

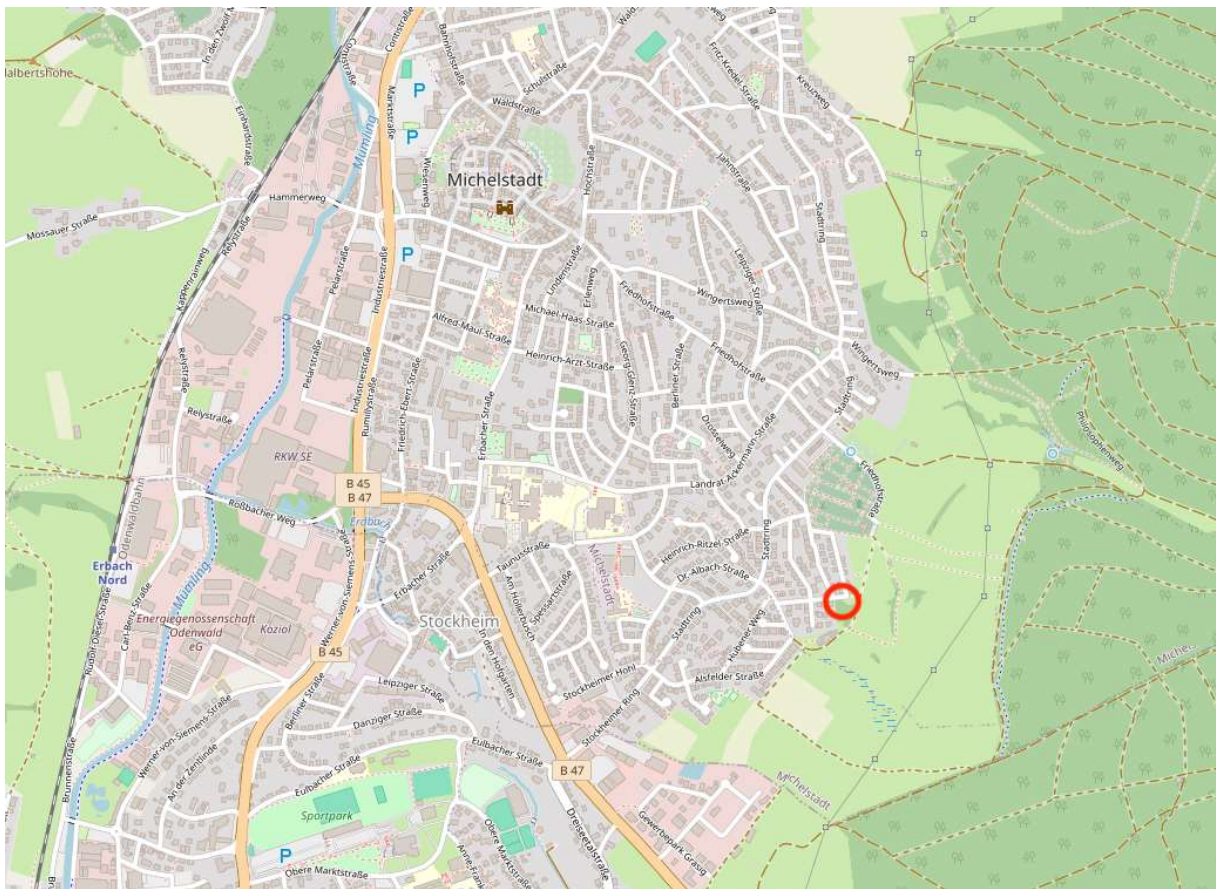
Begründung und Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 87 „Grätz-Markersdorfer-Straße Süd“ in Michelstadt

Planungsstand: Vorentwurf

Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden
und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

Lage des Plangebiets:



(C) 2024 OpenStreetMap Mitwirkende

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Michelstadt
Fachbereich Planen und Bauen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Arheilger Straße 68
64289 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

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

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	(zu ergänzen)
Öffentliche Bekanntmachung	(zu ergänzen)
Frühzeitige Beteiligung	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	(zu ergänzen)
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	(zu ergänzen)
Billigungs- / Auslegungsbeschluss	(zu ergänzen)
Öffentliche Bekanntmachung	(zu ergänzen)
Offenlage 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)
Abwägungsbeschluss	(zu ergänzen)
Inkrafttreten	
Satzungsbeschluss	(zu ergänzen)
Ausfertigung	(zu ergänzen)
Öffentliche Bekanntmachung	(zu ergänzen)

