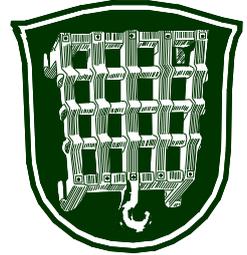


GEMEINDE

WALD - MICHEL BACH



KREIS BERGSTRASSE

Städtebauliche Satzung

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang
der Gemeinde Wald-Michelbach gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

< Spechtbach >

Bearbeitet
im Auftrag der Gemeinde Wald-Michelbach

Planungsbüro Bretschneider
Am Königsbuckel 23
69483 Wald-Michelbach
Tel.: 06207 6777 Fax: 06207 6450
Mail: brief@planungsbuero-bretschneider.de

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
neugefasst durch Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO-)**
neugefasst durch Bek. vom 23. 01. 1990 (BGBl. I, S. 132)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I, S. 466)
3. **Hessische Bauordnung (HBO)**
in der Fassung vom 18. 06. 2002 (GVBl. I, S. 274)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631) und 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716)
4. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG-)**
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
(Das Gesetz wurde als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 beschlossen und tritt gem. Art. 27 Satz 1 dieses Gesetzes am 1. März 2010 in Kraft)
5. **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz –HENatG-)**
in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619)
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851, 854)
6. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz –BImSchG-)**
neugefasst durch Bek. vom 26. 09. 2002 (BGBl. I, S. 3830)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)
7. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I, S. 58)
8. **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
in der Fassung vom 07.03. 2005 (GVBl. I, S. 142)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBL. I S. 119)

Städtebauliche Satzung

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang der Gemeinde Wald- Michelbach gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Aufgrund § 34 (4) Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) in Verbindung mit den §§ 5 und 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 07. 03. 2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBL. I S. 119), hat die Gemeindevertreterversammlung in der Sitzung vom 30. November 2010 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Ziel und Zweck dieser Satzung ist die Einbeziehung der im Außenbereich liegenden Grundstücke Flst. Nr. 56/5 und 56/6 sowie Teile des Flurstücks Nr. 56/2, Flur 2, in den Bebauungszusammenhang der Gemeinde Wald-Michelbach und damit die abschließende Festlegung der Grenze zwischen dem Innenbereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. des § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB.

§ 2

Der Geltungsbereich wird durch den dieser Satzung beigefügten Plan vom September 2010 bestimmt, der hierdurch Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich damit nach § 34 BauGB in Verbindung mit den im Plan zeichnerisch und textlich dargestellten Festsetzungen.

§ 4

Diese Satzung tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Wald-Michelbach, den

Für den Gemeindevorstand Wald-Michelbach

Kunkel, Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Städtebaulichen Satzung.....	6
2. Anlass der Satzung.....	6
3. Ziel und Zweck der Satzung.....	6
4. Planerische Rahmenbedingungen.....	6
5. Bestandssituation	8
6. Planfestsetzungen / Abwägung	11
6.1 Maß der baulichen Nutzung	11
6.2 Örtliche Bauvorschriften	11
6.3 Landschaftspflegerisches Konzept für das Satzungsgebiet	11
7. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	13

Anlagen

Plan Nr. 01:	Städtebauliche Satzung mit integriertem Landschaftsplan i. M. 1 : 500
Plan Nr. 02:	Bestandsplan i. M. 1 : 500
Plan Nr. 03:	Nutzungstypen –Bestand- i. M. 1 : 500
Plan Nr. 04:	Nutzungstypen –Planung- i. M. 1 : 500

Begründung

1. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Städtebaulichen Satzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung vom 22.06.2010 der Aufstellung der Städtebaulichen Satzung < Spechtbach > auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zugestimmt; diese umfasst in Flur 2 die Grundstück Nr. 56/5 und 56/6 sowie Teile des Grundstücks Nr. 56/2 der Gemarkung Wald-Michelbach.

