

Bauleitplanung



Städtebau | Architektur
Freiraumplanung



Umweltplanung
Landschaftsplanung



Dienstleistung
CAD | GIS



Stadt Michelstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Dorfstraße“

Verfahrensstand: Vorentwurf - Scoping



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Dorfstraße“

Bearbeitet im Auftrag von

Herrn Dieter Liebau

Waldstraße 120A,
64720 Michelstadt

In Zusammenarbeit mit dem

Stadt Michelstadt

Stadthaus, Frankfurter Straße 3
64720 Michelstadt



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar



Tel.: 06841 / 95932-70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

M. Sc. Sara Morreale

Stand: **21.06.2024**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1 Schaffung von Wohnraum durch die Errichtung von drei Einfamilienhäusern	1
<u>2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1 Lage des Plangebiets, Topographie	2
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	3
<u>4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>4</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	4
4.1.1 Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Letzte Änderung: 08.07.21)	4
4.1.2 Regionalplan Südhessen	5
4.2 Flächennutzungsplan	6
<u>5 PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>7</u>
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
5.1.1 Dörfliches Wohngebiet MDW (§ 5a BauNVO)	7
5.2 Mass der baulichen Nutzung	9
5.2.1 Grundflächenzahl	9
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	10
5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)	10
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	11
5.5 Verkehr	11
5.5.1 Verkehrliche Konzeption	11
5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	12
5.6 Ver- und Entsorgung	12
5.6.1 Allgemeine Konzeption	12
5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung	12
5.6.3 Abwasserentsorgung	12
5.6.4 Festsetzungen zum Thema Ver- und Entsorgung	13
5.7 Grün- und Landschaftsplanung	13
5.7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	13
5.8 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)	14
5.9 Hinweise	14
5.9.1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	14
5.9.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung	14
5.9.3 Hessisches Wassergesetz (HWG)	15
5.9.4 Sicherung von Bodendenkmälern gem. § 21 HDSchG	15

5.9.5	Kampfmittel	15
6	UMWELTBERICHT	15
6.1	Einleitung	15
6.1.1	Angaben zum Standort	15
6.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	15
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	16
6.1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	16
6.1.5	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	16
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	16
6.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	16
6.2.2	Naturraum und Relief	17
6.2.3	Geologie und Böden	17
6.2.4	Oberflächengewässer / Grundwasser	17
6.2.5	Klima und Lufthygiene	18
6.2.6	Arten und Biotope	18
6.2.7	Immissionssituation	19
6.2.8	Kultur- und Sachgüter	19
6.1	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)	19
6.2	BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN	19
6.2.1	Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans	19
6.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	20
7	ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
7.1	Auswirkungen der Planung	26
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	26
7.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	27
7.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	27
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	27
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	27
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung	28
7.1.7	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	28
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	28

7.2.1	Argumente für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	28
7.2.2	Argumente gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	28
7.3	Fazit	28
<u>8</u>	<u>ANHANG</u>	<u>29</u>
8.1	Quellenverzeichnis Grünordnung	29

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Michelstadt beabsichtigt auf Anfrage des Herrn Dieter Liebau die Schaffung von Baurecht durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan¹. Der Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt die Errichtung von Wohnhäusern.

Der Eigentümer hat mit Schreiben vom __.__.__ die Stadt Michelstadt um die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebeten. Diesem Ansinnen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Michelstadt in ihrer Sitzung am __.__.__ zugestimmt.

Für den Schritt der frühzeitigen Beteiligung wird eine Kurzfassung der Unterlagen vorgelegt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Umweltbericht werden bis zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung konkretisiert. Zudem wird ein Durchführungsvertrag mit dem Bauherrn abgeschlossen, in dem u.a. die Bauverpflichtung geregelt wird.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit dem Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Dorfstraße“ werden folgende Zielvorstellungen verfolgt:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Schaffung von Wohnraum durch die Errichtung von drei Einfamilienhäusern

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, in der Stadt Michelstadt, Ortsteil Weiten-Gesäß drei Wohnhäuser mit den zugehörigen Nebenanlagen und einer Zufahrt zu errichten. Diese sollen in zweiter Reihe hinter bestehenden Häusern der Dorfstraße 110 und 112 entstehen. Zudem soll untergeordnet eine landwirtschaftliche Nutzung von Teilen der Grundstücke möglich sein.

Für dieses Vorhaben sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

¹ Die Gemeinde hat die Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen. Dieser ist von einem normalen Bebauungsplan zu unterscheiden. Im Gegensatz zu einem normalen Bebauungsplan bezieht er sich gerade nicht auf eine ungewisse Bebauung, sondern knüpft vielmehr an ein bestimmtes Bauvorhaben an. Es handelt sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht um eine eigene Satzung neben dem Bebauungsplan, sondern um eine besondere Form eines Bebauungsplans. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde grundsätzlich die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung bestimmter Bauvorhaben und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Die Durchführung erfolgt auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans. Dieser wird Vorhaben- und Erschließungsplan genannt. Ferner wird ein Durchführungsvertrag zwischen beiden Parteien geschlossen. In diesem verpflichtet sich der Bauvorhabenträger, die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist zu veranlassen und die Kosten der Planung und Erschließung zu tragen. Die Erschließung der Grundstücke muss also gesichert sein. Dies ist dann der Fall, wenn der Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Straßennetz, die Abwasserbeseitigung sowie die Energie- und Wasserversorgung gewährleistet ist. Der Anschluss muss spätestens bei Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen. Liegen die Voraussetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags vor, kann die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschließen. Dieser ergeht in Form einer gemeindlichen Satzung. Der zuvor aufgestellte Vorhaben- und Erschließungsplan wird dann ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Alle drei Elemente, also der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan, müssen aufeinander abgestimmt sein. Zwischen ihnen dürfen also keine Widersprüche bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfstraße“ wird unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

Das ca. 0,32 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage des Stadtteils Weiten-Gesäß der Stadt Michelstadt auf einer Weide hinter weiteren Wohnhäusern und ist von dörflich geprägten Gebieten umgeben.

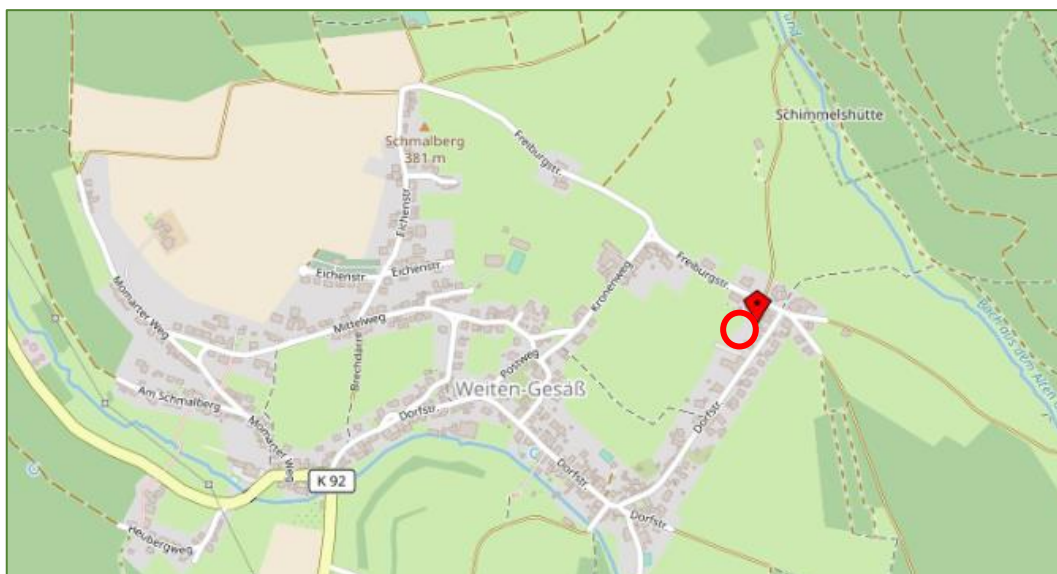


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 142/5 in Flur 4 der Gemarkung Weiten-Gesäß.

