



GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Teilbereichsbezogene Änderung
Flächennutzungsplan und
Bebauungsplan „Im Rainzengrund“

Begründung
Vorentwurf
August 2024

IP-KONZEPT

Stadtplaner —————
————— Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
www.ip-konzept.de



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
sekretariat@ip-konzept.de

www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung	6
1.1 Anlass und Planungserfordernis.....	6
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	9
1.3 Bestehende Nutzungen	10
1.4 Städtebauliche Entwicklungskonzeption.....	11
2. Bauplanungsrechtliche Grundlagen	12
2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen.....	12
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	15
2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne.....	16
2.4 Aufstellungsverfahren	16
2.4.1 Verfahrensdurchführung	17
2.4.2 Ergebnisse des Scoping	17
2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	19
2.5 Planungsalternativen	19
3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	22
3.1 Natura 2000 - Gebiete	22
3.2 Umweltprüfung und Artenschutz	23
3.2.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	23
3.2.2 Belange des Artenschutzes	25
3.3 Technische und verkehrliche Erschließung	28
3.3.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung	29
3.3.2 Löschwasser	29
3.3.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser.....	30
3.4 Wasserwirtschaftliche Belange	31
3.4.1 Oberflächengewässer.....	31
3.4.2 Hochwasserschutz und (Risiko-)Überschwemmungsgebiete.....	32
3.4.3 Wasserschutzgebiete.....	33
3.4.4 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben.....	33
3.5 Boden.....	33
3.6 Belange der Landwirtschaft.....	36
3.7 Altlasten und Kampfmittel	37
3.8 Immissionsschutz	37
3.9 Denkmalschutz	37
3.10 Energiewende und Klimaschutz	38
3.11 Auswirkungen der übergeordneten Planungsvorgaben auf die Bauleitplanung	39
4. Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplans	40

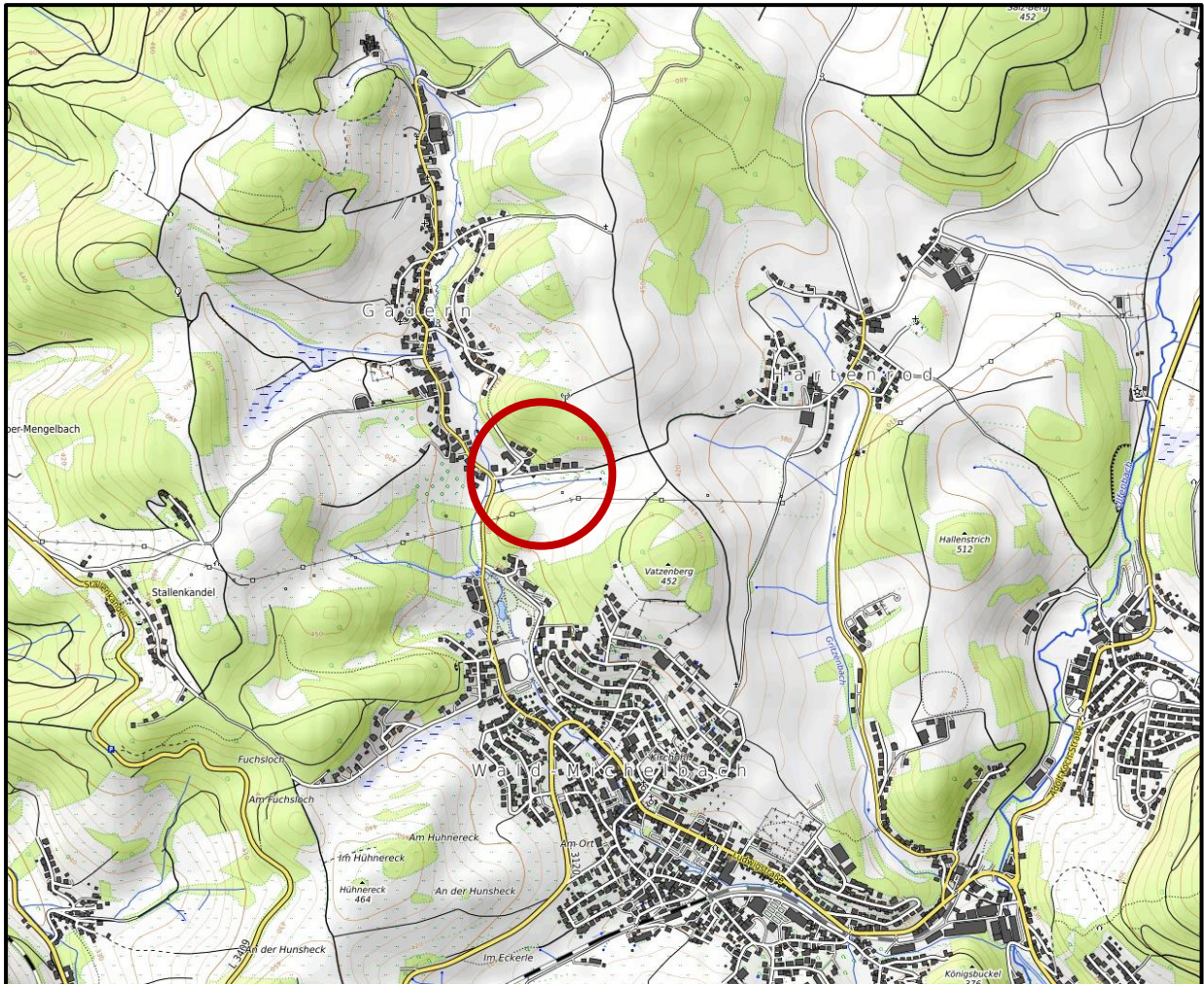


5.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der sonstigen Planinhalte	40
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	40
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	40
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	42
5.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	43
5.1.4	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	44
5.1.5	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	46
5.1.6	Höhenlage	49
5.2	Örtliche Bauvorschriften.....	49
5.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	50
5.2.2	Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse.....	50
5.2.3	Gestaltung von Einfriedungen	50
5.2.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	51
5.3	Hinweise und Kennzeichnungen	51
6.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	52
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	52
6.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	52
6.3	Flächenbilanz	52
7.	Quellen und Anlagen	52

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbildausschnitt mit Eintragung der Abgrenzung des Plangebiets	6
Abbildung 2:	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	9
Abbildung 3:	Städtebauliche Entwicklungskonzeption, Mai 2023.....	12
Abbildung 4:	Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	13
Abbildung 5:	Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wald-Michelbach.....	15
Abbildung 6:	Darstellung der rechtskräftigen Klarstellungssatzung „Im Rainzengrund“, überlagert mit dem Planbild des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bergweg“	16
Abbildung 7:	Darstellung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Zuwachsfläche im Ortsteil Gadern, unterlagrt mit dem Luftbildauszug.....	20
Abbildung 8:	Auszug aus der Bestandskarte der Hessischen Biotopkartierung	22
Abbildung 9:	Darstellung der Fließgewässer im Planumfeld.....	32
Abbildung 10:	Bodenfunktionsbewertung.....	34
Abbildung 11:	Bodenflächenkataster	35

Übersichtsplan



Quellen: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Link zur Urheberschaft: <https://www.openstreetmap.org/copyright>

Hinweis:

Im nachfolgenden Begründungstext wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie

(Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung

(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

Hessisches Denkmalschutzgesetz

(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. 2016 S. 211)

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 197)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Nr. 18.2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Abrundung des Ortsteils Gadern in der Gemeinde Wald-Michelbach geschaffen werden. Im Südosten von Gadern zweigt am Ortseingang von Wald-Michelbach kommend nach Osten die bestehende Gemeindestraße „Im Rainzengrund“ ab, die derzeit nur auf der Nordseite angebaut ist und nach ca. 300 m stumpf in einem Wendehammer endet. Die Fortführung des Weges erfolgt als Feldweg.

Durch die Bauleitplanung sollen nunmehr auch südlich der Straße „Im Rainzengrund“ einige Bauplätze geschaffen werden im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Arrondierung des bestehenden Ortsteils mit in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Erschließungsanlagen. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht die Anwendbarkeit des § 13b BauGB als nicht mit Europarecht konform erkannt hat, scheidet dieser Verfahrensweg aus und es ist stattdessen das herkömmliche Regelverfahren anzuwenden. Aus städtebaulicher Sicht hingegen handelt es sich um eine typische Ergänzung und Abrundung des bestehenden Ortsrandes.

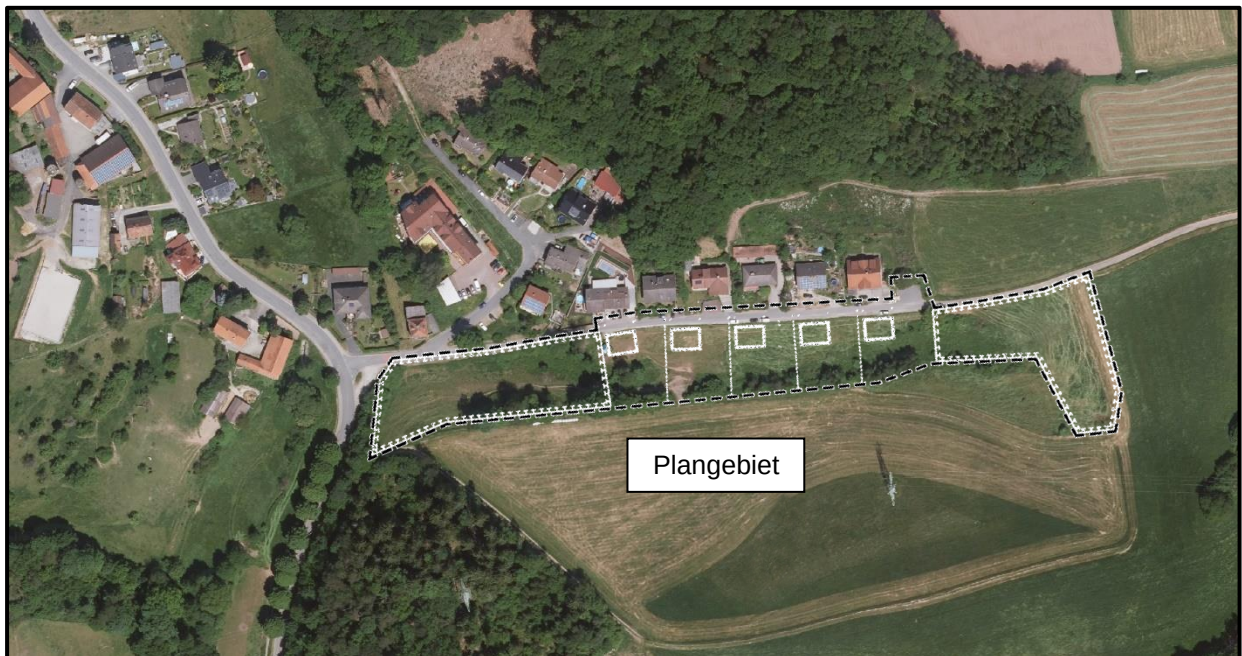


Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Eintragung der Abgrenzung des Plangebiets

Quelle: HLBG (2024): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abruf am 23.08.2024

Neben der Schaffung von Baurecht durch die verbindliche Bauleitplanung mit Aufstellen des Bebauungsplanes sind im Sinne des Entwicklungsgebotes auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren auf der Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung herzustellen.



Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt den Zweck, im Hinblick auf die gebotene geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung kleinteilige Flächenpotentiale als Wohnbauland bauleitplanerisch zu entwickeln, die sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges ergeben und ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen umzusetzen sind. Vorzugsweise sind dafür in erster Linie zwar Innenbereichspotenziale zu nutzen, jedoch stehen im Ortsteil Gadern solche geeigneten Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht zur Verfügung. Durch die meist bandartig entlang der Erschließungsstraßen entwickelte Dorfstruktur hat sich bereits aus der Historie heraus keine grundsätzlich abgegrenzte Ortsrandlinie ergeben, denn neben den bebauten Grundstücken sind auch häufig größere zusammenhängende Freiflächen anzutreffen. So verhält es sich auch für die plangegenständlichen Grundstücke, die entlang einer bisher nur einseitig angebauten Gemeindestraße straßenparallel als zusätzliche Bauplätze erschlossen werden sollen.

Bauplanungsrechtlich sind die Grundstücke zwar faktisch als dem Außenbereich zugehörig zu bewerten, städtebaulich bewertet stellt sich die Entwicklung jedoch als harmonische Fortentwicklung des bestehenden Ortsbildes dar, die sich weder fingerförmig in den Außenbereich hinein entwickelt noch die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Das Planerfordernis ergibt sich, da die Grundstücke sich im Außenbereich befinden und eine Privilegierung der beabsichtigten Nutzung im Sinne des § 35 BauGB nicht gegeben ist.

Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wird auch ein weiterer planerischer Schritt vollzogen, geeignete Flächen für eine moderate städtebauliche Nachverdichtung zu generieren. Um jedoch den städtebaulichen Charakter des Plangebietes zu erhalten, werden bauleitplanerische Festsetzungen getroffen, die u.a. das Maß der baulichen Nutzung regeln. Nachverdichtung kann horizontal (zusätzliche Flächenversiegelung durch Bebauung in 2. Reihe) und in angemessener Weise auch vertikal (z. B. durch Aufstockung) erfolgen. Eine vertikale Nachverdichtung soll insbesondere dort möglich sein, wo Gebäude durch Aufstockung im Rahmen der Zulässigkeiten dieses Bebauungsplans auf das höchstzulässige Maß erweitert oder vorhandene Nebengebäude zu Wohnzwecken umgebaut und / oder baulich erweitert werden können. Mit der gegenständlichen Planung wird eine horizontale Nachverdichtung in der Fläche ermöglicht. Durch die Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen bodenrechtliche Spannungen vermieden werden, eine weitere Flächenversiegelung im sog. Außenbereich kann unterbleiben. Die wesentlichen Festsetzungen werden aus den folgenden städtebaulichen Zielen entwickelt:

Baustrukturen:

- Erhalt des Gebietscharakters und Ortsrandbildes durch Erhalt der Bauweise;
- Schaffung der Voraussetzungen für eine maximal zweigeschossige Bebauung gemäß dem städtebaulichen Umfeld einschließlich der Möglichkeit zum Ausbau von Dachgeschossen als „Nicht-Vollgeschoss“;
- dementsprechend ist die Festsetzung der Gebäudehöhen so zu wählen, dass adäquater Wohnraum im Dach geschaffen werden kann, Dachgauben sollen zugelassen werden, jeweils abgestimmt auf die künftige Ortsrandlage;
- Festsetzung angemessener überbaubarer Grundstücksflächen zum Zwecke der horizontaler Nachverdichtung.



Freiraum:

- Innerhalb der seitlichen Frei- und Gartenbereiche sind die überbaubaren Flächen so zu wählen, dass unter Ausnutzung der Obergrenze für den Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) eine horizontale Nachverdichtung durch Anbauten an vorhandene Gebäude oder in den Bereichen, in denen ein weiteres Wohngebäude errichtet werden kann, zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann;
- durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern wird eine angemessene Fläche zur Freiraumgestaltung und -nutzung gesichert.