Der Geltungsbereich der Städtebaulichen Satzung < Spechtbach > liegt am südlichen Ortsrand von Wald-Michelbach und schließt sich direkt an die bebaute Ortslage an.

Er sieht die Abrundung der Bebauung im Bereich Spechtbach durch die Einbeziehung der Flurstücke Nr. 56/5 und 56/6 für eine zusätzliche Bebauung vor. Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die vorhandene private Zufahrt auf dem Grundstück Nr. 57/6 und wird per Baulast gesichert.

Das Satzungsgebiet grenzt im Norden und Osten an die vorhandene Bebauung. Im Süden und Westen schließen sich offene Wiesenflächen an, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Die mittels der Satzung dem Innenbereich zugeordnete Fläche beträgt **ca. 2587 m²**.

2. Anlass der Satzung

Anlass der vorliegenden Städtebaulichen Satzung ist der aktuelle Bedarf des Grundstückseigentümers an zusätzlicher Wohnbaufläche, dem im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen wird.

Da nach Auffassung der Gemeinde eine Bebauung der betreffenden Grundstücke städtebaulich vertretbar ist, wird mit der Städtebaulichen Satzung < Spechtbach > die Abrundung der Bebauung in diesem Bereich eindeutig geregelt und ein Aufstellungsverfahren vorbereitet.

3. Ziel und Zweck der Satzung

Mit der Städtebaulichen Satzung gemäß § 34 (4) 3 BauGB sollen die noch im Außenbereich liegenden Flst. Nr. 56/5 und 56/6 sowie Teile des Grundstücks Nr. 56/2 in die im Zusammenhang bebaute Ortslage, d.h. den Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einbezogen werden. Ziel ist es dabei, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses auf o.a. Flurstücken zu schaffen..

Mit der Satzung soll ein Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs geleistet werden. Gleichzeitig soll eine über eine private Zufahrt erschlossenen Fläche für Wohnzwecke aktiviert werden, was die Wirtschaftlichkeit der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen verbessert.

4. Planerische Rahmenbedingungen

Die Gemeinde kann durch Satzung gemäß § 34 (4) 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang einbeziehen, so dass sich deren Bebaubarkeit nach den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit § 34 BauGB ergibt, sofern die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und diese Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die vom Gesetz geforderte **Prägung des Satzungsgebietes durch die bauliche Nutzung** des angrenzenden Bereichs, welche die Voraussetzung für die Zulässigkeit der Satzung darstellt, erfährt das Satzungsgebiet durch die bedeutsamen örtlichen Rahmenbedingungen, auf die im folgenden näher eingegangen wird.

Die Satzungsfläche schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich an, der von der Erschließungsstraße „Spechtbach“ erschlossen wird.

Regionalplanung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach dem **Regionalplan Südhessen 2000** (in der neu genehmigten Fassung durch die Hessische Landesregierung vom 23. 08. 2004) sollen vor der Ausweisung neuer Flächen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert werden. Der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungsausweisungen (Pkt. 2.4 - 6).

Nach dem **Regionalplan Südhessen 2000** liegt das Satzungsgebiet im Übergangsbereich zwischen ausgewiesenem „Siedlungsbereich/Bestand“ und dem sich nach Westen anschließenden „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“.

Flächennutzungsplanung

Der **Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach** (genehmigt am 24. 09. 1980 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt) weist die Satzungsfläche als landwirtschaftliche Fläche „Acker“ aus. Sie grenzt im Norden und Osten direkt an ausgewiesene „Wohnbauflächen“.

Dabei ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan über 20 Jahre alt ist und damit die Zielsetzung dieser Planung erreicht bzw. überschritten ist oder von der tatsächlichen Entwicklung eingeholt wurde, so dass sie ihre richtungsweisende Funktion nur noch bedingt ausüben kann.