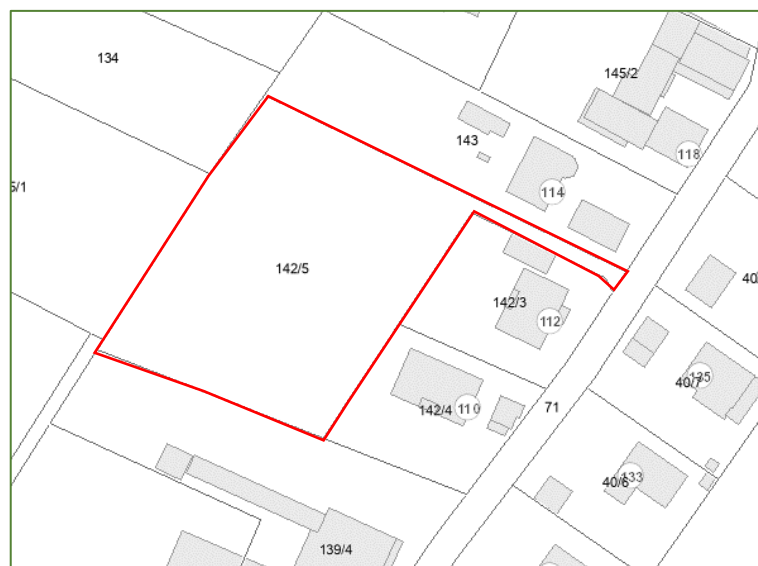


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Nordosten: durch die angrenzende Bebauung der Dorfstraße 114
- Im Südwesten: durch den angrenzenden Parkplatz der Dorfstraße 106
- Im Westen: durch weitere Weideflächen
- Im Osten: durch die angrenzende Bebauung der Dorfstraße 110 und 112

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Gegenwärtig wird das Plangebiet durch eine intensiv genutzte Pferdeweide geprägt. Angrenzend befinden sich weitere Weideflächen, Wohnbebauung mit Gartenflächen und ein größerer Parkplatz der Dorfstraße 106.



Abbildung 3 und 4: Weide (links) und Parkplatz (rechts) (ARGUS CONCEPT)

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes setzt sich vorwiegend aus Wohn- und Mischnutzung sowie Landwirtschaft zusammen.



Abbildung 5: Blick in Richtung Dorfstraße (ARGUS CONCEPT)

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden in Hessen auf Landesebene durch den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 festgelegt. Die Ziele auf Ebene der Regionalplanung, welche sich aus den Vorgaben der Landesplanung heraus entwickelt haben, werden dann im Regionalplan Südhessen dargestellt.

4.1.1 Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Letzte Änderung: 08.07.21)

Der Landesentwicklungsplan Hessen aus dem Jahr 2000 (zuletzt geändert durch die Fünfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 08. Juli 2021, GVBl. S. 394.) legt für das Plangebiet Forstlichen Vorzugsraum fest.

Gemäß dem System der Zentralen Orte wird Michelstadt als Mittelzentrum PLUS im Ländlichen Raum (L I) eingestuft. Die Karte der Strukturräume in Hessen stellt Michelstadt mit seinen Stadtteilen als Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV) dar, welcher laut Begründung zu 4.2.1-5 und 4.2.1-6 der Änderung des LEP Hessen eine Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte größer 150 und kleiner 300 aufweist. Weiten-Gesäß gehört hier zum Mittelbereich.

Begründung zu 5.2.2-3 (Z): „Mittelzentren PLUS im Ländlichen Raum (L I) sind charakterisiert durch die räumliche Lage, eine starke zentralörtliche Ausprägung, eine relativ große Entfernung zum nächsten Mittelzentrum und einem tendenziell hohen Mitversorgungsgrad. Der daraus abgeleitete landesplanerische Unterstützungsbedarf liegt in der Bestandssicherung der zentralörtlichen Infrastruktur und der Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Öffentliche Fördermittel und (Behörden-) Standortentscheidungen sind hier möglichst zu konzentrieren.“²

² Fünfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Nr. 31 – Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen – 3. September 2021)

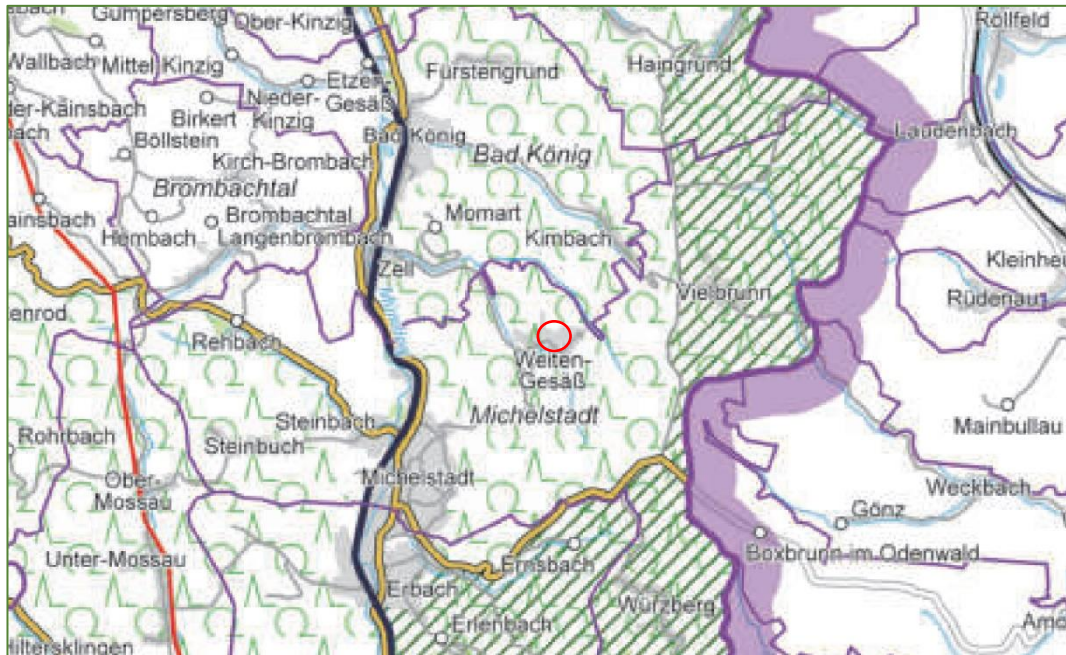


Abbildung 6 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen

„Z: Forstliche Vorzugsräume stellen die noch bestehenden großen weit gehend unzerschnittenen Waldgebiete dar. Diese sollen möglichst vor weiterer Rodung, Zersplitterung und Durchschneidung mit Verkehrs- und Energietrassen bewahrt werden. Sie sind in der Karte dargestellt.“

Innerhalb des Forstlichen Vorzugsraumes können Infrastrukturtrassen, Siedlungsgebiete und Flächen für die Landwirtschaft liegen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Waldflächen gerodet werden, wird dieses Ziel nicht beeinträchtigt.