Potentiale ausschöpfen:

- Prüfung einer angemessenen Ausnutzung des Grundstücks unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit.

Zusammenfassend lassen sich folgende Erkenntnisse (Stärken-Schwächen / Chancen-Risiko-Analyse) festhalten.

<u>Stärke:</u> + Entwicklungspotentiale zur Nachverdichtung vorhanden + der Planbereich und die Grundstücke sind bereits voll erschlossen + die Einbindung in das Ortsbild ist aufgrund der topografischen Lage des Plangebiets sehr gut (keine Fernwirkung)	<u>Schwäche:</u> + die topografischen Verhältnisse lassen nur eine deutlich eingeschränkte Nutzung der Freifläche zu, daher Anordnung der Gartenflächen an den Seiten der Gebäude
<u>Chance:</u> + Entwicklungspotential als „innerörtliche“ (dem Außenbereich zugehörnde) Arrondierungsfläche + die vorhandene Infrastruktur kann durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums weiter ausgelastet und somit mitfinanziert werden + das Baugebiet erfüllt die politische Maßgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, die seit der BauGB-Novelle 2013 in das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung“ übernommen wurde (§ 1 Abs. 5 BauGB: „... soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“)	<u>Risiko:</u> + Freibereiche als potenzieller Lebensraum insbesondere für siedlungsnahen Arten werden weiter reduziert + die räumliche Nähe zu sensiblen Naturbestandteilen erfordert bei der städtebaulichen Planung eine hohe Sensibilität, um negative Beeinträchtigungen zu vermeiden

Anhand der städtebaulichen Analyse wurden für die vorgelegte städtebauliche Konzeption die folgenden Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan abgeleitet:

- Art der baulichen Nutzung: da die Wohnnutzung im Umfeld des Plangebiets überwiegt wird die Festsetzung eines reinen Wohngebiets empfohlen, eingestreute wohngebietsverträgliche Gewerbenutzungen sind nicht vorhanden, die ggf. die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erfordern würden
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Zahl der Vollgeschosse: max. II
Gebäudehöhenfestsetzung für Traufwand- und Firsthöhe
- Bauweise: offene Bauweise
- Dachformen und -farben: Klassische Dachformen und -farben des gewachsenen Orts.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten des Ortsteils Gadern, welcher im Norden der Kerngemeinde Wald-Michelbach liegt. Das Plangebiet schließt nach Süden an die bebaute Ortsbebauung an. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Geltungsbereich ist katastermäßig der Gemarkung Wald-Michelbach zugehörig und umfasst eine Fläche von insgesamt 15.594 m², wobei die planerisch für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen deutlich weniger als die Hälfte des Plangebiets betreffen. In der nachfolgenden Abbildung ist das Gesamtplangebiet durch eine strichlierte Umgrenzungslinie dargestellt.

Vom vorläufigen Geltungsbereich der Bauleitplanung betroffen sind die Grundstücke in der Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 1, Nr. 119/4 und Nr. 30/5 (teilweise).

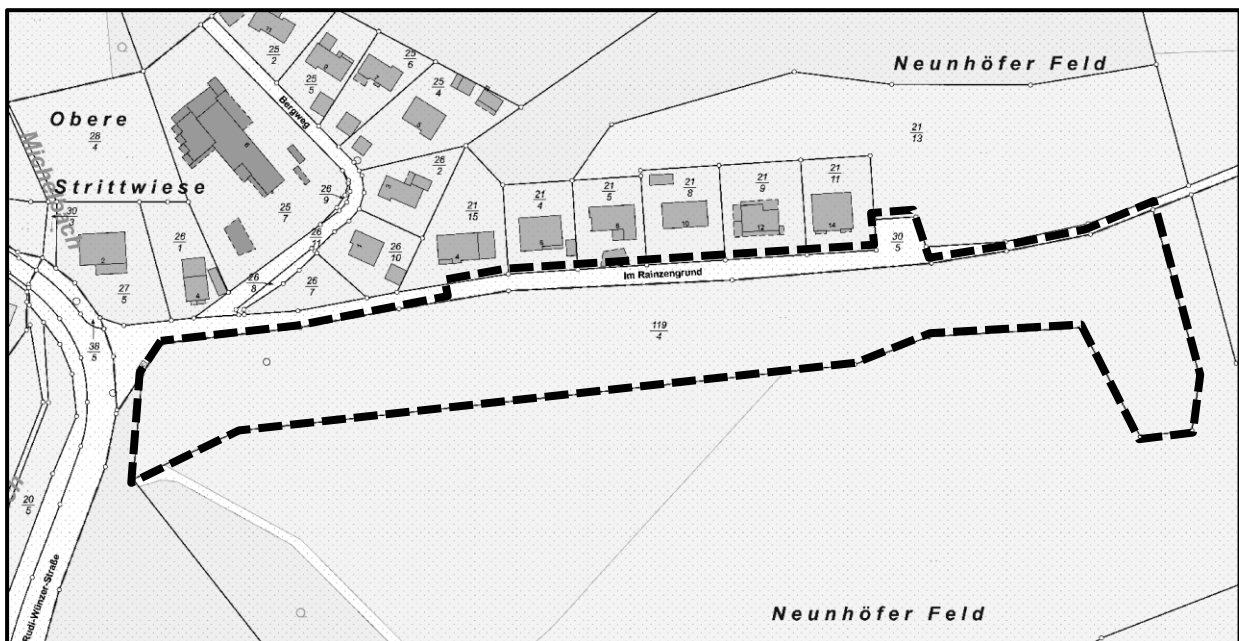


Abbildung 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (schwarz-strichlierte Umgrenzung, ohne Maßstab)

Quelle: HLBG (2024): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abruf am 23.08.2024

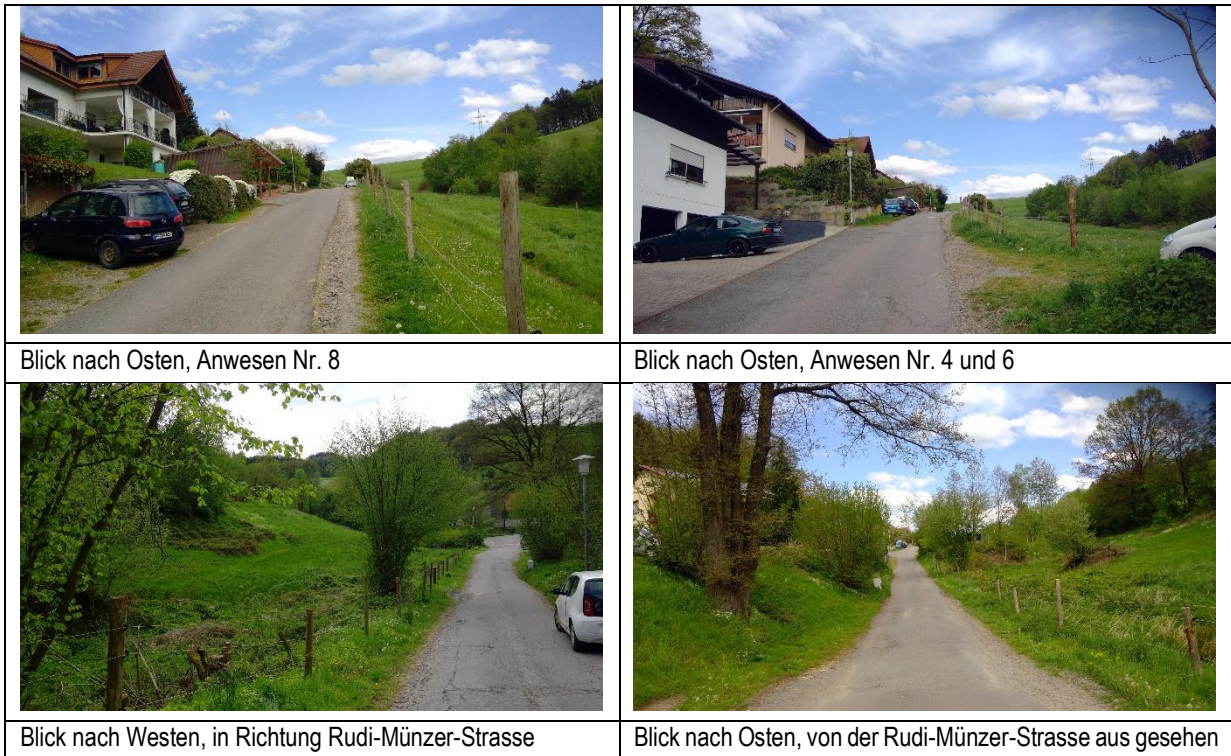
Der Anschluß des Plangebiets an die öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt über die Straße „Im Rainzengrund“, die das Plangebiet von der Rudi-Wünzer-Straße im Westen kommend erschließt.

Der betroffene Bereich der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der im Bestand vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Straße „Im Rainzengrund“ (Fl.st. Nr. 30/5).

1.3 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als intensives Weideland genutzt. Das Gelände fällt topografisch nach Süden hin sehr deutlich in eine Senke ab, in der ein Fließgewässer ohne Namen verläuft. Innerhalb der Senke sind teilweise Gebüsche und dichter Brombeerbewuchs aufgekommen. Im weiteren Verlauf nach Süden steigt das Gelände dann wieder steil an im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen. Im Westen zur Rudi-Wünzer-Straße hin flacht sich das Gelände deutlich ab und bildet eine flache Mulde, die ebenfalls durch starken Bewuchs überprägt ist.





1.4 Städtebauliche Entwicklungskonzeption

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungskonzeption die Machbarkeit einer zusätzlichen Bebauung südlich der vorhandenen Erschließungsstraße „Im Rainzengrund“ untersucht und sowohl den politischen Gremien der Gemeinde Wald-Michelbach zur Beratung vorgelegt als auch mit den maßgeblichen Behörden in einem vorgreiflichen informellen Scoping-Termin am 21.03.2024 erörtert.

Die städtebauliche Entwicklungskonzeption sah eine „Spiegelung“ der vorhandenen Wohnbebauung im Norden der Straße „Im Rainzengrund“ vor, bestehend aus 5 Einzelbaukörpern mit einer Ost-West ausgerichteten Firstrichtung, parallel zur Erschließungsstraße. Aufgrund der Nähe zum Fließgewässer und der bewegten Topografie wurden die geplanten Gebäude sehr nah an die Erschließungsstraße herangeplant, die Bestandsgebäude im Norden hingegen sind um eine deutliche Vorgartenzone abgerückt vom öffentlichen Straßenraum.

Bedingt durch die Senke zum Fließgewässer hin ist anzunehmen, dass die Freiflächen und Gärten der Grundstücke nicht südlich der geplanten Wohngebäude realisiert werden, sondern seitlich. Hinzu kommt, dass beidseits des Fließgewässers ein 10-m breiter, gesetzlich geschützter Gewässerrandstreifen zu beachten ist, der baulich nicht in Anspruch genommen werden darf, auch nicht durch Zaunanlagen.

Von der baulichen Nutzung sollte ein erdgeschossiger Zugang von der Erschließungsstraße aus und eine insgesamt zweigeschossige Bebauung möglich sein bei offener Bauweise.

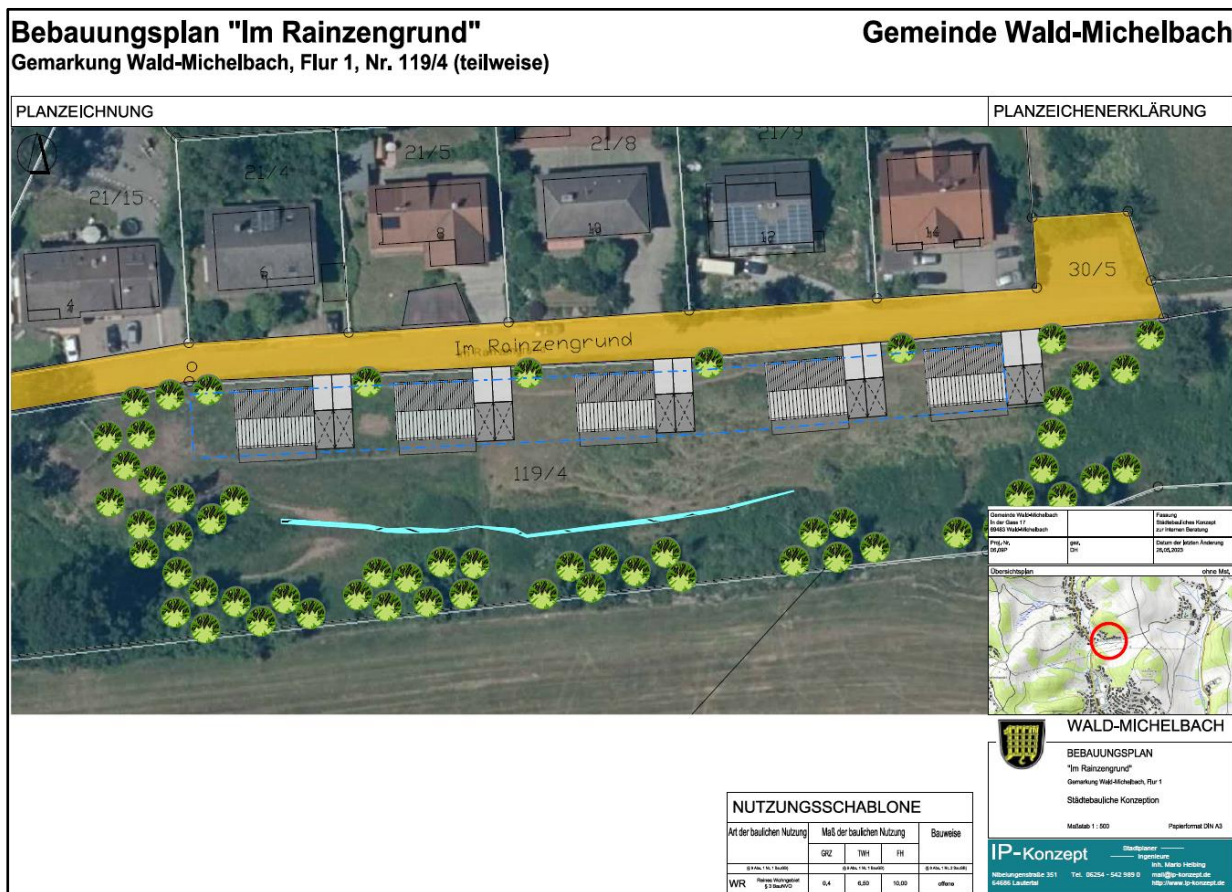


Abbildung 3: Städtebauliche Entwicklungskonzeption, Mai 2023

Quelle: Eigene Darstellung

2. Bauplanungsrechtliche Grundlagen

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, die in dem mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) festgelegt sind. Der Text des RPS/RegFNP 2010 enthält Ziele (Z), Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung; die Ziele sind im Text besonders hervorgehoben, sie sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten und gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie eine Anpassungspflicht. Die nicht als Ziele gekennzeichneten Plansätze sind Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete gelten als verbindliche Ziele, die Vorbehaltsgebiete gelten als Grundsätze der Regionalplanung.

