

16.08.2021

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 (8) und § 2a BauGB

Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 84 „Berliner Straße“
der Stadt Michelstadt
gemäß § 2 ff BauGB

Inhalt

1. ERFORDERNIS DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	1
1.1. Ziel und Begründung der Aufstellung	1
2. LAGE DES GEBIETES - RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
2.1. Lage des Geltungsbereiches	2
2.2. Begründung der Abgrenzung	2
2.3. Bestehende Bebauungspläne und Festsetzungen des Flächennutzungsplanes	2
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG	2
3.1. Regionalplan Südhessen 2000	2
3.2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Michelstadt	2
3.3. Kommunales Abstimmungsgebot	2
3.4. Hinweise	3
4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	3
4.1. Bestand	3
4.2. Geplante Nutzungsweise und bauliche Nutzung	3
4.3. Gestaltung der Gebäude und Freiräume	3
4.4. Verträglichkeit in der Umgebung	3
4.5. Alternativen	4
4.6. Abwägung verschiedener Belange	4
4.7. Erschließung	4
4.8. Entsorgung	5
5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	5
5.1 Methoden der Untersuchung der Umweltfaktoren	5
5.2 Beschreibung des Bestandes	6
5.3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe	6
5.3.1 Wohnqualität / Gesundheit	6
5.3.2 Artenschutzgutachten	6
5.3.3 Boden	7
5.4 Ermittlung des Eingriffes in den Boden	7
5.5. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	7
5.6 Ersatzmaßnahmen	7
6. UMSETZUNG DER PLANUNG	8

1. ERFORDERNIS DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. Ziel und Begründung der Aufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans dient der Nachverdichtung der bestehenden Bauflächen im Kernstadtbereich. Die hier geplante Fläche liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 5 „Ost“ der Stadt Michelstadt. Sie ist nur im südlichen Bereich bebaubar, konkret sind von rund 2.100m² 266 m² als überbaubare Fläche festgesetzt.

Die Stadt Michelstadt unterstützt Anstrengungen zur Nachverdichtung der Bebauung wo es die Gegebenheiten erlauben, um den Ansprüchen an einen sparsamen Umgang mit Boden gerecht zu werden. Die Fläche ist im Privateigentum von zwei Eigentümern, die an einer zusätzlichen Bebauung interessiert sind. Die erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden, es werden keine öffentlichen Maßnahmen erforderlich.

Durch die Verbindung der beiden Grundstücke und die Erweiterung der überbaubaren Fläche könnten bis zu 5 zusätzliche Baugrundstücke entstehen. Da die Eigentümer an der Bebauung interessiert sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung in kurzer Zeit umgesetzt wird.

Der Bebauungsplan dient der Innenverdichtung und wird keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Deshalb wird das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt.

Weil der Bebauungsplan Nr. 5 bereits zahlreiche Änderungen aufweist, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Ost“ der Stadt Michelstadt für diesen Bereich außer Kraft setzt. Da er im Wesentlichen einem Eigentümer dient und um die Umsetzung optimal vorzubereiten, wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Übernahme der entstehenden Planungskosten durch den Grundstückseigentümer und die Umsetzung des Bebauungsplanes regelt.

2. LAGE DES GEBIETES - RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen und nordwestlichen Teil des Flurstücks 183/5 und das Flurstück 183/6 der Flur 6 der Gemarkung Michelstadt und hat eine Gesamtfläche von 2.100 m², wovon 115 m² auf eine freizuhaltende Fläche für Versorgungsleitungen fällt.

Er liegt im Zentrum des bebauten Bereiches rund 530 m vom Kernstadtbereich und rund 600 m vom östlichen Bebauungsrand entfernt.

2.2. Begründung der Abgrenzung

Der Bebauungsplan beinhaltet die Fläche des Grundstückes 183/5, die eine zusätzliche überbaubare Fläche erhalten soll und das südlich angrenzende Grundstück 183/6, über das die Zufahrt erfolgen soll und dem deshalb eine veränderte überbaubare Fläche zugeordnet wird. Außerdem ist im Nordwesten eine Fläche für Leitungsrecht eingetragen, die der Abwasserentsorgung dienen wird.

