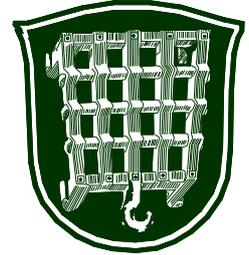


GEMEINDE

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

< Im Hirtenklingen >

Kennziffer: 006-31-21-3074-006-036-00

Fassung: 03/2011

**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 25. November 2010 (GVBl. I S. 429)
4. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG-)**
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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**
vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
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 Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I, S. 1728)
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

1

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 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Ziel und Zweck dieser Satzung ist die Einbeziehung der im Außenbereich liegenden Grundstücke Flst. Nr. 35/26 und 35/31, Flur 13, 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 beigelegten Plan vom Dezember 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	10
6.1 Maß der baulichen Nutzung	11
6.2 Überbaubare Grundstücksfläche	11
6.3 Örtliche Bauvorschriften.....	11
6.4 Landschaftspflegerisches Konzept für das Satzungsgebiet	11
7. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	12

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 18.10.2010 der Aufstellung der Städtebaulichen Satzung < Im Hirtenklingen > auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zugestimmt; diese umfasst in Flur 13 die Grundstücke Nr. 35/26 und 35/31 der Gemarkung Wald-Michelbach.

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

Er sieht die Abrundung der Bebauung im Bereich Im Hirtenklingen durch die Einbeziehung der Flurstücke Nr. 35/26 und 35/31 für eine zusätzliche Bebauung vor. Die Erschließung des Baugrundstücks ist über die Straße „Im Hirtenklingen“ (über die beiden Flurstücke Nr. 37/11 und 43/3) sichergestellt.

Das Satzungsgebiet grenzt im Osten an die vorhandene Bebauung. Im Westen und Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an, die mit einzelnen Obstbäumen bestanden sind. Im Süden beginnt nach einem ca. 7 m breiten Obstwiesenstreifen der Wald, der sich über den gesamten Höhenrücken erstreckt..

Die mittels der Satzung dem Innenbereich zuzuordnende Fläche beträgt insgesamt **ca. 1014 m²**, davon entfallen auf das Flurstück Nr. 35/26 ca. 572 m² und auf das Flurstück Nr. 35/31 ca. 442 m².

2. Anlass der Satzung

Anlass der vorliegenden Städtebaulichen Satzung ist der aktuelle Bedarf der Grundstückseigentümerin 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 < Im Hirtenklingen > 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 werden die noch im Außenbereich liegenden Flst. Nr. 35/26 und 35/31 in die im Zusammenhang bebaute Ortslage, d.h. den Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einbezogen. Ziel ist es dabei, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 35/26 zu schaffen; das ebenfalls einbezogene Flurstück 35/31 dient als Ausgleichsfläche.

Mit der Satzung soll ein Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs geleistet werden. Gleichzeitig soll eine über eine öffentliche Straße erschlossene 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 „Im Hirtenklingen“ 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 „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“, der sich an den „Siedlungsbereich/Bestand“ anschließt.

Flächennutzungsplanung

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

Dabei ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan 30 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 < Im Hirtenklingen > 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 den nördlichen Teil des Satzungsgebietes (Flst. Nr. 35/26) als „Grünland frischer Standorte“ aus. Auf diesem Grundstück sind 3 Laubbäume dargestellt, von denen zwei Obstbäume noch vorhanden sind. Das Grundstück 35/31 ist als „Streuobstwiese“ dargestellt, die zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 13 HAGBNatSchG zählen (zur Zeit der Aufstellung des Landschaftsplanes § 15d HENatG).

Der Entwicklungsplan nennt in seinem Maßnahmenkatalog für den Bereich des Flst. Nr. 35/26 keine besonderen Maßnahmen. Für die im Süden angrenzenden Flächen wird auf die Maßnahme WMB 047 „Pfleger der durch Verbrachung und Müllablagerungen gefährdeten Obstbaumwiese; Nachpflanzen abgängiger Altbäume“ verwiesen.

5. Bestandssituation

Die zur Ergänzung des Bebauungszusammenhangs vorgesehenen Grundstücke definieren den westlichen Abschluss der Bebauung im Bereich <Im Hirtenklingen> in Wald-Michelbach.