Wald-Michelbach wird im RPS / RegFNP 2010 als Unterzentrum (Z3.2.3-5) ausgewiesen. Der Ortsteil Gadern erfüllt keine zentralörtliche Funktion.

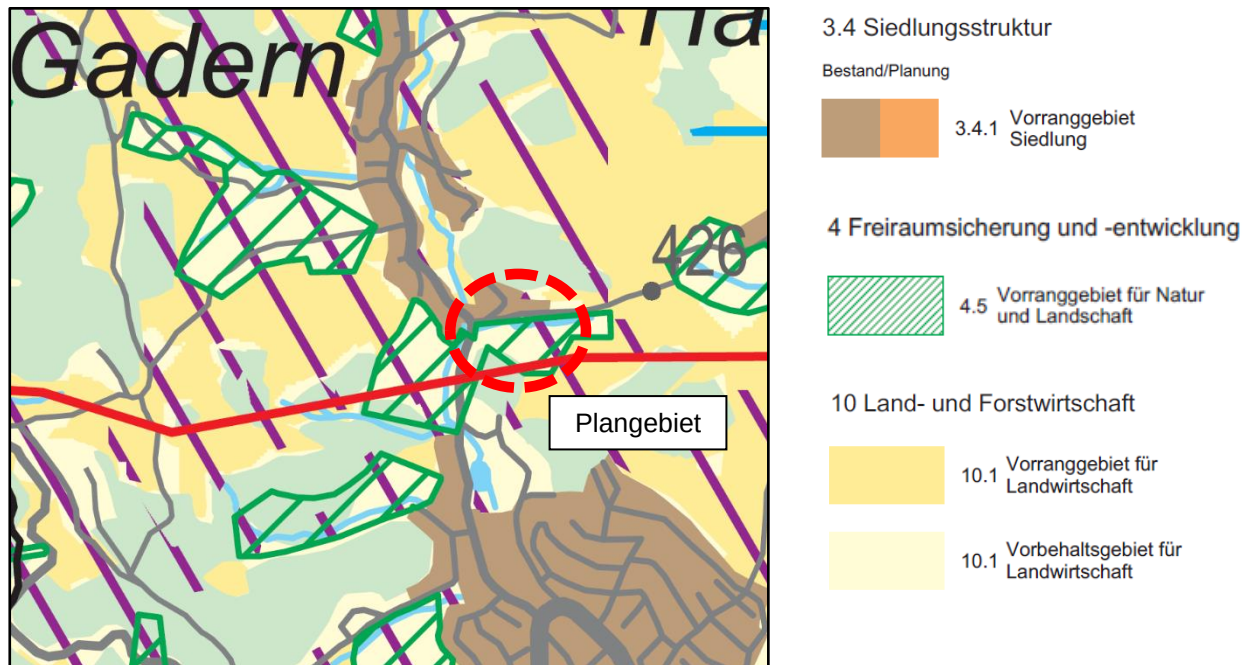


Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Hrsg.)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiets „Siedlung“ innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“, welches überlagert wird durch ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“. Im Südwesten grenzt eine kleine Waldfläche an den Planbereich an, nach Süden und Osten „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und im Norden ist die bestehende Ortslage als „Vorranggebiet Siedlung“ ausgewiesen.

▪ Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:

Vorranggebiete sind besonders geeignet für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau und sollen dauerhaft für diese Nutzung zu erhalten bleiben und langfristig für die nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Nach Z10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Das Plangebiet ist als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, diese Bereiche dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion sowie der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie stellen zudem Gebiete



dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. Wenngleich die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen sowie auch das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) möglich, z. B. im Anschluss an bebaute Ortslagen für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen gegeben.

Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht, so dass unter raumordnerischen Gesichtspunkten die hier vorliegende Bauleitplanung vertretbar ist und die Grundzüge des Regionalplanes in Folge nicht berührt werden.

▪ Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Z4.5-3):

In den Vorranggebieten haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. Die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Gebiete bilden die Grundstruktur eines regionalen Biotopverbundes und umfassen z.B. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000-Gebiete), Naturschutzgebiete, Auenverbund-Landschaftsschutzgebiete der Zone I, gesetzlich geschützte Biotope, großflächige Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile oder Zielvorgaben des LEP zum ökologischen Verbundsystem. Dargestellt sind jeweils Gebiete ab etwa 5 ha Größe.

Die spezifischen Schutzziele ergeben sich aus den Erhaltungszielen für die Natura 2000-Gebiete sowie aus den NSG- und LSG-Verordnungen. Schutzgegenstand sind je Gebiet spezifische Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften, Lebensräume, Landschaftsstrukturen und Standortgegebenheiten (z. B. Wasser- und Nährstoffhaushalt, Nutzungsart und -intensität). Zu diesen Gebieten zählen in Südhessen unter anderem Flussauen, Feuchtgebiete, Magerrasen, naturraumtypische Laubmischwälder und bestimmte Ausprägungen des Grünlandes.

Eine Vielzahl dieser Gebiete ist durch die standortangepasste landwirtschaftliche Bodennutzung entstanden, für deren Erhaltung ist deshalb häufig eine entsprechende Weiterbewirtschaftung notwendig, die durch geeignete Rahmenbedingungen für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie durch Förderprogramme unterstützt werden soll.

Die regionalplanerische Vorrangzuweisung bedeutet jedoch nicht den Ausschluss jeglicher anderer Ansprüche (im Sinne eines generellen Nutzungsverbots), sondern nur derjenigen Nutzungen, Planungen und Maßnahmen, die mit dem jeweiligen Schutzziel nicht vereinbar sind.

Für die plangegenständliche Fläche ist festzustellen, dass diese nicht als Schutzgebiet der v.g. Kategorien ausgewiesen ist. Auch eine standortangepasste landwirtschaftliche Bodennutzung

kann für die Fläche nicht konstatiert werden, so dass eine entsprechende Weiterbewirtschaftung als Erhaltungsziel ebenfalls nicht in Aussicht steht. Mit Ausnahme der Eigenschaft als Teil einer Gewässeraue kommen die vorgenannten regionalplanerischen Schutzziele nicht in Betracht.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach ist das Plangebiet als Grünfläche „Pflegeflächen“ dargestellt. Der rechtswirksame vorbereitende Bauleitplan wurde am 24.09.1980 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt und trat am 01.10.1980 in Kraft. Bedarfsorientiert wurden einige teilbereichsbezogene Änderungen vorgenommen, um das Planwerk jeweils an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen anpassen zu können. Mittlerweile stellt der wirksame FNP nach über 40 Jahren die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nur noch unzureichend dar.

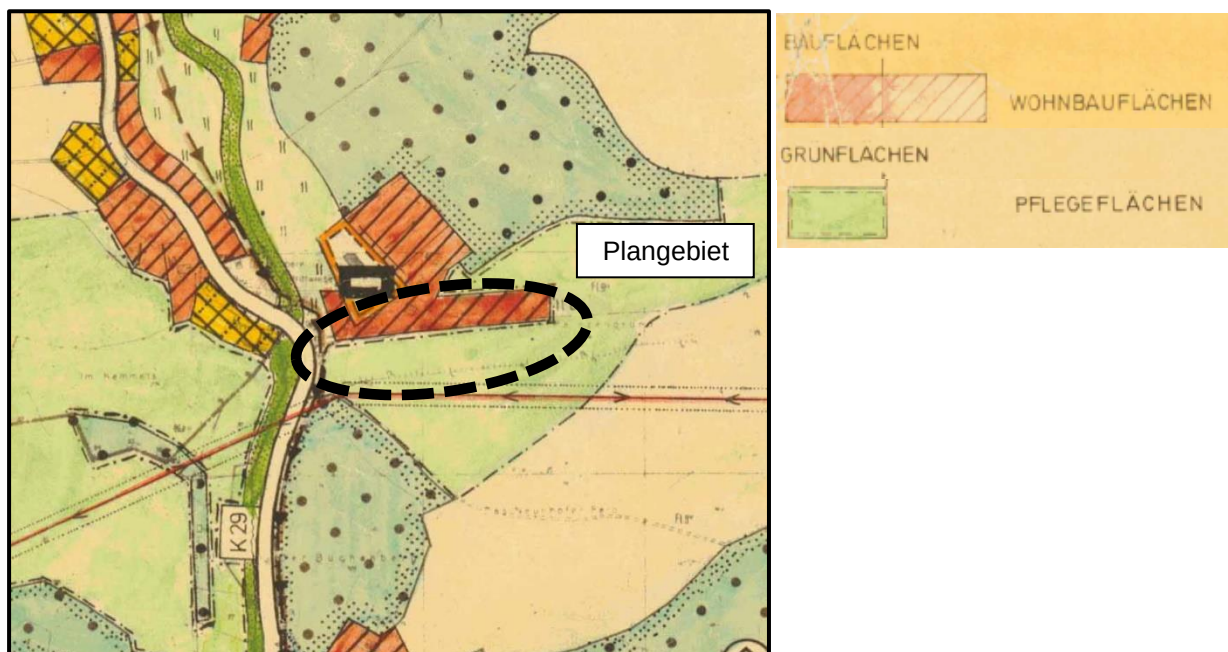


Abbildung 5: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wald-Michelbach

Quelle: BürgerGIS Kreis Bergstraße

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die hier geplante verbindliche bauleitplanerische Entwicklung widerspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, so dass für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans ein teilbereichsbezogenes Änderungsverfahren durchgeführt wird. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum vorliegenden Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan angepasst und die Aktualität des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich gewahrt.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne

Der Geltungsbereich selbst wird durch keine rechtskräftigen Bebauungspläne überlagert. Im Nordosten der Straße „Im Rainzengrund“ besteht eine Klarstellungssatzung (006-31-21-3074-006-025-00) mit der gleichlautenden Bezeichnung „Im Rainzengrund“, mit der das heutige Anwesen Nr. 14 baulich umgesetzt wurde. Die Festsetzungen sehen daher auch für die Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet (WR) vor. Die Satzung trat am 04.07.1994 in Kraft.

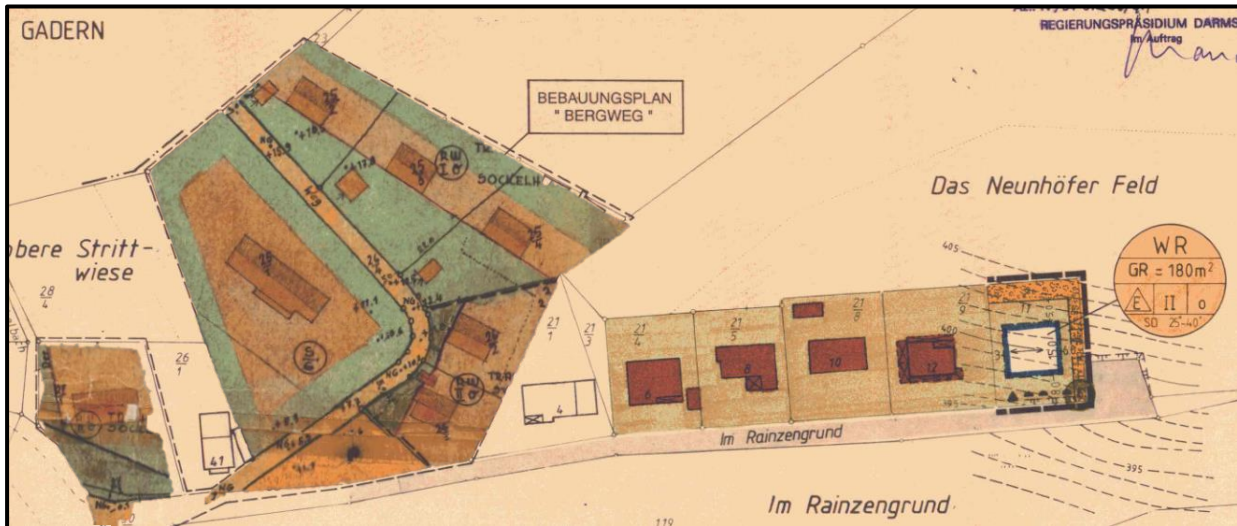


Abbildung 6: Darstellung der rechtskräftigen Klarstellungssatzung „Im Rainzengrund“, überlagert mit dem Planbild des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bergweg“

Quelle: BürgerGIS Kreis Bergstraße

Westlich davon besteht im Bereich des Bergwegs ein Bebauungsplan, der am 21.04.1966 in Kraft getreten ist. Auch dieser sieht für die Art der baulichen Nutzung reines und allgemeines Wohngebiet vor mit Ausnahme einer zentralen Fläche, die als Sondergebiet festgesetzt ist. In dem Anwesen befindet sich heute ein Alten- und Pflegeheim.

2.4 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im sogenannten zweistufigen Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts und Abarbeitung der gesetzlich vorgesehenen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als sog. „Angebotsbebauungsplan“ und somit vorhabenunabhängig aufgestellt. Die zu der Bauleitplanung zugehörige Begründung, die zunächst für den Bebauungsplan als auch für die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gleichermaßen gilt, wird während des Aufstellungsverfahrens sukzessive fortgeschrieben und zum Verfahrensabschluss (hier: Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine eigenständige Begründung vorliegt.



2.4.1 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien wurden bei der Planaufstellung die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt (Verfahrensvermerke); die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens sukzessive vervollständigt.

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

28.06.2022	Beschlussfassung der Gemeindevertretung über die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Rainzengrund“ in der Gemarkung Wald-Michelbach.
__._.2022	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Das Kapitel wird nach Verfahrensfortschritt sukzessive vervollständigt.

2.4.2 Ergebnisse des Scoping

Am 21.03.2024 wurde ein informeller Scoping-Termin mit den Fachstellen des Kreis Bergstraße (FB Landwirtschaft, Untere Wasserbehörde (UWB), Untere Naturschutzbehörde (UNB), FB Bauleitplanung), der Gemeinde (Bauamt) und dem Planungsbüro IP-Konzept durchgeführt. Der Termin diente dazu, im Vorfeld des förmlichen Bauleitplanverfahrens die Einschätzungen der Fachbereiche des Kreis Bergstraße einzuholen und dem möglichen planerischen Umfang für ein Bebauungsverfahren auf informeller Grundlage abstimmen zu können.

Von den Fachbereichen wurden im Wesentlichen folgende Punkte vorgetragen:

- Seitens der Landwirtschaft bestehen keine Bedenken. Es solle jedoch darauf geachtet werden, dass für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Im Hinblick auf die im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesene Vorbehaltsfläche Landwirtschaft und die im FNP dargestellte Grünfläche (Pflegefläche) entspricht dies der hiesigen Einschätzung, wonach eine landwirtschaftliche Bedeutung der Fläche vordergründig nicht besteht, obwohl die Fläche in der aktuellen Nutzung als Weide genutzt wird. Eine ackerbauliche Bedeutung kann in Abrede gestellt werden.

