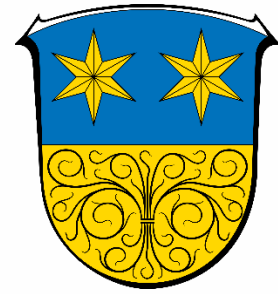


Stadt Michelstadt



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 84
„Berliner Straße“
Begründung

- ENTWURF -

22.10.2024

INHALT

A	Allgemeines	3
1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Derzeitige Nutzungen und planungsrechtliche Situation.....	4
B	Planerische Grundlagen	5
1.	Übergeordnete Planungen	5
2.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
3.	Immissionsschutz.....	6
4.	Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen	6
5.	Denkmalschutz	6
6.	Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	6
7.	Land- und Forstwirtschaftliche Belange	7
C	Plankonzept und Festsetzungen des Bebauungsplans	7
D	Auswirkungen der Planung	7
1.	Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung	7
2.	Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen.....	8

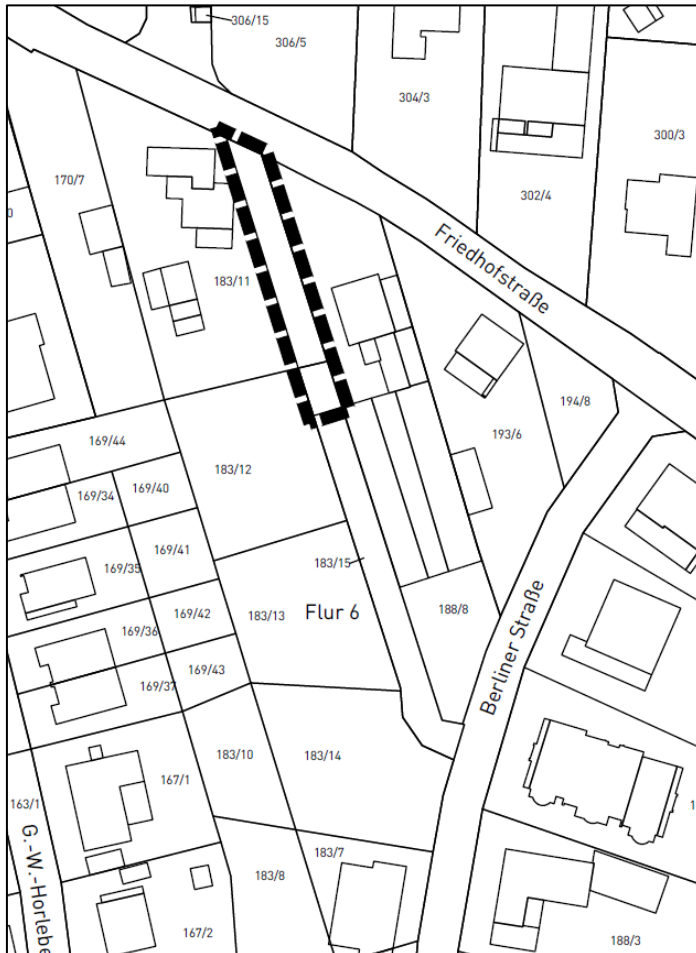
A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Mit der Bekanntmachung am 25.01.2023 trat der Bebauungsplan Nr. 84 „Berliner Straße“ in Kraft, der ein reines Wohngebiet (WR) sowie eine private Straßenverkehrsfläche als Verbindung zwischen der Berliner Straße und der Friedhofstraße festsetzte. Diese verkehrliche Verbindung zwischen den zwei Straßen ist nicht mehr erforderlich, da die Erschließung der mittlerweile neu vermessenen und abgemarkten Baugrundstücke (Flst. Nr. 183/12 bis 183/14, Flur 6, Gmkg. Michelstadt) nur noch über eine Stichstraße (Flst. Nr. 183/15) im Anschluss an die Berliner Straße erfolgt und die Geh- und Fahrrechte privatrechtlich geregelt wurden. Von Seiten des Grundstückseigentümers wird nun die Errichtung einer Garage am Ende der Stichstraße beabsichtigt. Da jedoch in diesem Bereich eine private Verkehrsfläche festgesetzt ist, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 erforderlich.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Außerdem ist eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000-Gebiete) aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² Grundfläche wird nicht überschritten. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet befindet sich an der Friedhofstraße im Osten von Michelstadt und umfasst die Flurstücke Nr. 183/11 (tlw.) und 183/15 (tlw.) in der Flur 6, Gmkg. Michelstadt.