Eine umfassende Fortschreibung des Flächennutzungsplans steht unmittelbar bevor, in deren Rahmen das Gebiet der anstehenden Städtebaulichen Satzung < Spechtbach > als Baufläche dargestellt wird.

Die Darstellung des Abrundungsbereichs im Flächennutzungsplan ist keine zwingende Voraussetzung für den Erlass einer Satzung nach § 34 (4) 3 BauGB, denn nach § 34 (5) 1 BauGB muss die Satzung lediglich mit einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein“.

Was jedoch unter einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu verstehen ist, wird durch die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit mittels den verschiedenen Formen der Planung selbst festgelegt. Im vorliegenden Fall bestimmt die Gemeinde die gewollte städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem betreffenden Bereich durch die Städtebauliche Satzung; die tragenden Gründe für den Erlass der Satzung im Sinne von § 1 (5) BauGB sind in der Satzungsbegründung dargelegt.

Durch die Satzung wird der Flächennutzungsplan punktuell fortentwickelt und diese Entwicklung im Rahmen der Gesamtfortschreibung in ein übergeordnetes Konzept eingebettet, so dass die Satzung mit ihren ergänzenden Festsetzungen nach § 9 (1 u. 4) BauGB ausreicht, um in dem Abrundungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 34 (4) BauGB zu gewährleisten.

Landschaftsplanung

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Wald-Michelbach** (Stand September 2003) weist in seinem Bestandsplan das Satzungsgebiet als „Grünland frischer Standorte magerer Ausprägung“ aus. An der westlichen Grenze des Grundstücks 56/5 sind zwei Obstbäume dargestellt, die jedoch nicht mehr vorhanden sind.

Der Entwicklungsplan verweist in seinem Maßnahmenkatalog für diesen Bereich auf die Maßnahme WMB 196 „Sicherung der Magerrasen-Fragmente saurer Standorte durch gesteuerte Bewirtschaftung“.

5. Bestandssituation

Die zur Ergänzung des Bebauungszusammenhangs vorgesehenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile definieren den westlichen Abschluss der Bebauung im Bereich Spechtbach in Wald-Michelbach.

Die das Satzungsgebiet umfassenden Grundstücke liegen an einem leicht nach Osten hin geneigten Hang, der von ca. 374 müNN im Nordwesten auf ca. 358 müNN im Südosten abfällt. Der relativ gleichmäßig geneigte Hang wird nach Osten hin flacher; er wird lediglich durch eine entlang der Westgrenze der Grundstücke 56/5 und 56/6 verlaufende Böschung gegliedert.

Die vorhandene private Zufahrt von der Erschließungsstraße „Spechtbach“ verläuft über das Flurstück Nr. 57/6. Sie endet im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes und ist bis dorthin asphaltiert. Der von hier aus weiterführende bewachsene Schotterstreifen dient der rückwärtigen Anfahrbarkeit des dem Wohnhaus zugeordneten Hausgartens sowie der Anbindung der anschließenden Wiesenflächen.

Der Hausgarten, der aus einer Rasenflächen sowie einem Nutzgarten besteht, ist als relativ ebene Terrasse in den Hang gebaut und wird talseits mit einer ca. 1,60 m hohen Gabionenmauer abgefangen. Bergseits wird dieser Bereich durch eine schmale Böschung begrenzt, auf der einzelne Kleingehölze stehen.

An die bewachsene Schotterfläche schließt sich talseits ein Böschung an, die im Süden einen Höhenunterschied von max. 1,50 m überwindet und nach Norden hin ausläuft. Auf dieser Böschung stehen zwei Kleingehölze. Die Böschung geht nach Osten hin in den natürlichen Wiesenhang über, der allerdings im Bereich der Flurstücke 56/5 und 56/6 hausgartenähnlich genutzt wird (häufige Mahd, Kinderspielbereich mit Schaukel, Sitzplatz mit Natursteinmauer vor der Gerätehütte).