- Von der UWB wurde auf den Gewässerrandstreifen hingewiesen, der im Außenbereich 10 Meter ab Böschungsoberkante beträgt. Anhand der städtebaulichen Konzeption (vgl. Kap. 1.4) war zu ersehen, dass die hinteren Gebäudekanten fast unmittelbar am Gewässerrandstreifen enden. Der Gewässerrandstreifen ist komplett von jeglicher Bebauung (z. B. Einfriedungen, Terrassen etc.) freizuhalten. Auch eine Überbauung durch Balkone ist nicht zulässig. Die Nutzung des Randstreifens als private Gartenfläche sieht die UWB kritisch, da dies in der Realität dazu führe, dass dort bauliche Anlagen wie Einfriedungen, Gartenhäuser und Terrassen errichtet würden, auch wenn diese im B-Plan dort ausgeschlossen sind. Somit könne eine Gartennutzung praktisch nur zwischen den Gebäuden stattfinden. Vom Planungsbüro wurde daher vorgeschlagen, anstelle eines zusammenhängenden Baufensters einzelne Baufenster festzusetzen, um so eine "seitliche" Gartennutzung sicherzustellen.



Die Anregungen wurden im hier vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans umgesetzt. Es wurden Einzelbaufenster festgesetzt, wodurch jeweils seitlich zwischen den Baufenstern ausreichend groß bemessene nicht überbaubare Grundstücksflächen entstehen, die als private Hausgärten genutzt werden können. Der Ferner wurde der Gewässerrandstreifen im Planteil zeichnerisch dargestellt und textlich bestimmt, dass dort keine baulichen Anlagen, auch keine Terrassen zulässig sind.

- Zu Ausgleichszwecken im Bereich des Gewässerlaufs wurde erörtert, dass eine Bepflanzung des Uferbereichs mit geeigneten Gehölzen, wie z. B. Erlen, durchaus eine naturschutzfachliche Aufwertung bedeuten könne, jedoch erschwere dies zum einen die Unterhaltung des Gewässers, zum anderen könnten Erlen eine Wuchshöhe von bis zu 20 Metern erreichen, was sich dann wiederum negativ auf die Bebauung / Grundstücksnutzung auswirken könne (Verschattung/ Laubwurf).

Die Möglichkeit von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen am Gewässer werden im Rahmen der Entwurfsplanung im Umweltbericht aufgenommen.

- Zur möglichen Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet teilte die UWB mit, dass eine solche in zunehmender Weise nicht möglich sei; alternativ sei die Einleitung ins Gewässer möglich, die dann nur gedrosselt erfolgen könne, so dass hier entsprechende Maßnahmen zu ergreifen wären.

Die Anregungen wurden im Textteil zum Bebauungsplan umgesetzt, wenngleich die Versickerung von Niederschlagswasser nicht ausgeschlossen wurde, sondern im Sinne des Hessischen Wassergesetzes grundsätzlich zulässig ist, jedoch wurde auf die möglicherweise mangelnde Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hingewiesen (und der Hinweis auf ein hydrologisches Gutachten gegeben) sowie alternativ der Hinweis auf eine zulässige gedrosselte Einleitung in den Vorfluter aufgezeigt.

- Die UNB wies darauf hin, dass es sich bei dem Bachlauf wahrscheinlich um ein gesetzlich geschütztes Biotop handle (naturnahe Bereiche fließender Gewässer einschließlich der Ufer). Dies wäre im Rahmen der Bestandsaufnahme zu klären. Auch aufgrund der bewegten Topografie halte die UNB die Umsetzung der Planung für schwierig. Es wären ggf. Geländeschnitte erforderlich, aus denen dann auch ersichtlich werde, wo ggf. Stützmauern für die Hangsicherung erforderlich würden und ob diese dann mit dem Bachlauf in Einklang zu bringen sind. Zudem könnten auch im Rahmen eines Artenschutzgutachtens noch weitere Problematiken hinzutreten.

Die Anregungen wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Es wird zunächst festgestellt, dass für den Gewässerlauf und seine Ufer keine Festsetzung für ein Schutzgebiet ermittelt werden konnte. Der genaue Gewässerlauf des Fließgewässers innerhalb des Planbereichs wurde vermessungstechnisch erhoben und kartiert. Es wurden Geländeschnitte erstellt, die die topografische Situation im Plangebiet wiedergeben, hieraus ist zu ersehen, dass größere Eingriffe durch Hangsicherungsmaßnahmen nicht zwingend erforderlich werden, da die Gebäude bereits ausreichend die Topografie bewältigen.



Hinsichtlich eines Artenschutzgutachtens wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der notwendigen Detailierungsgrad der Umweltprüfung bei den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt.

- Die Bauleitplanung wies darauf hin, dass eine Alternativenprüfung durchzuführen und der FNP zu ändern sei. Zudem müsse dem Eigentümer deutlich gemacht werden, dass hier bestenfalls nur eine sehr eingeschränkte Bebauung und Grundstücksnutzung möglich wäre, mit der Folge, dass dies zu einer schlechteren Vermarktbarkeit der Grundstücke führen könne.

Die vorgetragenen Anregungen wurden aufgenommen und umgesetzt. Die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des plangeordneten Bebauungsplans durchgeführt. Eine Standortalternativenprüfung ist Bestandteil der Begründung (vgl. nachstehendes Kap. 2.5)..

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Das Kapitel wird nach Verfahrensfortschritt sukzessive vervollständigt.

2.5 Planungsalternativen

Da es sich vorliegend um private Grundstücksflächen handelt, die für Wohnzwecke entwickelt werden sollen und daher alternative Flächen eigentumsrechtlich nicht oder nur erschwert im gleichen Umfang verfügbar gemacht werden können, stellen sich die Grundstücke im Planbereich schon aus diesem Grund für bevorzugt dar. Im Übrigen ist aus dem öffentlichen Belang, der von der Gemeinde zu vertreten ist, der Planbereich für die städtebauliche Arrondierung durchaus prädestiniert, da notwendige Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind und keine weiteren Kosten den gemeindlichen Haushalt hierfür belasten. Mehr noch werden aus der Sicht der Gemeinde durch die Umsetzung der Planung zusätzliche Beiträge für die Finanzierung der

bereits vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen generiert, indem die neuen Anwohner durch ihre gemeindlichen Abgaben für Abwasser und Wasser zur Refinanzierung der Ausstattung aktiv beitragen.

Für den Ortsteil Gadern ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Zuwachsfläche für ein Wohnbaugebiet dargestellt im Osten der Ortslage,



Abbildung 7: Darstellung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Zuwachsfläche im Ortsteil Gadern, unterlag mit dem Luftbildauszug

Quelle: Luftbild: HLBG (2024): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abruf am 23.08.2024
Auszug Flächennutzungsplan: BürgerGIS Kreis Bergstraße

Wie in der obigen Abbildung zu ersehen ist, wurde die geplante Zuwachsfläche bereits vollständig umgesetzt. Weitere Alternativflächen sind im Ortsteil Gadern nicht zu akquirieren. Für das Plangebiet kann festgestellt werden, dass keine aus naturschutzrechtlicher Sicht hochwertigen Landschaftsbestandteile überplant werden, sondern vielmehr ein im RPS/RegFNP 2010 für eine mögliche Siedlungsarrondierung unterhalb der Darstellungsgrenze vorgesehener Vorbehaltsbereich (Vorbehalt für Landwirtschaft). Eine potenzielle Eignung der Fläche kann daher aus den von der Gemeinde zu vertretenden öffentlichen Belangen angenommen werden. Die Verpflichtung der Gemeinde, die von der Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange in einer Weise zum Ausgleich zu bringen, die zu ihrer objektiven Wichtigkeit in einem angemessenen Verhältnis steht, macht die Prüfung ernsthaft in Betracht kommender Standort- und Ausführungsalternativen erforderlich. Dies kann in dem (im Entwurf) zu erstellenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB abgearbeitet werden. In § 3 Abs. 1 ist ferner bestimmt, dass die Öffentlichkeit nicht nur über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sondern auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, zu unterrichten ist. Die Pflicht zur Alternativenprüfung



ist daher nicht auf die Belange des Umweltschutzes sowie auf die in § 3 Abs. 1 angesprochenen Planungen beschränkt, sondern hat in den Fällen zu erfolgen, in denen verschiedene Lösungen zur Erreichung des von der Gemeinde mit ihrer Planung verfolgten Ziels möglich sind.

Die plangegenständliche städtebauliche Zielsetzung ist, den vorhandenen Ortsrand im Anschluss an eine bestehende Erschließungsstraße in einer verträglichen Weise abzurunden, so dass die hier geplante Arrondierung verständlicherweise und nachvollziehbar nicht oder nur schwer an einer anderen räumlichen Stelle erfolgen kann. Die städtebauliche Zielsetzung an dieser Stelle ist daher nicht ohne weiteres räumlich veränderbar. Es wurde geprüft, ob zur Schaffung von Wohnraum ggf. andere, besser geeignete Bereiche akquiriert werden könnte, womit jedoch das plangegenständliche städtebauliche Ziel nicht zwingend zu erreichen wäre. Wie vorstehend ausgeführt sind alternativ verfügbare Grundstücke im Ortsteil Gadern nicht zu akquirieren. In die Pflicht zur Alternativenprüfung sind daher nur planzielkonforme Alternativen einzubeziehen sowie solche, die aus der Sicht der Gemeinde als real mögliche Lösung ernsthaft zu erwägen sind. Eine gleichermaßen tiefgehende Prüfung aller in Betracht kommenden Alternativen ist aber nicht erforderlich. Die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit bei der Auswahl verschiedener Alternativen sind dann überschritten, wenn eine andere als die von der Gemeinde gewählte Lösung sich unter Berücksichtigung aller abwägungserheblichen Belange eindeutig als die bessere Lösung darstellt, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonender einfließen und sich somit der Gemeinde hätte aufdrängen müssen. Die hier gewählte Ortsrandarrondierung ist aus der Sicht der Gemeinde alternativenlos.

In diesem Sinne wäre allenfalls eine „0-Variante“, also der Verzicht auf die Bauleitplanung, eine ernstzunehmende Alternative, hierbei würde die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen vollständig entfallen, was dem gegenständlichen Planungsziel entgegenstehen würde. Daher wird von der Null-Variante Abstand genommen und dem Belang der Wohnraumschaffung der Vorzug eingeräumt.

Letztlich sind städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens sind nicht zu befürchten, so dass die Gemeinde dem grundsätzlichen Interesse auf Umsetzung des Vorhabens nicht entgegen-treten wird. Insgesamt darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für eine Bauleitplanung nehmen, dabei handelt es sich nicht um eine unzulässige „Gefälligkeits-planung“ oder um eine unzulässige Einzelfallplanung für ein einzelnes Grundstück (BVerwG Beschl. v. 16.8.1993 – 4 NB 29.93; Urt. v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99, aaO vor Rn. 1). Wesentliches Kriterium zur Standortwahl war aus städtebaulichen Gründen die räumliche Lage innerhalb des Siedlungsgefüges und die Möglichkeit zur bauleitplanerischen Arrondierung im Anschluss an eine bestehende Erschließungsstraße.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Natura 2000 - Gebiete

Das Plangebiet liegt gemäß dem Online-Viewer „Geoportal Hessen“ des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (Internet-Abruf vom 23.08.2024) innerhalb des „Naturpark Bergstraße-Odenwald“ (St.Anz. 29/2006, S. 1517, gültig seit dem 31.07.2006), jedoch außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) sowie Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete Nr. 6318-304 „Tromm“ sowie Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ liegt rund 1.700 m im Nordwesten bzw. rund 1.500 m im Westen des Plangebietes. Auswirkungen auf die Schutzgebiete aufgrund der Planung sind nicht zu erwarten. Eine Natura 2000-Vorprüfung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete befinden sich im Süden der Kerngemeinde in einer Entfernung von rund 2,4 km mit der Bezeichnung „Wolfsloch bei Wald-Michelbach“ bzw. in einer Entfernung von rund 3,7 km im Südosten mit der Bezeichnung „Dürr-Ellenbachtal von Wald-Michelbach“. Auch hier ist in beiden Fällen keine Beeinträchtigung durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

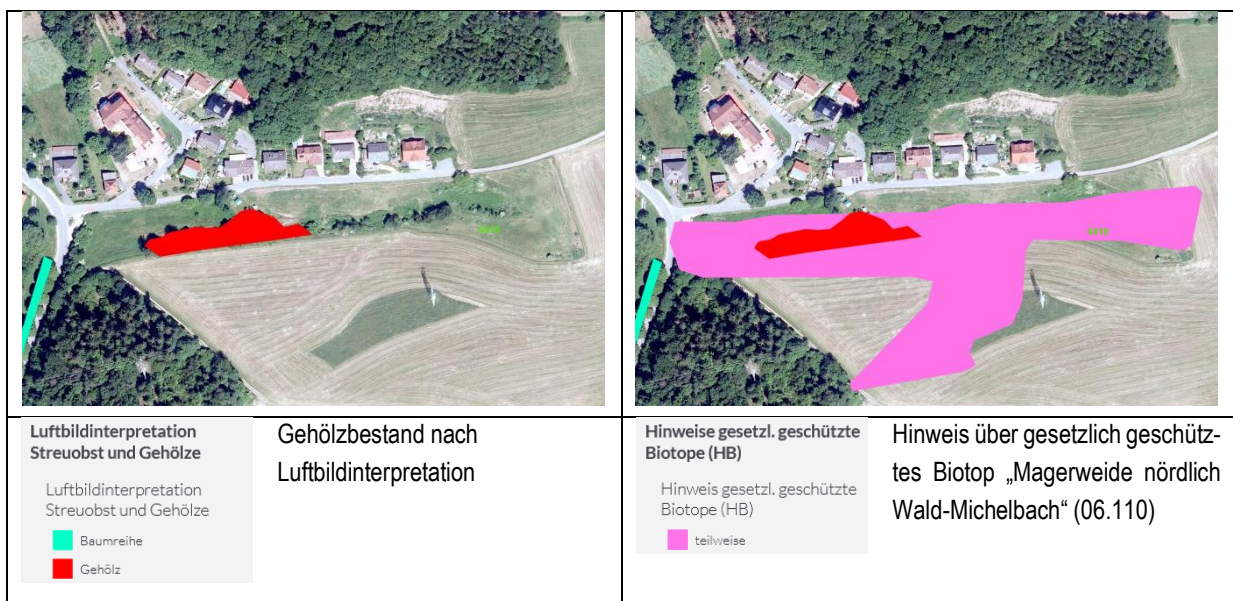


Abbildung 8: Auszug aus der Bestandskarte der Hessischen Biotopkartierung

Quelle: (HLNUG) Natureg-Viewer (Internet-Abruf am 23.08.2024)

Im Online-Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) „Natureg-Viewer“ ist im Süden des Plangebiets ein Hinweis über ein gesetzlich geschütztes Biotop „Magerweide nördlich Wald-Michelbach“ (Biototyp 06.110), Biotop-Nr. 243 eingetragen. Für das Plangebiet wurde im Rahmen einer Luftbildinterpretation im Jahr 2008 /



2009 ein Gehölzbestand erfasst. Die erfassten Bereiche werden jedoch durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht tangiert.