Das Satzungsgebiet liegt an einem leicht nach Nordosten hin geneigten Hang, der von ca. 373 müNN im Nordosten auf ca. 382,5 müNN im Süden ansteigt. Der relativ gleichmäßig geneigte Hang steigt entlang der Grenze der beiden Grundstücke in einer kleinen Zwischenböschung stärker an; nach Nordosten hin läuft er flacher aus.

Die Erschließung des geplanten Baugrundstücks erfolgt über die asphaltierte Erschließungsstraße „Im Hirtenklingen“, die im Nordosten direkt an der Grundstücksgrenze endet. Sie verläuft über das Flurstück 43/3 und bezieht einen Teil des Flurstücks 37/11 ein.

Das Satzungsgebiet selbst ist eine Wiesenfläche, die im östlichen Teil als Mähwiese und im westlichen Teil als Weide genutzt wird. Innerhalb dieser Wiesenflächen stehen 6 Obstbäume verschiedener Arten und unterschiedlicher Größe. Im nicht beweideten südöstlichen Teil des Satzungsgebietes ist bereits Gehölzaufwuchs (Brombeere) vorhanden (in dieser Fläche liegt auch ein alter umgestürzter Obstbaum).

Die angrenzenden Flächen im Süden und Westen stellen sich ebenfalls als Wiesen- bzw. Obstwiesenflächen dar. Weiter nach Süden grenzt an den Streuobstwiesenstreifen der Wald.

Das Plangebiet grenzt im Osten an vorhandene Wohnbebauung an der Erschließungsstraße „Im Hirtenklingen“. Diese Bebauung besteht aus Wohnhäusern mit 1 bis 2 Vollgeschossen in offener Bauweise. Die Gebäude stehen teilweise giebel- und teilweise traufständig zur Straße und weisen Satteldächer auf. Auf dem direkt an das geplante Baugrundstück angrenzenden Flurstück 35/30 steht ein kleines Gebäude mit lediglich 54 m² überbaute Fläche; die angrenzenden Grundstücke weisen 99 m² (Flurstück Nr. 35/23) bzw. 135 m² (Flurstück Nr. 35/22) überbaute Fläche 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 Nordosten geneigten Hang, der von 373 müNN im NO auf 382,50 müNN im Süden ansteigt und damit einen Höhenunterschied von knapp 10 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, kieselsäurereichen 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

Das Satzungsgebiet wird als Mähwiese bzw. Weide genutzt. Ein elektrischer Weidezaun trennt den westlichen Teil zu Weidezwecken von der restlichen Wiesenfläche ab. Die beweidete Fläche wird intensiv genutzt, was an den zahlreichen Kuhfladen zu erkennen ist. Die Wiese im Nordosten wird als Wendehammer (starke Verdichtung und Fahrspuren) sowie als Hundetoilette (sehr starke Verunreinigungen) genutzt; die Mitte des „Wendehammers“ bilden die aufgeschichteten Äste eines gefällten Baumes. Beide Flächen werden intensiv genutzt und weisen ähnliche Artenzusammensetzungen auf.

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

Folgende Arten kommen hier vor (soweit sie zum Aufnahmezeitpunkt Anfang November 2010 angetroffen wurden):

<i>Wiesenflächen:</i>	Taraxacum officinale	Löwenzahn
	Trifolium pratense	Wiesenklee
	Plantago lanceolata	Spitzwegerich
	Trifolium repens	Weißklee
	Polygonum bistorta	Wiesenknöterich
	Plantago major	Breitwegerich

Crepis capillaris	Kleinköpfiger Pippau
Leontodon autumnalis	Herbstlöwenzahn
Potentilla anserina	Gänsefingerkraut
Centaurea jacea	Wiesenflockenblume
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Conium maculatum	Gefleckter Schierling

Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Poa pratensis	Wiesenrispengras
Festuca ovina	Schafschwingel

Moose in Arten

Gehölze

Im Plangebiet stehen sechs Obstbäume, von denen der größere Apfelbaum im Nordosten einen starken Stammschaden aufweist und abgängig ist. Bei den kleineren Obstbäumen handelt es sich um Neupflanzungen.

Ein Großteil der Streuobstwiese im Süden liegt innerhalb des Weidezauns und wird intensiv genutzt, was an den zahlreichen Kuhfladen und Trittspuren zu erkennen ist. Der östliche Teil des Flurstücks 35/31 wird nicht beweidet und zeigt bereits Brombeeraufwuchs; in dieser Fläche liegt ein umgekippter Obstbaum.