Der Geltungsbereich ist ca. 310 m² groß. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

Abbildung 1:
Lage des Geltungsbereichs der
1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 84 (Kartengrundlage: © Hessische
Verwaltung für Bodenmanagement
und Geoinformation 2024)

3. Derzeitige Nutzungen und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird derzeit ausschließlich gärtnerisch genutzt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebietes richtete sich vor Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung nach § 30 BauGB und damit den geltenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 84 „Berliner Straße“.

Im Bebauungsplan Nr. 84, der mit seiner Bekanntmachung am 25.01.2023 in Kraft trat, ist aktuell ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zudem ist eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt und in Richtung Friedhofstraße eine Fläche mit Leitungsrecht für Versorgungsträger vorgesehen.

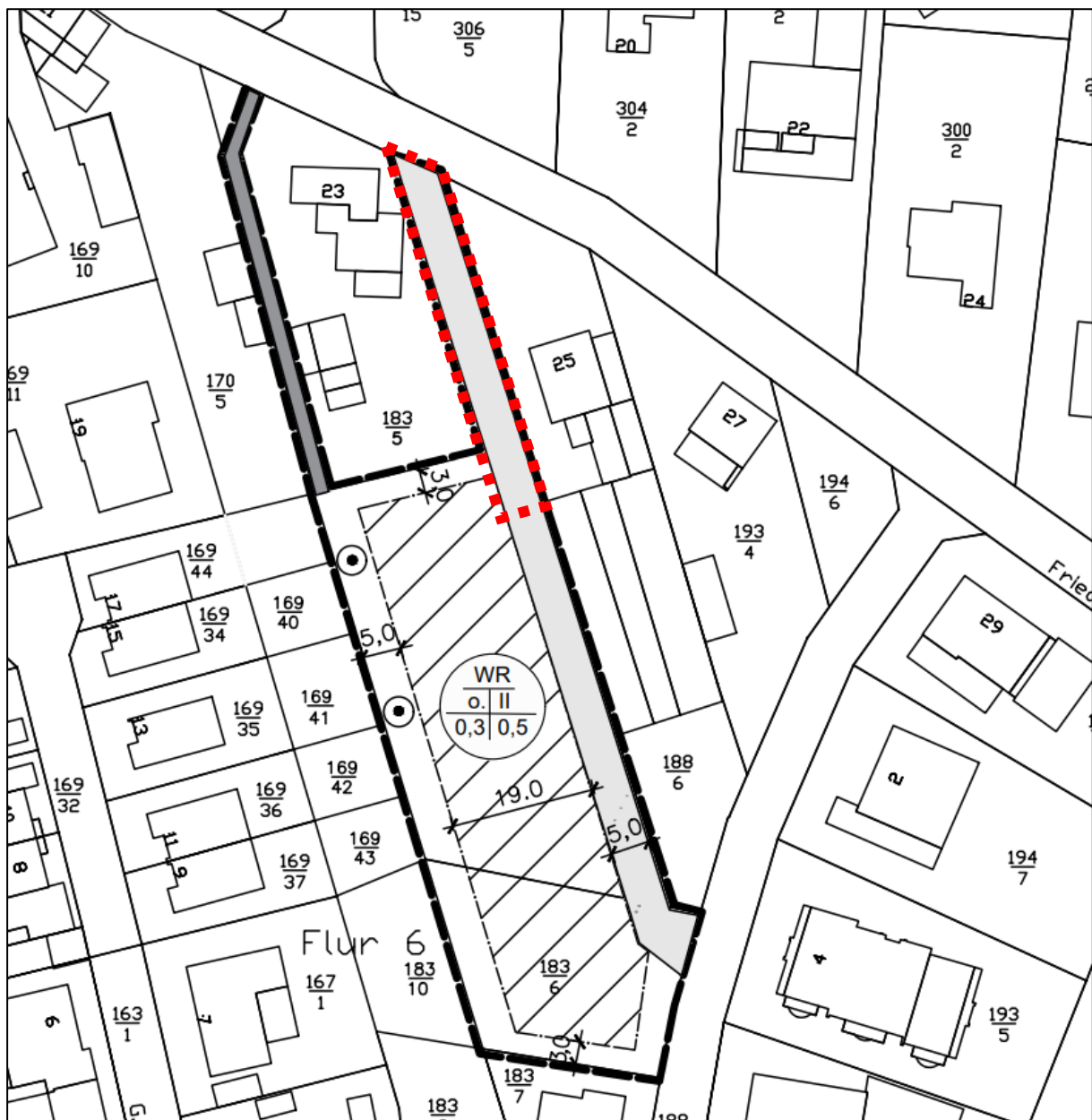


Abbildung 2: Zeichnerische Festsetzungen des „Ursprungs-Bebauungsplanes“ Nr. 84 „Berliner Straße“ (in Kraft getreten am 25.01.2023); rot gestrichelt umrandet: Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 84

Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 84 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Ost“, der am 21.06.1967 in Kraft getreten ist (siehe Abbildung 3). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 mit dessen Inkrafttreten aufgehoben. Das nördliche Grundstück an der Friedhofstraße wurde nur teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 84 überplant, um die verkehrliche Erschließung sowie Leitungsverläufe sicherzustellen.