Oberhalb der Rasenfläche des Hausgartens bzw. der bewachsenen Schotterfläche schließen sich auf dem Talhang große zusammenhängende Wiesenflächen an, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Im Satzungsgebiet sind lediglich ein kleinerer Obstbaum oberhalb des Hausgartens sowie ein großer Kirschbaum an der Nordwestecke des Grundstücks 56/5 vorhanden.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an vorhandene Wohnbebauung an. Die umgebende Bebauung besteht aus Wohnhäusern mit 1 bis 2 Vollgeschossen in offener Bauweise. Die Gebäude an der privaten Zufahrt stehen traufständig zur Straße und weisen Satteldächer auf; sie weisen eine überbaute Grundfläche von ca. 144 m² bis 186 m² auf.

Die **naturräumlichen Gegebenheiten** werden in Anlehnung an die Bestandsaufnahme des Landschaftsplans der Gemeinde Wald-Michelbach (Stand September 2003) sowie örtliche Erhebungen folgendermaßen charakterisiert:

Naturräumliche Beschreibung/ Morphologie/ Relief

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit „Vorderer Odenwald“ in der Untereinheit „Tromm-Odenwald“, welche als schmaler, überwiegend bewaldeter Granithöhenzug im westlichen Teil der Gemeinde Wald-Michelbach charakterisiert wird, bei dem die nach Osten hin flacheren Hänge z.T. durch landwirtschaftliche Nutzungen im Bereich von Rodungsinseln und Mulden geprägt werden.

Das Satzungsgebiet liegt an einem nach Osten geneigten Talhang des Spechtbaches, der einen Höhenunterschied von ca. 16 m überwindet.

Geologie/ Boden/ Wasser

Geologisch betrachtet liegt die Gemeinde Wald-Michelbach im Übergangsbereich der kristallinen Gesteine des Vorderen Odenwaldes zum Buntsandstein des Sandstein-Odenwaldes. Das Satzungsgebiet liegt im Bereich der kristallinen Erstarrungsgesteine Granit und Granodiorit des Tromm-Massivs.

Auf den basenarmen, kiesel säurereichen Graniten des Tromm-Massivs haben sich mittel- bis flachgründige, lösslehmarne Braunerden entwickelt. Das Ertragspotential dieser Böden ist als mittel einzustufen.

In dem durch relativ hohe Niederschläge gekennzeichneten Mittelgebirgsraum des Überwaldes ist die Niederschlagsmenge größer als die Verdunstung., wodurch ein erheblicher Anteil ober- oder unterirdisch abfließen kann. Das kristalline Grundgebirge enthält im Gegensatz zum Buntsandstein nur wenige Klüfte oder Trennfugen und ist damit ein schlechter Grundwasserleiter; die Grundwasserergiebigkeit ist hier als sehr gering einzustufen. Das zirkulierende Grundwasser weist einen nahe dem Neutralwert im leicht sauren Bereich liegenden pH-Wert auf. Seine Verschmutzungsempfindlichkeit wird mit mittel bis gering charakterisiert.

Klima/Luft

Die Gemeinde Wald-Michelbach gehört zum Klimabezirk „Südwest-Deutschland“, der durch ein relativ mildes und sommerwarmes Klima mit folgenden Daten gekennzeichnet wird:

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| - Mittlere Jahrestemperatur | 7,0 – 8,8° C |
| - Mittlerer Jahresniederschlag | 900 – 1100 mm |
| - Hauptwindrichtung | Süd – Südwest |
| - Bioklima | reizmild – reizschwach |

Dabei variiert das Klima der bodennahen Luftschichten relativ stark in Abhängigkeit von den örtlichen Geländebeziehungen wie Hangneigung, Exposition, Bodenart, Wasserhaushalt, Geländenutzung und Art der Vegetationsdecke; dies macht sich insbesondere bei Hochdruckwetterlagen durch unterschiedliche Ein- und Ausstrahlung bzw. Erwärmung und Abkühlung bemerkbar. So fließt bei klaren und windstillen Nächten die sich auf den waldfreien Hochflächen bildende Kaltluft in die Täler und Senken ab, wo es z.B. bei dichtem Gehölzbewuchs oder Talverengungen zu einem Kaltluftstau kommen kann, der v.a. im Frühjahr und im Herbst zu Bodenfrösten und verstärkter Dunst- und Nebelbildung führt.

