STADT MICHELSTADT

2 Änderung des Bebauungsplanes "Zeller Straße Nord"
für die Flurstücke Gemarkung Michelstadt, Flur 11 Nr. 213/1, 214/1, 215/1, 216/1, 218/1, 219/1, 220/1 und 234 (Teilfläche)
(Am Saumagen)
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Inhalt

1		Planungsanlass
2		Planungsrechtlicher Status des Plangebiets
3		Erfordernis der Planänderung
4		Änderungsverfahren
5		Geltungsbereich
6		Übergeordnete Planung
7		Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, brandschutz
8		Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
	8.1	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
	8.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Multifunktionsfläche
	8.3	Außenspielbereich
	8.4	Parkanlage
	8.5	Flähen zum Schutz, zur Pflge und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	8.6	Pflanzliste
9		Berücksichtigung umweltschützendr Belane, Ausgleichsmaßnahmen
10		Potentialabschätzung Artenshutz
	10.1	Anlass und Aufgbenstellung
	10.2	Gesetzliche Grundlagen
	10.3	Wirkfaktoren
	10.4	Plangebiet als Lebensraum für Pflanzen undTiere
	10.4.1	Vögel
	10.4.2	Fledermäuse
	10.4.3	Amphibien und Reptilien
	10.4.4	Andere Arten
	10.4.5	Schutz und Kompensationsmaßnahmen

1. Planungsanlass

Die Christliche Gemeinde Michelstadt e.V. betreibt in ihrem Gebäude an der Zeller Straße 28 eine Kindertagesstätte. Dieser Einrichtung fehlt zurzeit eine Außenspielfläche. Daher hat die Christliche Gemeinde Michelstadt e.V. das Flurstück Flur 11, Nr. 216/1 erworben und seitens der Stadt Michelstadt die Verpachtung der Flurstücke 215/1 und 218/1 in Aussicht gestellt bekommen. Dies ergibt eine Gesamtfläche von 2055 m², um davon auf einer ca. 600 m² großen Teilfläche dieser Flurstücke einen Spielbereich für die Kindertagesstätte „Senfkorn“ anzulegen.

2. Planungsrechtlicher Status des Plangebietes

Die Flurstücke 215/1, 216/1 und 218/1 liegen alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Zeller Straße Nord“ der Stadt Michelstadt, Rechtskraft 26.03.1999, somit ist die Fläche planungsrechtlich dem beplanten Innenbereich gemäß § 30 BauGB zuzuordnen. Die benachbarten Flurstücke 213/1, 214/1, 219/1 und 220/1 sind zusammen mit den oben genannten Flurstücken als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Zeller Straße Nord gewidmet.

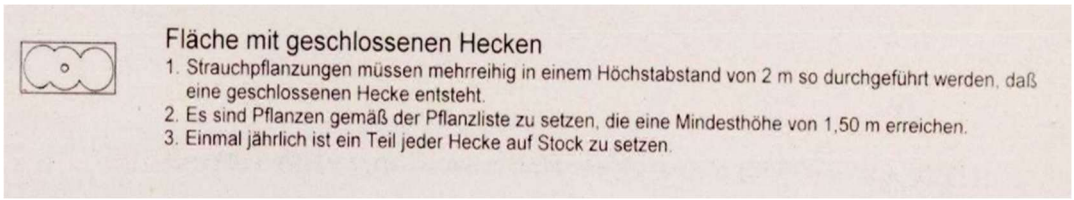
3. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Flurstücke 213/1, 214/1, 215/1, 216/1 218/1, 219/1 und 220/1 als „Fläche mit Wiese“ fest.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Zeller Straße Nord

An der Nordseite des Flurstücks 234 (Flurstück mit Gebäude Zeller Straße 28 der Christlichen Gemeinde Michelstadt e.V.) setzt der Bebauungsplan Heckenbepflanzung in einer Breite von 10 m fest.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Zeller Straße Nord“