2.3. Bestehende Bebauungspläne und Festsetzungen des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich liegt zur Zeit im Bereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Ost“ der Stadt Michelstadt. Die Festsetzungen für das nördliche Grundstück lauten: Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5. Für das südliche Grundstück: Reines Wohngebiet in offener Bauweise ebenfalls mit maximal zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,6. Die angrenzenden Nutzungsbereiche sehen ebenfalls Reine Wohngebiete und maximal zwei Vollgeschosse vor. Festsetzungen bezüglich der Gestaltung sind im Bebauungsplan Nr. 5 nicht getroffen.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden diese Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1. Regionalplan Südhessen 2000

Im Regionalplan Südhessen sind die Flächen als „Siedlungsbereich, Bestand“ ausgewiesen.

3.2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Michelstadt

Im Flächennutzungsplan der Stadt Michelstadt sind die Grundstücke als Wohngebiet festgesetzt.

3.3. Kommunales Abstimmungsgebot

Es grenzen keine Flächen anderer Städte oder Gemeinden an.

3.4. Hinweise

Es wurden Hinweise auf die Satzung über Einstellplätze und Garagen der Stadt Michelstadt vom 27.8.1995, das Hessische Denkmalschutzgesetz, das Hessische Wassergesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und das Bundes-Bodenschutzgesetz aufgenommen.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4.1. Bestand

Die Fläche des Geltungsbereiches ist unbebaut und besteht aus Gartenflächen mit einem kleinen Anteil Nutzgarten und einer großen Frischwiese mit 5 Obstbäumen und vereinzelt Sträuchern. Im Norden angrenzend befinden sich ein Einfamilienhaus und ein Nebengebäude, das als Garage genutzt wird, sowie ein kleines Gartenhaus.

Angrenzend im Süden, Westen und Norden stehen Wohngebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und Grünflächen, die als Zier- und Freizeitgärten genutzt werden. Im Osten grenzt direkt ein kleiner Gewerbebetrieb an, der aus einer eingeschossigen Halle besteht, die direkt an der Grenze zum Geltungsbereich steht. Dort soll die private Zufahrt verlaufen. Geprägt wird die Umgebung jedoch deutlich durch die Wohngebäude.

4.2. Geplante Nutzungsweise und bauliche Nutzung

In Anpassung an die Umgebung wird als Art der Nutzung Reines Wohngebiet festgesetzt. Außerdem offene Bauweise, maximal zwei Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3, die Geschossflächenzahl 0,5. Zusätzlich wurde eine maximale Größe für die Grundstücke festgesetzt, um die gewollte Verdichtung zu sichern. Es gelten die Grenzabstände gemäß Hessische Bauordnung von mindestens 3 m sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Michelstadt. Diese Festsetzungen ergeben eine Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt. Es könnten bis zu fünf Grundstücke mit je zwei Wohnungen entstehen, wahrscheinlicher sind drei oder vier Grundstücke.

Die Verkehrserschließung erfolgt über einen Privatweg, der von der bestehenden öffentlichen Straße „Berliner Straße“ abzweigt.

Für die Entwässerung der Fläche ist ein Leitungsrecht nach Norden in die Friedhofstraße vorgesehen, wo bereits ein Hausanschluss vorhanden ist.

4.3. Gestaltung der Gebäude und Freiräume

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Ost“ sind keine Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude oder Freiräume enthalten. Deshalb wurde auch hier darauf verzichtet mit Ausnahme der Festsetzung, dass nur geneigte Dächer zulässig sind, da in der Umgebung fast ausschließlich solche vorkommen.

Für die Freiräume wurden ebenfalls keine Festsetzungen getroffen, da davon auszugehen ist, dass sie wie die umliegenden Gärten als Freizeitgärten genutzt werden. Die festgesetzte Nutzungsweise eines reinen Wohngebietes lässt außer untergeordneten Nebenanlagen keine weiteren Anlagen zu.

Von den fünf Obstbäumen, die derzeit auf der Fläche wachsen können nur zwei mit Sicherheit erhalten werden. Diese sind per Planzeichen eingetragen und durch textliche Festsetzung geschützt.

