

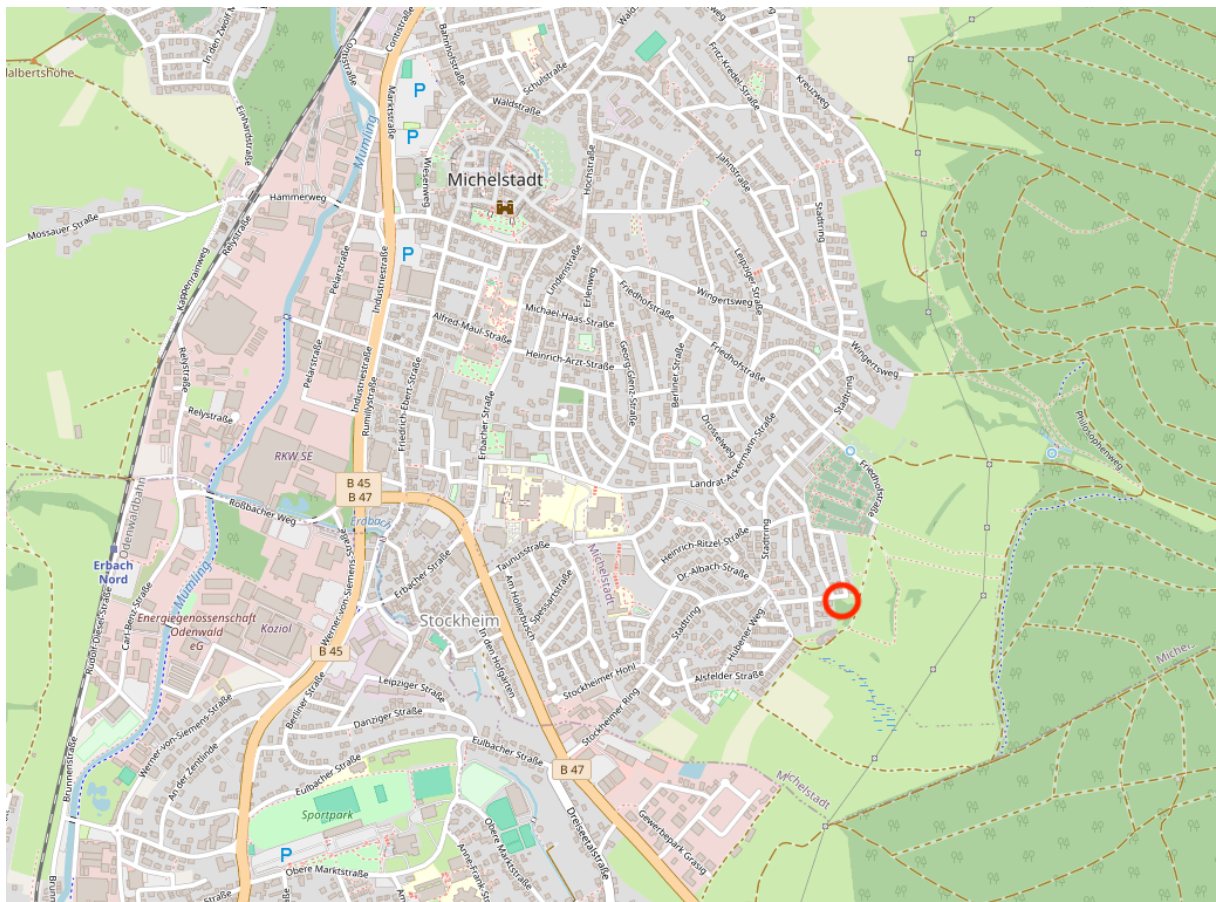
Begründung und Umweltbericht

zur teilweisen Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Michelstadt im Bereich Grätz-Markersdorfer-Straße

Planungsstand: Entwurf

Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Lage des Plangebiets:



(C) 2024 OpenStreetMap Mitwirkende

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Michelstadt
Fachbereich Planen und Bauen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Rossdörfer Straße 72
64287 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