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A – BEGRÜNDUNG	6
1 Einführung	6
1.1 Lage und räumliche Einbindung des Plangebiets	6
1.2 Anlass und Ziel der Planung	7
1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	7
2 Beschreibung des Plangebiets	7
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
2.2 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich und der Umgebung	8
2.3 Verkehrssituation	8
2.4 Eigentumsverhältnisse	9
2.5 Ver- und Entsorgung	9
2.6 Gebietsentwässerung	9
2.7 Topografie und Baugrund	9
3 Ausgangssituation Natur, Landschaft, Umwelt	9
4 Planungsbindungen	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2 Regionalplan Südhessen 2010 des Regierungspräsidiums Darmstadt	10
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Michelstadt	10
4.4 Angrenzende Bebauungspläne	10
4.5 Schutzgebiete	10
5 Städtebauliches Konzept	11
5.1 Ruhender Verkehr	11
5.2 Ver- und Entsorgung	11
5.3 Niederschlagswasser	12
5.4 Nutzung erneuerbarer Energien	12
6 Planungsalternativen	12
6.1 Planung an anderen Standorten	12
6.2 Planungsvarianten im Geltungsbereich	12
6.3 Verzicht auf die Umsetzung der Planung	12

7	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	12
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
8	Auswirkungen der Planung	15
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	15
8.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Arbeitsplätze	15
8.3	Gemeinbedarfseinrichtungen	15
8.4	Verkehr.....	15
8.5	Technische Infrastruktur.....	15
8.6	Wasserwirtschaftliche Belange	15
8.7	Belange des Umweltschutzes	16
8.8	Bodenordnende Maßnahmen.....	17
8.9	Kosten und Finanzierung	17
9	Flächenbilanz.....	17
TEIL B – UMWELTBERICHT		17

GUTACHTEN (ALS ANLAGE BEIGEFÜGT)

[XXX] (bislang wurden keine Gutachten eingeholt)

QUELLENVERZEICHNIS

Geoinformationsportale

- [1] Geofachanwendungen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (<https://www.hlnug.de/themen/geografische-informationssysteme/gis-anwendungen/gis-auskunftssysteme>)
- [2] Datenbanken des Landesamts für Denkmalpflege Hessen

Weitere Quellen

- [3] 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

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Michelstadt. Die Grätz-Markersdorfer-Straße erschließt heute bereits das nördlich des Geltungsbereichs 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 vorläufiger Abgrenzung des Plangebiets
Quelle Luftbild: Geoportal Hessen (Lizenz: DL-DE->Zero-2.0)

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Michelstadt beabsichtigt, aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken auf der bereits erschlossenen Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Damit können Bevölkerungsverluste vermieden und die bestehende Erschließung und Infrastruktur besser ausgelastet werden.

Die aus der freien Landschaft heraus wahrnehmbare Siedlungsgrenze liegt am östlichen Rand des Plangebiets. Durch die nördlich angrenzenden Baugrundstücke und den im Süden angrenzenden Hecken- und Gehölzsaum wirkt das Plangebiet wie eine Aussparung im Bereich des Ortsrands, sh. Luftbild. Dieser Eindruck wird auch durch das im Osten angrenzende steiler ansteigende Gelände gestützt. Eine erheblicher Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild ist trotz der Lage im Außenbereich nicht gegeben. Die Stadt beabsichtigt daher, für das Plangebiet einen Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets soll in attraktiver Lage Wohnraum geschaffen werden; im Rahmen der zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet werden auch ergänzende Nutzungen ermöglicht. Die Bebauung soll sich harmonisch in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einfügen.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das erschlossene Planungsgebiet liegt am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Michelstadt; eine Einfügung gemäß § 34 BauGB ist jedoch nicht gegeben. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung im heutigen Außenbereich ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltbericht erforderlich. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Vollverfahren aufgestellt.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Gemarkung Michelstadt und umfasst in Flur 4 die Flurstücke 1/1 teilw., 220 teilw., und 219/2. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,2 ha; die Abgrenzung ist nachfolgend dargestellt.