4.4. Verträglichkeit in der Umgebung

Die in der Umgebung vorherrschende Wohnnutzung wird aufgegriffen, so dass die Verträglichkeit mit der Umgebung gegeben ist. Das Maß zusätzlich auftretenden Privatverkehrs ist bei maximal 10 möglichen Wohnungen vernachlässigbar.

4.5. Alternativen

In Michelstadt werden vor allem Wohngrundstücke in einer Größe von ca. 500 m² nachgefragt. Diese werden durch den Bebauungsplan hier geschaffen.

Eine alternative Nutzung ist vom Grundstückseigentümer nicht gewünscht und würde sich vor allem nicht so optimal in die Umgebung einpassen, wie die Wohnnutzung.

Eine räumlich weiter gefasste Innenverdichtung der bestehenden Bebauung wird durch die Eigentumsverhältnisse und die Gegebenheiten für eine Erschließung erschwert, so dass eine rasche Umsetzung nicht möglich wäre. Eine stärkere Verdichtung im beplanten Bereich würde die Umgebung empfindlich stören.

Die Stadt Michelstadt sieht in der Verdichtung der Wohnbebauung auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs an dieser Stelle die optimale Nutzung.

4.6. Abwägung verschiedener Belange

Durch den Bebauungsplan ist es möglich, innerhalb des bebauten Bereiches der Stadt Michelstadt je nach Größe bis zu zehn zusätzliche Wohnungen zu bauen. Dies hilft, den Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu befriedigen und dient dem sparsamen Umgang mit Boden und schont die Außenbereiche.

Für die Anwohner ergeben sich keine unzumutbaren Nachteile. Die Zunahme der Bebauung und die Festsetzungen, die sich an der Umgebung orientieren werden als verträglich für die Umgebung eingestuft.

Für die Eigentümer entsteht die Möglichkeit der besseren Ausnutzung ihres Grundstückes.

Die Belange des Artenschutzes wurden in einem Artenschutzgutachten ermittelt. Das Auftreten der Zauneidechse wurde als unwahrscheinlich eingestuft, da wichtige Habitatsfaktoren fehlen. Ein Vorkommen der Zwergfledermaus ist möglich und der Fortfall von Brut- und Ruhestätten könnte eintreten. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wäre jedoch durch alternative Niststätten gewahrt. In Bezug auf mögliche geschützte Vogelarten konnte ebenfalls festgestellt werden, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, Verletzung oder gar Tötung von Vögeln eintreten werden, wenn die Rodung des Baufeldes und / oder der Beginn von Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ausgeschlossen sind. Eine entsprechende Festsetzung wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Beeinträchtigung im Sinne des § 1a BauGB stellt die Erhöhung des Versiegelungsgrades dar. Sie ist jedoch nicht so stark ausgeprägt, dass sie einer Genehmigung entgegenstehen würde. Außerdem wird die Stadt Michelstadt bzw. der Grundstückseigentümer den Eingriff ausgleichen (siehe Kapitel 5).

4.7. Erschließung

- Verkehr

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über die vollständig ausgebaute Straße „Berliner Straße“ direkt beziehungsweise über einen von dort anzufahrenden Privatweg.

Eine Haltestelle des ÖPNV liegt in rund 160 m Entfernung.

- Versorgung

Alle notwendigen Versorgungsleitungen sind in der Berliner Straße und der Friedhofstraße vorhanden.

- Trinkwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Michelstadt GmbH in Eigenversorgung über die Hochbehälter 1 (TB Balserswiese) und 2 TB Steinbach, TB Heuberg, Deckelquelle, Löwenkopfquelle und Miesquelle).

Die folgende Aufstellung ermittelt den Bedarf für die gesamte Fläche der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Fläche	Bauliche Nutzung WA	zusätzliche Einwohner	Prognostizierter Wasserbedarf / Tag
2.260 m ²	GRZ 0,3	Ca. 40 E	4.880 l

Die Entnahmemengen der letzten Jahre lagen unterhalb der vorhandenen Reserven und der erlaubten Fördermengen.