Diese Heckenpflanzung ist jedoch auf dem Flurstück 234 wie auch auf den benachbarten Grundstücken nicht vollzogen.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zeller Straße Nord“ stehen somit dem geplanten Vorhaben der Herstellung eines Spielbereichs für die Kinderbetreuungseinrichtung entgegen (§ 29 BauGB). Daher ist eine Änderung des Bebauungsplans für die Flurstücke 215/1, 216/1 und 218/1 zur Ermöglichung des geplanten Vorhabens der Herstellung eines Außenspielbereichs als notwendige Infrastrukturergänzung der Kinderbetreuungseinrichtung „Senfkorn“ erforderlich. Die Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen liegt in hohem öffentlichem Interesse, nicht zuletzt auch im Interesse der Stadt Michelstadt.

4. Änderungsverfahren

Der Bereich der erforderlichen Bebauungsplanänderung ist im Verhältnis sehr kleinräumig. Der Bebauungsplan „Zeller Straße Nord“ hat als Planungsziel im Wesentlichen die Ausweisung eines Gewerbegebietes zum Inhalt. Nördlich an die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen dargestellt. Innerhalb eines kleinen Bereichs (ca. 600 m²) der Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen ist die Herstellung des erforderlichen Außenspielbereichs der Kinderbetreuungseinrichtung „Senfkorn“ vorgesehen. Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Zeller Straße Nord“ werden durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht berührt. Auch erfordert das geplante Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Ebenso werden keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten berührt. Daher kann das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.
Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB entfällt die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (1. Beteiligungsstufe) sowie die Umweltprüfung.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Michelstadt, Flur 11, Nr. 213/1, 214/1, 215/1, 216/1, 218/1, 219/1 und 220/1 vollständig sowie eine Teilfläche ca. 550 m² des Flurstücks 234. Die Flächengröße des Plangebiets beträgt insgesamt 6766 m².

6. Übergeordnete Planungen

Die Stadt Michelstadt ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum „Plus“ im ländlichen Raum eingestuft. Nach dem Regionalplan Südhessen ist der Bereich des Bebauungsplanes „Zeller Straße Nord“ als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Bestand dargestellt. Somit entspricht die Bebauungsplanänderung den Zielen der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB).

7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs erfolgt über das Flurstück Nr. 234, welches an das öffentliche Verkehrsnetz und alle öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen über die Zeller Straße erschlossen ist. Das mit der Änderung des Bebauungsplanes vorbereitete Vorhaben stellt an den Brandschutz keine zusätzlichen Anforderungen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

Mit dem geplanten Vorhaben sind in erster Linie bestehende grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zeller Straße Nord“ betroffen. Daher werden neben den erforderlichen Festsetzungen für das geplante Vorhaben eines Außenspielbereichs vor allem auch grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich für die erforderliche Änderung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zeller Straße Nord“ getroffen.

8.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 231/1, 214/1, 215/1, 216/1, 218/1, 219/1,220/1 und 234 (Teilfläche), Festsetzung gemäß § 9 Abs.7 BauGB.

8.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung-Multifunktionsfläche:

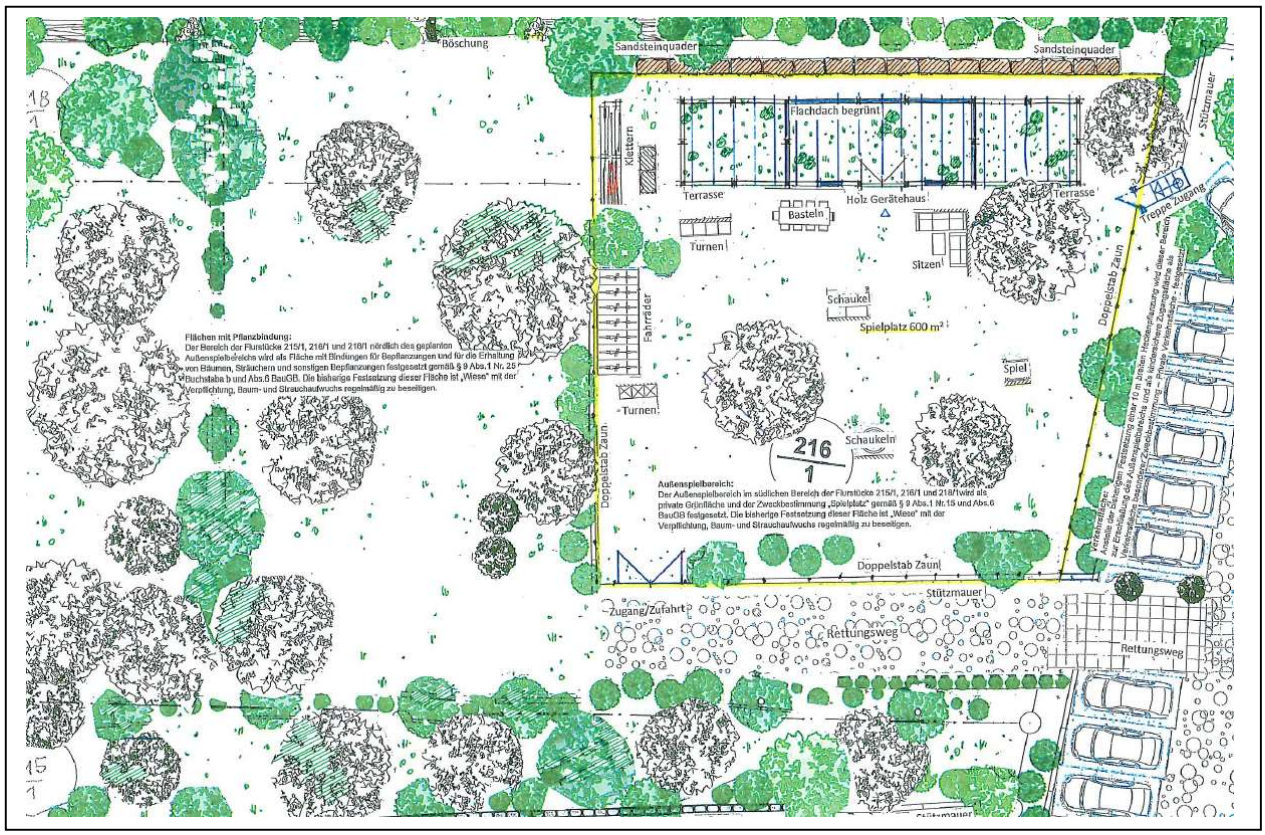
Anstelle der bisherigen Festsetzung einer 10 m breiten Heckenpflanzung zwischen dem Flurstück 234 und den Flurstücken 215/1, 216/1 und 218/1 wird dieser Bereich zur Erschließung des Außenspielbereichs und als kindersichere Zugangsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Multifunktionsfläche- festgesetzt gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB. Zur grünordnerischen Aufwertung wird eine umlaufende Randbegrünung der Multifunktionsfläche festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB). Die Multifunktionsfläche soll folgende Nutzungen ermöglichen:
-verkehrssicher Zugang zum Spielbereich
-Aufenthalts- und Bewegungsfläche für Kinder der Tagesstätte Senfkorn
-Veranstaltungsfläche für Veranstaltungen der christlichen Gemeinde Michelstadt
-Kinderflohmärkte
-Parkplatz bei Gottesdiensten und Veranstaltungen der christlichen Gemeinde
Bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen.