Der östlich angrenzende Teil des Flurstücks 1/1 steht als potenzielle Ausgleichsfläche zur Verfügung.

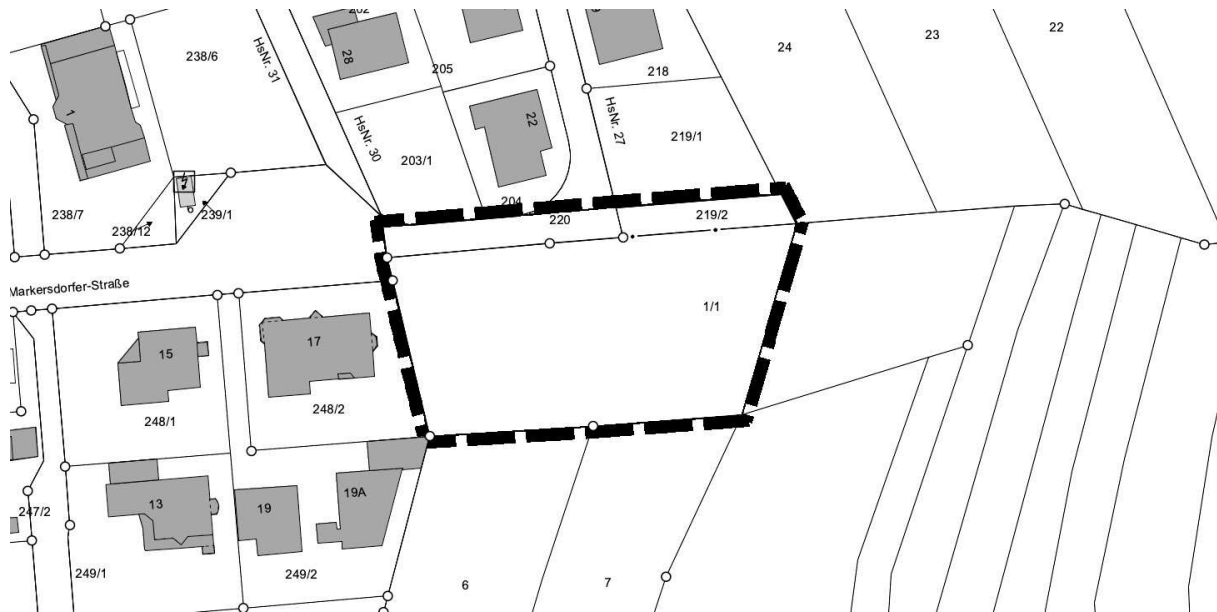


Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)
Plangrundlage: ALKIS, Stand Dezember 2023, abgerufen im Geoportal des Landes Hessen

2.2 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich und der Umgebung

Der Geltungsbereich 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 Eigentumsverhältnisse

Die Parzelle mit der Flurstücknummer 1/1 befindet sich im Privateigentum. Die Eigentümer haben die bauliche Entwicklung der Fläche angeregt.

2.5 Ver- und Entsorgung

- Anschluss Wasserversorgung (wird ergänzt)
- Energieversorgung (wird ergänzt)
- Abfallbeseitigung (wird ergänzt)
- Löschwasserversorgung (wird ergänzt)

2.6 Gebietsentwässerung

In der Grätz-Markersdorfer-Straße liegt eine Mischwasserkanalisation. Der Anschluss des Plangebiets ist topografisch problemlos möglich. Die Kapazität der Kanalisation soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt werden.

2.7 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 der Geoinformationsportale (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.

3 Ausgangssituation Natur, Landschaft, Umwelt

Die detaillierte Ausgangssituation für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird im Umweltbericht dargestellt. Dieser liegt im Vorentwurf vor.