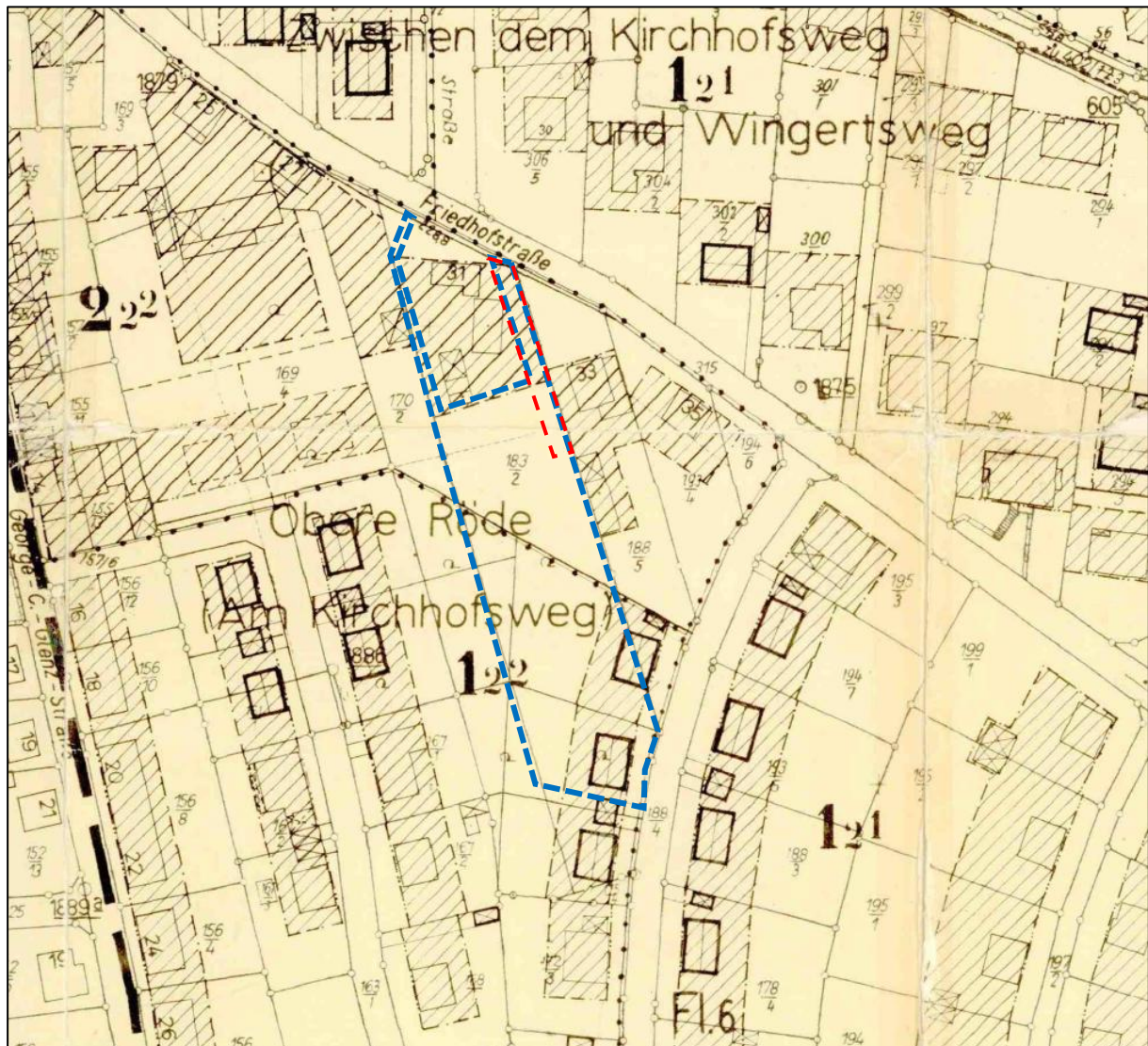


Abbildung 3: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ost“, blau gestrichelt umrandet: Geltungsbereich des BP Nr. 84, rot gestrichelt umrandet: Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 84

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Übergeordnete Planungen

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP) festgelegt. Derzeit verbindlich ist die Fünfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000, die am 04.09.2021 in Kraft getreten ist. Michelstadt wird hier als „Mittelzentrum PLUS im Ländlichen Raum“ (L I) festgelegt und liegt im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet derzeit der Regionalplan Südhessen 2010 (bekannt gemacht 17.10.2011). Der Regionalplan weist im Ziel 3.2.2-6 Michelstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums und im Ziel 3.3-4 als Teil der Regionalachse Darmstadt/Hanau – Michelstadt/Erbach – (Eberbach) aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Michelstadt wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Flst. Nr. 183/15, Gmkg. Michelstadt (private Stichstraße) dinglich gesichert.

Müllsammelbehälter sind am Tag der Abholung an der Berliner Straße bereit zu stellen, dies wurde bereits im Rahmen der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 so abgestimmt.

Hinsichtlich weiterer Ausführungen wird zudem auf die Begründung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 84 „Berliner Straße“ verwiesen.

3. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht hervorgerufen.

4. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Bodenschutz IV/Da 41.5).

5. Denkmalschutz

Werden bei Erdbauarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt sind, diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

6. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen, ebenso keine Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 S. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG ortsnahe versickert, versielet oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Land- oder forstwirtschaftliche Flächen sind im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht vorhanden und land- und forstwirtschaftliche Belange demnach nicht berührt.

C PLANKONZEPT UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 84 werden auf dem Planblatt übernommen, sodass für den Vollzug eine integrierte Planfassung des Bebauungsplanes zur Verfügung steht.