Umweltbericht: Ökobüro Gelnhausen
Alte Leipziger Straße 40a
63571 Gelnhausen
www.ecodat.de

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	10.09.2024
Öffentliche Bekanntmachung	25.10.2024
Frühzeitige Beteiligung	
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	01.11.2024 – 06.12.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	04.11.2024 – 04.12.2024
Billigungs- / Auslegungsbeschluss	(zu ergänzen)
Öffentliche Bekanntmachung	(zu ergänzen)
Beteiligung und Abwägung	
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	(zu ergänzen)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	(zu ergänzen)
Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung	(zu ergänzen)
Wirksamwerdung	
Abschließender Beschluss	(zu ergänzen)
Genehmigung	(zu ergänzen)
Bekanntmachung der Genehmigung	(zu ergänzen)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Für die Abwägung ist (gemäß § 214 Abs. 3 BauGB) die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A – BEGRÜNDUNG	5
1 Einführung	5
1.1 Lage und räumliche Einbindung des Plangebiets	5
1.2 Anlass und Ziel der Planung	6
2 Beschreibung des Plangebiets	6
2.1 Räumlicher Änderungsbereich	6
2.2 Bebauung und Nutzungen im Änderungsbereich und der Umgebung	7
2.3 Verkehrssituation	7
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Gebietsentwässerung	8
2.6 Topografie und Baugrund	8
3 Ausgangssituation Natur, Landschaft, Umwelt	8
4 Planungsbindungen	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2 Regionalplan Südhessen 2010 des Regierungspräsidiums Darmstadt	9
4.3 Schutzgebiete	9
5 Ziel und Inhalt der Planung	9
6 Auswirkungen der Planung	10
6.1 Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung	10
6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Arbeitsplätze	10
6.3 Gemeinbedarfseinrichtungen	10
6.4 Verkehr	10
6.5 Ver- und Entsorgung	10
6.6 Belange des Umweltschutzes	10
7 Flächenbilanz	11
TEIL B – UMWELTBERICHT	11

GUTACHTEN

[Ökobüro 2025] Artenschutzrechtliche Stellungnahme, WGH Ökobüro Gelnhausen
GmbH & Co. KG, Gelnhausen, Juni 2025

QUELLENVERZEICHNIS

Geoinformationsportale

- [1] Geoportal des Landes Hessen (<https://www.geoportal.hessen.de>)
- [2] Fachinformationen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (<https://www.hlnug.de/themen>)
- [3] Zentrales Internetportal Bauleitplanung Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>)
- [4] Datenbanken des Landesamts für Denkmalpflege Hessen
(<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>)

Weitere Quellen

- [5] Homepage der Stadt Michelstadt (<https://www.michelstadt.de>)

TEIL A – BEGRÜNDUNG

1 Einführung

Michelstadt liegt im ländlichen Raum des südöstlichen Odenwaldes. Nach dem System der zentralen Orte im Regionalplan Südhessen 2010 ist die Stadt ein Mittelzentrum, in ihr leben derzeit rund 16.700 Einwohner (Stand 2023). Michelstadt liegt direkt an den Bundesstraßen B45 und B47 und besitzt einen Anschluss an die Odenwaldbahn. Mit dieser ist Darmstadt in rund 40 Minuten und Frankfurt in gut einer Stunde erreichbar.

Der Wirtschaftsstandort Michelstadt zeichnet sich heute durch seine Mischung im den Bereichen Verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistung, ergänzt durch Handel, aus. Darüber hinaus prägen ihn die gute Verkehrsinfrastruktur sowie eine relativ hohe touristische Attraktivität. Die Zahl der Beschäftigten und die Zahl der Einpendler nimmt stetig zu. In diesem Zusammenhang steigt die Nachfrage nach Wohnraum.