Ökokontoflächen aus dem Naturschutzregister Hessen werden nicht tangiert.

3.2 Umweltprüfung und Artenschutz

3.2.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in allen Bauleitplanverfahren, auch bei der Aufhebung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen, eine Umweltprüfung durchzuführen. Ausnahmen gelten u. a. für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, hiernach kann die Gemeinde von der Umweltprüfung und damit vom Umweltbericht absehen - in diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2, 3 BauGB).

Die Gemeinde ist daher im Regel-Aufstellungsverfahren verpflichtet, dem Entwurf des Bebauungsplans eine Begründung beizufügen sowie einen Umweltbericht, in dem die Umweltbelange umfassend aufbereitet sind. Für das Regelverfahren bestimmt § 2 Abs. 4 BauGB, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung ist der Begründung noch kein Umweltbericht beigelegt, da die Planung noch nicht so verfestigt ist, dass die Belange der von der Planung berührten Träger nicht mehr in einer dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7) genügenden Weise berücksichtigt werden könnten. Daher wäre es dem Verfahren wenig zuträglich, wenn bereits in einem frühen Planungsstadium des Vorentwurfs (als planerische Grundlage für die frühzeitige Beteiligung) die Abarbeitung der Umweltbelange einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig erbracht wäre. Dem unterschiedlichen Kenntnisstand zu Beginn und am Ende des Planungsverfahrens trägt der Wortlaut des § 4 Abs. 1 Rechnung. Zur Ermittlung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung zu erfolgen hat, werden u. a. die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung aufgefordert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Äußerung bzw. einer Stellungnahme gegenüber der Gemeinde verpflichtet. Diese Verpflichtung ergibt sich u. a. eindeutig aus dem Wortlaut des § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB; diese Rechtspflicht wird auch für die Beibringung der für den Umweltbericht (§ 2 Abs. 4, § 2 a Satz 3)



erforderlichen Daten vorausgesetzt. Die Behörden und sonstigen TöB haben also nicht nur Gelegenheit zur Stellungnahme; sie sind auch verpflichtet, eine solche abzugeben, um vor der Erstellung des Planentwurfs die Gemeinde zu unterstützen, unnötige eigene Ermittlungen anzustellen, somit insbesondere auch den Zeit- und Kostenaufwand zu verringern. Es handelt sich um eine echte Rechtspflicht, nicht nur um eine Obliegenheit im eigenen Interesse, deren Verletzung allein Nachteile für die Behörde und die sonstigen TöB hätte. Das Gesetz verleiht vielmehr der Gemeinde einen Rechtsanspruch auf Abgabe einer Stellungnahme, weil ohne sie bei Berührtsein die von den Behörden und sonstigen TöB repräsentierten öffentlichen Belange nicht oder nicht ausreichend, vor allem auch in der Abwägung, berücksichtigt und hierdurch Gemeinwohlinteressen beeinträchtigt werden können. Daher sieht das Gesetz vor, durch frühzeitige Offenlegung der Planungsabsicht alle verfügbaren Umweltinformationen und ein hohes Maß an Transparenz bei der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung zu gewährleisten. Durch Einbeziehen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die frühzeitige Beteiligung wird deren besonderes Fachwissen im Hinblick auf die Umweltbelange schon in einer frühen Planungsphase abgefragt und in das Verfahren eingespeist. Zugleich soll dadurch die planende Kommune von eigenen Ermittlungspflichten entlastet werden.

Mit der Einführung der Umweltprüfung wurde diese Rechtspflicht noch weiter verdeutlicht. Auf die Mitwirkung der Behörden ist insbesondere hinzuweisen, namentlich auf § 3 Abs. 2 Satz 2 über die Auslegung wichtiger umweltbezogener Stellungnahmen in der Offenlage sowie der Hinweis auf die verfügbaren umweltbezogenen Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2), auf Nr. 3 b der Anlage zum BauGB über die geplanten Maßnahmen für ein Monitoring sowie auf die auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens fortwirkende Unterrichtungspflicht insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt nach § 4 Abs. 3, die wiederum zentraler Bestandteil des Monitorings-Verfahrens nach § 4 c Satz 2 ist. Die Gemeinde hat somit auch daher einen Rechtsanspruch auf Übermittlung der Informationen. Die Mitteilungspflicht dient namentlich auch dem Schutz vor Fehleinschätzungen bei der Umweltprüfung.

§ 1a Abs. 3 führt die Bauleitplanung mit der Eingriffsregelung zusammen und regelt deren Anwendung durch Vorgaben zum Zusammenwirken von BauGB und BNatschG. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft – Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – zu berücksichtigen. Über die Vermeidung und den Ausgleich eines zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft ist danach gemäß den Grundsätzen der Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange planerisch zu entscheiden.

In § 1a Abs. 3 Satz 2 bis 6 BauGB wird für die Bauleitplanung und ihren Vollzug konkretisiert, wie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen kann, im Bebauungsplan z. B. durch Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Nach § 1a Abs. 3 Satz 3 können die Festsetzungen nach Satz 1 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar



ist. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 können anstelle von Festsetzungen am Ort des Eingriffs oder an anderer Stelle, vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf (privaten oder von der Gemeinde) bereitgestellten Fläche getroffen werden.

Wann ein durch die Bauleitplanung verursachter Eingriff anzunehmen ist, wird durch das BNatSchG geregelt. Und auch zur Auslegung der Begrifflichkeiten von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist das Verständnis des BNatSchG unumgänglich, zumal das BauGB diese Rechtsbegriffe nicht eigenständig definiert, sondern deren Existenz voraussetzt.

3.2.2 Belange des Artenschutzes

Auch dem Belang des Artenschutzes ist in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Von artenschutzrechtlicher Relevanz im plangegegenständlichen Geltungsbereich sind grundsätzlich die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund der örtlich angetroffenen Habitatstrukturen können die folgenden artenschutzrechtlich relevanten Arten oder Tiergruppen von Bedeutung werden: Vögel, Fledermäuse und Reptilien.

Vorkommen oder eine erheblich nachteilige Betroffenheit von Insekten und anderen wirbellosen Arten des Anhangs IV oder II der FFH-Richtlinie können aufgrund mangelnder Lebensraumstrukturen mit Sicherheit ausgeschlossen werden (Schmetterlinge, Libellen, Käfer Mollusken, Pseudoskorpione). Auch die in Südhessen weit verbreitete Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*), welche an blütenreichen Waldsäumen anzutreffen ist, oder auch der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) als Nahrungsgast, können aufgrund der mangelnden Standortqualitäten sicher ausgeschlossen werden.

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten können aufgrund der Standortverhältnisse im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Fläche ist gekennzeichnet durch eine überwiegend intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung.

Höchstvorsorglich werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen:

Um die potenzielle Tötung und Verletzung von streng geschützten und europäischer Vogelarten i. S. v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen in den Monaten März bis Ende August keine Fäll- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden. Auch die Rodung von Gestrüppen erfolgt nur außerhalb dieses Zeitraums. Damit wird sichergestellt, dass keine Vogelbrut zerstört wird oder Jungvögel getötet werden. Die Brutsaison von Vögeln ist im August in der Regel abgeschlossen, bei einer Durchführung von Baumaßnahmen ab September ist daher auch nicht mit einer Beeinträchtigung später Vogelbruten zu rechnen. Beeinträchtigungen von Fledermäusen



können dadurch ebenfalls ausgeschlossen werden, in diesem Sinne wird auch der Abbruch von Gebäuden innerhalb dieses Zeitraums ausgeschlossen. Es werden daher folgende Maßnahmen festgesetzt:

- V 1 Rodung von Bäumen und Gebüsch:

Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar zulässig. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Festsetzung gilt daher auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden ergänzend noch folgende Maßnahmen festgesetzt sowie diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Beschränkung der Ausführungszeit:

Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

- Verschluss von Bohrlöchern:

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetieren und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

- Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäugetiere:

Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugetierfauna zu vermeiden, ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen ist daher unzulässig.

- Schutz von Insekten:

Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien (z. B. sog. „Amber-LED“) mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Daher sind zur Minimierung von Lichtquellen die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen oder

abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.

▪ Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen dringend empfohlen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

▪ Vorgaben für eine „bienenfreundliche Gemeinde“:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten sind entsprechend in der als Empfehlung genannten Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispiele: Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“ oder „Nr. 02: Frischwiese“.

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispiele: Mischungen, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind, wie Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“, Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“, Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9.



Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

- **Ökologische Aufwertung des Plangebiets:**

Es wird empfohlen, auch Dachflächen mit einer Dachneigung über 15° extensiv zu begrünen und größere Fassaden sowie Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden. Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus günstig auf den Niederschlagwasserabfluss aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert und im Übrigen gedrosselt wird. Dennoch erfolgt für die extensive Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 15° keine verbindliche Festsetzung, da bei den im Bebauungsplan vorgegebenen Dachformen und -neigungen eine Dachbegrünung nicht uneingeschränkt möglich und wirtschaftlich darstellbar ist. Auch eine Fassadenbegrünung ist bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug und damit ohne Kenntnis zukünftiger Fassadengestaltungen sowie Tür- und Fensteröffnungen nicht mit der für einen Bebauungsplan erforderlichen Bestimmtheit möglich. Die hier im Sinne einer Anstoßwirkung gegebene Empfehlung ist daher ausreichend und städtebaulich angemessen.

3.3 Technische und verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, insbesondere in der am Plangebiet anliegenden Straße „Im Rainzengrund“ vorgegeben. Die verkehrliche Erschließung wird über diese vorhandene Strasse erfüllt.

An bestehenden Straßenverkehrsflächen soll im Zuge der Bauleitplanung als auch bei dessen Umsetzung keine Veränderungen vorgenommen werden. Die bauplanungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans, um letztlich damit auch die Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan darstellen zu können (vgl. § 30 BauGB).

In der vorhandenen Verkehrsfläche der Straße „Im Rainzengrund“ sind auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt. Neu zu errichtende Gebäude sind durch Hausanschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Bauliche Veränderungen an bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Zustandsstörers.



3.3.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Trink- und Abwasser erfolgt durch das Trink- bzw. Abwassernetz der Gemeinde Wald-Michelbach über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der Trinkwasserverbrauch wird durch den vorliegenden Bebauungsplan marginal zunehmen, sich im Hinblick auf das Wasserdargebot und den Verbräuchen im gesamten Gemeindegebiet jedoch nicht signifikant auswirken und ist über die Liefermengen des Wasserversorgers sowie die bestehende Netzstruktur abgedeckt. Die maßgebliche hydraulische Belastung des Trinkwassernetzes ergibt sich hier nicht aus dem täglichen Bedarf der Anwohner, sondern aus dem Löschwasserbedarf, der mit 48 m³/h um ein Vielfaches höher ist als der regelmäßige Trinkwasserbedarf (0,15 m³/Bewohner und Tag).

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Bewässerung von Vegetationsflächen aufzufangen und zu nutzen.

Auch der Schmutzwasseranfall wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans marginal erhöhen, jedoch werden sich aufgrund der vernachlässigbar kleinen Schmutzfracht keine Auswirkungen auf das Kanalnetz oder die Leistung der Kläranlage ergeben. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Abwasserentsorgung werden im Rahmen der konkreten Objektplanung oder im Zuge der Entwässerungsgesuche nachgewiesen und eingefordert. Die Entwässerungsgesuche werden zwar nicht mehr in den bauaufsichtlichen Verfahren geprüft, jedoch verlangt die Gemeinde bzw. der Abwasserverband entsprechende Genehmigungsanträge und prüft diese vor Erteilung einer Anschlussurlaubnis.

3.3.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).



Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes bei einer Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Gemeinde für ein allgemeines Wohngebiet bei geringer Gefahr der Brandausbreitung von 800 Litern pro Minute (dies entspricht 48 m³/Stunde) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließüberdruck darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Ein ggf. objektbezogener, darüberhinausgehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz), ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, -zisternen, -teiche etc., jeweils in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat mit den Bauvorlagen zu erfolgen.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entspricht der der Umgebungsbebauung und wird daher als gesichert angenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

3.3.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen; das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzzonen für die Trinkwasserschutzgebiete.

Alternativ kann auf eine wasserdurchlässige Befestigung verzichtet werden, wenn anfallendes Niederschlagswasser in Seitenflächen (z. B. Vegetationsflächen oder Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird. Dies gilt nur, soweit eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Zudem sind die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie z.B. ein Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphalt unzulässig. Regelungen zur Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.

Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasserneubildung ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und / oder für die Vegetationsflächenbewässerung verwendet wird. Jedoch wird aufgrund der im Ortsbereich nach Erfahrungswerten anzutreffenden Bodenverhältnisse die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht oder nur erschwert möglich sein. Alternativ ist daher eine Einleitung in den nahen Vorfluter möglich. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Bergstraße für die Versickerung und Einleitung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.



Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Durch die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen. Die jeweils gültigen DWA-Regelwerke sind zu beachten.

Auch bereits geringe Mengen an versickertem Niederschlagswasser wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildung und die Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und vergleichbare technische Anlagen kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

Verunreinigtes Niederschlagswasser ist (ggf. nach den Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) über die öffentliche Abwasseranlage abzuführen.

3.4 Wasserwirtschaftliche Belange

3.4.1 Oberflächengewässer

Gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind „...die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine festgestellten Fließgewässer. Das parallel im Süden der Straße „Im Rainzengrund“ am südlichen Gebietsrand des Planbereiches verlaufende Gerinne ist nicht als Fließgewässer erfasst.

Im Westen des Plangebiets verläuft der Gadener Bach, westlich der Rudi-Wünzer-Straße. Der Gadener Bach ist ein Fließgewässer 3. Ordnung, der vom Trommrücken im Norden durch die Ortslage von Gadern verläuft und im Süden in der Kerngemeinde in den Ulfenbach mündet. Das nächstgelegene Fließgewässer im Osten ist ein namenloses Gewässer 3. Ordnung, welches nach Osten verläuft und im Ortsteil Hartenrod in den Gritzenbach mündet.