Innerhalb der 1. Änderung des BP Nr. 84 wird auf der nördlichen Teilfläche nun ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5, der für den überwiegenden Teil des Flurstückes Nr. 183/11 maßgebend ist.

Auf der südlichen Teilfläche wird ein Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 84 für die übrigen Flächen festgesetzt.

Die Flächen des Geltungsbereiches der 1. Änderung werden als „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ entsprechend dem BP Nr. 84 festgesetzt. Dementsprechend bestehen hier Bindungen für die Bepflanzung bzw. Begrünung (mindestens 60% sind zu begrünen). Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports und ihre Zufahrten sind zulässig, sofern deren Fläche 40% der nicht überbaubaren Fläche nicht überschreitet.

Maßgebend bei der späteren Beurteilung der Bauanträge bzw. der Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO ist das jeweilige gesamte Baugrundstück. Dementsprechend werden für die 1. Änderung die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie alle weiteren textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 84 „Berliner Straße“ übernommen. Es wird entsprechend auf die Begründung des Ursprungs-Bebauungsplans verwiesen.

D AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Es wird zudem von der Erstellung eines formellen Umweltberichtes abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Abwägungsmaterial zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen sind im Plangebiet im Vergleich zum Status quo bzw. dem planungsrechtlich zulässigen Stand keine wesentlichen, neuen bzw. anderen Eingriffe und damit nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch den Entfall einer privaten Erschließungsstraße werden die zukünftigen Eingriffe sogar geringer ausfallen.

2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.

Im vorliegenden Fall wird lediglich die bisherige Festsetzung von Verkehrsflächen in ein allgemeines bzw. reines Wohngebiet umgewandelt. Es sind daher keine Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten, die nicht schon zuvor zulässig gewesen wären. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 84 wurde ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Dessen Inhalte können als nach wie vor gültig angesehen werden, zumindest für den Änderungsbereich. Weitere Untersuchungen sind nicht veranlasst.

Auf Vorhabenebene gelten die allgemeinen Vorschriften nach § 39 und § 44 BNatSchG.