1.1 Lage und räumliche Einbindung des Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans, der gleichzeitig Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 "Grätz-Markersdorfer-Straße" ist, liegt am östlichen Siedlungsrand von Michelstadt. Die Grätz-Markersdorfer-Straße erschließt heute bereits das nördlich des Plangebiets gelegene Neubaugebiet, welches sich derzeit in der Entwicklung befindet. Westlich des Plangebiets grenzen weitere Wohnbauflächen an, während sich südlich und östlich Gehölz- und Wiesenflächen anschließen.



Abb. Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs
Quelle Luftbild: Geoportal Hessen (Lizenz: DL-DE->Zero-2.0)

2.2 Bebauung und Nutzungen im Änderungsbereich und der Umgebung

Der Änderungsbereich ist unbebaut. Die Fläche liegt derzeit brach und wird landwirtschaftlich nicht genutzt.

Nördlich und westlich grenzen Wohnsiedlungsflächen an. Außer einigen freiberuflichen Nutzungen ist hier kein Gewerbe zu verzeichnen. In knapp einem Kilometer Entfernung Richtung Westen sind einige Lebensmittelmärkte angesiedelt. Die nächste Grundschule ist ca. 800 m entfernt, der Friedhof ist ca. 350 m nördlich vom Plangebiet angesiedelt. Der historische Michelstädter Ortskern mit weiterer öffentlicher und kommerzieller Infrastruktur liegt in ca. 1,5 km Entfernung.

Südlich und östlich des Plangebiets grenzt der offene Landschaftsraum mit Wiesen- und einzelnen Gehölzflächen an.

2.3 Verkehrssituation

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet wird von Westen kommend durch die Grätz-Markersdorfer-Straße erschlossen. Die Wohnsammelstraße bindet nach ca. 200 m in den Stadtring und ist damit an das lokale und regionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Öffentlicher Verkehr

Die Haltestelle „Neuer Stadtring“ der Buslinien 3 und 4 liegt rund 300 m westlich des Plangebiets. Damit besteht eine Verbindung zum Ortskern und Richtung Michelstadt Bahnhof.

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet besitzt durch das bestehende Straßen- und Wegenetz eine sehr gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Innenstadt. Zur freien Landschaft hin sind vielfältige Wegebeziehungen im Rahmen der Wander- und Freizeitmöglichkeiten vorhanden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Für die Grätz-Markersdorfer-Straße 12 (rd. 50 m vom Plangebiet entfernt) liegt das aktuelle Messprotokoll eines Unterflurhydranten vor; ein Anschluss an das Trink- und Löschwassernetz ist für das Plangebiet möglich. Der Leitungsbestand wird im Zuge der Grundstückerschließung bei Bedarf ergänzt. Für den Hydranten „Grätz-Markersdorfer-Straße / Bgm. Adam Wöber Straße“ liegt ein Messprotokoll vor, auf dessen Grundlage eine gesicherte Gebietserschließung angenommen werden kann:

- Schüttung: Soll – $\text{m}^3/\text{h} = 48$, Ist – $\text{m}^3/\text{h} > 79,5$
- Messung durchgeführt (Uhrzeit) von 07:30 bis: 07:45
- Ruhedruck / bar: 5,8

Energieversorgung

Die Versorgung soll von den örtlichen Versorgungsträgern übernommen werden. Der Leitungsbestand wird im Zuge der Grundstückerschließung bei Bedarf ergänzt.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH oder der Deutschen Glasfaser. Der Leitungsbestand wird im Zuge der Grundstückerschließung bei Bedarf ergänzt.

Der Geltungsbereich befindet sich lt. e-netz Südhessen AG im FttB-Ausbaugebiet (Glasfaser) der Entega Medianet GmbH. Dieser Ausbau wird durch den Generalunternehmer Klenk und Sohn GmbH betreut.

Abfallbeseitigung

Die Erreichbarkeit der Grundstücke an der Grätz-Markersdorfer-Straße ist gewährleistet.