Da sich das Plangebiet nicht im Einflussbereich eines Fließgewässers befindet, sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten sind daher keine besonderen Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen gemäß dem Stand der Technik zu ver-

ringern. Ebenso sind weitere, sonst grundsätzlich empfohlene elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung entbehrlich, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

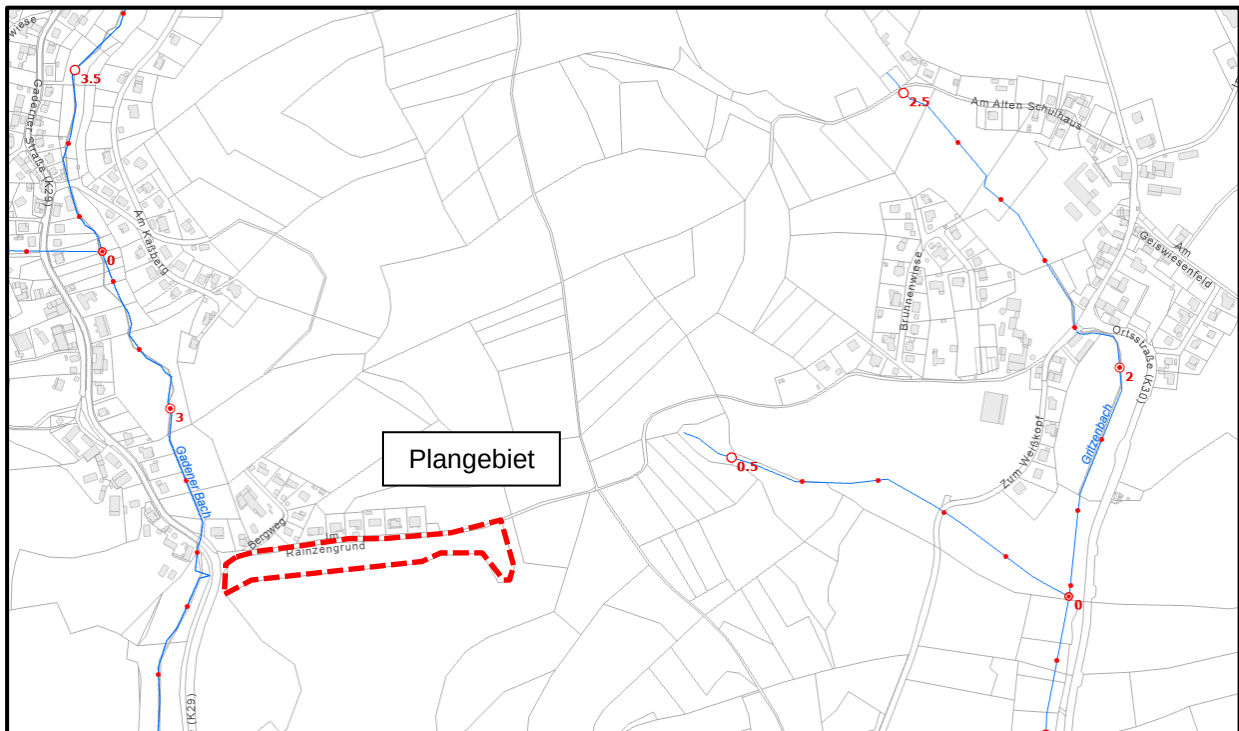


Abbildung 9: Darstellung der Fließgewässer im Planumfeld

Quelle: (HLNUG) WRRL-Viewer (Internet-Abruf am 23.08.2024)

3.4.2 Hochwasserschutz und (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt nach dem interaktiven Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete für ein HQ_{100} i.S.d. Hessischen Wassergesetzes (HWG) und eines Risikoüberschwemmungsgebiets für ein HQ_{extrem} oder eines Abflussgebietes.

Ein 100-jährliches Hochwasser (HQ_{100}) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Extremhochwasser (HQ_{extrem}) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ_{100} entspricht. Abflussgebiete beschreiben innerhalb der Überschwemmungsgebiete eines HQ_{100} bei den Gewässern I. und II. Ordnung die Bereiche, in denen das Wasser erkennbar fließt und in denen das Wasser mehr oder weniger steht, also nur verzögert abfließt. Die Abgrenzung der Abflussgebiete erfolgt anhand örtlicher Gegebenheiten.

Bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten sind daher keine besonderen Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag



von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen gemäß dem Stand der Technik zu verringern. Ebenso sind weitere, sonst grundsätzlich empfohlene elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung entbehrlich, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche ist nicht erforderlich.

3.4.3 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem interaktiven Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) für das Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu-Viewer) außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

3.4.4 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht StAnz. 31/2006 S. 1704).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen

3.5 Boden

Im Bereich der geplanten Baufläche gehen die natürlichen Bodenfunktionen (Pflanzenstandort, Lebensraum, Wasseraufnahme / Grundwasseranreicherung, Filterung und Transformation von Schadstoffen etc.) durch Flächenversiegelung verloren oder werden, auf den teilversiegelten Flächen, zumindest stark beeinträchtigt. Aufgrund der bewegten Topografie sind umfangreiche Bodenmodellierungen zu erwarten, die zu einer weiteren Störung der Bodenfunktionen durch Bodenumlagerung und Bodenverdichtung beitragen können. Der Gesamtumfang der Bodenbewegungen ist jedoch aufgrund der geringen Flächenausdehnung in Summe als wenig bedeutsam zu bewerten.

Im interaktiven Informationssystem des HLNUG „BodenViewer Hessen“ wird die Bodenfunktion für die Raum- und Bauleitplanung durch den Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet und stuft die Bedeutung der Böden im Plangebiet gemäß nachstehender Abbildung insgesamt als „mittel“ ein.

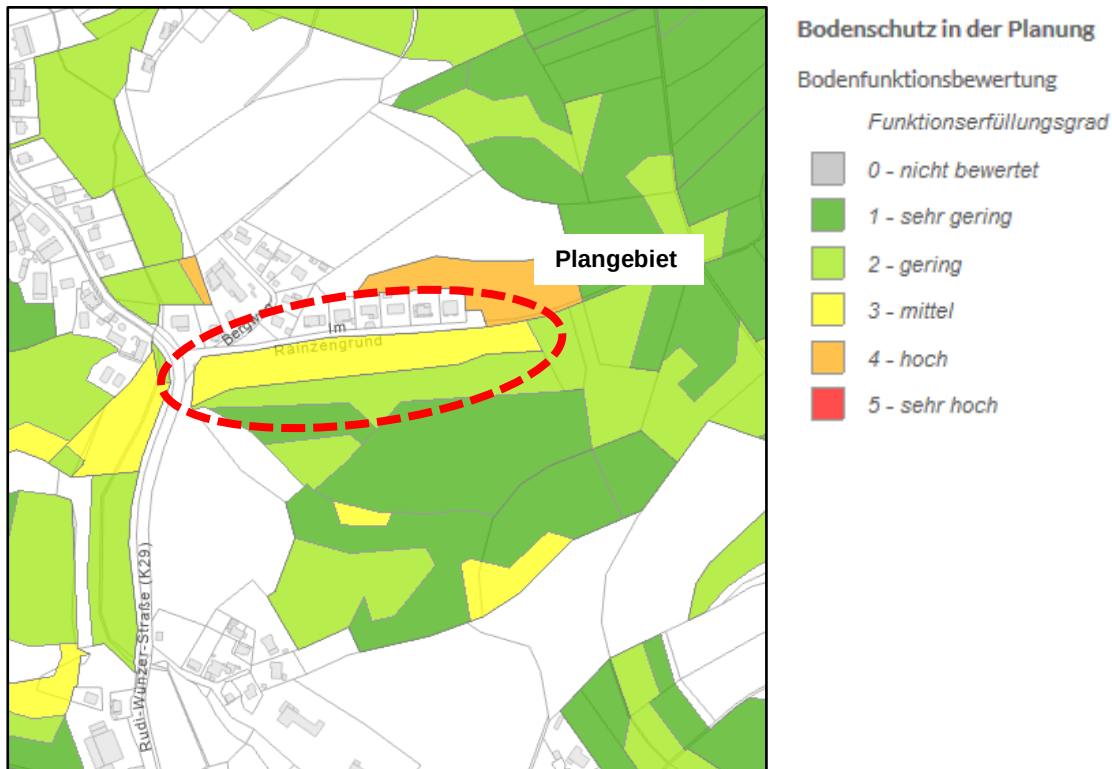


Abbildung 10: Bodenfunktionsbewertung

Quelle: (HLNUG) BodenViewer Hessen, (Internet-Abruf am 23.08.2024)

Die Methode "Bodenfunktion: Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung" beruht auf der Aggregation der Methoden "Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung", "Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium FK" sowie "Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhalt" und ordnet den daraus resultierenden Stufen die Klassen des Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrades von 1 - 5 zu.

Die Bewertung der Bodenfunktionen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist von besonderer Relevanz in den Planungsverfahren. Nach Empfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009) sowie der "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" (2010) sind in Umweltprüfungen insbesondere die Bodenfunktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie "Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" zu bewerten. Zusätzlich zur Bewertung der Einzelfunktionen ist eine zusammenfassende bzw. aggregierende Bewertung von Bodenfunktionen im Sinne einer Gesamtbewertung z. B. für die Standortalternativenprüfung in Flächennutzungsplanverfahren wichtig.

Nach dem „BodenViewer Hessen“ des HLNUG liegen im Plangebiet mineralische Acker-Lehmböden (L) mit lehmigen Sanden (L/S, L/SI) und organischen, moorigen Anteilen (L/Mo, LMo) an. Lehmböden eignen sich grundsätzlich am besten für die landwirtschaftliche Nutzung und sind die fruchtbarsten Böden. Die Angabe der Bodenarten zeigt einen Schichtwechsel zwischen dem Mineralboden in der Krume und dem moorigen Boden im Unterboden (L/Mo). Aufgrund der stark

bewegten Topografie und dem vorhandenen Gerinne im Bereich der Senke ist die ackerbauliche Nutzung im Plangebiet jedoch ausgeschlossen. Allenfalls eine Beweidung ist im Sinne einer landwirtschaftlichen Nutzung möglich.

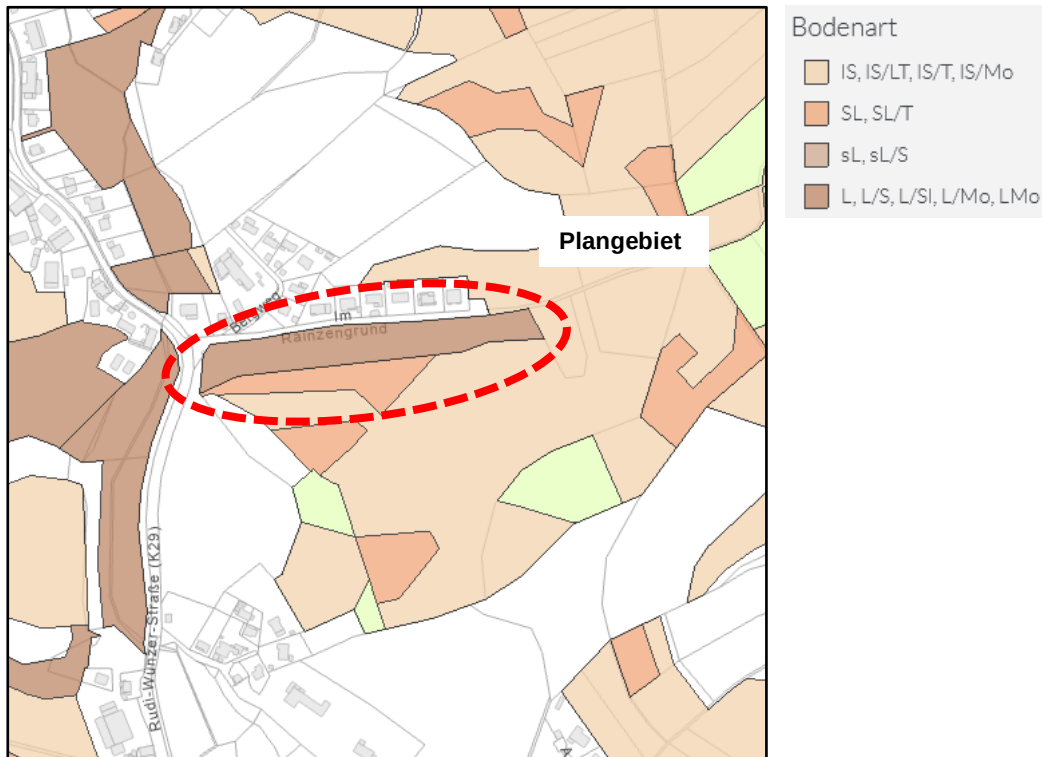


Abbildung 11: Bodenflächenkataster

Quelle: (HLNUG) BodenViewer Hessen, (Internet-Abruf am 25.10.2023)

Im „BodenViewer“ wird zudem Auskunft über die Erosionsgefährdung des Bodens gegeben (Bodenerosionsatlas 2023). Die natürliche Erosionsgefährdung im Plangebiet und dessen gesamten Umfeld wird - mit kleinflächigen Unterbrechungen - als „extrem hoch“ eingestuft. Die Klassifikation der natürlichen Bodenerosionsgefährdung durch Wasser erfolgt hiernach mit den Erosionsgefährdungsklassen „E0 - keine bis sehr gering“ bis „E6 - extrem hoch“, wobei die höchste Klasse „E6“ nochmals in 3 Unterklassen (E6.1 bis E6.3) aufgeteilt ist. Die natürliche Erosionsgefährdung (Enat) zeigt das Ergebnis der natürlichen Empfindlichkeit für die Erosionsgefahr durch Wasser.

Durch den Verlust vorhandener Vegetationsfläche und offenem Boden (Verdunstungsleistung) resultiert oftmals ein verändertes Temperaturverhalten der neuen versiegelten Oberflächen, was in geringem Umfang zu kleinklimatischen Veränderungen führt. Die Auswirkungen auf die klimatische und lufthygienische Situation sind aufgrund der geringen Flächenausdehnung des Planvorhabens jedoch als nachrangig einzuschätzen. Zudem wirkt sich eingriffsmindernd auch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen aus, da die Bodenfunktionen, die Versickerung von Niederschlagswasser sowie auch die Verdunstungsfunktion zumindest



teilweise erhalten bleibt, woraus sich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima ergeben für folgende Aspekte:

- Verbesserung des Bodengefüges und des Bodenwasser- und Bodenlufthaushalts sowie der biologischen Aktivität aufgrund intensiver, tiefreichender Durchwurzelung,
- Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation aufgrund von Verdunstung über die Blattoberflächen und Filterung luftgetragener Schadstoffe.

3.6 Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Planung geht ein geringer Verlust von landwirtschaftlicher Fläche einher. Aufgrund der Geländeansprache ist die Bedeutung des Plangebiets für die Landwirtschaft jedoch als vernachlässigbar gering zu bewerten. Eine ackerbauliche Nutzung ist bedingt durch die starke Hangneigung und der am südlichen Gebietsrand verlaufenden wasserführenden Senke nicht möglich. Lediglich die Beweidung ist in geringem Umfang praktikierbar. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist daher in der Abwägung der betroffenen Belange nur von untergeordneter Gewichtung.