Bislang 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

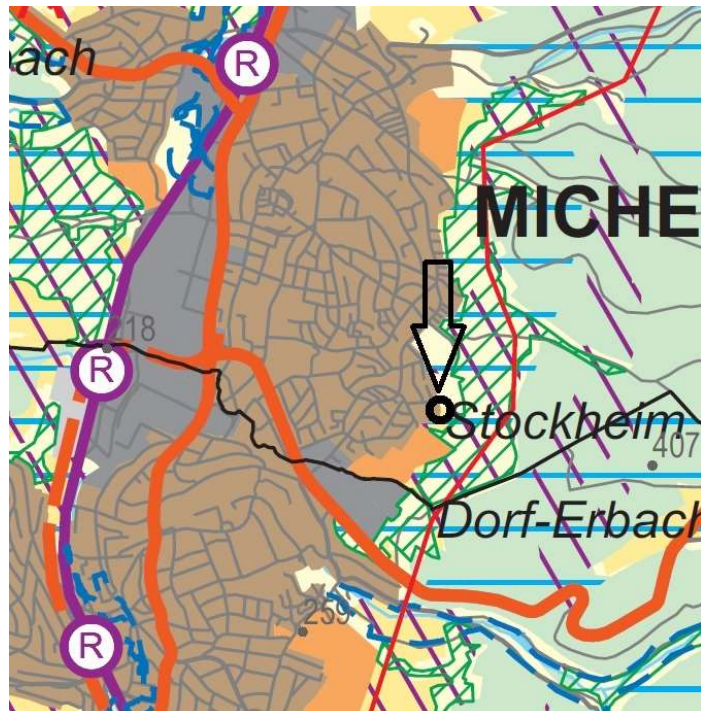
Im Plangebiet besteht kein bisher rechtskräftiger Bebauungsplan und keine planungsrechtliche Satzung. Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Stadt Michelstadt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 35 BauGB. Da das Baugebiet der Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht, ist (gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4.2 Regionalplan Südhessen 2010 des Regierungspräsidiums Darmstadt

Im Regionalplan Südhessen 2010 befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen einem „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ mit „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

Aufgrund der Darstellungen und der geringen Größe des Plangebiets geht die Stadt Michelstadt davon aus, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Abbildung: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Geltungsbereich (schwarz markiert)



4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Michelstadt

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Michelstadt ist das Plangebiet Teil einer landwirtschaftlichen Fläche. Die Stadt Michelstadt beabsichtigt, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grätz-Markersdorfer-Straße Süd“ zu ändern.

4.4 Angrenzende Bebauungspläne

Die nördlich und westlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 22a „Grätz-Markersdorfer-Straße / Philipp-Buxbaum-Straße“, zuletzt geändert am 18.11.1989, sowie Nr. 60 „Grätz-Markersdorfer-Straße“ vom 01.09.2015, setzen Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einem zulässigen Vollgeschoss in offener Bauweise fest.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 „Grätz-Markersdorfer-Straße Süd“ orientieren sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an den angrenzenden Bebauungsplänen. Aufgrund der Lage am Ortsrand wird eine Grundflächenzahl von 0,3 angesetzt.

4.5 Schutzgebiete

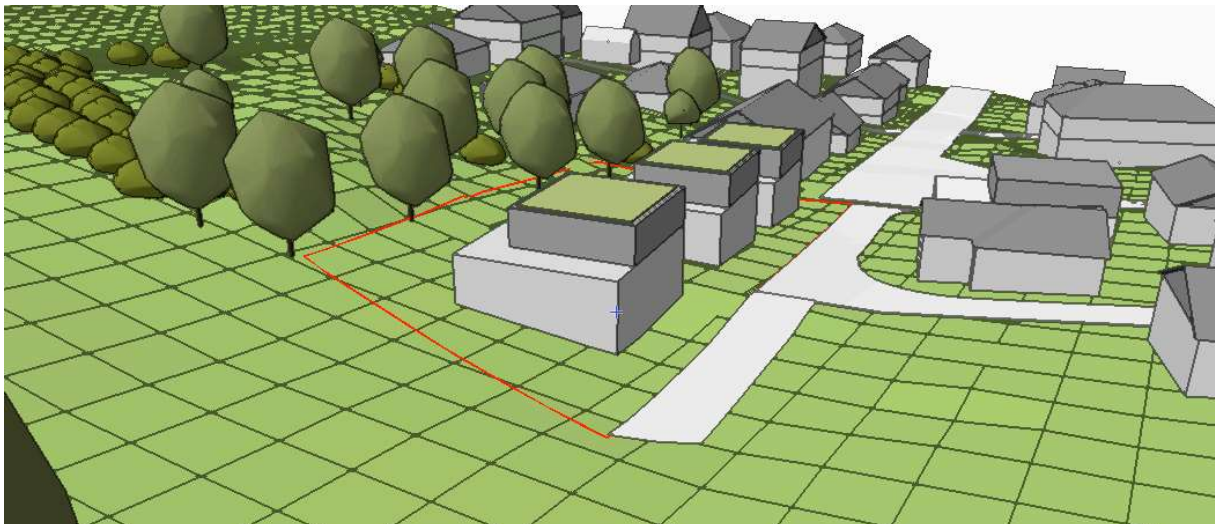
Bislang sind keine Schutzgebiete mit Relevanz für das Plangebiet bekannt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Kulturdenkmäler sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht vorhanden.