2.5 Gebietsentwässerung

In der Grätz-Markersdorfer-Straße liegt eine Mischwasserkanalisation. Der Anschluss des Plangebiets ist topografisch problemlos möglich.

Die Kapazität der Kanalisation lässt einen Anschluss des Plangebiets an die Mischwasserkanalisation zu. Seitens des Abwasserverbands Mittlere Mümling (avmm) wurde die Forderung nach einer Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet und einer Drosselung des Abflusses auf einen Wert von max. 20 l/(s*ha), der dem natürlichen Abfluss nahekommt, gestellt.

2.6 Topografie und Baugrund

Die Geländeoberfläche im Plangebiet steigt nach Osten und nach Süden an. Während die nordwestliche Ecke bei rund 253 m NHN liegt, befindet sich die südöstliche Ecke bei rund 260 m NHN. Die Höhendifferenz im Straßenverlauf beträgt etwa 4 m.

Gemäß der Darstellungen des Geoportals des Landes Hessen (vgl. [1]) liegt das Plangebiet im Naturpark Bergstraße-Odenwald im Michelstädter Graben unterhalb einer Schichtstufe des Buntsandstein-Odenwaldes. Es handelt sich um Böden aus Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand mit mittlerem Ertragspotenzial und, aufgrund der Hanglage, hoher Erosionsgefährdung.

Der Stadt Michelstadt liegen keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/ Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vor.

Über das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet ist aufgrund des Kiliansfloßes hydrogeologisch ungünstig gelegen.

3 Ausgangssituation Natur, Landschaft, Umwelt

Die detaillierte Ausgangssituation für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird im Umweltbericht dargestellt. Es sind keine erheblichen Vorbelastungen bekannt. Das Plangebiet liegt zu zwei Seiten hin an vorhandener Bebauung an und ist daher voraussichtlich ohne Schwierigkeiten in den Siedlungskörper integrierbar.

4 Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Plangebiet besteht kein bisher rechtskräftiger Bebauungsplan und keine planungsrechtliche Satzung. Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan "Grätz-Markersdorfer-Straße Süd" aufgestellt, der hier ein "WA - Allgemeines Wohngebiet" festsetzen soll.

4.2 Regionalplan Südhessen 2010 des Regierungspräsidiums Darmstadt

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung“ und ein kleiner Teil in einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“.

Gemäß der Stellungnahme des RP Darmstadt zum Vorentwurf des Bebauungsplans bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

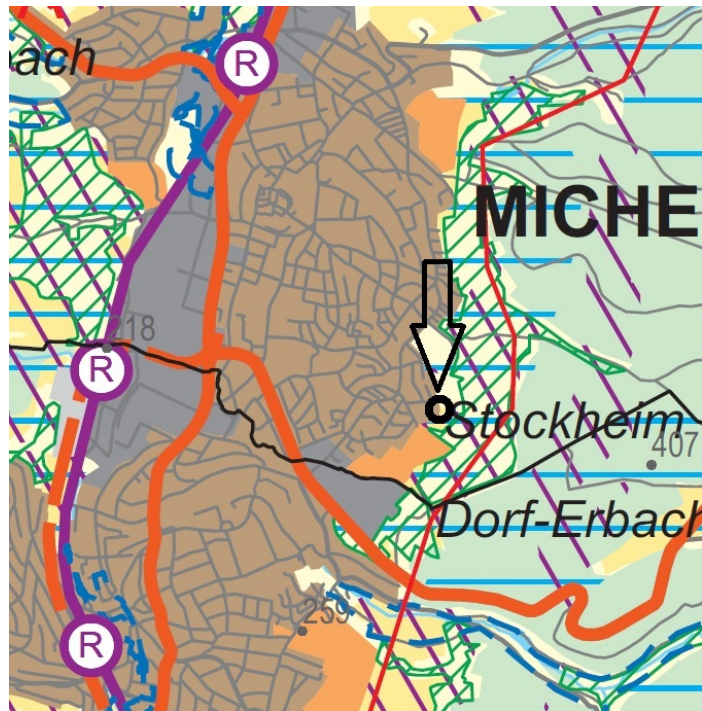


Abbildung: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Änderungsbereichs (schwarz markiert)

4.3 Schutzgebiete

Bislang sind keine Schutzgebiete mit Relevanz für das Plangebiet bekannt. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Kulturdenkmäler sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht vorhanden.

5 Ziel und Inhalt der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Geplant ist nun eine Änderung dieser Darstellung entsprechend der angrenzenden Nutzung als "Wohnbaufläche". Als Abgrenzung der Wohnbaufläche zum offenen Landschaftsraum wird die Grenze der nördlich angrenzenden Wohnbebauung Richtung Süden fortgesetzt. Durch die Planung wird die Siedlungsgrenze am östlichen Ortsrand von Michelstadt abgerundet.

Damit kann in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung die bereits vorhandene Erschließung und Infrastruktur in räumlicher Nähe zum Stadtkern und zum Bahnhof für eine maßvolle Entwicklung der Wohnbebauung in Michelstadt genutzt werden.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung in der Umgebung sind trotz der mit der Planung verbundenen Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds und der geringfügigen Zunahme des Anliegerverkehrs nicht zu erwarten. Gewerbliche Anlagen, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, sind in der Umgebung weder vorhanden noch geplant.

Im Plangebiet selbst liegen die Flächen derzeit brach und werden landwirtschaftlich nicht genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der angrenzenden Freiflächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Arbeitsplätze

Im Plangebiet entstehen maximal 6 Wohneinheiten zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Rahmen der zulässigen Nutzungen ist die Schaffung einzelner Arbeitsplätze möglich.

6.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Planung wird keine wesentliche Siedlungszunahme verursacht. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch kein neuer Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen oder öffentlicher Infrastruktur ausgelöst wird.

6.4 Verkehr

Durch die Erschließung der vorgesehenen Nutzungen wird kein nennenswerter Neuverkehr induziert. Die Erschließung des Plangebiets für alle Verkehrsarten wird ausreichend durch das bestehende Straßen- und Wegenetz abgedeckt.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Michelstadt GmbH in Eigenversorgung über die Hochbehälter I und II. Im Jahr 2012 wurden aus beiden Behältern zusammen 495.297 m³ entnommen. Die genehmigte Menge betrug 920.000 m³. Die anfallende Bedarfsmenge für zusätzlich ca. 6 Haushalte kann problemlos ohne Einsparungen an anderer Stelle und ohne technische Vorkehrungen zur Verfügung gestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserverband Mittlere Mümling über ein Mischsystem. Die Leistungsfähigkeit der Kläranlage des Abwasserverbandes in Bezug auf die Aufnahmefähigkeit sowie die Anforderungen an die Gewässergüte ist gewährleistet. Auch hier gilt, dass die zu erwartende Erhöhung anfallender Mengen so gering ist, dass sie für die Kapazität der Kläranlage vernachlässigbar ist.

6.6 Belange des Umweltschutzes

Die Auswirkungsprognosen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht ausführlich behandelt. Folgende Tabelle fasst die Umweltauswirkungen zusammen:

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	Verlust an Erholungsraum, Beeinträchtigung durch Lärm und Geruchsimmission	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Verlust von Teillebensräumen und Strukturen	gering
Fläche und Boden	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen hinsichtlich des Wasserhaushaltes; Verlust von Bodenfunktionen durch Neubebauung	gering
Wasser	Verringerung Grundwasserneubildungsrate, Belastung des Abwasserkanalsystems durch Regenwasserabführung	gering
Luft und Klima	Wärmeklima, Veränderung der Durchlüftungsschneisen	gering
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	gering
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beschädigung oder Verlust von Bodendenkmälern	keine
Wechselwirkungen	Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen infolge von Wechselwirkungen	keine

7 Flächenbilanz

Wohnbaufläche 2.168 qm

TEIL B – UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt als separates Dokument vor.