Als Ertragsmesszahl der Bodenschätzung wird die Acker- bzw. Grünlandzahl (BFD5L) herangezogen, die für die Fläche des Plangebiets im „AgrarViewer Hessen“ (HLNUG) mit dem Wert 18 angegeben ist. Die natürlichen Ertragsbedingungen werden in der Bodenschätzung durch die Höhe der Bodenzahl in einer Spanne von 7 bis 100 eingestuft. Auf der Basis der Bodenzahl wird die Ertragsfähigkeit eines Bodens unter Berücksichtigung der Auswirkungen von Klima und Relief (Bewirtschaftungerschwernisse etc.) durch Zu- und Abschläge bei den Bodenzahlen ermittelt und als Acker- bzw. Grünlandzahl (Ertragsmesszahl) ausgewiesen. Der für das Plangebiet ermittelte Wert stellt daher nur eine geringe Wertigkeit dar.

Eine weitere Kenngröße für den Gesamteindruck der Bodenschätzung ergibt sich, neben der Klassifikation nach Bodenart und Entstehungsart, durch die Angabe der Wasserverhältnisse. Für die Wasserverhältnisse nach Grünlandschätzung (BFD5L) wird im „AgrarViewer Hessen“ der Wert 3 (feucht) angegeben

Die Feldkapazität des Wurzelraums (BFD5L) bezeichnet den Wassergehalt eines natürlich gelagerten Bodens, der sich an einem Standort zwei bis drei Tage nach voller Wassersättigung gegen die Schwerkraft einstellt. Für das Plangebiet wurde im „AgrarViewer Hessen“ keine Bewertung vorgenommen. Im Bereich der im Süden und Osten angrenzenden Böden wird eine geringe ($> 130 - \leq 260$ mm) bis sehr geringe (≤ 130 mm) FK angegeben.

Mit der Standorttypisierung für die Biotopentwicklung (BFD5L) werden, insbesondere aus der Grünland-Klassifizierung, Flächen ausgegrenzt, die über extreme Standortbedingungen hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes verfügen bzw. potenziell extensiv landwirtschaftlich genutzt werden und somit Standorte für ein Biotopentwicklungspotenzial oder den Biotopverbund repräsentieren. Für das Plangebiet ist im „AgrarViewer Hessen“ der Wert 8 vergeben als Hutung mit potenziell extensiver Nutzung. Hutungen zählen zum ertragsarmen Dauergrünland und sind



oft verunkrautete, unregelmäßig beweidete Weide- und Wiesenflächen ohne Wachstumsförderung. Diese Charakteristik trifft auf das Plangebiet zu.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wurde weder vom zuständigen Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft noch sind der Gemeinde Wald-Michelbach konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird daher grundsätzlich darauf hingewiesen, dass - sofern im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte - der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist.

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in direkter räumlicher Nähe zu einer lärmbelasteten klassifizierten Straße. Zwar ist die im Westen verlaufende Rudi-Wünzer-Straße als Kreisstraße (K 29) klassifiziert, jedoch sind die Verkehrsmengen dort nur sehr gering und führen somit nicht zu einer schädlichen Lärmbelastung innerhalb des Plangebiets.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbaulastträger klassifizierter Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) geltend gemacht werden können. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung, den Kreis Bergstraße, die Bundesrepublik Deutschland oder die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) sind daher ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärmimmissionswerte der DIN 4109, der DIN 18005, der TA-Lärm o.a. grundsätzlich einzuhalten sind. Diese sind generell unabhängig der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten und bedürfen hierzu keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Innerhalb des Plangebiets sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung wird aus den genannten Gründen im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht gesehen.

3.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach hiesigem Kenntnisstand der Gemeinde keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz



(HDSchG) bekannt. Im Internet-Auskunftssystem „Geoportal-Hessen“ sind im Bereich des Plangebietes keine Bau- oder Flächendenkmäler verzeichnet.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

3.10 Energiewende und Klimaschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird davon ausgegangen, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen Erdwärmesonden, die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule / Sonnenkollektoren) und seitens der Gemeinde auch gewünscht. Photovoltaikmodule können im Übrigen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebiets zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:



- Eine Dachflächenbegrünung wird grundsätzlich empfohlen; es wird zudem empfohlen, auch Dachflächen mit mehr als 15° Dachneigung zu begrünen sowie größere Fassaden und Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen bieten eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht. Die Dachbegrünung stellt im Winter eine Wärmedämmwirkung dar, im Sommer wird das Aufheizen von Dach- und Fassadenflächen (durch Fassadenbegrünung) verhindert. Gründächer bewirken zudem eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe, da das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zwischengespeichert und teilweise verdunstet wird.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit entsprechender Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie werden empfohlen.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zu einer rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist jedoch grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen sind, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist. Soweit die Nutzung von oberflächennaher Geothermie beabsichtigt ist, ist anzumerken, dass für das Plangebiet keine hydrogeologischen Angaben über die Eignung der oberflächennahen Geothermie vorliegen. Bei entsprechenden Planungen wäre vorab die Möglichkeit der Geothermienutzung über ein Gutachten des Hess. Landesamtes für Naturschutz Umwelt und Geologie abzuklären. Da es sich hydrogeologisch um ein Gebiet mit einer wesentlichen d. h. weiträumigen Grundwasserstockwerkstrennung handelt, ist mit einer Beschränkung der Bohrtiefe zu rechnen.

3.11 Auswirkungen der übergeordneten Planungsvorgaben auf die Bauleitplanung

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die der vorgesehenen Überplanung der Flächen mit einem solchen Gewicht begegnen würden, dass die Planverwirklichung nicht in Aussicht stehen würde. Die Bauleitplanung ist daher mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt.

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.



4. Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach ist das Plangebiet als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pflgefläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher auf den geplanten Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes abgestimmt (hier: Wohnbauflächen) im betroffenen Teilbereich im Parallelverfahren zu ändern.

Mit der vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung als „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gewählt. Dem Entwicklungsgebot, nach dem der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird damit gefolgt. Die Darstellung in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt hierbei den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da es sich bei den geplanten Verkehrsflächen nicht um überörtliche Hauptverkehrsstraßen handelt.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend für den Bebauungsplan als Ermächtigungsgrundlage für den Festsetzungsgehalt ist § 9 Abs. 1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und die Hinweise finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder.

Auf Grund der gegebenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der örtlichen Verkehrsflächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der Bebauungsplan den Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB und gilt daher als **qualifizierter Bebauungsplan**.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der zeichnerisch gekennzeichnete Bereich wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Diese dienen nach § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen; es handelt sich somit um ein Gebiet für Wohngebäude.

Im Gegensatz zu den meisten anderen Baugebietstypen enthält für das WR die allgemeine Zweckbestimmung keinen Vorbehalt zugunsten anderer Nutzungsarten. Der Gebietscharakter



ist, bei aller Dominanz des Wohnens, zu einem gewissen, stark untergeordneten Ausmaß auch für Nichtwohnnutzungen offen. Im Unterschied zu allgemeinen Wohngebieten muss die Wohnnutzung im Verhältnis zu anderen Nutzungen deutlich mehr als einfach nur überwiegen.

Der betont einseitige Wohncharakter dieses Baugebietstyps wird durch den Ausschluss der in § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen noch verstärkt, so dass innerhalb des Planbereiches „ausschließlich“ Wohnen zulässig ist. Die nach Abs. 3 möglichen ausnahmsweise Nutzungen können plangegenständlich bereits aufgrund der anzunehmenden verkehrlichen Anforderungen nicht bewältigt werden, so dass der Ausschluss städtebaulich und auch verkehrlich gerechtfertigt ist.

Der Katalog der Nutzungen, die als Ausnahmen zugelassen werden können, ist zwar recht umfangreich, dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Gebietscharakter hierdurch nicht entscheidend von der in der ursächlichen Baugebietsvorschrift ausgedrückten Zweckbestimmung „Wohnen“ und den allgemein zulässigen Wohngebäuden geprägt wird. Die Annahme einer gewerblichen (Mit-)Prägung des Gebietscharakters wäre mit § 3 Abs. 1 somit nicht vereinbar. Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 sind nicht Ausdruck der allgemeinen Zweckbestimmung eines reinen Wohngebiets, insofern ist deren Ausschluss auch städtebaulich vertretbar.

Letztlich ist auch aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes (nach den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kann hinreichend zutreffend unterstellt werden, dass dort allenfalls Raum für fünf zusätzliche Bauplätze geschaffen wird) eine bauleitplanerische Steuerung des Gebietscharakters ohne Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kaum möglich. Der Gebietscharakter des reinen Wohngebiets ist jedoch für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben von Bedeutung. Er gebietet, dass Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 nur in beschränktem Umfang zugelassen werden können mit dem Ziel, die Dominanz des Wohnens nicht zu beeinträchtigen. Gemessen am Charakter des konkreten Baugebiets dürften die Ausnahmen also nicht überhandnehmen, was eine bebauungsrechtliche Steuerung erfordern würde und ggf. zur Bewahrung des Gebietscharakters zur Folge hätte, dass die Ansiedlung einer Nutzung nach § 3 Abs. 3 zu unterbinden wäre, die die Wohnnutzung aus ihrer quantitativ und qualitativ dominanten Stellung verdrängen und so ein „Umkippen“ des Gebietscharakters z. B. in ein allgemeines Wohngebiet bewirken würde. Eine verallgemeinerungsfähige absolute Grenze für die Zulassung von Ausnahmen lässt sich allerdings nicht angeben, jedoch ist eine Steuerungsmöglichkeit durch die geringe Größe des Plangebietes nahezu unmöglich. Daher wird der Ausschluss zum Schutz der Wahrung der Eigenart des Gebiets als gerechtfertigt bewertet.

Der Gebietscharakter wird durch eine Planverwirklichung mit ausschließlicher Wohnnutzung bei völligem Fehlen von gebietsbezogenen Anlagen zur Kinderbetreuung und von Ausnahmen nicht beeinträchtigt. Der unverändert festgesetzte Gebietstyp (WR) des § 3 BauNVO verlangt nicht nach einem Mindestmaß an Ausnahmen. Sind die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO wegen einer entsprechenden Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans geworden („kompromisslos reines Wohngebiet“), versteht sich dies wegen der nutzungsrechtlichen Monostruktur eines solchen Baugebiets von selbst (vgl. EZBK/Stock, 150. EL Mai 2023, BauNVO § 3 Rn. 17).



Die reinen Wohngebiete genießen im Vergleich zu den anderen Wohngebieten, die mit Unterschieden im Einzelnen dem Wohnen nur vorwiegend dienen, den umfassendsten Schutz der Wohnruhe vor Störungen durch andere Nutzungen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen, hier zur First- und Traufwandhöhe.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird nach dem in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Orientierungswert von $GRZ = 0,4$ festgesetzt. Die baulich nutzbare Fläche wird jedoch durch die Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) eingeschränkt; die faktisch baulich nutzbare Grundfläche innerhalb der Baufenster beträgt ca. 165 m².

Die geplanten Nutzungen erfordern neben den Hauptnutzflächen und Gebäuden noch weitere bauliche Anlagen wie z. B. Stellplätze und deren Zufahrten, Zuwege, Terrassen- und Freiflächen usw. Die Baunutzungsverordnung sieht daher in § 19 Abs. 2 vor, dass bei der Ermittlung der Grundfläche (für die Berechnung der GRZ) die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind, jedoch darf die GRZ um die Grundflächen der vorgenannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, in diesem Fall bis zu einer $GRZ = 0,6$.

Maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen sind die Festsetzung der First- (FH) und Traufwandhöhen (TWH). Eine angemessene Festsetzung der FH / TWH gewährleistet, dass die Gebäudehöhen ein umfeldverträgliches Maß nicht überschreiten und sich somit auch in die städtebauliche Gesamtsituation und das vorhandene Ortsbild harmonisch einfügen. Es ist anzumerken, dass bei der Festsetzung der FH / TWH auf die in der Nachbarschaft angetroffenen Gebäudehöhen der Bestandsbebauung abgestellt wurde. Die Höhe baulicher Anlagen (FH) wird auf maximal 10,50 m festgesetzt, womit die Ortstypik des baulichen Bestandes im Plangebiet und in der Umgebung Berücksichtigung findet. Die im Plangebiet zulässige Gebäudehöhe wird als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und löst somit keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus, die baulichen Anlagen integrieren sich in das städtebauliche Umfeld und eine angemessene Ortsrandabrundung wird somit garantiert.

Zu bestimmen ist die First- und Traufwandhöhe in der Gebäudemitte des geplanten Vorhabens an der Fassadenseite, an der sich der Hauptzugang zu dem Gebäude befindet, also der Erschließungsstraße „Im Rainzengrund“ zugewandten Gebäudeseite. Das so festgesetzte Höhensystem stellt gleichzeitig auch die neue Geländeoberfläche im Sinne der HBO dar.



Im Bebauungsplan muss die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschrieben sein. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. Hier-von hat die Plangeberin Gebrauch gemacht. Dies entspricht dem Bestimmtheitsgebot, da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans die öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr verändert wird in ihrer Höhenlage. Für die Bestimmtheit entscheidend bleibt gerade bei einer eher rechts-technischen Festsetzung wie derjenigen der Gebäudehöhen, dass sie bei der Plananwendung nach den Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist (vgl. OVG, Urt. v. 27.05. 2013 - 2 D 37/12.NE, v. 18.02.2013 - 2 D 38/12.NE und v. 19.12.2011 - 2 D 31/10.NE; Quelle: juris).

Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen gilt die anbaufähige, im Planteil verortete öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße „Im Rainzengrund“. Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der anbaufähigen vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte der Straße „Im Rainzengrund“, gemessen senkrecht vor der Mitte der straßen-seitigen Grundstücksgrenze.

Äquivalent hierzu wurde die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Bau-grundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO auf die Bezugshöhe festgesetzt.

Um den Planvollzug zu erleichtern bzw. Unklarheiten bei der Auslegung der Festsetzungen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren zu vermeiden, werden die zur Beschreibung des Festset-zungsgehaltes verwandten Begrifflichkeiten klargestellt. So wird festgelegt, dass die Traufwand-höhe der Höhe zwischen der unteren Bezugsebene und dem gedachten Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Oberkante der Dachkonstruktion als oberem Bezugspunkt entspricht. Die Firsthöhe braucht keiner beschreibenden Konkretisierung.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haus-technischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nut-zen regenerativer Energien hervorzuheben. Besonders die Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie z. B. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, deren Errichtung aus ökologischer Sicht sinnvoll ist und daher ausdrücklich empfohlen wird, sollen explizit nicht zu Lasten der Gebäudekubatur an-zurechnen sein, um deren Umsetzung möglichst einfach zu ermöglichen.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis baulicher Anlagen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO



kann im Bebauungsplan auch eine von § 22 Abs. 1 BauNVO (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt (vgl. Nutzungsschablone). Die offene Bauweise sieht zwar Gebäudelängen bis maximal 50 m vor, jedoch wirken die ausgewiesenen Baufenster hier einschränkend auf eine überproportionale Längenentwicklung der Gebäude ein, so dass die Länge der zulässigen Hausformen nicht nochmals textlich eingegrenzt und beschrieben werden muss.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Hierbei werden Einzelbaufenster festgelegt. Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist in geringem Umfang zugelassen.