5 Städtebauliches Konzept

Nutzungen und Bebauung

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet. Die Straßenrandbebauung entlang der Grätz-Markersdorfer-Straße soll analog zur gegenüberliegenden Bebauung in Einzelbaukörpern fortgeführt werden. Die Grenze zum Landschaftsraum ist die östliche Kante der Bauflächen im benachbarten Bebauungsplan "Grätz-Markersdorfer-Straße". Bei einem zulässigen Vollgeschoss wird sich die Bebauung zur Straße hin zweigeschossig, zur Landschaft hin eingeschossig (jeweils zusätzlich Dachgeschoss) zeigen. Es ist geplant, eine einheitliche Dachform für alle drei Gebäude zu entwickeln; derzeit sind Flachdächer mit einfacher Intensivbegrünung und Retentionsfunktion geplant, um den gestalterischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen am Ortsrand bestmöglich gerecht zu werden.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen liegen etwa 3 m höher als die Vorgärten. Es bietet sich daher an, die Grundstücksfreifläche entsprechend zu modellieren und z.B. die Garagen zum Ausbilden des Geländeversprungs zu nutzen.



Modellstudie zur Lage und Ausrichtung der Baukörper; Kaczmarek Stadtplanung Mai 2024

Verkehrerschließung

Die Bauflächen liegen an der Grätz-Markersdorfer-Straße. In deren östlichen Teilbereich ist die Straße bisher nicht ausgebaut; ein Ausbau ist nur insoweit vorgesehen, wie er für die zukünftige Erschließung des östlichen Grundstücks erforderlich ist. Die Kosten hierfür soll der Grundstückseigentümer als Kostenverursacher tragen.

5.1 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll komplett auf den Baugrundstücken Platz finden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen kann. Hierfür muss die öffentliche Erschließung voraussichtlich um rd. 50 m nach Osten erweitert werden.

(Ergänzung nach erfolgter Frühzeitiger Beteiligung)

5.3 Niederschlagswasser

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken entweder vollständig versickert wird oder zumindest so weit zurückgehalten werden kann, dass eine gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal möglich ist.

(Ergänzung nach erfolgter Frühzeitiger Beteiligung)

5.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie ist aufgrund der Lage und Ausrichtung der Gebäude problemlos möglich. Die Nutzung von Erdwärme wird aufgrund der hydrogeologisch ungünstigen Lage ausgeschlossen.

6 Planungsalternativen

6.1 Planung an anderen Standorten

Die Bereitstellung von Flächen für Wohnraum findet an unterschiedlichen Stellen im Michelstädter Stadtgebiet statt. Das Plangebiet ist Teil der Flächenbereitstellung auf gut geeigneten Flächen im direkten Anschluss an den Innenbereich.

6.2 Planungsvarianten im Geltungsbereich

Es wurde geprüft, ob Reihenhäuser zugelassen werden sollen. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung der vorhandenen Ortsrandlage durch Einzelhäuser wurde die Idee nicht weiterverfolgt.

Zudem wurde geprüft, ob die Ausprägung von Steildächern gestalterisch erforderlich ist. Da jedoch in der direkten Umgebung bereits mehrere Flachdächer realisiert wurden und diese sich auch wegen der möglichen Begrünung sehr gut zur Einbindung in die Landschaft eignen, wurde zugunsten einer einheitlichen Ausbildung von Flachdächern entschieden.

6.3 Verzicht auf die Umsetzung der Planung

Ein Verzicht auf die Umsetzung der Planung wäre für die Flächen im Plangebiet kein Gewinn, da sie aufgrund ihrer Lage faktisch bereits Teil des Siedlungskörpers sind. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist aufgrund der schwierigen Topografie unattraktiv. Bei einem Verzicht auf die geplante Wohnbebauung wäre ein langjähriges Brachliegen oder eine minderwertige Nutzung der Fläche zu erwarten.