8.3 Außenspielbereich:

Der Außenspielbereich im südlichen Bereich der Flurstücke 215/1, 216/1 und 218/1wird als private Grünfläche und der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB festgesetzt. Die bisherige Festsetzung dieser Fläche ist „Wiese“ mit der Verpflichtung, Baum- und Strauchaufwuchs regelmäßig zu beseitigen. Zum Höhenausgleich zum Flurstück 219/1 wird ein Stützmauer, auszuführen als Natursteinmauer aus großformatigen Quadern festgesetzt. Der Außenspielbereich wird umzäunt. Innerhalb dieser Flächen werden die erforderlichen Spielplatzgeräte und eine Gerätehütte aufgestellt. Die Bodenbeschaffenheit bleibt ungebunden mit einer Wiesenoberfläche (Ausnahme im Fallschutzbereich der Spielgeräte).

8.4 Parkanlage:

Angrenzend an den Spielplatz wird eine Fläche von **700 m²als private Grünfläche mit der** Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Dieser Bereich bleibt naturnah gestaltet und soll als zusätzliche Bewegungsfläche für die Kinder dienen. Die äußere Umgrenzung und Abgrenzumng zu dem artenreichen Gehölzsaum erfolgt mit einen 0,8 m breiten und 1,10 m hohen Naturzaun (Benjeshecke), der durch geeignetes Einbringen von Totholz die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet.



Freiflächenplan Spielplatz und Parkanlage (unverbindlich)





Beispiel Naturzaun (Benjeshecke)

8.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Um die zugewiesene Ausgleichsfunktion der Flurstücke 213/1 bis 220/1 für den Bebauungsplan Zeller Straße Nord mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufrecht zu erhalten, werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Die Fläche mit der Ziffer 1 soll als artenreicher Gehölzsaum mit einer Breite von 15 m entwickelt werden

und schafft zum nördlich angrenzenden Hohlweg/Weg eine landschaftsgerechte Abgrenzung.
Die Flächen mit der Ziffer 2 sollen analog der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes Zeller Straße Nord als extensive Mähwiesen mit Einzelbaumbestockung entwickelt und erhalten werden.

8.6 Pflanzliste:
Für die vorgesehenen Pflanzungen gilt im der 1. Änderung des Bebauungsplanes Zeller Straße Nord folgende Pflanzliste:

Sträucher

Eingriffger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffiger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Hasel (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)