An das Plangebiet schließen sich im Süden, Osten und Westen Streuobstbestände an, die im Süden direkt an den Waldrand grenzen. Auf der Steilböschung im Norden stehen einzelne Walnussbäume und Stieleichen.

Fauna

Bei der Begehung im Rahmen der Vegetationsaufnahme wurde keine besondere Fauna beobachtet. Aufgrund der Biotopausstattung (Wirtschaftswiesen mit Streuobstbestand) wird eine mäßig artenreiche Avi- und 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 Osten direkt an die vorhandene Bebauung an; im Süden und Westen grenzt es an Streuobstwiesen, die landwirtschaftlich genutzt werden und sich direkt an den Wald anschließen. Entlang der nördlichen Grenze des Satzungsgebietes verläuft ein öffentlicher Feldweg, jenseits dessen das Gelände in einer nach Norden geneigten Steilböschung einige Meter abfällt; diese ist mit größeren Einzelbäumen bestanden.

Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich einerseits durch die vorhandene Bebauung mit den umgebenden Hausgärten und andererseits durch die Wiesenflächen mit ihren Streuobstbeständen sowie den dominierenden Baumbestand auf der Böschung im Norden geprägt, der das Satzungsgebiet nicht einsehbar macht. Von den Obstbäumen im Satzungsgebiet geht keine landschaftsprägende Wirkung aus.

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

6. Planfestsetzungen / Abwägung

Zur Einbeziehung der Grundstücke 35/26 und 35/31 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 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Satzungsgebiet durch die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Sie wird auf **max. 2 Vollgeschosse** festgesetzt.

Diese getroffene Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Die meisten Gebäude an der Erschließungsstraße „Im Hirtenklingen“ sind zweigeschossig. Damit wird gleichzeitig den Belangen der optischen Einbindung (Schutz des Landschaftsbildes) und des Bodenschutzes (möglichst geringe Versiegelung) Rechnung getragen.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach der Planfestsetzung auf eine Fläche von **13,5 m x 11 m** begrenzt.

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.

6.3 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 der Nachbargebäude sowie unter Berücksichtigung der Topographie des Geländes festgesetzt.

Die Firsthöhe des sehr kleinen Nachbargebäudes liegt bei 380,19 müNN (ca. 7,40 m über Mitte Straßenniveau) und die des sich anschließenden Gebäudes (Haus Nr. 4) bei 381,73 müNN (ca. 10,50 m über Straßenniveau). Das Geländeniveau Mitte des geplanten Baufensters beträgt ca. 374,50 müNN. Die **maximal zulässige Firsthöhe** im Satzungsgebiet wird auf 9 m über Gelände beschränkt. Sie darf **383,50 müNN** nicht überschreiten.

Damit fügt sich das geplante Gebäude von seiner Höhenentwicklung her in die ansteigende Bebauung an der Erschließungsstraße und in das Gelände ein, und es wird die Einbindung in die umgebende Bebauung und in den landschaftlichen Zusammenhang gewährleistet.

6.4 Landschaftspflegerisches Konzept für das Satzungsgebiet

Entsprechend der Naturschutzgesetzgebung gilt in erster Linie das Gebot der Vermeidung von Beeinträchtigungen und erst in zweiter Linie sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Ziel der landschaftsplanerischen Festsetzungen im Satzungsgebiet ist eine Erhaltung und Ergänzung schützenswerter Strukturen sowie eine möglichst weitgehende Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Vorbereitung von Maßnahmen, die dem Ausgleich dienen.

Vorrangig ist 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.

