

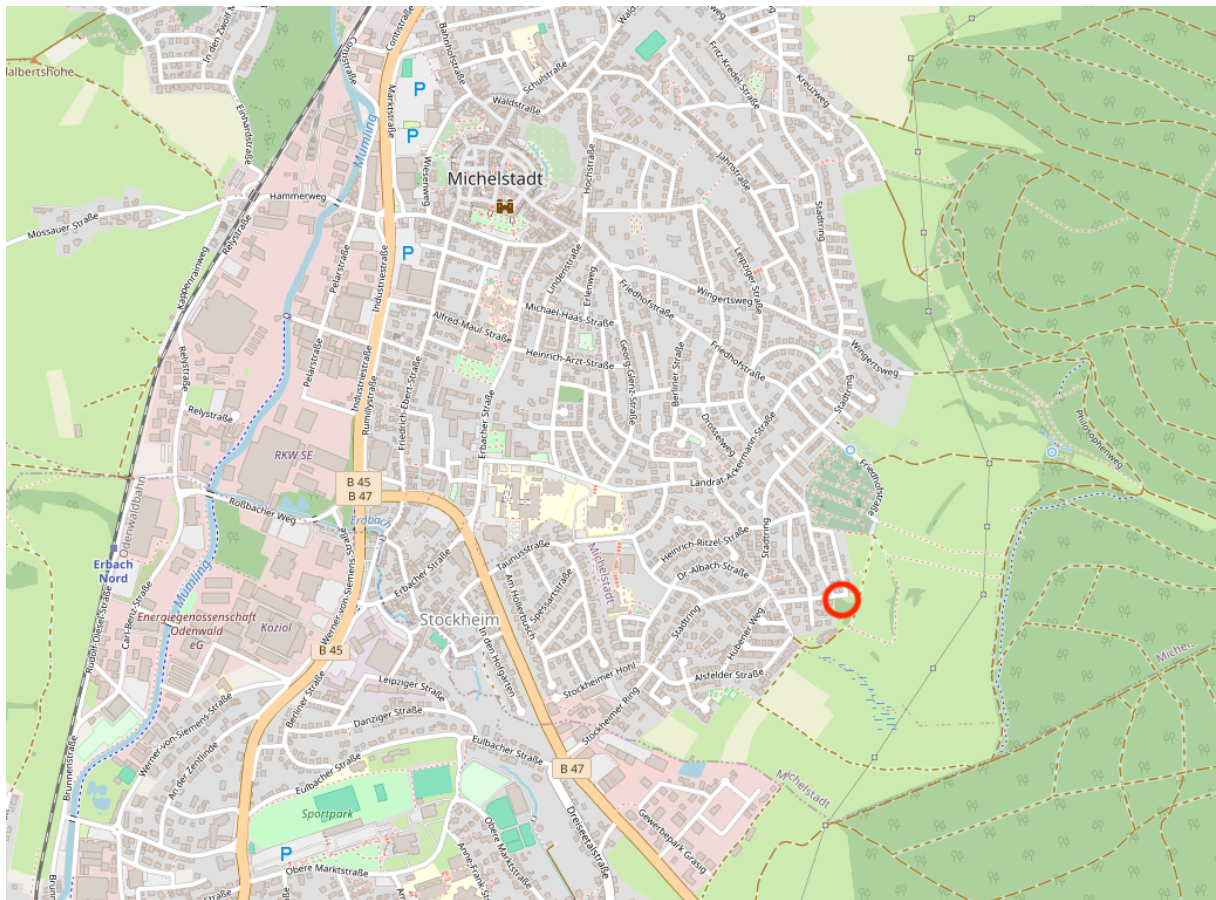
Begründung und Umweltbericht

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

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
Kahlertstraße 12
64293 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 Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	(zu ergänzen)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	(zu ergänzen)
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)

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 Topografie und Baugrund.....	7
3 Ausgangssituation Natur, Landschaft, Umwelt.....	7
4 Planungsbindungen	8
4.1 Regionalplan Südhessen 2010 des Regierungspräsidiums Darmstadt	8
4.2 Planungsrecht	8
4.3 Schutzgebiete.....	8
5 Ziel und Inhalt der Planung	8
6 Auswirkungen der Planung.....	9
6.1 Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Arbeitsplätze	9
6.3 Gemeinbedarfseinrichtungen	9
6.4 Verkehr.....	9
6.5 Technische Infrastruktur.....	9
6.6 Wasserwirtschaftliche Belange	9
6.7 Belange des Umweltschutzes	10
6.8 Kosten und Finanzierung	11
7 Flächenbilanz.....	11
TEIL B – UMWELTBERICHT	11

GUTACHTEN (ALS ANLAGE BEIGEFÜGT)

[XXX] (bislang wurden keine Gutachten eingeholt)

QUELLENVERZEICHNIS

Geoinformationsportale

- [1] Geoportal des Landes Hessen (<http://www.geoportal.hessen.de>)
- [2] Datenbanken des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (<http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>)
- [3] Datenbanken des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (<https://bauleitplanung.hessen.de>)
- [4] Datenbanken des Landesamts für Denkmalpflege Hessen (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>)
- [5] Grundwasserkarten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (<https://www.hlnug.de/themen/wasser/grundwasser/grundwasserkarten>)

Weitere Quellen

- [6] 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 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 Wohnnutzung 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.