4.1.2 Regionalplan Südhessen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Planungsregion, die vom Regionalplan Südhessen abgedeckt wird. Dieser legt für den Bereich des Plangebietes hauptsächlich Vorranggebiet Siedlung fest.

Darüber hinaus wird noch ein kleiner Bereich am Rande des Plangebietes von einem Vorranggebiet für Landwirtschaft überlagert. Die Übersichtskarte zum regionalen Raumordnungsplan wurde im Maßstab 1 : 100.000 genehmigt. Eine eindeutige Lage innerhalb des Vorranggebietes für die Landwirtschaft ist aus dieser Karte daher nicht ablesbar. Parzellenscharfe Festlegungen sind in der Regel nur dann möglich, wenn geographische Abgrenzungen an natürliche Gegebenheiten anknüpfen (z.B. Wald- oder Straßengrenzen). In den vom Vorranggebiet betroffenen Teilen, sind vor Ort jedoch keine eindeutigen geographischen Grenzen erkennbar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Siedlungsraum und der geringen Flächengröße geht die Stadt Michelstadt davon aus, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Vorranggebietes durch das vorliegende Vorhaben kommt.

Innerhalb des Landwirtschaftlichen Vorranggebietes wird gleichzeitig ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

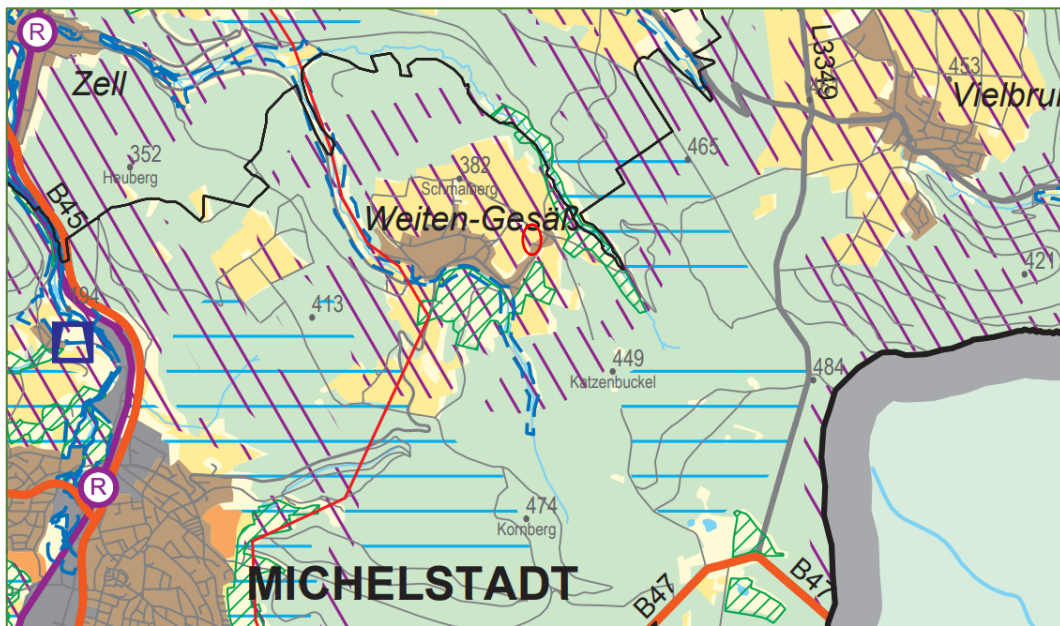


Abbildung 7 Auszug aus dem Regionalplan Südhessen

Vorranggebiet Landwirtschaft

„Z10.1-10: Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

„G4.6-3: Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Michelstadt liegt das Plangebiet innerhalb einer gemischten Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.



Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Michelstadt

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist lediglich im Zuge der Berichtigung ohne eigenes Verfahren anzupassen.

Darüber hinaus ist die Errichtung von Wohnhäusern innerhalb von gemischten Bauflächen zulässig.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

5.1.1 Dörfliches Wohngebiet MDW (§ 5a BauNVO)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässige Arten von Nutzungen

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Bindung an den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigen Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplans, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Änderung des Bebauungsplans bestimmt wird.

Durch die Mobilisierung von Bauland sollen die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden. Zur Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Land wurde vom Gesetzgeber im Jahr 2021 die Gebietskategorie „Dörfliche Wohngebiete“ neu in die Baunutzungsverordnung eingeführt. Dörfliche Wohngebiete dienen vorrangig der Unterbringung von Wohnen und von land- und forstwirtschaftlichen (Neben-)Erwerbsstellen einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden in einem Gebiet. Die Nutzungsmischung muss hierbei nicht gleichgewichtig sein. Das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen wird somit leichter gemacht.

Der Charakter eines dörflichen Wohngebietes liegt in der o.g. Nutzungsmischung. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch ein Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und dörflichem Wohnen geprägt, wobei die Wohnnutzung überwiegt. So befinden sich unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet großflächige Weideflächen und landwirtschaftliche Nutzungen. Darüber hinaus sind u.a. ein Revier des hessischen Forstes, mehrere Beherbergungsbetriebe und kleinere gewerbliche Nutzungen zu finden. Zwischen den genannten Betrieben sind Wohnhäuser angesiedelt. Damit sich das Plangebiet städtebaulich in die Umgebung einfügt wird somit ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt, welches den Charakter der Nachbarschaft aufgreift.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In diesem Zusammenhang wird auf den § 12 Abs. 3 BauGB verwiesen, wonach letztendlich im Plangebiet nur solche Nutzungen zulässig werden, die auch im Durchführungsvertrag genannt sind. Die zu errichtenden Gebäude und Nutzungen müssen somit klar in diesem sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt werden. Das Vorhaben sieht zunächst die Errichtung von drei Wohnhäusern mit Stellplätzen, Zufahrten und den

erforderlichen Nebenanlagen vor. Zusätzlich soll im Durchführungsvertrag die Möglichkeit geschaffen werden, dass künftige Eigentümer in ihren Gebäuden bzw. auf ihren Grundstücken auch die Möglichkeit haben, bei Bedarf, landwirtschaftliche Nutzungen, zu realisieren, die sich dem Wohnen unterordnen. Ebenfalls soll die Möglichkeit bestehen, einzelne Wohnungen, bei Bedarf, als Ferienwohnungen nutzen zu können. Der Nutzungskatalog wird entsprechend festgesetzt.

Umgekehrt wird durch die die Festsetzung als dörfliches Wohngebiet sichergestellt, dass durch die bestehenden Umgebungsnutzungen keine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen innerhalb des entsteht.