Außerhalb der Baufenster zulässig sind ausschließlich die nach § 63 HBO baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen, die Nebenanlagen sowie die baulichen Anlagen, die nach Landesrecht (HBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gilt die Einschränkung, dass diese ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb einer Bautiefe von 12,00 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus, zulässig sind. Damit soll eine bauliche Nutzung der „hinterliegenden“, im Bereich der Geländesenke befindlichen Grundstücksfreiflächen verhindert werden.

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

Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Die Belange von Natur und Landschaft werden im derzeit in der Erstellung befindlichen und zur Entwurfsplanung noch zu ergänzenden Umweltbericht bewertet. Hierzu sind maßgeblich auch die Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erforderlich. I.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB beabsichtigt die Gemeinde, mit der frühzeitigen Beteiligung die Betroffenen auch hinsichtlich Angaben über den „erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ aufzufordern. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 legt – was die Umweltprüfung betrifft – den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Aufgabe auf, die Gemeinde bei der Festlegung des auf der jeweiligen Planungsebene geeigneten Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zu beraten. Die Behörden haben also diejenigen Untersuchungen vorzuschlagen, die im Hinblick auf die erforderlichen Angaben im Umweltbericht tatsächlich nötig sind. Ergebnisse, die nicht in den Umweltbericht aufzunehmen sind, sind auch nicht zu ermitteln.



Auf dieser Grundlage werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der planungsbedingten Eingriffe dann im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, soweit sie festsetzungsfähig sind oder als Hinweis übernommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden – unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden vorbehaltlich der entsprechenden Ergebnisse des noch zu erstellenden Umweltberichtes bereits folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden;
- für die Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern wird zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen;
- das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwendig ist, ferner ist die Verwendung von standortfremden Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) unzulässig;
- Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen;
- Schottergärten, also Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig.

Ein anderer wesentlicher Aspekt zum Schutz von Natur und Landschaft betrifft die mittlerweile erhebliche „Lichtverschmutzung“, also das Ausleuchten des nächtlichen Himmels durch (teils unnötige) künstliche Lichtquellen. Typischerweise können räumliche Konflikte durch heranrückende Bebauung an natürliche Flächen und somit eine Fernwirkung in Außenbereiche oder Schutzgebiete durch Beleuchtung hervorgerufen oder weitere räumliche Nutzungskonflikte durch Raumaufhellung ausgelöst werden. Auch in den bebauten Siedlungsbereichen können Lichtquellen zu Störeffekten führen.

Zu den negativen Auswirkungen von Außenbeleuchtung zählen neben Ressourcen- und Energieeinsatz oder dem Verlust der nächtlichen Dunkelheit vor allem erhebliche ökologische Auswirkungen insbesondere für die nachtaktiven Arten. Habitatsfragmentierung bis hin zum Verlust und Veränderungen der Lebens- und Verhaltensweisen bedingen u.a. artspezifische visuelle Beeinträchtigungen, Zerschneidung von Lebensräumen, Wander- und Jagdkorridoren sowie ungünstige Veränderungen in Verhalten und Entwicklung (Paarung, Wachstum, Räuber-Beute-Interaktion etc.), Beeinträchtigung der Orientierung sowie Sog- und Vermeidungswirkungen. Nachtaktive Insekten und Fledermäuse sind stets betroffen. Hinzu kommt die Abstrahlung nach oben („Lichtglocke“) durch Reflexion an Flächen oder Wolken/Aerosolen, die für weitreichende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sorgt.



Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insektenfauna sowie zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die Umgebung (Lichtverschmutzung) wurden für den Plangeltungsbereich Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen.

5.1.5 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll ein Beitrag geleistet werden für die verbindliche Nutzung der solaren Energie im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung auf dem Weg zum verbindlichen Standard in (Neubau-)gebieten. Dabei ist selbstverständlich zu beachten, dass Städtebau immer die besonderen örtlichen Verhältnisse zu beachten hat. Die hier vorliegenden topografischen Voraussetzungen und die geplante Stellung der baulichen Anlagen eignen sich sehr gut für den Einsatz von Solarenergie. Grundsätzlich wäre so eine vollflächige Belegung des Daches mit Solarmodulen städtebaulich vertretbar, da die Dachflächen nahezu den ganzen Tag über die Solarenergie nutzen können.

Rechtlich betrachtet müssen städtebauliche Solarkonzepte auch städtebaulich gerechtfertigt werden können und die hervorgerufenen Eingriffe in das Grundrecht der Eigentumsfreiheit, einschließlich der Baufreiheit, müssen somit verhältnismäßig sein. Besondere Fallgestaltungen der Solarfestsetzungen in B-Plänen bedürfen daher auch einer schlüssigen städtebaulichen Begründung, die sich aus dem städtebaulichen Konzept für das jeweilige Plangebiet ergibt.

Mit der Klimaschutznovelle hat die Bundesregierung die städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und ihm damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt (§§ 1 Abs. 5 Satz 2, 1a Abs. 5 BauGB). Der Einsatz der Solarenergie in der Bauleitplanung findet dezentral statt und ist mit der Nutzung des Bodens und des zu überplanenden Raums eng verbunden. Die Nutzung der Solarenergie gestaltet unmittelbar die örtliche Energieversorgung und damit die Wohnverhältnisse im Plangebiet. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten verbindlich festgesetzt werden, § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB bietet dazu die planungsrechtliche Voraussetzung. Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen u. a. bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Hierunter fällt dem Wortlaut nach sowohl die Photovoltaik (PV) als auch die Solarthermie.

Eine entsprechende Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien in B-Plänen ist demnach vom Grundsatz her möglich und wurde von der Gemeinde im vorliegenden Bebauungsplan auch umgesetzt. Im Sinne der Festsetzung ist bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 50% der Dachflächen der Hauptgebäude mit solarthermischen Anlagen zu versehen.

Anhand der textlichen Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik, sollen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der



überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Solarenergienutzung ausgestattet werden.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Zur Solarfestsetzung im Einzelnen:

Festsetzung von 50 % der Dachfläche:

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Solarenergienutzung (z. B. Photovoltaikmodule) auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches (bei Flachdächern bis zur Attika) bzw. aller Dächer der Hauptgebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Die von der Dachfläche nicht nutzbaren Teilbereiche sind bei der Berechnung unbeachtlich, wie z. B. von anderen Dachnutzungen belegte Teilflächen durch Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, die Attika eines Flachdaches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, sowie insbesondere auch ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile einer Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht erfasst, weil sie gut nutzbar sind.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauherren wirtschaftlich vertretbar ist.

Primär Photovoltaik, ersatzweise auch solarthermische Anlagen im Rahmen der im Plangebiet festgesetzten Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Das bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf.



Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauherren bei Interesse an einer Solarwärmanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen. Die Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger. Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Städtebauliche Gründe der Solarfestsetzung bestehen dahingehend, dass diese der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) dient und somit die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) erfüllt. Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind. Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig



dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. Im weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden. Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

5.1.6 Höhenlage

Mit der Bestimmung der Höhenlage H durch Festsetzung nach § 9 Abs. 3 BauGB soll zunächst eine fiktive, also in der Örtlichkeit nicht direkt nachzuvollziehende Höhenlage für die Geländeoberfläche durch Festsetzung bestimmt werden, da das natürliche Gelände vor Ort durch Geländebewegungen während der Bauphase so nicht mehr herangezogen werden kann. Die „neue“ Höhenlage, die in den Baueingaben als Geländehöhe nachzuweisen ist, bezieht sich nicht auf das natürlich anstehende Gelände, sondern auf die festgesetzte Bezugshöhe, die bereits für die Höhenfestsetzungen bestimmt wurde, also die Höhe der anbaufähigen Straßenverkehrsfläche Straße „Im Rainzengrund“.

Dieses durch Festsetzung bestimmte Geländeniveau soll sodann u. a. als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen herangezogen werden können. Setzt ein Bebauungsplan die Höhenlage so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung von Gebäuden aufgeschüttet oder abgetragen werden muss, so ist dies für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen oder auch die Berechnung der Abstandsflächen unerheblich, denn es gilt dann nur noch die festgesetzte Höhenlage H. Die Festsetzung der Höhenlage bedeutet hingegen nicht, dass die Bauherren diese Höhenangaben bei der Gestaltung ihres späteren Baugrundstückes real herzustellen haben. Die festgesetzte Höhenlage „kann“ oder „darf“ hergestellt werden unter Berücksichtigung der Nachbarbelange, „muss“ aber nicht zwingend.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan auch auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden daher ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung und der Höhe der Einfriedungen aufgenommen.

Die in § 91 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften werden in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes aufgenommen und mit dem Beschluss über den Bebauungsplan als geltende Ortssatzung beschlossen, um gewährleisten zu können, dass sich die Neubebauung harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt.



5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Als Dachformen sind ausschließlich Sattel- (SD) oder Walmdach (WD) mit einer Dachneigung in einem Bereich zwischen 20° - 45° zulässig. Pultdach bzw. versetztes Pultdach als Sonderform des Satteldaches sind ebenfalls zugelassen, alle anderen Dachformen sind unzulässig. Die Begrenzung der Dachform wird städtebaulich begründet, da die zugelassenen Dachformen im Ortsbild überwiegend anzutreffen sind und sich die Neubauten somit in die charakteristische Struktur einfügen.

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung wird bestimmt, dass die Dacheindeckung von Haupt- und Nebengebäuden ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten in den Farbbereichen Rot - Rotbraun - Braun (wie z.B. Ziegelrot, Naturrot, Dunkelrot, klassisch Rot, Kupferrot, Mittelbraun, Dunkelbraun etc.) sowie schwarz / anthrazit zulässig ist. Eine Einheitlichkeit von Material und Farbe der Dachdeckung ist zu gewährleisten. Das Deckungsmaterial darf weder glänzen noch blenden. Für untergeordnete Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Bauteile (wie z. B. Vordächer) ist zudem auch eine Deckung aus Glas zulässig.

Im Sinne der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen ergänzend zu den ortsüblich dominierenden Satteldächern auch begrünte Flachdächer und flach geneigte begrünte Dächer zugelassen werden. Auf die Erläuterungen zu den ökologischen Vorteilen begrünter Dächer wurde zuvor bereits dezidiert eingegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaikmodule ausdrücklich auch über begrünten Dachflächen zulässig sind.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen zulässig sein, um auch in diesem Bereich noch bedarfsweise gut belichtbaren Wohnraum schaffen zu können.

5.2.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Um Standplätze für Abfallbehälter dem Betrachtungsfeld zu entziehen wurde bestimmt, dass die Standorte außerhalb eines Gebäudes mit einem geschlossenen Sichtschutz oder alternativ bzw. ergänzend mit einer lebenden Hecke zu versehen sind. Die Bauhöhe eines geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen, um visuell nicht als Barriere zu wirken.

5.2.3 Gestaltung von Einfriedungen

Neben den gestalterischen Vorgaben für Gebäude werden auch gestalterische Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen. Für die Einfriedung der Grundstücke erfolgen Gestaltungsfestsetzungen, um einen möglichst offenen (transparenten) Gesamteindruck des Plangebiets zu gewährleisten; „geschlossene“ Ansichtsflächen, also visuell nicht durchdringbare Flächen, sind somit unzulässig. Deshalb sind Mauern bzw. Mauersockel nicht zugelassen.



Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für die Eidechsen, als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen der Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Ortsbildes in der Höhe auf 1,00 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 15 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere zu gewährleisten.

Einfriedungen durch Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten, z.B. als Holzlattenzaun, Drahtgeflecht oder Stabgitter- bzw. -mattenzäune, so dass diese optisch nicht als Barriere wahrgenommen werden. Das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune ist somit unzulässig. Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Kunststoffbändern als Sichtschutz ist die Gefahr der Gewässerverunreinigung durch Mikroplastik. Im Laufe der Jahre verwittern die „Einwebungen“ und kleinste Teile von Kunststoff gelangen in die Erde und somit auch in das Grund- und Trinkwasser. Um Gewässer und die darin lebenden Organismen von Mikroplastik zu schützen und auch dessen Auswirkungen auf den Menschen zu reduzieren wurde der Ausschluss festgesetzt. Zudem wird die Höhe der Einfriedungen bestimmt. Zäune sind nur bis zu einer Endhöhe von 1,80 m zulässig, um die Grundstücksfreiräume auch für Außenstehende erkennbar zu machen und überdies eine abschirmende Wirkung durch die geschlossenen Einfriedungselemente zu verhindern.

Neben definierten Zäunen sind auch Heckenpflanzungen als „lebende Einfriedung“ aus standortheimischen Gehölzarten zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen wurde hierbei für unzulässig erklärt, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

5.2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grün- bzw. Vegetationsflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig, in allen übrigen Bereichen zur Gartengestaltung unzulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebiets zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

5.3 Hinweise und Kennzeichnungen

Im Textteil zum Bebauungsplan sind einzelne fachspezifische Hinweise bzw. Hinweise auf andere gesetzliche Regelungen aufgenommen, welche zu berücksichtigen sind.

Kennzeichnungen enthält der Bebauungsplan nicht.



6. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Neuaufteilung der Grundstücke vorgesehen. Eine verbindliche Regelung resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten der Gemeinde nicht.

6.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Reines Wohngebiet	ca. 6.008 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.311 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege	ca. 8.275 m ²
Fläche räumlicher Geltungsbereich	ca. 15.594 m²

7. Quellen und Anlagen

Quellen:

- RP DA (2023): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010), beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen 17.12.2010, Regionaler Flächennutzungsplan beschlossen durch die Verbandskammer 15.12.2010, beschlossen von der Landesregierung 17.06.2011, bekannt gemacht Regierungspräsidium Darmstadt am 17.11.2011 (Staatsanzeiger 42/2011)
- HLBG (2023): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>
- HLNUG (2023): BodenViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Bodendaten, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://bodenvviewer.hessen.de>
- HLNUG (2023): GeologieViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Geologiedaten, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://geologie.hessen.de>



- HLNUG (2023): GruSchu Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Grund- und Trinkwasserschutz in Hessen, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://gruschu.hessen.de>
- HLNUG (2023): HWRM-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zum Hochwasserrisikomanagement in Hessen - 3. Zyklus, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, , <http://hwrn.hessen.de>
- HLNUG (2023): NaturegViewer, Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://natureg.hessen.de>
- HLNUG (2023): WRRL-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://natureg.hessen.de>
- Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (2020): „Arbeitsblatt DWA-A 138-1 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“; ISBN: 978-3-96862-019-0 (e-Book)
- Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (2007): „Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“

Aufgestellt:

Lautertal, 23.08.2024

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur

Ingenieurkammer Hessen