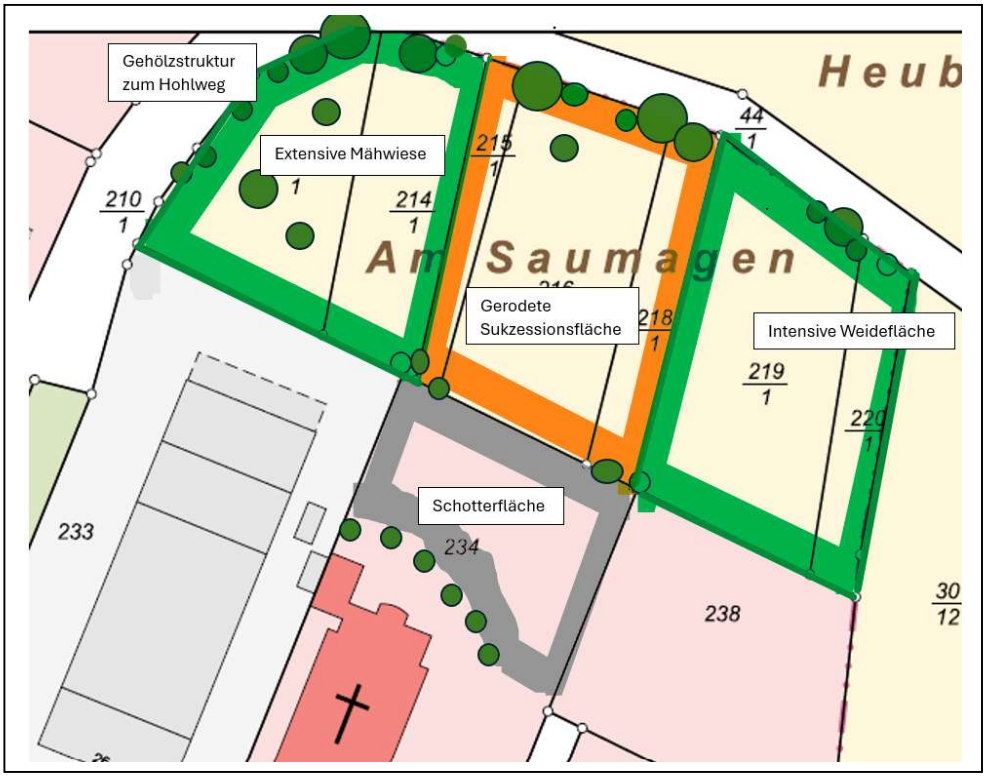
Bäume

Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildapfel (Malus silvestris)
Esche (Fraxinus exclsior)

9. Berücksichtigung umweltschützender Belange, Ausgleichsmaßnahmen

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf eine Fläche im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) und wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Hiernach entfällt die Umweltprüfung ..Gleichwohl wird hier eine Abschätzung der Biotopwertsituation vorgenommen, um darzulegen, dass mit der Bebauungsplanänderung die mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zeller Straße Nord“ verfolgten grünordnerischen Ziele (auch Ausgleichsfunktion für den Bebauungsplan „Zeller Straße Nord“ gesamt) nicht verschlechtert bzw. beeinträchtigt werden.

Bei Planungsbeginn weist das Plangebiet unterschiedliche, teils von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Zeller Straße Nord abweichende Gehölz- bzw. Vegetationsstrukturen auf. Zum nordlich angrenzenden Hohlweg bzw. Wirtschaftsweg ist eine lückenhafte Gehölz- und Baumstruktur vorhanden (Bild 1, Bild 2). Die Flurstücke 219/1 und 220/1 können als intensiv genutzte Weidefläche eingestuft werden (Bild 3). Die Flurstücke 216/1 und 218/1 sind geprägt von kürzlich vorgenommenen Rodungsarbeiten (Bild 4).Die Flurstücke 213/1, 214/1 und 215/1 weisen Bewuchs als extensive Mähwiese mit teils erkennbarer Sukzessionsbestockung (Brombeeren) auf(Bild 5).