Bezüglich der Luftgüte hat Wald-Michelbach eine herausragende Bedeutung, denn sie stellt das einzige Reinluftgebiet in Südhessen dar.

Flora und Fauna

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation im Satzungsgebiet ist der Buchen-Mischwald.

Reale Vegetation / Nutzungstypen

Die das Satzungsgebiet umfassenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden mit Ausnahme des Hausgartens des im Norden liegenden Wohngebäudes und des Schotterfläche als Mähwiesen genutzt. Dabei werden die im Osten gelegenen Wiesenflächen (talseits der vorhandenen Böschung) wesentlich intensiver (hausgartenähnlich) genutzt und häufiger gemäht als die höher gelegenen Mähwiesen, wodurch die Artenvielfalt in diesem Bereich stark reduziert ist.

Die anzutreffende **Pflanzengesellschaft** ist der Klasse Molinio-Arrhenatheretea (Wirtschaftsgrünland) und unter der Ordnung Arrhenatheretalia (gedüngte Frischwiesen und Weiden) den Glatthaferwiesen (**Arrhenatherion**) zuzuordnen.

Folgende Arten sind auf dem oberen Wiesenhang (*Mähwiese*) bzw. auf den tiefer gelegenen Wiesenflächen (*intensiv genutzte Wiesen /Hausgartennutzung*) anzutreffen, wobei die häufigsten Arten unterstrichen sind:

Mähwiese:

<u>Taraxacum officinale</u>	Löwenzahn
<u>Trifolium pratense</u>	Wiesenklee
<u>Plantago lanceolata</u>	Spitzwegerich
Trifolium repens	Weißklee
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Vicia sepium	Zaunwicke
Galium mollugo	Wiesenlabkraut
Polygonum bistorta	Wiesenknöterich
Bellis perennis	Gänseblümchen
Rumex acetosella	Kleiner Ampfer
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe
Crepis capillaris	Kleinköpfiger Pippau
Leontodon autumnalis	Herbstlöwenzahn
Leucanthemum vulgare	Marguerite
Veronica chamaedrys	Gamanderehrenpreis
Centaurea jacea	Wiesenflockenblume
Stellaria media	Vogelsternmiere
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Pimpinella major	Große Bibernelle
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Cerastium fontanum	Gemeines Hornkraut

<u>Arrhenatherum elatius</u>	Glatthafer
<u>Dactylis glomerata</u>	Wiesenknaulgras
Lolium multiflorum	Italienisches Weidelgras
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras

intensiv genutzte Wiesen:

Trifolium repens	Weißklee
Tussilago farfara	Huflattich
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Trifolium pratense	Wiesenklee
Lotus corniculatus	Gemeiner Hornklee
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Leontodon autumnalis	Herbstlöwenzahn
Crepis capillaris	Kleinköpfiger Pippau
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Poa annua	Jähriges Rispengras
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras

Gehölze

Im Plangebiet sind mit Ausnahme einer großen Kirsche (in der Nordwestecke des Flurstücks Nr. 56/5) und eines Obstbaumes auf dem nordwestlichen Wiesenhang nur wenige Kleingehölze anzutreffen.

Fauna

Bei der Begehung im Rahmen der Vegetationsaufnahme wurde keine besondere Fauna beobachtet. Aufgrund der Biotopausstattung (insbesondere der großflächigen Wirtschaftswiesen) wird eine mäßig artenreiche Insektenfauna vermutet. Von der Planung werden keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (i. d. F. vom 29.07.2009) betroffen.

Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet schließt sich im Norden und Osten direkt an die vorhandene Bebauung an; im Süden und Westen grenzt es an die freie Landschaft.

Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich einerseits durch die vorhandene Bebauung mit den umgebenden Hausgärten und andererseits durch die offenen Wiesen am Talhang des Spechtbaches geprägt, die sich bis zu den bewaldeten Höhen des sich von Südwesten nach Nordosten erstreckenden Bergrückens hochziehen. Auf dem weiten Wiesenhang stehen im Bereich des Satzungsgebietes lediglich zwei Obstbäume, wovon die Kirsche aufgrund ihrer Größe ein weithin sichtbares Landschaftselement darstellt.

Der tiefer gelegene östliche Teil des Satzungsgebietes ist vom Gegenhang nicht einsehbar, da er hinter der vorhandenen Bebauung sowie größeren Gehölzgruppen verschwindet.

Die **derzeitige Bestandsituation** wird im **Bestandsplan Nr. 02** i. M. 1 : 500 dargestellt.

6. Planfestsetzungen / Abwägung

Zur Einbeziehung der Grundstücke 56/5 und 56/6 sowie Teile des Grundstücks 56/2 in den Bebauungszusammenhang der Ortslage Wald-Michelbach werden die folgenden Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen. Diese Planfestsetzungen dienen der Konkretisierung sowie der situationsgerechten Ausformung der planungsrechtlich relevanten Merkmale des vorhandenen Baubestandes, der das Satzungsgebiet prägt.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO im Satzungsgebiet durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse eindeutig bestimmt.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Die in der Städtebaulichen Satzung festgesetzten Werte bewegen sich an der unteren Grenze für eine Bebauung, um der Lage des Baugrundstückes im Übergangsbereich zur freien Landschaft Rechnung zu tragen und einen möglichst harmonischen Übergang zu schaffen.

Im Satzungsgebiet wird die **Grundflächenzahl auf 0,3** und die **Geschossflächenzahl auf 0,6** festgesetzt; die **Zahl der Vollgeschosse** wird auf **max. 2** festgesetzt. Damit wird gleichzeitig den Belangen der optischen Einbindung (Schutz des Landschaftsbildes) und des Bodenschutzes (möglichst geringe Versiegelung) Rechnung getragen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Um die Einbindung des im Satzungsgebiet zulässigen Gebäudes in die bauliche Umgebung und in die Landschaft zu gewährleisten, wird neben der Zahl der Vollgeschosse auch die **maximal zulässige Firsthöhe** in Anlehnung an die Höhenentwicklung des Nachbargebäudes (Firsthöhe Haus Nr. 19 a: 373,38 müNN) festgesetzt. Diese darf **372 müNN** nicht überschreiten. Damit bleibt das geplante Gebäude von seiner Höhenentwicklung her unter dem bestehenden Nachbargebäude und es wird die Einbindung in die umgebende Bebauung und in den landschaftlichen Zusammenhang gewährleistet.

6.3 Landschaftspflegerisches Konzept für das Satzungsgebiet

Entsprechend der Naturschutzgesetzgebung gilt in erster Linie das Gebot der Eingriffsminimierung und erst in zweiter Linie sind Maßnahmen vorzusehen, die dem Ausgleich eines Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

Ziel der landschaftsplanerischen Festsetzungen im Satzungsgebiet ist demnach primär eine Erhaltung und Ergänzung schützenswerter Strukturen sowie eine möglichst weitgehende Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Dazu sind entsprechende Maßnahmen am Eingriffsort, d.h. im Bereich der Städtebaulichen Satzung, zu treffen (diese können neben der Minimierung des Eingriffs gleichzeitig der Vorbereitung des Ausgleichs dienen).

Weiterhin sieht die Satzung entsprechende Maßnahmen vor, die den Ausgleich des planungsbedingten Eingriffes vorbereiten.