7 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets soll in attraktiver Lage Wohnraum geschaffen werden; im Rahmen der zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet werden auch die ergänzenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO (allgemein) und § 4 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise) ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschosszahl auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Durch die topografische Situation ist es möglich, dass das Untergeschoss von der Grätz-Markersdorfer-Straße aus ebenerdig zugänglich ist, das Erdgeschoss eine rückwärtige Terrasse (nach Süden) bekommt, und ein Staffel- oder Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss den oberen Abschluss der Gebäude bildet. Weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Höhe der baulichen Anlagen sind nicht erforderlich, die Staffelung entlang der Topografie ergibt sich von selbst.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die sich aufgrund der Topografie ergebende Höhenstaffelung der Gebäude im Plangebiet soll durch Einzelgebäude realisiert werden, damit eine harmonische Einbindung in die städtebauliche und landschaftliche Umgebung sichergestellt wird. Durch die Baugrenzen werden die Abstände zu den Grundstücksgrenzen gesteuert:

- Die Vorgartenzone ist 5 m tief, um einen Bezug zu den Vorgärten in der westlichen Verlängerung der Grätz-Markersdorfer-Straße herzustellen.
- Für die Gebäude wird eine Bautiefe von maximal 14 m ermöglicht, um große Versprünge in der Fassadenflucht zu vermeiden.
- Die rückwärtige Gartenzone ist zwischen 11 und 12 m tief und ermöglicht damit eine Gestaltung des Höhenversprungs zur südlichen Grundstücksgrenze. Die südlich angrenzenden Flurstücke liegen etwa 3 m höher als die rückwärtige Gebäudekante.

Garagen sollen im Plangebiet weder den Vorgartenbereich räumlich prägen, noch sollen sie den rückwärtigen Gartenbereich versiegeln. Daher wird ihre generelle Zulässigkeit auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt. Es bietet sich hier an, das Gelände im Plangebiet mit Hilfe der Garagen in zwei Höhenstufen zu teilen und die Garagendächer ggf. in die Gartengestaltung einzubeziehen.

Verkehrsflächen

Die Grätz-Markersdorfer-Straße geht bereits heute in einen Wirtschaftsweg über, der nach Osten in die freie Landschaft führt. Der Wirtschaftsweg kann für die Erschließung der östlichen Teilfläche des Plangebiets genutzt werden, sofern die Kosten für den dann erforderlichen Ausbau durch den zukünftigen Vorhabenträger übernommen werden.

Grünflächen

Der östliche Rand des Plangebiets wird als private Grünfläche festgesetzt, um einen gärtnerisch gestalteten Übergang in die offene Landschaft zu garantieren. Die private Grünfläche ist nicht Teil der Bauflächen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Bodens sowie dem Tierschutz. Da das Plangebiet unmittelbar am Außenbereich liegt, sind diese Maßnahmen aus planerischer Sicht zwingend erforderlich.

- Die Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere die Versickerungsfähigkeit, soll gesichert werden. In den nicht versiegelten Bereichen soll eine uneingeschränkte Versickerung erreicht werden, indem auf abdichtende Materialien verzichtet wird, auch und insbesondere in Kombination mit sogenannten Schottergärten. In den versiegelten Bereichen sollen die Verkehrsflächen möglichst viel Wasser binden, damit es versickert oder wieder verdunstet werden kann.
- Die Ausführung von Glasflächen kann zu einer unnötigen Gefährdung von Vögeln führen. Insbesondere werden gläserne Ecken und Spiegelungen von Vögeln fälschlicherweise als Durchflugmöglichkeit erkannt und führen zu tödlichen Unfällen.
- Zu helle, zu weiße, ungerichtete und ungekapselte Außenbeleuchtung führt zu vermeidbarem Insektensterben. Dies wird mit Hilfe der Festsetzung vermieden.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Bepflanzung der Grundstücke dient der allgemeinen Durchgrünung der Wohngebiete, die den gemeinsamen Beitrag der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Michelstadt zur Klimaanpassung und zur Biodiversität im bebauten Gebiet sichert.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung von begrünten Flachdächern dient der einheitlichen Gestaltung des Ortsrands und einer guten Integration der Gebäude in den Ortsrand. Die begrünte Dachlandschaft wird von der östlich gelegenen freien Landschaft aus von oben wahrgenommen. Weiterhin wird die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Starkregenfall erreicht; an dieser topographisch hoch liegenden Stelle im Stadtgebiet ist die Rückhaltung besonders wirkungsvoll.

