliche Konflikte mit § 44 Abs.1 BNatSchG nicht zu erwarten.

Vogelgilde Gehölzhöhlenbrüter

Hierbei handelt es sich um Arten, die ihre Nester in Höhlen oder Halbhöhlen bzw. Nischen verschiedener Gehölzstrukturen anlegen. Die Bruthöhlen bzw. Nischen werden von den meisten Arten alljährlich wieder genutzt. Im Geltungsbereich sind keine Höhlenbäume vorhanden.

Artenschutzrechtlich relevante Baumstrukturen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten baumhöhlenbrütender Vogelarten dienen könnten, wurden somit nicht festgestellt.

Artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf diese Tiergruppe sind somit nicht zu erwarten.

Vogelgilde Bodenbrüter

Als Bodenbrüter werden Vogelarten bezeichnet, die ihre Nester am Erdboden anlegen. Die Nester vieler bodenbrütender Arten sind meist sehr versteckt platziert. Dazu weisen die Eier häufig eine Tarnfärbung auf. Im Untersuchungsgebiet wurden keine Überreste von Nestern oder Eierschalen festgestellt, welche Hinweise auf aktuelle Brutvorkommen geben könnten. Bedingt durch die Nutzung von Hundebesitzern und regelmäßiger Mahd ist ein Vorkommen von Bodenbrütern unwahrscheinlich.

Zur sicheren Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu folgenden Aspekten zu treffen (detailliert dargestellt in Kapitel I.6 „Festsetzungen und Maßnahmen“):

- Regelungen zur Baufeldfreimachung

Mit Umsetzung dieser Maßnahme sind artenschutzrechtliche Konflikte mit § 44 Abs.1 BNatSchG nicht zu erwarten.

I.4.3 Reptilien

Das Hauptaugenmerk wurde hier auf die Zauneidechse gelegt. Innerhalb des Vorhabenbereichs sind geeignete Habitate vorhanden. Speziell die nach Süden exponierte Böschung, gekoppelt an eine regelmäßige Mahd, scheint für die Zauneidechse günstige Strukturen zu bilden. Hier befinden sich potenzielle Habitatstrukturen wie geeignete Sonnenplätze und grabfähiges, drainiertes Substrat für eine potenzielle Eiablage und -entwicklung. Vor allem die Schnittkante im Gras wird sehr gerne als Ruhe- und Jagd- sowie als Nahrungshabitat angenommen. Ähnliche Bedingungen sind entlang der nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Friedhofsmauer vorhanden. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist somit wahrscheinlich (siehe Darstellung in Plan 1: Bestand), die Individuenzahl hingegen voraussichtlich gering: Da das potentielle Areal kleinflächig ist (ca. 500 m²) und die durchschnittliche „home range“ der Tiere 100 m² beträgt, kann von einer Individuenzahl von etwa 5 Tieren ausgegangen werden.

Zur sicheren Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Bebauungsplan daher Festsetzungen zu folgenden Aspekten zu treffen (detailliert dargestellt in Kapitel I.6 „Festsetzungen und Maßnahmen“):

- Fang und Umsiedlung betroffener Individuen
- Zuwanderungsbarriere
- Ökologische Baubegleitung

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Konflikte mit § 44 Abs.1 BNatSchG nicht zu erwarten.



Abbildung 7: Potentielles Habitat der Zauneidechse an der südexponierten Straßenböschung (innerhalb des Geltungsbereichs, s. linkes Bild) und im Bereich der Friedhofsmauer (außerhalb des Geltungsbereichs, s. rechtes Bild)

I.4.4 Xylobionte Käfer

Im Vorhabenbereich fehlen geeignete Habitatbäume, die in der Zerfallsphase sind und erst dann angenommen werden. Der Eremit (*Osmoderma eremita*) benötigt große Höhlen alter Laubbäume. Diese sind im Geltungsbereich nicht anzutreffen.

Der Heldbock (*Cerambyx cerdo*) besiedelt alte Eichen in sonniger Lage, also typischerweise mächtige Altbäume in Hartholzauen, an Waldrändern, in Alleen und parkartigen Landschaften. Diese Laubbaumart ist im Untersuchungsgebiet nicht anzutreffen.

Artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf diese Tiergruppe sind somit nicht zu erwarten.

I.4.5 Amphibien & Libellen

Im Untersuchungsgebiet sind keine benötigten Habitatstrukturen insbesondere in Form von Gewässern vorhanden. Somit ist ein Vorkommen dieser Artgruppen auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf diese Tiergruppen sind somit nicht zu erwarten.