Die in der Satzung getroffenen landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen daher in erster Linie der Minimierung des Eingriffes im Satzungsgebiet. Vorrangige Ziele sind dabei, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Kleinklimas, des Bodens und des Wasserhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt so gering wie möglich zu halten und die geplante Bebauung gestalterisch harmonisch in den angrenzenden Siedlungsbereich und die umgebende Landschaft einzubinden. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs festgesetzt.

Im einzelnen werden folgende landschaftsplanerische Maßnahmen gem. § 9 (1) 20, 25 und § 9 (1a) BauGB i. V. m. § 81 HBO festgesetzt:

- » Ausweisung eines kleinflächigen Baufensters im östlichen Teil
(dabei Berücksichtigung der Erhaltung des großen Kirschbaumes)
- » Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl
(um der Ortsrandsituation Rechnung zu tragen werden die Grund- und Geschossflächenzahl relativ niedrig angesetzt)
- » Begrenzung der Gebäudehöhen durch die max. Geschosszahl sowie die max. Firsthöhe
(Einbindung des Gebäudes in die Landschaft)
- » Festsetzung von mind. 60% der nicht überbaubaren Fläche als zusammenhängende Grün-/Gartenfläche
- » Verbot von sehr stark oder völlig versiegelnden Oberflächenbefestigungen
- » Beschränkung der Oberflächenbefestigung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das unabdingbar erforderliche Maß
- » Erhaltung der Bäume im Plangebiet
(dazu hält das ausgewiesene Baufenster einen ca. 5 m Abstand zum vorhandenen Kirschbaum ein)
- » Anpflanzung von mind. einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm auf dem geplanten Baugrundstück
- » Anlage einer 3m breiten Gehölzpflanzung entlang der südlichen Grenze des Baugrundstücks zur freien Landschaft hin
- » Vorgabe der zu verwendenden standortgerechten heimischen Gehölzarten und ihrer Pflanzgröße
- » Der nicht als Hausgarten genutzte westliche Teil des Satzungsgebietes stellt den Übergangsbereich zur freien Landschaft dar; diese Flächen werden aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zukünftig extensiv bewirtschaftet (sie sind entsprechend den textlichen Festsetzungen mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal im Jahr zu mähen; dabei ist das Mahdgut abzufahren; der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt). Durch die Extensivierung dieser Frischwiesen wird eine ökologische Aufwertung dieser Flächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft erzielt.

Mit diesen getroffenen Festsetzungen im Satzungsgebiet wird der **Ausgleich** der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Gleichzeitig kann das grundsätzliche Ziel der Gemeinde Wald-Michelbach, die Eingriffsauswirkungen möglichst umfassend zu kompensieren, erreicht werden.

7. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden. Aus diesem Grunde erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die ökologische Bilanzierung erfolgt nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (**Kompensationsverordnung – KV**) vom 01.09.2005 entsprechend der Anlage 3 (Wertliste nach Nutzungstypen).

Danach werden Nutzungstypen ausgewiesen und ihnen Wertepunkte bezogen auf den m² zugeordnet.

Grundlage der vorliegenden Bilanzierung ist der derzeitige Bestand der Nutzungstypen und der nach der Städtebaulichen Satzung angestrebte Zustand der Nutzungstypen.

Die **Bewertung des Bestandes** geht vom derzeitigen Zustand des Planungsgebietes aus:

Die heimischen Einzelbäume im Plangebiet werden nach dem Biototyp 04.110 (Einzelbaum, heimisch) und die vorhandenen Gehölze nach dem Typ 02.400 (heimische Hecken-/Gebüschpflanzungen) bewertet.

Die sich den Talhang hochziehende Mähwiese wird dem Nutzungstyp 06.320 „intensiv genutzte Frischwiese“ zugeordnet. Dagegen werden die hausgartenartig genutzten Wiesen im Osten aufgrund ihrer wesentlich artenärmeren Ausprägung als Nutzungstyp 06.910 (intensiv genutzte Wirtschaftswiesen) eingestuft.