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 nordöstlichen Teil
(Dabei Berücksichtigung der Erhaltung des kleineren Apfelbaumes; der größere Apfelbaum im Osten ist aufgrund

eines großen Stammschadens abgängig)

- » Begrenzung der Gebäudehöhe 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 des Apfelbaumes im Westen
- » Anpflanzung von mind. einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm auf dem geplanten Baugrundstück
- » Anlage einer 3m breiten Gehölzpflanzung entlang der westlichen Grenze des Baugrundstücks zur freien Landschaft hin
- » Vorgabe der zu verwendenden standortgerechten heimischen Gehölzarten und ihrer Pflanzgröße
- » Entwicklung einer extensiven Obstwiese auf der Ausgleichsfläche im Süden
(Die vorhandene Obstwiese wird durch die Anpflanzung von mindestens 2 Obstbaumhochstämmen regional typischer Sorten ergänzt und dauerhaft in eine extensive Streuobstwiese umgewandelt. Dabei müssen die vorhandenen und die neu zu pflanzenden Obstbäume langfristig extensiv gepflegt und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen ersetzt werden. Als Unternutzung ist eine extensive Wiese zu erhalten und zu pflegen; diese ist mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. In diesem Zusammenhang soll der vorhandene Gehölzaufwuchs dauerhaft beseitigt werden).

Mit diesen getroffenen Festsetzungen im Satzungsgebiet wird der **Ausgleich** der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Gleichzeitig wird dem grundsätzliche Ziel der Gemeinde Wald-Michelbach, die Eingriffsauswirkungen möglichst weitgehend zu kompensieren, Rechnung getragen sowie eine Maßnahme des Landschaftshessische bauordnungsplanes umgesetzt.

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 beiden **Obstbäume** auf dem nördlichen Grundstück des Plangebietes werden nach dem Nutzungstyp 04.110 (Einzelbaum, heimisch) bewertet.

Die **Wiesenflächen** werden aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und ihrer Nutzungsintensität dem Nutzungstyp 06.320 „intensiv genutzte Frischwiese“ zugeordnet.

Die **Streuobstwiese** auf dem Flurstück 35/31 wird als Nutzungstyp 03.110 „intensiv genutzte Streuobstwiese“ bewertet (lediglich ein kleiner Teilbereich im Osten zeigt beginnenden Brombeeraufwuchs).

Grundlage für die **Bewertung des Entwicklungszustandes** sind die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen. Dabei werden die zu erhaltenden **Einzelbäume** wie im Bestand bewertet. Die festgesetzten **Gehölzpflanzungen** entlang der Grenzen werden als Nutzungstyp 02.400 „Hecken-/Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht“ eingestuft.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird entsprechend dem ausgewiesenen Baufenster als Nutzungstyp „Dachfläche unbegrünt“ (Typ 10. 710) in Anrechnung gebracht. Die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** des nördlichen Teils des Satzungsgebietes werden als Nutzungstyp 11.221 (Gärtnerisch gepflegte Anlagen) angerechnet.

Die **Ausgleichsfläche** wird entsprechend den Festsetzungen als „extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese (Typ 03.130) bewertet. Die Fläche wird entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplanes von Gehölzaufwuchs befreit, durch Neupflanzungen ergänzt und entsprechend den textlichen Festsetzungen in eine extensive Obstwiese umgewandelt. Von ihr geht neben der ökologischen Aufwertung eine positive Vernetzungswirkung aus, da sie Teil des vorhandenen Obstwiesengürtels ist.

Die im Planungsgebiet vorkommenden Nutzungstypen sind mit den entsprechenden Wertezahlen 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 nahezu ausgeglichen werden kann.

Flächenbilanz (entsprechend Kompensationsverordnung)

Projekt: Städtebauliche Satzung < Im Hirtenklingen >					
Standard-Nutzungstypen Nach Wertliste (Anlage 3 KV)	WP je qm	Flächenanteil je Nutzungstyp		Biotopwert	
		Vorher	Nachher	Vorher	Nachher
:					
: : 02.400 : Gebüsch heimisch neu	: 27	: 53	: 0	: 1431	
: : 04.110 : Standortgerecht/Obst	: 31	: (41)	: (16)	: 1271	: 496
: : 06.320 : Frischwiese intensiv	: 27	: 572	: 15444	: 0	
: : 10.710 : Dach nicht begrünt	: 3	: 147	: 0	: 441	
: : 11.221 : gärtn. gepfl.Anlage	: 14	: 372	: 0	: 5208	
: : 03.110 : Streuobstwiese int.	: 32	: 442	: 14144	: 0	
: : 03.130 : Streuobstwiese ext.	: 50	: 442	: 0	: 22100	
: : :	:	:	:	:	:
Summen		.: 1014	: 1014	: 30859	: 29676
				Biotopwertdifferenz : +1183	