Aus städtebaulichen Gründen (Platzbedarf, Verkehrserzeugung, Lärm typischerweise auch während der Nachtstunden) werden innerhalb des dörflichen Wohngebietes allerdings die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Hauptwirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Grundflächenzahl

Festsetzung

Siehe Nutzungsschablone

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird auf 0,45 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht nur die Grundflächen der Hauptgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die zulässige GRZ ist je nach Gebietstyp unterschiedlich. Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird jedoch auf die Festsetzung eines Gebietstyps nach BauNVO verzichtet. Es wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich hierbei an

der Versiegelungsgrade der umgebenden Wohnhäuser. Somit könnte innerhalb des Plangebietes theoretisch eine 45%-ige Versiegelung des Grundstücks erfolgen.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Festsetzung

Siehe Nutzungsschablone

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Gebiet auf max. II Vollgeschosse festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Nach § 2 Abs. 4 HBO sind Geschosse „*oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.*“

Die Festsetzung auf II Vollgeschosse verfolgt die Zielvorstellungen der bestmöglichen höhenmäßige Einbindung in die umgebenden baulichen Strukturen.

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das gesamte Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept mit seiner aufgelockerten Bauweise, welches die Strukturen der Umgebung aufgreift.

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da zusammenhängende Freiflächen ebenfalls klar definiert werden und eine übermäßige innere Erschließung der Grundstücke entfällt.

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich an den konkreten Vorgaben des Vorhabenträgers und der Stadt Michelstadt.

5.5 VERKEHR

5.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet wird von Norden her über die Dorfstraße erschlossen.

Diese mündet südwestlich in die Kreisstraße K 92. Diese führt wiederum zur Straße Im Fürstenauer Forst, über die die Stadtmitte von Michelstadt, sowie die B 45 (über den Stadtring) erreicht werden können. Zusätzlich besteht eine Verbindung zu der K 91 nach Zell, von welcher ebenfalls die B 45 erreicht werden kann.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird ein Zufahrtsweg nördlich des Wohnhauses Dorfstraße 112 in das zentrale Plangebiet führend angelegt.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes Stellplatzflächen in einem ausreichenden Umfang vorgesehen.

ÖPNV

Die vom Plangebiet ausgehend nächstgelegene Bushaltestelle „Michelstadt Weiten-Gesäß Am Zuckerbuckel“ befindet sich in der Hauptstraße in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet.

Fußläufige Anbindung

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes erfolgt entlang der vorhandenen Straßen, überwiegend über separate Fußwege.

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Zufahrten zu den Stellplätzen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zu Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmungen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes wird als private Erschließungsfläche festgesetzt.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

5.6.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke Michelstadt GmbH. Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch Anschluss an die bestehenden Wasserversorgungsanlagen in der Dorfstraße zu gewährleisten.

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch eine bedarfsgerechte Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sicherzustellen. Versorgungsträger ist e-netz Südhessen (Entega AG).

Da das Gebiet bereits erschlossen ist, ist die Versorgung des Plangebietes mit diesen Medien problemlos möglich. Es sind im Zuge der Bauarbeiten lediglich Ergänzungen des Ortsnetzes zur Erschließung der drei geplanten Gebäude erforderlich.

5.6.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebiets erfolgt durch den Abwasserverband Mittlere Mümling. Das anfallende Abwasser wird über die bestehende Ortskanalisation der Kläranlage Abwasserverband Mittlere Mümling zugeführt. Aufgrund der geringen Größe des baulichen Zuwachses sollten keine wesentlichen Auswirkungen auf Entsorgungsanlagen

zu erwarten sein, zumal das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert und/oder-gesammelt werden soll und somit dem Kanal nicht zugeführt wird.

5.6.4 Festsetzungen zum Thema Ver- und Entsorgung

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird ein Trennsystem festgesetzt. Das anfallende Schmutzwasser aus den Haushalten wird der Ortskanalisation zugeführt. Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Da die Bauleitplanung und die hierdurch planerisch zulässige Versiegelung von Grund und Boden Eingriffe in einen bisher unbebauten Raum ermöglicht, ist es notwendig, im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung entsprechende Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Daher ist eine wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festsetzung

Eingrünung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hierbei sind Wiesenflächen zu entwickeln im Wechsel mit Strukturelementen (z.B. Gehölzgruppen, Obstbäume, Blühstreifen oder Trockenmauern). Alternativ zur gärtnerischen Nutzung, ist eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Hessisches Bergland“ (Produktionsraum 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden.

Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzen-den Gehölze dar

Pflanzliste Laubbäume

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Heimische Obstbaumsorten

Pflanzliste Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Erklärung / Begründung

Die Eingrünung des Plangebiets durch Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich. Vor dem Hintergrund des Wegfalls von vorhandenen Grünstrukturen sollen die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen neue Ersatzlebensräume schaffen, gleichzeitig möglichst zur attraktiven und erholungswirksamen Eingrünung der neuen Bebauung dienen.

So trägt die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen im Gebiet zur gestalterisch aufwertenden Begrünung der Grundstücksflächen bei. Diese bieten gleichzeitig durch Pflanzung heimischer Gehölze neuen Lebensraum für synanthrope Arten der Fauna.

Grundsätzlich leisten die Gehölzstrukturen im Plangebiet einen wichtigen Beitrag zum Funktionieren des Naturhaushaltes. Sie übernehmen in diesem Zusammenhang wichtige u.a. klimaökologische Funktionen wie die Ausfilterung von Luftschadstoffen und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationskühlung bei. Weiterhin erfolgt durch die Gehölzpflanzungen die Schaffung von Lebens- und Nahrungsraum sowie Rückzugsraum für zahlreiche Tierarten, v.a. der Avifauna.

Grundsätzlich sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, um die langfristige Entwicklung der Gehölze zu sichern. Heimische, standortgerechte Gehölze stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten.

5.8 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS.7 BAUGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5.9 HINWEISE

5.9.1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung 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.

5.9.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung

(1) Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.

(2) Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

(3) Flüssige Stoffe, die kein Abwasser sind, können mit Abwasser beseitigt werden, wenn eine solche Entsorgung der Stoffe umweltverträglicher ist als eine Entsorgung als Abfall und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

5.9.3 Hessisches Wassergesetz (HWG)

Der Bau und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 41 (1) HWG vor Baubeginn bei der Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Odenwaldkreises anzuzeigen. Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 37 (4) HWG auf dem Grundstück verwertet werden. Sofern die Versickerung nicht möglich ist, ist im Bauantrag ein Nachweis über den schadlosen Abfluss des Oberflächenwassers zu erbringen. Das Merkblatt DWA-153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sind zu beachten.

5.9.4 Sicherung von Bodendenkmälern gem. § 21 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.

5.9.5 Kampfmittel

Es besteht kein begründeter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der

Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

6.1.1 Angaben zum Standort

Das ca. 0,32 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage des Stadtteils Weiten-Gesäß der Stadt Michelstadt auf einer Weide hinter weiteren Wohnhäusern und ist von dörflich geprägten Gebieten umgeben.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes setzt sich vorwiegend aus Wohn- und Mischnutzung sowie Landwirtschaft zusammen.