Bestand-strukturelle Darstellung



Bild 1



Bild 2

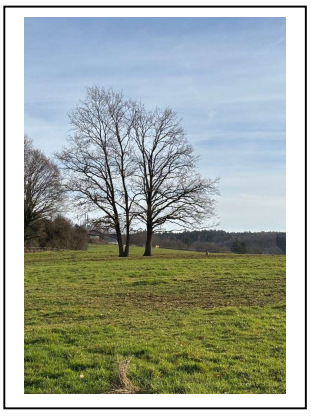


Bild 3

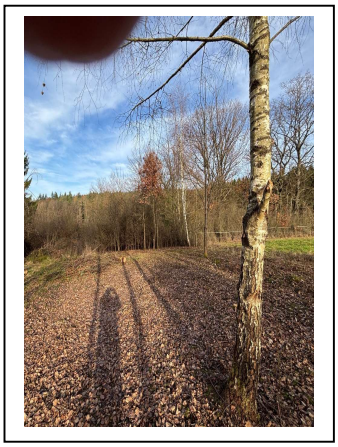


Bild 4



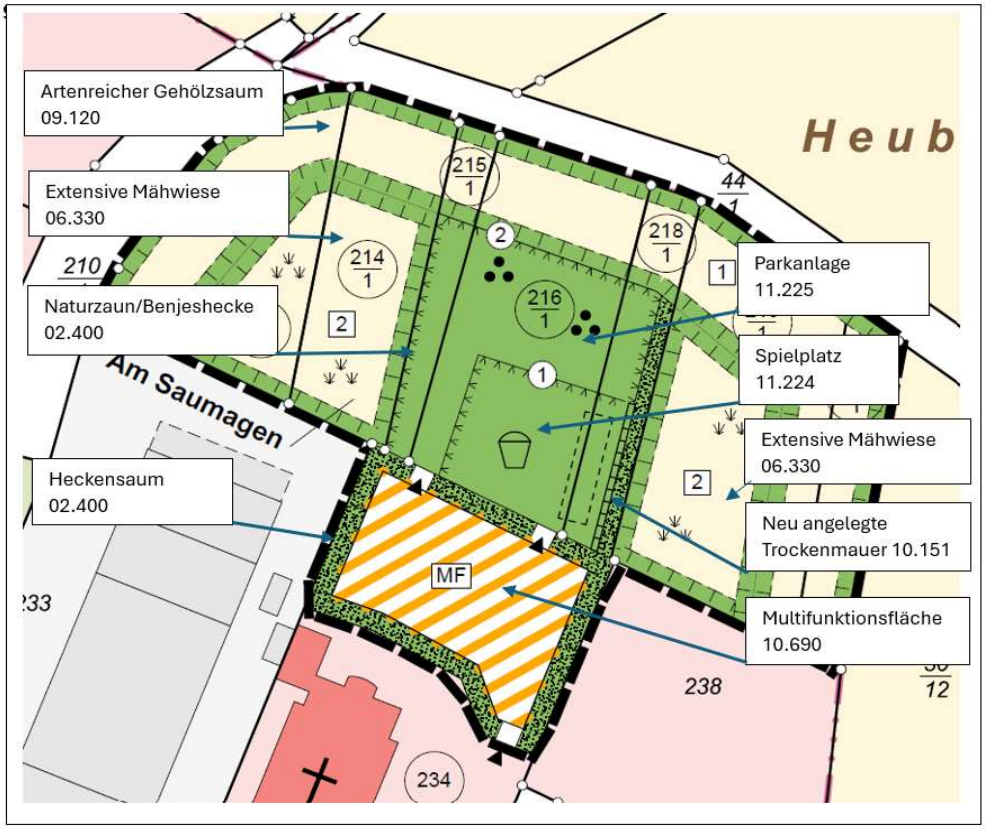
Bild 5

Biotopwertermittlung	

Bebauungsplan Zeller Straße Nord	1. Änderung Zeller Straße Nord

Gesamtfläche 6766 m²

Nutzung	Fläche	Wertpunkte je m²	Wertpunkte	Nutzung	Fläche	Wertpunkte je m²	Wertpunkte
Wiese	5256 m²	47	247032	artenreicher Gehölzsaum	2246 m²	53	119038
Hecke	910 m²	27	24570	extensive Mähwiese	2300 m²	55	126500
Garten	120 m²	14	1680	Spielplatz	530 m²	10	5300
Schotter	480 m²	3	1440	extensive Wiese/Park	790 m²	23	18170
				Multifunktionsfläche	550 m²	9	4950
				Heckensaum	270 m²	27	7290
				Einzelbäume 8 Stück	24 m²	34	816
				Trockenmauer	20 m²	36	864
				Naturzaun	60 m²	27	1674
	274722						**284602**



Biotoptypen

Die Ermittlung erfolgt nach Biotoptypen und Wertpunkten der Hessischen Kompensationsverordnung. Sie zeigt, dass mit der Änderungsplanung die ursprünglichen grünordnerischen Ziele und ein damit verbundener eventueller naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht beeinträchtig wird und sogar gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen eine geringe rechnerische Aufwertung gegeben ist.

10. Potentialabschätzung Artenschutz

10.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes zum Zwecke der Schaffung eines Außenspielbereichs für die Kindertagesstätte „Senfkorn“ wird in den Bewuchs der Sukzessionsfläche eingegriffen.

Um abzuschätzen, ob dadurch Konflikte mit artenschutzrechtlichen Belangen entstehen könnten, wird eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorgenommen.

10.2 Gesetzliche Grundlagen

Beachtlich sind hier im Wesentlichen die Verbotstatbestände des & 44 des Bundesnaturschutzgesetzes. Hiernach ist u.a. verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere von besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören und wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten sowie europäische Vogelartenarten währen der Aufzucht, der Überwinterungszeit, der Mauser und der Wanderzeit erheblich zu stören.