Die vorhandenen befestigten Flächen werden jeweils entsprechend ihrer Befestigungsart den entsprechenden Nutzungstypen zugeordnet (Pflaster > Nutzungstyp 10.520; bewachsene Schotterfläche/landwirtschaftlicher Weg > Nutzungstyp 10.540; Mauern > Nutzungstyp 10.140).

Der Hausgarten des nördlich anschließenden Wohngebäudes wird als strukturarmer Hausgarten (Biototyp 11.221) bewertet.

Da ein Garten im Außenbereich nach §12 HENatG einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und der Landschaftsplan - Bestand - diese Fläche als Frischwiese ausweist, muss als letzter rechtmäßiger Zustand die intensiv genutzte Frischwiese angenommen werden. Mit der Ergänzung auf 27 Wertepunkte wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Grundlage für die **Bewertung des Entwicklungszustandes** sind die im Bebauungsplan dargestellten Flächen. Dabei werden die zu erhaltenden Einzelbäume wie im Bestand bewertet. Der bestehende Hausgarten wird wie im Bestand bewertet, da hier keine Änderungen geplant sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend den textlichen Festsetzungen mit 180 m² als Nutzungstyp „Dachfläche unbegrünt“ (Typ 10. 710) in Anrechnung gebracht. Die restlichen Grundstücksflächen des Baugrundstücks sowie die privaten Grünflächen werden als Biototyp 11.221 (Gärtnerisch gepflegte Anlagen) angerechnet.

Die Ausgleichsfläche wird als „extensiv genutzte Frischwiese“ (Nutzungstyp 06.310) bewertet.

Die im Planungsgebiet vorkommenden Nutzungstypen sind mit den entsprechenden Werteinheiten und ihren Flächenanteilen in der folgenden Tabelle (Flächenbilanz) übernommen. Die räumliche Verteilung der einzelnen Nutzungstypen ist den beiden Pläne 03 und 04 im Maßstab 1 : 500 (Nutzungstypen Bestand und Nutzungstypen Planung) zu entnehmen.

Die Flächenbilanzierung verdeutlicht, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen der Eingriff auf der Fläche des Satzungsgebietes ausgeglichen werden kann.

Flächenbilanz (entsprechend Kompensationsverordnung)

Projekt: Städtebauliche Satzung < Spechtbach >					
Standard-Nutzungstypen Nach Wertliste (Anlage 3 KV)	WP je qm	Flächenanteil je Nutzungstyp		Biotopwert	
		Vorher	Nachher	Vorher	Nachher
:					
: : 02.400 : Gebüsch heimisch neu	: 27	: 4	: 71	: 108	: 1917
: : 04.110 : Standortgerecht/Obst	: 31	: (63)	: (63)	: 1953	: 1953
: : 06.310 : Frischwies ext. neu	: 44	:	: 1155	: 0	: 50820
: : 06.320+ : Frischwiese intensiv	: 27	: 1183	:	: 31941	: 0
: : 06.910+ : sonst.int. Wirtsch.	: 21	: 1139	:	: 23919	: 0
: : 10.140 : Trockenm.Gabionen	: 14	: 19	:	: 266	: 0
: : 10.520+ : Pflaster	: 3	: 4	:	: 12	: 0
: : 10.540+ : Rasenpflaster,	: 7	: 128	:	: 896	: 0
: : 10.710 : Dach nicht begrünt	: 3	:	: 180	: 0	: 540
: : 11.221+ : gärtn. gepfl.Anlage	: 14	: 110	: 1181	: 1540	: 16534
: : : Ergänzung zu 06.320+	: 13	: (110)	:	: 1430	: 0
: : :	:	:	:	:	:
Summen		.: 2587	: 2587	: 62065	: 71764
Biotopwertdifferenz				:	-9699