6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dorfstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein dörfliches Wohngebiet zu entwickeln.

Entsprechend der Zielsetzungen des Bebauungsplanes wird im Geltungsbereich ein Gebiet gemäß § 5a BauNVO mit entsprechend zulässigen Arten von Nutzungen festgesetzt

(siehe Kapitel 5.1). Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, hier 0,45 geregelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse) definiert.

Die Grünfestsetzungen innerhalb des Plangebietes zielen auf eine möglichst hohe Begrünung des Geltungsbereichs ab.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- gesamtes Plangebiet: ca. 3.195 m²
- Überbaubare Fläche im Dörflichen Wohngebiet (GRZ 0,45): ca. 1.295 m²
- Verkehrsflächen (Private Erschließungsfläche): 310 m²
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke): ca. 1.590 m²

6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden dann im weiteren Planverfahren aufgenommen.

Zum Schritt der frühzeitigen Beteiligung wird eine Kurzfassung des Umweltberichts mit einer Bestandsaufnahme vorgelegt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie eine artenschutzrechtliche Einschätzung werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet befindet sich in dem „**Naturpark Bergstraße-Odenwald**“, welcher mit der Verordnung „Erklärung zum Naturpark im Staatsanzeiger für das Land Hessen - StAnz. 29/2006 S. 1517“ ausgewiesen wurde.

Innerhalb des Plangebietes sowie im weiteren Umkreis befinden sich außerdem keine festgesetzten Schutzgebiete oder geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen, Naturdenkmale, Biosphärenreservate nach Naturschutzrecht. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Plangebietes.

6.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbe-
reich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z. B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der Art des Vorhabens beschränken sich die Auswirkungen auf den Geltungsbe-
reich selbst. Insofern sind hinsichtlich der Auswirkungen auf die Naturgüter mit dem vor-
liegenden Bebauungsplan keine über das Plangebiet hinausgehenden Beeinträchtigungen

zu erwarten, so dass diesbezüglich Untersuchungen innerhalb des Plangebietes und dessen direktem Umfeld ausreichend sind.

6.2.2 Naturraum und Relief

Hinsichtlich der Naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet innerhalb der Naturräumlichen Einheit der „Sellplatte“ (144.64), die als Teil des „Sandsteinodenwald“ (144) der Naturräumlichen Haupteinheit dem „Hessisch-Fränkischen Bergland“ (14) angehört.

Das Plangebiet befindet sich in leichter Hanglage auf 360 m über NN und fällt nach Süden etwa 2 m weiter ab.³

6.2.3 Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt laut Bodenübersichtskarte 1:500.000 Hessen (BÜK500)⁴ im Bereich der Podsol-Braunerden, Pseudogley-Parabraunerden, örtl. Podsole aus Sandsteinen.

Die BFD5L Karte (Geoportal Hessen) zeigt für das Plangebiet die Bodenart „sL (sL, sL/S)“. Das Plangebiet zeichnet sich zudem durch ein mittleres Ertragspotential aus. Die Feldkapazität ist gering und ein Bodenauf- bzw. -eintrag ist potenziell möglich.

Gemäß BFD50 befindet sich das Plangebiet innerhalb von der Hauptgruppe Böden aus solifluidalen Sedimenten (6) und der Untergruppe Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktiionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (6.3.3). Hierbei wird die Bodeneinheit Pseudogley im Norden und Braunerde-Hangpseudogley mit Braunerde-Pseudogleyen und Pseudogley-Braunerden im Süden angegeben. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch Standorte mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt. Das Nitratrückhaltevermögen ist gering und der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst.

Durch die Nutzung als Pferdeweide ist der Boden bereits leicht vorbelastet. Eine Erosionsgefährdung besteht auf der Fläche laut Erosionsatlas 2018 und ErosionCrossCompliance nicht (abgefragt im BodenViewer).

6.2.4 Oberflächengewässer / Grundwasser

Im Plangebiet sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Der nächstgelegene Bach befindet sich ca. 400 m nordöstlich des Plangebietes, hierbei handelt es sich um den Bach aus dem Alten Grund.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet.

In dem online Portal GruSchu Hessen⁵ sind die hydrogeologischen Einheiten einsehbar, wonach der Boden in dem Plangebiet dem Großraum „West- und süddeutsches Schichtstufen- und Bruchschollenland“ der hydrogeologischen Einheit „Mittlerer Buntsandstein

³ Topografische Karte Michelstadt, unter: <https://de-de.topographic-map.com/map-mk31h/Michelstadt/> zuletzt abgefragt: 8.11.2022

⁴ BÜK500 Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie <https://www.hlnug.de/themen/boden/information/bodenflaechenkataster-und-kartenwerke/buek500> zuletzt abgefragt: 8.11.2022

⁵ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=en> zuletzt abgefragt: 8.11.2022

außer Solling-Folge (Süddeutscher Buntsandstein)“ angehört. Bei der Hohlraumart handelt es sich um Kluften, die Durchlässigkeit ist mäßig bis gering und es handelt sich um einen Grundwasser-Leiter/Geringleiter. Das Gebiet wird als hydrogeologisch ungünstig beschrieben.

Dem Gebiet kommt somit eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu.

6.2.5 Klima und Lufthygiene

Insgesamt besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Nutzung sowie der geringen absoluten Flächengröße keine besonderen klimaökologisch relevanten Funktionen. In geringem Maße trägt jedoch die Weidefläche zur Kaltluftproduktion bei.

Im Hinblick auf die Immissionssituation sind als Vorbelastungen im Umfeld des Geltungsbereiches Beeinträchtigungen in Form von Emissionen durch den Durchgangsverkehr der Dorfstraße zu nennen. In der näheren Umgebung befinden sich aufgrund der ländlichen Lage zahlreiche weitere Offenlandbereiche und großflächige Waldflächen.

6.2.6 Arten und Biotope

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im Oktober 2022 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Nachfolgend werden die im Plangebiet erfassten Biotoptypen beschrieben. Die Zuordnung der Biotoptypen orientiert sich an der Hessischen Kartieranleitung (Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK), Stand: 03/2021) sowie an der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (Wertliste der Nutzungstypen). Dementsprechend werden auch die Zahlencodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfadens vergeben.

Das Plangebiet besteht vollständig aus **intensiv genutzter Weide (06.220)**. Nach HLBK kann man die Fläche als **Artenarmes Intensivgrünland frischer Standorte (v.MI.IN)** einordnen. So lassen sich hier die typischen Wiesenkräuter Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Gew. Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale agg.*) sowie Zaunwicke (*Vicia sepium*) finden. Darüber hinaus sind mit Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) Ackerkräuter vorhanden. Der südöstliche Bereich zeigte eine etwas höhere Grasschicht, hier kamen Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*), Rasen-Schmieie (*Deschampsia cespitosa*) und Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*) vor. Störzeiger sind in Form der Brennnessel (*Urtica dioica*) vorhanden.