10.3 Wirkfaktoren

In Folge der Planung kommt es zu Bautätigkeiten (Erdarbeiten)und Gehölzentfernung im südlichen Teilbereich der Fläche (600m²) Durch Bautätigkeit und Baulärm kann es zu Störungen verschiedener Artengruppen kommen. Erhebliche negative Auswirkungen auf die verbleibende Sukzessionsfläche sind dauerhaft jedoch nicht zu erwarten.

10.4 Plangebiet als Lebensraum für Pflanzen und Tiere

10.4.1 Vögel

Aufgrund seiner siedlungsnahen Lage ist das Plangebiet potenzieller Lebens- und Futterraum für kulturfolgende Arten, in Frage kommen, beispielsweise Amsel, Buntspecht, Ringeltaube, Kohlmeise als Brutvögel. Als Nahrungsgäste können potenziell Eichelhäher, Steinkauz in Betracht gezogen werden. Allerdings ist das Plangebiet als Brut- und Nahrungsgebiet nicht essenziell, zumal umgebend weitere großflächigere Lebensräume vorhanden. Da es sich bei den genannten Arten allesamt um in der Region weit verbreitete Arten handelt, liegt insgesamt kein Verbotstatbestand vor. Sie sind als überwiegend typische Arten des Siedlungsbereichs gegenüber Störungen (Lärm) wenig empfindlich. Die Gehölzstrukturen entlang des Hohlweges/Wirtschaftsweges bieten heimischen Vogelarten Nistmöglchkeiten.

10.4.2 Fledermäuse

Das Plangebiet ist aufgrund der Siedlungslage und der Kleinräumigkeit kein bevorzugtes Jagdgebiet für Fledermäuse. Der Baumbestand weist aufgrund seines Alters und der Stammgrößen keine Baumhöhlen als Quartier auf.

10.4.3 Amphibien und Reptilien

Reptilien bevorzugen trockenwarme Standorte mit heterogenen Strukturen, die das Plangebiet nicht aufweist. Bedingungen zur Thermoregulation (fehlender Lichteinfall/Sonne) weist das Plangebiet nicht auf. Gewässer, die von Amphibien bewohnt werden können sind im Plangebiet nicht vorhanden.

10.4.4 Andere Arten

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind potenzieller Lebensraum für Kleinsäugetiere... Potenzielle Lebensräume für Kleinsäugetiere sind die die Brombeerhecken. Ansonsten findet sich wenig Unterholz und kaum vorhandene Strauchvegetation. Zudem liegen potenzielle Lebensräum für Kleinsäugetiere überwiegend in den nicht von der Planung betroffenen Flächen.

10.5 Schutz- und Kompensationsmaßnahmen

Um den Schutz tatsächlich oder potenziell vorkommender Arten zu gewährleisten sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Gehölzfäll- und Pflegemaßnahmen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 01.03. durchgeführt werden
- Der außerhalb des Kinderspielbereichs bestehende Vegetationsbestand ist zu erhalten
- Vorhandener Totholzbestand ist zu erhalten, als Kompensation soll an 2 geeigneten Stellen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Totholz eingebracht werden
- Der vorgesehene Naturzaun (Benjeshecke) ist durch geeignetes Einbringen von Totholz in der Zaunbasis für Kleinsäugetiere durchlässig zu gestalten
- Innerhalb des artenreichen Gehölzsaums sind Nisthilfen einzubringen.
- Die Stützwand zwischen Spielplatz und Flurstück 220/1 ist als Trockenmauer mit großen Quadern auszuführen, um Lebensraum für Kleisäugetiere zu schaffen

Michelstadt, März 2026

HAMM ARCHITEKTEN INGENIEURE

M. A. Architektur Alexander Hamm
Lindleystraße 12
60314 Frankfurt am Main
Tel.: 069 - 20 73 53 51