Einfriedungen

Die Gestaltung der Einfriedungen soll gewährleisten, dass die landschaftliche Wirkung des Plangebiets erhalten bleibt. Der soziale Kontakt zwischen Gebäuden und öffentlichem Straßenraum soll durch eine offene Einfriedung gewährleistet werden; die visuelle Abschirmung von Grundstücksbereichen soll ausschließlich durch Hecken erfolgen.

Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Mit der Zisternenpflicht soll ein weiterer Baustein für den umweltgerechten Umgang mit Niederschlagswasser und die Klimaanpassung festgesetzt. Da das Wasser von den begrünten Dachflächen stammt, ist eine Nutzung als Brauchwasser im Gebäude nicht ohne weiteres möglich. Deshalb wird lediglich die Nutzung zur Bewässerung der Freiflächen obligatorisch festgesetzt, und die Mindestgröße der Zisternen gegenüber der Musterfestsetzung des Landes Hessen reduziert. Die Brauchwassernutzung im Gebäude wird aber nicht ausgeschlossen, sondern nach einer entsprechenden Filterung weiterhin ermöglicht.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 Technische Infrastruktur

Der erforderliche Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Ver- und Entsorgung ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets voraussichtlich problemlos möglich. Das Leitungsnetz muss geringfügig nach Osten erweitert werden.

8.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans werden Festsetzungen zur versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung von Freiflächen sowie zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser getroffen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Abflussminderung ist eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Abwasserentsorgung nicht zu erwarten.

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

8.7 Belange des Umweltschutzes

Die Auswirkungsprognosen auf die einzelnen Schutzgüter sollen im Umweltbericht ausführlich behandelt werden. Folgende Tabelle fasst die derzeit absehbaren Umweltauswirkungen zusammen und bewertet deren voraussichtliche Bedeutung in der vorliegenden Planung:

Schutzgüter	Kurzbeschreibung der Umweltauswirkungen	Bedeutung
Mensch	Belastung des Gebietes durch vorhandenen Lärm zu erwartende Lärmbelastungen infolge der Planung Gefährdung durch Betriebe (Seveso-III-Richtlinie) Naherholung, Freizeitnutzungen	o o o o
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Verlust an Lebensräumen und Arten allgemein Beeinträchtigung geschützter Arten Natura 2000-Gebiete, NSG, geschützte Biotope	! o o
Boden	Bodenverlust durch Neubebauung Verlust (potenzieller) landwirtschaftlicher Nutzungen Potenziell vorhandene Kampfmittel	! ! o
Wasser	Grundwasserneubildung Belastung des Abwasserkanalsystems durch Regenwasserabführung	(!) (!)
Klima	Wärmebelastung Beeinflussung von Durchlüftungsschneisen	(!) (!)
Landschaft	Bewertung des Landschaftsbildes	(!)
Kultur- und Sachgüter	Verlust von Bodendenkmälern	o
Wechselwirkungen	zwischen den obengenannten Schutzgütern	o
Darstellungen von Plänen	Flächennutzungsplan der Stadt Michelstadt	!!!

o sehr geringe oder keine Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der Planung

! geringe Beeinträchtigung von Schutzgütern

!!! erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern

+ Verbesserung der Funktionen

() im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung oder Beseitigung der Konflikte festgesetzt.

8.8 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Schaffung von Wohngrundstücken wird eine Teilung des Flurstücks 1/1 erforderlich.

8.9 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planaufstellung sowie für die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden von den derzeitigen Grundstückseigentümern getragen. Sofern der Erschließungsschlauch ausgebaut werden muss, soll dies zu Lasten des neuen Baugrundstücks geschehen.

9 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1.669 qm
Private Grünfläche	165 qm
Verkehrsfläche	334 qm

TEIL B – UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt im Vorentwurf als separates Dokument vor.