Abbildung 9 und 10: intensiv genutzte Weide im Plangebiet (ARGUS CONCEPT)

Die Biotoptypen sind insgesamt durchschnittlich ausgeprägt und unterliegen durch die intensive Nutzung einem Störeinfluss (Tritts Spuren im Rasen, Fahrspuren etc.). Für den Arten- und Biotopschutz hat der Biotoptyp eine geringe bis höchstens mittlere Bedeutung.

6.2.7 Immissionssituation

Im Hinblick auf die Immissionssituation sind als Vorbelastungen im Umfeld des Geltungsbereiches Beeinträchtigungen in Form von Emissionen durch den Durchgangsverkehr der Dorfstraße zu nennen. In der näheren Umgebung befinden sich aufgrund der ländlichen Lage zahlreiche weitere Offenlandbereiche und großflächige Waldflächen.

6.2.8 Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird als Pferde-Weide genutzt. Jedoch ist dies sehr kleinflächig und nicht von hohem landwirtschaftlichen Nutzen.

Eine forstwirtschaftliche Nutzung findet im Plangebiet nicht statt.

Landschaftsbild / Erholung

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft sich gestaltet, desto wertvoller wird sie empfunden.

Das Landschafts- bzw. Gemeindebild innerhalb des Plangebietes wird geprägt durch die Weideflächen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Weideflächen sowie überwiegend Wohnhäuser.

Die Fläche besitzt derzeit keine Bedeutung für eine Freizeit- und Erholungsnutzung in diesem Raum.

6.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes in ihrer Verteilung und Ausprägung nicht wesentlich verändern. Abhängig vom Mahdregime oder Beweidungsregime würden die Wiesebereiche erhalten bleiben, oder die Fläche würde mit der Zeit verbrachen.

6.2 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit geringen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt verbunden, da große Teile der wertvolleren Gehölzbestände erhalten werden.

Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten in diesem Zusammenhang sowohl im Bebauungsplan festgesetzte als auch in städtebaulichen Verträgen festgeschriebene Maßnahmen.

6.2.1 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet von 0,45
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen

- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB: Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

6.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umweltbezogenen Schutzgüter, den Menschen sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen lassen sich nach einer ersten Einschätzung zusammengefasst wie folgt beschreiben:

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche überbaut, die für den Natur- und Landschaftsschutz eine geringe bis höchstens mittlere Bedeutung hat. Betroffen von der Umsetzung des Planvorhabens ist eine bisher unbebaute Fläche innerhalb eines Mischgebietes, die von einer intensiv genutzten Weide eingenommen wird. Bezüglich der Naturgüter Wasser, Boden und Klima ist aufgrund der zu erwartenden Vorbelastungen sowie der geringen Flächengröße des Geltungsbereiches nur mit geringen Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens zu rechnen. Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde wird aufgrund des Zustandes der im Plangebiet zu findenden Biotope zudem eine Kartierung der Fauna als nicht notwendig erachtet.

Gleichzeitig zielen die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und hier der GRZ mit 0,45 auf eine Begrenzung von Versiegelung ab. So kann der Eingriff auf die Schutzgüter Boden und Wasser begrenzt werden. Somit wird lediglich ein geringer Anteil des Plangebietes versiegelt. Weiterhin bedeutet die Nutzung der vorliegenden Freifläche im bestehenden Plangebiet die Schonung unbebauter Flächen im Außenbereich. Aufgrund der geringen absoluten Flächengröße erfüllt das Plangebiet keine bedeutende klimaökologische Funktion für den Frischluftaustausch, so dass Beeinträchtigungen des Klimagefüges des betroffenen Raumes nicht zu erwarten sind. Im Hinblick auf die lufthygienische Situation im Plangebiet ist durch Umsetzung der Planung keine deutliche Erhöhung der Verkehrsströme und damit keine erhebliche Verschlechterung der Emissionssituation durch die Erschließung und Bebauung der Fläche zu erwarten. Wie oben bereits deutlich wird, hat das Plangebiet durch die innerörtliche Lage und damit verbundener Störungen durch den Menschen sowie der meist unterdurchschnittlichen bis durchschnittliche Ausprägung der vorhandenen Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung. Auswirkungen auf den Arten und Lebensräume sind aufgrund der geringen Flächengröße und der Biotopausstattung daher als nicht erheblich einzustufen. Sensible Arten mit speziellen Lebensraumanprüchen sind hier im Vergleich zu störungstoleranten Arten im Nachteil. Durch die Festlegung von Baugrenzen und die Festsetzung der zu bepflanzenden Grundstücksflächen wird sichergestellt, dass Teile der Grundstücksfläche dauerhaft ohne Bebauung als Grünflächen erhalten bleiben und als Retentionsraum für Regenwasser dienen. Störungstolerante Arten der Fauna finden hier darüber hinaus potenziellen Ersatzlebensraum.

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob

für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit dem „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (2. Fassung 2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Weide. Das Artenspektrum ist als unterdurchschnittlich zu bewerten; Störzeiger wie Acker-Kratzdistel und Brennesel sowie Beeinträchtigungen in Form von Fahr- und Trittspuren sind vorhanden. Dies lässt auf eine sehr intensive Nutzung schließen. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen.

Dementsprechend bietet das Plangebiet nur wenig strukturreichen Lebensraum. Besondere Habitatstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten im Natureg-Viewer für Hessen ergeben sich zunächst keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet selbst und dessen näheren Umfeld.

Als Wirkfaktoren des Vorhabens sind für die Biotoptypen des Plangebietes sowie die dort vorkommenden bzw. das Plangebiet als Jagdrevier oder Futterrevier nutzenden Arten der Fauna in erster Linie ein Teilverlust von Biotopstrukturen und Bereitstellung der Fläche zum Bau der Wohnhäuser zu nennen. Somit geht der Großteil der Lebensräume des Plangebiets infolge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes langfristig vollständig verloren. Dennoch stehen nach Realisierung der Planung durch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Grünflächen mit Strukturanreicherung zur Verfügung, die auch zukünftig eine Lebensraumfunktion für viele lokal auftretende Arten erfüllen können.

Im Sinne einer Relevanzprüfung werden die Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten (gem. Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen) näher im Hinblick auf ihre saP-Relevanz beschrieben. Zur Prüfung des Artenspektrums wurden die Artensteckbriefe der in Hessen vorkommenden, relevanten Arten des HLNUG geprüft⁶.

⁶ <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/tiere-und-pflanzen/steckbriefe-gutachten-mehr>, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, zuletzt geprüft: 09.11.2022

Säugetiere

Von den nach Anhänge II- und IV der FFH-Richtlinie gefährdeten Säugetieren ist in Hessen laut Hessischem Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) neben den Fledermäusen mit dem Baummarder (*Martes martes*), dem Iltis (*Mustela putorius*), Biber (*Castor fiber*), Feldhamster (*Cricetus cricetus*), Fischotter (*Lutra lutra*), der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), dem Luchs (*Lynx lynx*) und der Wildkatze (*Felis sylvestris*) und dem Wolf (*Canis lupus*) zu rechnen.

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes kann ein Vorkommen des **Baummarders** (*Martes martes*), des **Iltis** (*Mustela putorius*), des **Bibers (Castor fiber)** sowie des **Fischotters** (*Lutra lutra*) im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden. Die Arten sind deshalb artenschutzrechtlich nicht relevant. Eine weitere Betrachtung kann daher entfallen.