Förderstelle	genehmigt	entnommen		
		2018	2019	2020
TB Balserswiese	370.000 l	265.708 l	260.659 l	267.063 l
TB Steinbach	180.000 l	137.503 l	135.314 l	143.393 l
TB Heuberg	168.00 l	142.063 l	142.492 l	140.812 l
Deckelquelle	130.000 l	44.333 l	28.985 l	20.548 l
Löwenkopfquelle	275.000 l	90.706 l	59.850 l	88.898 l
Zulauf Miesquelle	90.000 l	1.270 l	26.940 l	15.597 l

Die anfallende Bedarfsmenge für die geplanten Wohnungen kann problemlos ohne Einsparungen an anderer Stelle vornehmen zu müssen und ohne weitere technische Vorkehrungen zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt ebenfalls für die Löschwasserversorgung.

Die Wasserqualität wird jährlich durch Analysen ermittelt, in den letzten Jahren wurden durchweg sehr gute Werte aufwiesen.

4.8. Entsorgung

Das Grundstück kann in der Friedhofstraße an das bestehende Kanalsystem der Stadt angeschlossen werden, ein Leitungsrecht wird über das nördlich angrenzende Grundstück eingetragen. Dort befindet sich bereits ein freier Hausanschluss.

5. UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst rund 2.100 m². Es ist keine schwere Beeinträchtigung der naturschutzrechtlichen Belange zu erwarten. Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 3 - 4 UVPG und 1a (2) BauGB ist nicht erforderlich.

5.1 Methoden der Untersuchung der Umweltfaktoren

Da keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist, wird anhand der Eingriffs-Ausgleichsbilanz, wie sie laut der Kompensationsverordnung durchgeführt wird, der Eingriff in die naturschutzrechtlichen Belange ermittelt.

Zusätzlich wurde ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

5.2 Beschreibung des Bestandes

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt inmitten des besiedelten Bereiches der Kernstadt Michelstadt. Im Norden stehen ein Wohngebäude, eine Garage und ein kleines Gartenhaus. Ein geringer Anteil des Gartens dient als Nutzgarten und eine kleine Fläche ist als Hühnerhof umzäunt. Über die gesamte Fläche verteilt stehen 5 Obstbäume, die in einem guten Zustand sind und einige Büsche und Sträucher. Der Großteil der Fläche besteht aus Frischwiese.

Die Nutzung des Bodens und die Vegetation sind durch den als Nutz- und Ziergarten angelegten Freiraum geprägt. Dies entspricht nur noch sehr entfernt der ursprünglichen heimischen Vegetation. Als wertvoll sind die fünf Obstbäume zu werten, von denen aber nur zwei mit Sicherheit erhalten werden können.

Die Fauna in Hausgärten ist in der Regel durchaus vielfältig. Da direkt angrenzend weitere Freizeitgärten angrenzen, die die gleichen Habitatsfaktoren aufweisen, können diese als Fluchräume eingestuft werden, so dass bei einer eventuell eintretenden Störung durch Bauarbeiten lediglich eine zeitlich begrenzte vorübergehende Verdrängung entsteht.

Oberflächengewässer und schützenswerte Güter kommen nicht vor.

Für das großräumige Klima hat der Geltungsbereich auf Grund seiner geringen Größe und die Lage innerhalb des bebauten Gebietes keine Bedeutung.

Das Landschaftsbild ist durch die umgebende Bebauung geprägt und wird nicht verändert. Nach Süden weist das Relief eine leichte Neigung auf.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

Beschrieben werden im Folgenden nur die Faktoren, für die eine Beeinträchtigung entstehen könnte.

5.3.1 Wohnqualität / Gesundheit

Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität und der gesunden Wohnverhältnisse ist nicht zu erwarten, da als Nutzung Reines Wohngebiet festgesetzt ist und weiterhin eine aufgelockerte Bebauung erhalten bleibt.

5.3.2 Artenschutzgutachten

Für die Fläche liegt ein Artenschutzgutachten vor, das unter Einhaltung zeitlich begrenzter Eingriffe keine Verbotstatbestände aufzeigt.