Um dem anhaltend wachsenden Bedarf an Wohnraum gerecht werden zu können, soll mit der vorliegenden Planung die räumliche Lücke am Ortsrand geschlossen und für den Wohnungsbau entwickelt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1979 ist das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Mit der vorgesehenen Änderung des FNP in diesem Bereich soll nun eine Darstellung als "Wohnbaufläche" erfolgen.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Änderungsbereich

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

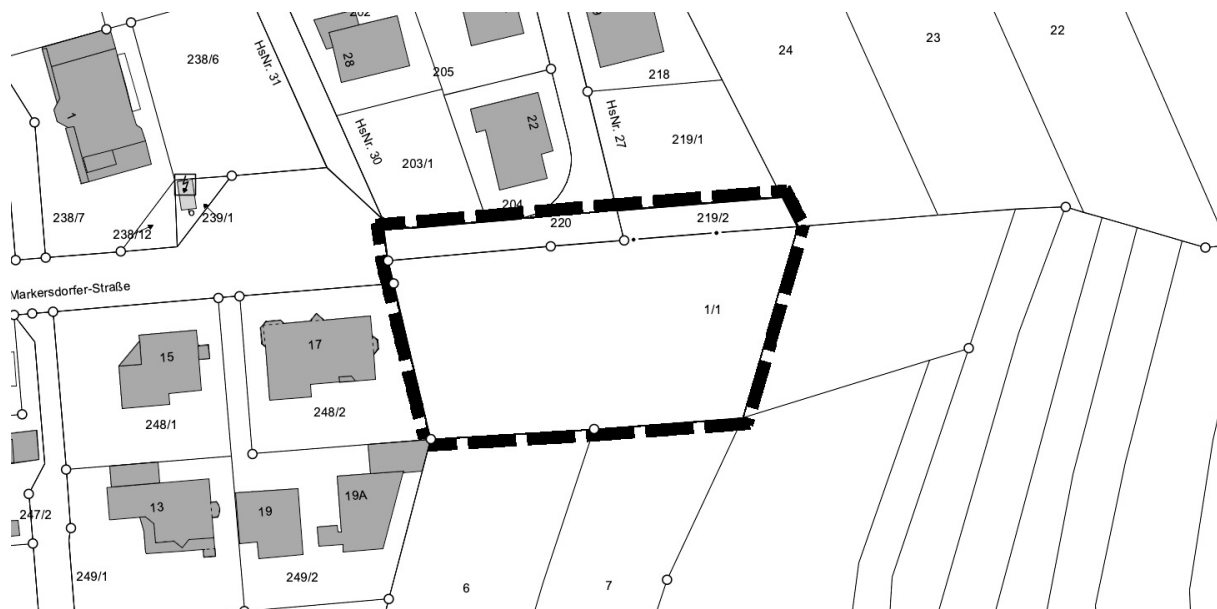


Abbildung: Abgrenzung des Änderungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)
Plangrundlage: ALKIS, Stand Februar 2024, abgerufen im Geoportal des Landes Hessen

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. Diese Wohnsammelstraße mündet 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 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.

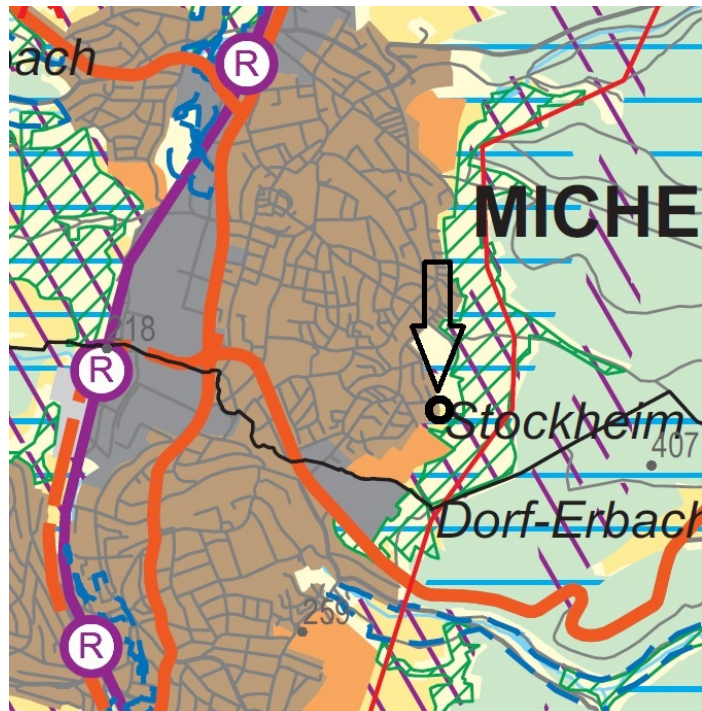
4 Planungsbindungen

4.1 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 Änderungsbereich (schwarz markiert)



4.2 Planungsrecht

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.

4.3 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

Durch die Planung wird die bereits jetzt wahrnehmbare Siedlungsgrenze am östlichen Ortsrand von Michelstadt mit einer Flächennutzung entsprechend dem Bedarf nachvollzogen.

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.

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 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.

6.6 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.

6.7 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.

6.8 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 Erschließungsschich ausgebaut werden muss, soll dies zu Lasten des neuen Baugrundstücks geschehen.

7 Flächenbilanz

Wohnbaufläche 2.168 qm

TEIL B – UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt im Vorentwurf als separates Dokument vor.