Im Plangebiet sind, wie bereits erwähnt, keine potenziellen Feldhamsterhabitate eingetragen (Karte BFD5L Geoportal Hessen). Gehölzstrukturen sind ebenfalls nicht vorhanden. Auf eine weitere Betrachtung des **Feldhamsters** kann somit verzichtet werden.

Die **Haselmaus (Muscardinus avellanarius)**, die grundsätzlich strukturreiche Laubwälder mit einer entsprechend ausgebildeten Strauchschicht als Lebensraum bevorzugt, findet im Geltungsbereich ebenfalls keine geeigneten Habitatbedingungen. Ein Vorkommen der Art kann sicher ausgeschlossen werden, ist hier damit nicht artenschutzrechtlich relevant.

Die **Wildkatze (Felis sylvestris)** ist aufgrund ihrer Lebensraumansprüche auf der Fläche auch nicht zu erwarten. Da darüber hinaus vorhabenbedingt keine für die Wildkatze interessanten Leitstrukturen, Ruhe oder Fortpflanzungsstätten beansprucht werden, kann eine Betroffenheit ebenfalls ausgeschlossen werden. Die angrenzende Autobahn ist ebenfalls ein Ausschlussgrund zum Vorkommen dieser störungsempfindlichen Art.

Das gleiche trifft für den **Luchs (Lynx lynx)** und den **Wolf (Canis lupus)** zu, die als Wald bewohnende Arten im Plangebiet keine geeigneten Habitate vorfinden. Deshalb kann auch für diese streng geschützten Arten eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung entfällt daher.

Fledermausfauna

Aufgrund ihres Schutzstatus („streng geschützt“) sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten artenschutzrechtlich relevant. Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes kann das Fehlen wertgebender, als Quartierbäume geeigneter Gehölze festgestellt werden. Es erfolgt keine Rodung solch wertgebender Gehölze und damit kein Verlust von potenziellen Quartierbäumen. Weiterhin werden keine potenziell von Fledermäusen als Quartiere genutzten Gebäude entfernt. Eine Tötung von Individuen kann daher sicher ausgeschlossen werden. Infolge der vorliegenden Planung ist als Auswirkung die Überplanung von Flächen zu nennen, die als potenzieller Nahrungsraum bzw. Transferfluggebiet von Fledermausarten genutzt werden können.

Es ist davon auszugehen, dass die Fläche bisher keine essentielle Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse besitzt, da aufgrund des geringen Blütenreichtums des im Plangebiet vorhandenen Biototyps sowie dem Störeinfluss durch die Siedlungslage auch nur ein geringes Nahrungsangebot für Fledermäuse zu erwarten ist. Darüber hinaus wird nur eine sehr geringe Flächengröße baulich beansprucht.

Vielmehr zielen die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Strukturierung der Gartenflächen mit Gehölzen und auf den Erhalt eingegrünter Gartenflächen ab. Damit werden hier Lebensräume geschaffen bzw. erhalten, welche weiterhin von der lokalen Fledermausfauna genutzt werden können.

Durch die zeitlich beschränkte Bauphase, in der es zu Lärm- und Abgasemissionen durch Baufahrzeuge kommen wird, sind keine erheblichen Störungen von Fledermäusen im Plangebiet selbst oder dessen direkten Umfeld zu erwarten. Auch nach dem Bau der Wohnhäuser ist aufgrund der bestehenden Umgebungsnutzung als Wohngebiet nicht mit Störungen zu rechnen, welche über das bestehende Maß hinausgehen.

Insofern können Tötungen, erhebliche Störungen oder aber der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die Fledermausfauna durch Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen des Bebauungsplanes sind damit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Fledermausfauna nicht zu erwarten.

Avifauna

Betrachtungsrelevant für die ASP sind grundsätzlich alle europäischen Vogelarten, wobei für Hessen die hier regelmäßig vorkommenden Brut- und Rastvögel zu betrachten sind.

Von diesen teils besonders, teils streng geschützten Arten der Avifauna sind innerhalb des Plangebietes keine an besondere Habitatstrukturen gebundenen Arten zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der Habitatausstattung, der Lage am Rand eines Wohngebietes sowie der angrenzenden Verkehrsstraße mit einer Avizönose aus weitverbreitenden ubiquitären ungefährdeten Arten der Siedlungen zu rechnen. Eine Eignung des Plangebietes als Rastgebiet ist nicht gegeben. Horste sowie Baumhöhlen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gleichzeitig sind für die das Plangebiet als Teillebensraum nutzenden Arten der Avifauna im Umfeld des Plangebietes gleichwertige und höherwertige Lebensräume (umliegende Wiesen und Weiden) vorhanden. Erhebliche Störungen der Avifauna sind nach Bau der Wohnhäuser und auch für die Bauphase aufgrund der Störeinflüsse durch die vorhandene Nutzung nicht zu erwarten.

Eine Eignung des Planungsgebietes als Jagdrevier für Greifvögel, insbesondere für den Rotmilan, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, hat aber aufgrund der geringen Größe aber sicherlich eine eher untergeordnete Bedeutung.

Insgesamt können unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Fehlen streng geschützter Arten der Avifauna im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Herpetofauna

In Hessen werden in der o.g. Liste sieben Reptilienarten (Äskulapnatter, Europäische Sumpfschildkröte, Kreuzotter, Mauereidechse, Schlingnatter, Westliche Smaragdeidechse und Zauneidechse) sowie 13 Amphibienarten (Grasfrosch, Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Seefrosch, Springfrosch, Teichfrosch und Wechselkröte) als artenschutzrechtlich relevante Arten genannt.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Biotopausstattung keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien oder Reptilien, so dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Libellen

Es werden darüber hinaus sechs Libellenarten als artenschutzrechtlich relevant eingestuft. Dabei handelt es sich mit der **Großen, Östlichen und Zierlichen Moosjungfer** (*Leucorrhinia pectoralis*, *L. albifrons*, *L. caudalis*), der **Asiatischen Keiljungfer** (*Gomphus flavipes*), der **Grünen Flussjungfer** (*Ophiogomphus cecilia*) und der **Helm-Azurjungfer**

(*Coenagrion mercuriale*) ausnahmslos um Arten, die eng an stehende und fließende Gewässer wie Teiche, Weiher, Quellen, Moore, Bäche und Wiesengräben gebunden sind.

Ein Vorkommen wassergebundener streng geschützter Arten der Libellen ist aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Habitate, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.