I.4.6 Tag- und Nachfalter

Für die streng geschützten Tag- und Nachfalter fehlen die bedeutungsvollen Nahrungs- und Fortpflanzungspflanzen. Folgende Verbindungen von Falter und Pflanze konnten im Untersuchungsraum nicht angetroffen werden:

- Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) = Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*)
- Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) = Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*)
- Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*) = nicht saure Ampfer-Arten: v.a. Stumpfblättriger (*Rumex obtusifolius*), Krauser (*R. crispus*) und Fluss-Ampfer (*R. hydrolapathum*)
- Quendel-Ameisenbläuling (*Maculinea arion*) = Thymian (*Thymus spec.*), Gewöhnlicher Dost (*Origanum vulgare*)
- Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) = Nachtkerze (*Oenothera spec.*), Weidenröschen (*Epilobium spec.*)

Artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf diese Tiergruppen sind somit nicht zu erwarten

I.5 Zusammenfassung

I.5.1 Zusammenfassende Biotopbewertung:

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von einer mäßig artenreichen, gräserdominierten Wiese ohne besondere Strukturen eingenommen. Die floristische Artenausstattung und der naturschutzfachliche Wert der Wiese entspricht den in Baulücken von Siedlungen häufig anzutreffenden anthropogen geprägten Flächen und ist als gering bis mittel einzustufen.

Ähnlich ist die südlich angrenzende Straßenböschung zu bewerten, die weitgehend grasbewachsen ist.

Von mittlerem naturschutzfachlichem Wert ist die gepflanzte Hecke aus heimischen Arten welche im nördlichen und westlichen Randbereich der Wiese wächst.

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht anzutreffen.

I.5.2 Zusammenfassende faunistische Abschätzung

Die gepflanzte Hecke bietet Lebens- und Nahrungsraum besonders für Vogelarten. Aufgrund ihrer Struktur und Ausstattung ist sie als Fortpflanzungshabitat für kleine Freibrüter attraktiv.

Im Böschungsbereich sind aufgrund der Struktur und Südexposition Reptilienvorkommen nicht auszuschließen.

Zur sicheren Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 BNatSchG werden folgende Maßnahmen und Festsetzungen getroffen, die in Kapitel I.6. detailliert ausgeführt werden.

- Regelungen zur Baufeldfreimachung
- Fang und Umsiedlung betroffener Individuen
- Zuwanderungsbarriere
- Verschluss von Bohrlöchern
- Minimierung von Lockeffekten für Insekten
- Sicherung von Austauschfunktionen
- Begrenzung des zulässigen Rodungszeitraums von Gehölzen
- Ökologische Baubegleitung

I.6 Maßnahmen und Festsetzungen

I.6.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Fauna, und um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die folgenden Maßnahmen verbindlich umzusetzen:

- Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung ist außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - durchzuführen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler. Sollte die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, kann als Ausnahme von der zeitlichen Beschränkung abgewichen werden, sofern in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft wurde und im Rahmen dieser Überprüfung keine Bodennester festgestellt wurden. Sofern jedoch ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der UNB ist für den Fall der Ausnahme ein Ergebnisbericht vorzulegen, in dem die örtlichen Begehungen und deren Ergebnis protokolliert und die ggf. daraus resultierenden weiteren Schritte und zeitlichen Vorgaben dokumentiert sind.
- Fang und Umsiedlung betroffener Individuen: Vor Baubeginn (hier: Beginn der Erdarbeiten, Abschieben des Oberbodens) sind die im Bereich der Böschung vorkommenden Zauneidechsen abzufangen und in eine mit Hilfe eines mobilen „Amphibienzaunes“ gesicherte Fläche entlang der Friedhofsmauer umzusetzen. Diese Maßnahme ist von einer fachlich qualifizierten Person im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird der Zaun entfernt und ein Abwandern der Individuen ermöglicht. Der Fang und die Umsetzung sind zu dokumentieren und ein entsprechender Bericht ist der UNB vorzulegen.
- Zuwanderungsbarriere: Das Baufeld ist für die Dauer der Baumaßnahmen mittels eines mobilen „Amphibienzaunes“ (Folienwand) entlang der nördlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 22/1 und Nr. 158/5 abzusichern. Die Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu begleiten, die auch die korrekte und vollständige Durchführung zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße einen Ergebnisbericht vorzulegen hat. Nach Abschluss der Baumaßnahmen kann die Folienwand wieder entfernt werden (keine dauerhafte Unterhaltungspflicht).
- Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna (Gliederfüßer wie z.B. Insekten, Tausendfüßer, Krebstiere und Spinnentiere) sind alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.
- Minimierung von Lockeffekten für Insekten: Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Daher sind zur Minimierung von Lichtquellen die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.

- Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden ist bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten.
- Begrenzung des zulässigen Rodungszeitraums von Gehölzen: Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen sowie deren Rückschnitt ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig.
- Ökologische Baubegleitung: Die Durchsetzung und Überwachung der Maßnahmenrealisierung ist durch eine fachlich qualifizierte Person vorzubereiten und zu begleiten. Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten und Baumaßnahmen ist eine Begehung der Baufläche durchzuführen. Ergeben sich hieraus Erkenntnisse hinsichtlich der Betroffenheit wildlebender Arten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.

1.6.2 Pflanzmaßnahmen

Für Gehölzpflanzung werden Gehölze der unten dargestellten „Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten“ empfohlen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen.

Soweit die bestehenden Gehölze (vorhandene Heckenpflanzungen am nördlichen und westlichen Grundstücksrand) nicht erhalten werden können, sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen freiwachsende Sträucher in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1,5 m² Gehölzfläche anzupflanzen. Ein Rückschnitt oder Formschnitt dieser Gehölze ist ausschließlich gemäß den Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz (HNRG) zulässig. Sofern in den entsprechenden Bereichen bestehende Gehölze erhalten werden, sind diese auf die Gehölzfläche anzurechnen bzw. in diesen Flächen mit Gehölzerhalt sind keine Neuanpflanzungen erforderlich.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

Laubbäume

Acer campestre* (Feldahorn)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Acer platanoides* (Spitzahorn)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Quercus robur* (Stieleiche)
Betula pendula (Weiß-/Sandbirke)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Carpinus betulus* (Hainbuche)	Sorbus domestica* (Speierling)
Castanea sativa* (Edelkastanie)	Tilia cordata* (Winterlinde)
Corylus colurna (Baumhasel)	Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)
Juglans regia (Walnuss)	Obstbäume* heimischer Arten und Sorten

Sträucher/Hecken

Acer campestre* (Feldahorn)	Prunus spinosa* (Schlehe)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Cornus sanguinea* (Hartriegel)	Rosa canina* (Hundsrose)
Corylus avellana (Haselnuss)	Rosa rubiginosa* (Weinrose)
Crataegus laevigata/monogyna* (Weißdorn)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ligustrum vulgare* (Liguster)	Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)	Sorbus torminalis* (Elsbeere)

Kletter- und Rankpflanzen

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)	Lonicera caprifolium (Geißblatt/Jelängerjelieber)
Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)	Parthenocissus i.S. (Wilder Wein in Sorten)
Hedera helix (Efeu)	Polygonum aubertii (Schlingknöterich)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)	Rosa i.S. (Kletterrosen in Sorten)
Dorftypische Elemente wie Echter Wein, Spalierobst	

I.6.3 Hinweise und Empfehlungen

Über die festzusetzenden Maßnahmen hinaus wird zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes allgemein empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) extensiv zu begrünen. Mindestens 75% dieser Flächen werden aber verbindlich zur extensiven Begrünung festgesetzt. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden.

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

Bestand



23

Geltungsbereich

Flurstücksgrenzen

Konturen des Bebauungsplans (informell):

Baugrenzen

Bestand

Biotop-/ Nutzungstypen (gem. KV)

10.510 Asphaltierte, versiegelte Flächen

09.160 Straßenrand, artenarm

11.221 Strukturrarme Grünanlage, Hausgarten

02.600 Hecken-Pflanzung

Artenschutzrechtlich relevante Habitatstrukturen

Potenzielles Zauneidechsen-Habitat

158/11

158/10

158/9

22/6

158/4

02.600

Potenzielle Eidechsenvorkommen südlich der Friedhofsmauer

158/5

22/7

11.221

22/13

22/1

10.510

22/9

22/8

09.160

Potenzielle Eidechsenvorkommen im Bereich der südexponierten Böschung

22/10

22/12

97/24

22/11

24

18/10

108/3

18/11

24/5

18/12

18/13

97/23

18/14

18/15

0 5 10 15 20 Meter

Gemeinde Wald-Michelbach



Umweltbelange zum Bebauungsplan "Ludwigstraße 98C"

Plan 1: Bestand

Maßstab: 1:500

Datum: Nov. 2021

Gez.: FG/HR

Proj.Nr.: 21.205



Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin ANETTE LUDWIG
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim
Telefon 06258 902726
Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe HENRY RIECHMANN
Heckerstraße 21
68199 Mannheim
Telefon 0621 81099945
Telefax 0621 81099946