Das Auftreten der Zauneidechse wurde als unwahrscheinlich eingestuft, da wichtige Habitatsfaktoren fehlen. Ein Vorkommen der Zwergfledermaus ist möglich und der Fortfall von Brut- und Ruhestätten könnte eintreten. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wäre jedoch durch alternative Stätten gewahrt. In Bezug auf mögliche geschützte Vogelarten konnte ebenfalls festgestellt werden, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, Verletzung oder gar Tötung von Vögeln eintreten werden, wenn die Rodung des Baufeldes und / oder der Beginn von Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ausgeschlossen sind.

5.3.3 Boden

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche entsteht eine Vergrößerung des versiegelten Anteils des Bodens. Diesem Faktor wird Rechnung getragen, indem eine Ersatzfläche festgesetzt wird, die dem gesamten Geltungsbereich zugeordnet wird (s. Kap. 5.6).

5.4 Ermittlung des Eingriffes in den Boden

Es wurde bereits erläutert, dass die Umsetzung der Planung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen nach sich ziehen wird. Der einzig erkennbare Eingriff ist in der Erhöhung der Flächenversiegelung zu sehen.

Um diese quantitativ erfassen zu können, wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt:

Nutzungs-/Biototyp	Typ-Nr.	Wertpunkte	Flächenanteil (m ²)		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
überbaubare Fläche	10.710	3	235	590	705	1.770
Straßenflächen	10.510	3		280	-	840
Frischwiese	6.320	27	2.005		54.135	-
Garten, neu	11.221	14		1.370	-	19.180
Einzelbäume, alt		50	25	10	1.250	500
Einzelbäume, neu ¹⁾	4.110	31		200	-	6.200
			2.240	2.240	56.090	28.490
				Biotopwertdifferenz		- 27.600

1) Punktzahl je m² der von der Baumkrone überdeckten Fläche zusätzlich zu dem Wert des darunterliegend

Für die Eingriffs-Ausgleich-Bilanz wurde die Fläche des Geltungsbereiches ohne die Fläche für Leitungsrecht herangezogen. Als Bestand wurden Frischwiesen zugrunde gelegt. Der Ausfall von drei Obstbäumen sowie die Anpflanzung von ca. wurden einbezogen.

Die errechnete Biotopwertdifferenz entsteht bei einer maximal möglichen Bebauung..

5.5. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Da es sich um eine gewollte Verdichtung der Bebauung handelt, kann die Versiegelungsfläche nicht verringert werden.

Die Möglichkeiten die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft zu berücksichtigen, sind auf Grund der kleinen Fläche, der Lage inmitten bebauter Flächen und der Wirtschaftlichkeit gering.

5.6 Ersatzmaßnahmen

In der Gemarkung Steinbach liegen mehrere zusammenhängende Flurstücke, auf denen alte Fichten und Eichen standen, die dringend einer Aufforstung bedurften. Durch gezielte Maßnahmen wie Nutzungsverzicht, Entfernung von Bruchholz und Neuanpflanzungen wurde eine Aufwertung dieser Flächen erreicht. Diese Aufwertung wurde in Form von Punkten auf das Ökokonto der Stadt Michelstadt quantifiziert, die nun für Ersatzmaßnahmen zum Beispiel für die Bauleitplanung zur Verfügung stehen.

Für den Ausgleich der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans anfallenden Negativbilanz wird ein entsprechendes Teilstück des Flurstücks 76, Flur 12 der Gemarkung Steinbach herangezogen, auf dem durch Anpflanzungen ein artenreicher Laubmischwald entstand.

Für den notwendigen Ausgleich werden rund 2.440 m² dieses Flurstückes benötigt. Diese Fläche dient gemäß § 8 BNatSchG als Ersatzfläche und wird gemäß § 9 (1a) BauGB dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 zugeordnet

6. UMSETZUNG DER PLANUNG

Für die Umsetzung der Planung sind keine Maßnahmen der öffentlichen Verwaltung notwendig, da keine Erschließungen geschaffen werden müssen. Die Grundstücksteilungen werden bei Bedarf durch die Eigentümer veranlasst und getragen.

Die Planungskosten sowie die Kosten für die Ersatzfläche übernimmt die Eigentümerin des nördlichen Grundstückes, da die Planung eine erhebliche Wertsteigerung bewirkt.