Tag- und Nachtfalter

Neben den zehn Tagfalterarten werden drei Nachfalterarten wie der Hecken-Wollfalter (*Eriogaster catax*), die Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*) und dem Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpinus*) als artenschutzrechtlich relevant betrachtet. (siehe folgende Tabelle)

Tabelle 1 Artenschutzrechtlich relevante FFH-Tagfalter-Arten in Hessen mit Habitatansprüchen

Artname	Habitat	Potenzielles Vorkommen	
		ja	nein
Schwarzer Apollo	mehr oder weniger sonnige Randzonen und Lichtungen staudenreicher, lichter Laubmischwälder am Rande von Wiesentälern und frischen Hangwiesen		X
Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen und deren Brachen	X	
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	frische bis wechselfeuchte magere Wiesen in Fluss- und Bachtälern		X
Eschen-Scheckenfalter	lichte Wälder und Mosaiklandschaften an warmfeuchten Standorten		X
Skabiosen-Scheckenfalter	Feuchtwiesen, Niedermoore, feuchte Borstgrasrasen; Kalk-Halbtrockenrasen, mageres Grünland		X
Gelbbrinfalter	lichter Wälder mit wenig Unterwuchs		X
Großer Feuerfalter	ampferreichen Nass- und Feuchtwiesen, Röhrichten und Hochstaudensäumen		X
Spanische Flagge	offene, sonnige und trockene bis halbschattige und feuchte Flächen in Laubmischwäldern, Schlagfluren, Lichtungen, Außen- und Innensäume, an Wald grenzende Heckengebiete, aufgelassene Weinberge sowie hochstaudenreiche Randbereiche von Magerrasen		X
Heckenwollfalter	Schlehen-Weißdorngebüsch, gehölzreiche Säume und sehr lichte, strukturreiche Mittel- und Niederwälder		X
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	FrISChe bis feuchte magere Wiesen		X
Nachtkerzenschwärmer	Wiesengräben, Bach- und Flussufern sowie auf jüngeren Feuchtbrachen		X
Quendel-Ameisenbläuling	trockenwarme, sonnenverwöhnte, offene oder auch buschreiche Magerrasen in Hanglage		X
Wald-Wiesenvögelchen	besonnte Grasfluren im Bereich frischer, feuchter bis wechselfeuchter Standorte in Wäldern oder an Waldrändern		X

Da es sich um eine blütenarme Ausprägung einer intensiv genutzten Weide handelt, sind alle genannten Tag- und Nachfalter nicht im Plangebiet zu vermuten.

Eine Betroffenheit nach § 44 BNatschG entsteht daher nicht.

Käfer

Auf der genannten Webseite sind folgende Käferarten genannt, die als streng geschützte Arten artenschutzrechtlich relevant sind.

Tabelle 2 Artenschutzrechtlich relevante FFH-Käfer-Arten in Hessen mit Habitatansprüchen

Artnamen	Habitat	Potenzielles Vorkommen	
		ja	nein
Hirschkäfer <i>Lucanus cervus</i>	sonnenexponierte Totholzstrukturen, bevorzugt Stümpfe von im Sommer geschlagenen Eichen		X
Breitrandkäfer <i>Dytiscus latissimus</i>	Größere oligo- bis mesotrophe Stehgewässer		X
Eremit <i>Osmoderma eremita</i>	Alte, hohle, aufrechtstehender Laubbäume		X
Heldbock <i>Cerambyx cerdo</i>	Geschwächte, kränkelnde Eichen in lichten Wäldern mit hohen Eichenanteil		X
Scharlach-Plattkäfer <i>Cucujus cinnaberinus</i>	Totholz in Auen und im Bergwald, mit sich lösender Rinde		X
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer <i>Graphoderus bilineatus</i>	Schwach bis mäßig nährstoffreiche Stehgewässer		X
Veilchenblauen Wurzelhalsschnellkäfer <i>Limonicus violaceus</i>	alte Laubbäume, vorzugsweise Buchen, deren Stammfuß bis zum Boden hinunter hohl und mit gut durchfeuchtetem Mulm ausgefüllt sein muss		X

Hierbei sind ausschließlich Schwimmkäfer, die an Gewässer gebunden sind und Baumhöhlen- bzw. Totholzbewohner betroffen, weshalb ein Vorkommen im Plangebiet und somit eine Betroffenheit nach § 44 BNatschG ausgeschlossen werden kann.

Fazit:

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der Liste des HLUNG untersuchten, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung ermittelt und dargestellt. Die Prüfung kommt unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplanes zu dem Ergebnis, dass für alle genannten und untersuchten Arten das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten ausgeschlossen werden.

7 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Michelstadt als Planungsträger die der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dorfstraße“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt Michelstadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe “Auswirkungen der Planung”)
- Gewichtung der Belange (siehe “Gewichtung des Abwägungsmaterials”)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe “Fazit”)
- Abwägungsergebnis (siehe “Fazit”).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dorfstraße“ eingestellt.

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Im vorliegenden Fall ist das Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Neubebauung vermieden wird.

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Dorfstraße“ im Plangebiet die Errichtung von drei Wohnhäusern vorsieht, ist es nicht zu erwarten, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes kommen wird.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bereits bestehende Dorfstraße gesichert, sodass keine neuen Belastungen entstehen werden. Ausgehend von dieser Straße wird lediglich ein neuer Zufahrtsweg angelegt, um die innere Erschließung im Plangebiet zu sichern. Die Zunahme an Quell- und Zielverkehr erhöht sich lediglich in geringem, dem Vorhaben entsprechenden Maß.

7.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Stadt Michelstadt ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau.

Im vorliegenden Fall soll die Errichtung von drei Wohnhäusern ermöglicht werden. Somit wird auf das Nachfrageverhalten der Bevölkerung reagiert und es den Bürgern ermöglicht sich in der neuen, modernen Bebauung anzusiedeln.

Zudem führt die Erschließung des Plangebietes über die bereits bestehenden Straßen zu einer hohen Kosteneinsparung.

7.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken.

Zur Gestaltung des Ortsbildes werden Festsetzungen wie die Begrenzung der Höhe der Baulichen Anlage für die geplanten Wohnhäuser getroffen, die eine gestalterische Integration in die Umgebung, die überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht, zu ermöglichen.

Auch die Lage in zweiter Reihe angrenzend an eine bestehende Häuserreihe ermöglicht es, eine Bebauung zu realisieren, ohne hierbei negative Auswirkungen auf die optische Kontinuität des Straßenzuges hervorzurufen. Darüber hinaus bestehen nach Norden und Süden ebenfalls bereits Wohnbebauungen, wodurch die bauliche Lücke in zweiter Reihe geschlossen wird.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im Umweltbericht abgehandelt.

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch die geplante Bebauung nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr gering bleiben wird.

Zudem entfällt die Anlage einer neuen Erschließungsstraße, da das Gebiet bereits durch die bestehenden Straßen erschlossen ist. Lediglich zur inneren Erschließung muss ein zusätzlicher Zufahrtsweg angelegt werden.

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung

Belange der Versorgung und der Abwasserbeseitigung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da mit geringem Aufwand an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen werden kann.

7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

7.2.1 Argumente für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan ermöglicht die Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohnraum.
- Der Aufwand zur Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz gering.
- Das Plangebiet gliedert sich aufgrund der Lage in zweiter Reihe gut in das Landschaftsbild ein.

7.2.2 Argumente gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Argumente, die gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen, sind derzeit nicht bekannt.

7.3 FAZIT

Ein Fazit kann erst nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gezogen werden.

Aufgestellt: Homburg, den 21.06.2024

ARGUS CONCEPT GmbH

Sara Morreale / Thomas Eisenhut

8 ANHANG

8.1 QUELLENVERZEICHNIS GRÜNORDNUNG

- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 29.01.2020).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) OBERDORFER, E. (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora.
- (6) ROTHMALER, W. (2000): Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband.