



Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Wald-Michelbach

**Betr.: Bauleitplanungen der Gemeinde Wald-Michelbach;
Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Hartenroder Straße 40“ sowie
Bebauungsplan „Hartenroder Straße 40“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach
hier: Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit zur
Entwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 23.09.2025 zunächst das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen (es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen) sowie die zur Vorentwurfsplanung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen behandelt und darüber beschlossen. Anschließend wurde sowohl der Bebauungsplan als auch die Flächennutzungsplanänderung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die beiden Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wald-Michelbach sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Sie dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke.

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich liegt nördlich der Kerngemeinde an der Hartenroder Straße, umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 7, Flurstücke Nr. 29 (teilweise), Nr. 30/1 (teilweise) und Nr. 115/2 (teilweise) und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,4 ha. Die Abgrenzung des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereiches ist in der beigefügten Abbildung 1 durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 7, Flurstücke Nr. 21/1, Nr. 22, Nr. 29, Nr. 30/1, Nr. 115/2 (teilweise) und Nr. 116/1 (teilweise) und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,02 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan ist in der beigefügten Abbildung 2 durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

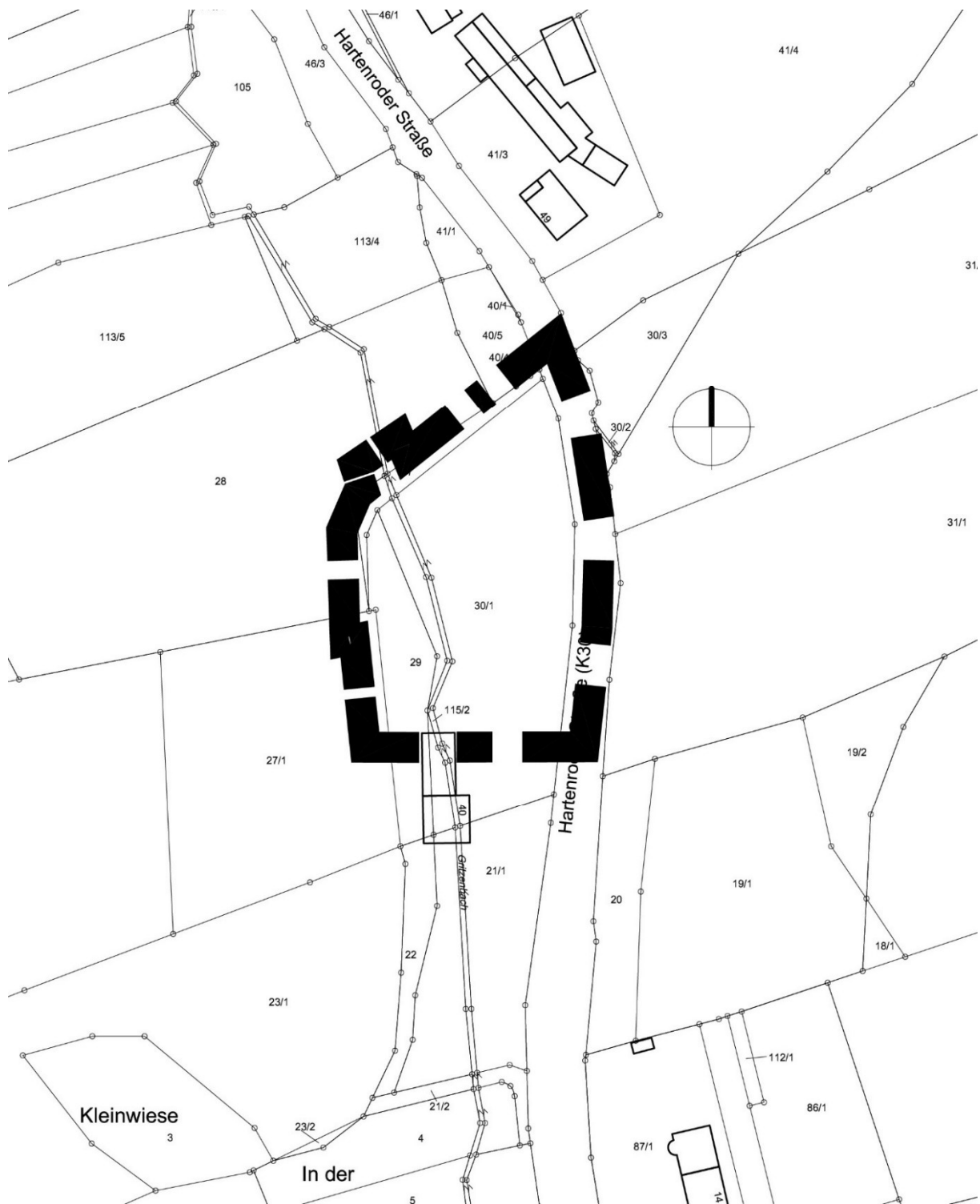


Abbildung 1: Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Hartenroder Straße 40“ in Wald-Michelbach (unmaßstäblich)

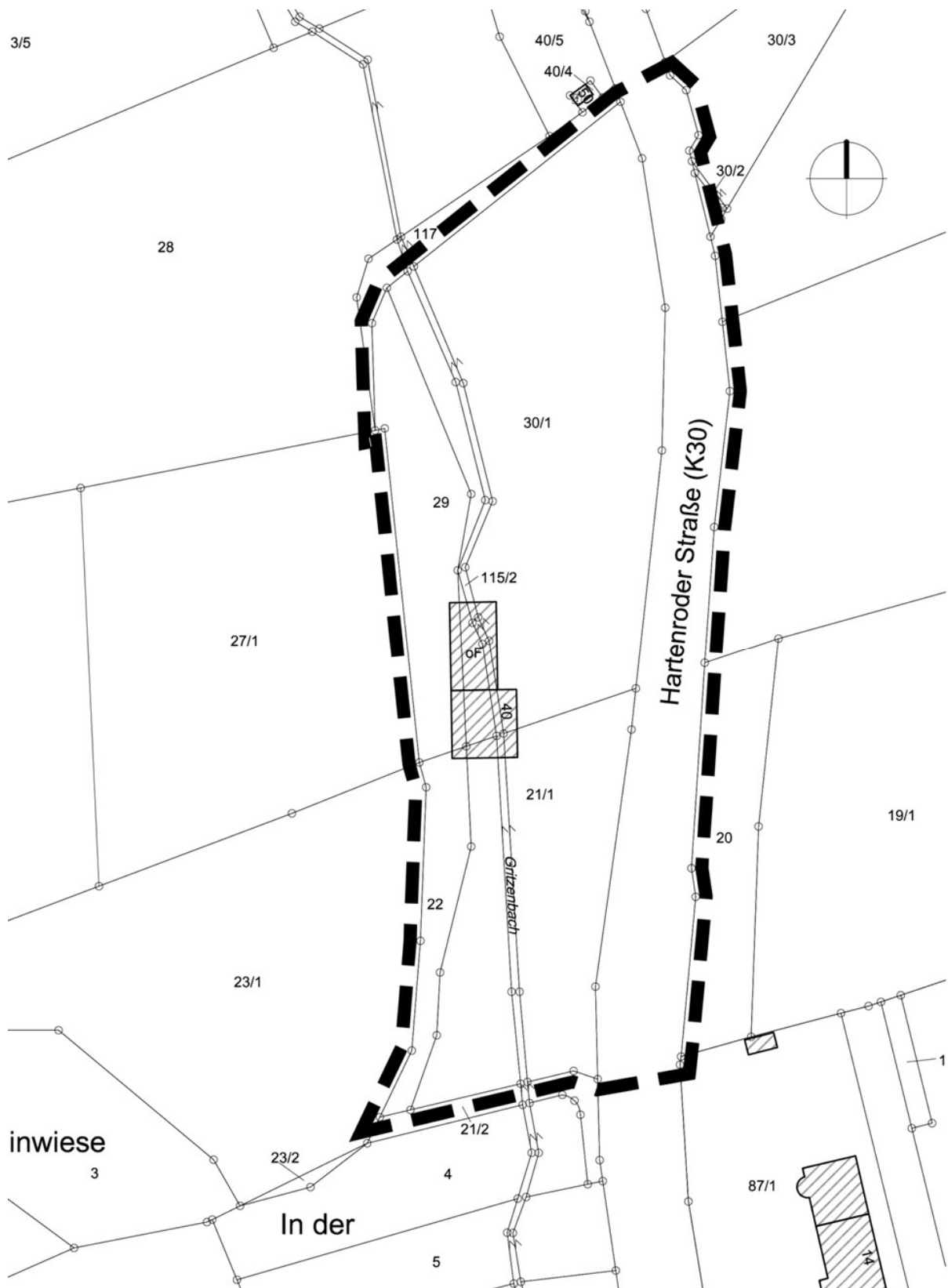


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hartenroder Straße 40“ in Wald-Michelbach (unmaßstäblich)

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die Entwurfsplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hartenroder Straße 40“ sowie zum Bebauungsplan „Hartenroder Straße 40“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach, insgesamt bestehend aus der jeweiligen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) sowie der beigefügten

Begründung einschließlich dem alle wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Belange enthaltenden Umweltbericht mitsamt den in der Begründung genannten Anlagen (Anlage 1: Bestandsplan - Realer Bestand; Anlage 2: Bestandsplan - Fiktiver Bestand; Anlage 3: Entwicklungsplan; Anlage 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung; Anlage 5: Artenschutzrechtliche Betrachtung), mit den nach Einschätzung der Gemeinde Wald-Michelbach wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

von Montag, den 13.10.2025 bis einschließlich Freitag, den 14.11.2025

auf der Internetseite der Gemeinde Wald-Michelbach (Link: <https://www.wald-michelbach.de/rathaus-und-politik/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen>) sowie in einer Cloud (Link: <https://magentacloud.de/s/oXid6r2yXYrf4o8>) im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten wird. Der Inhalt dieser Bekanntmachung wird ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Wald-Michelbach unter dem vorgenannten Link zur Einsicht bereitgehalten. Auf die Internetseite der Gemeinde Wald-Michelbach mit den veröffentlichten Unterlagen und dem Inhalt der Bekanntmachung wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die vorgenannten Unterlagen während des oben genannten Zeitraumes bei der Gemeindeverwaltung Wald-Michelbach im Geschäftsbereich III - Planen, Bauen und Umwelt, Vorraum Zimmer 205 (2. OG), In der Gass 17 in 69483 Wald-Michelbach, öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Broschüren, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wald-Michelbach während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Die Einsichtnahme im Rathaus ist während der nachfolgenden Öffnungszeiten ohne vorherige Anmeldung oder außerhalb dieser Zeiten nach telefonischer Terminvereinbarung unter (06207) 947-154 oder -155 möglich:

Montag: 08:30 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr
Dienstag: 07:30 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr
Mittwoch: geschlossen
Donnerstag: 08:30 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Freitag: 07:30 bis 12:00 Uhr

Die Öffentlichkeit wird durch die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung dieser Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Wald-Michelbach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt.

Die Öffentlichkeit kann sich während der Dauer der Veröffentlichungsfrist, d.h. innerhalb des oben genannten Zeitraumes zur Planung äußern und Stellungnahmen abgeben. Stellungnahmen sollen dabei nach Möglichkeit elektronisch an den Geschäftsbereich III - Planen, Bauen und Umwelt der Gemeindeverwaltung Wald-Michelbach (E-Mail-Adresse: rathaus@wald-michelbach.de oder st.jaeger@wald-michelbach.de) übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch schriftlich beim Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach, In der Gass 17 in 69483 Wald-Michelbach, oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abgegeben werden.

Weiterhin wird gemäß § 4a Abs. 5 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Wald-Michelbach deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hartenroder Straße 40“ wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen

Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und Abs. 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt. Auf die Datenschutzerklärung der Gemeinde Wald-Michelbach, die auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar ist (Link: <https://www.wald-michelbach.de/datenschutzerklaerung>), wird ergänzend hingewiesen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Umweltbezogene Informationen aus dem Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zur durchgeführten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB:

- Bestandserhebung, -beschreibung und -bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen mit diesbezüglichen Bestands- und Entwicklungsplänen
- Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten aus Sicht der Umweltbelange
- Prüfung der zu berücksichtigenden Fachgesetze und -pläne sowie der darin festgelegten Ziele hinsichtlich folgender Betroffenheiten: Regionalplan Südhessen 2010, Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde, Landschaftsplan der Gemeinde, Bebauungspläne, Natura 2000-Gebiete, Überschwemmungsgebiete, Risikoüberschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete, Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotope
- Beschreibung der angewandten Untersuchungsmethoden und Erläuterungen zur Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
- Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens im Zusammenhang mit der Lage und naturräumlichen Einordnung des Bearbeitungsbereiches sowie den Schutzgütern Boden und Altlasten (Geologie, Bodentyp und -art, Archivfunktion, Bodenfunktionaler Ist-Zustand, Bodenfunktionsbewertung, Vorbelastungen, Altlasten sowie Kampfmittelsondierung), Klima (Regional- und Geländeklima, Klimawandel), Grund- und Oberflächenwasser, Flora (Vegetation/Biotoptypen) und Fauna (relevante Pflanzen- und Tierarten) sowie biologische Vielfalt (einschließlich Betrachtung der Artenschutzmaßnahmen), Landschaftsbild, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (Immissionen/Emissionen, Waldabstand, Erholung und Kampfmittel), Kultur und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
- Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- Bewertung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorhabenbedingter Auswirkungen zum Boden- und Artenschutz
- Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorhabenbedingter Auswirkungen hinsichtlich den vorgenannten Schutzgütern
- Bewertung der Planung hinsichtlich der Erzeugung erneuerbarer Energien und einer effizienten Energienutzung
- Bewertung von Störfallrisiken sowie der Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
- Prüfung und Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Biotope mit Festlegung und Erläuterung der Maßnahmen zum vollständigen Ausgleich durch plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen mit Hilfe einer tabellarischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Flächen im Bestand auf Basis des fiktiven Bestandsplanes und im Planzustand durch Zugrundelegung des Entwicklungsplanes
- Beurteilung von Eingriff und Ausgleich zum Schutzgut Boden
- Erläuterungen zu den geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)
- Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung

Umweltbezogene Informationen aus der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG:

- Erläuterungen zu den auf dem Bundesnaturschutzgesetz basierenden, rechtlichen Grundlagen für die Artenschutzprüfung
- Beschreibung der Datengrundlagen und Erfassungsmethoden auf Basis mehrerer Begehungen des Plangebietes im Hinblick auf die betrachtungsrelevante Taxa durch die Erfassung der standortgebundenen Avifauna
- Ermittlung von anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren der Planung
- Abschichtung zur Betrachtungsrelevanz der verschiedenen Arten bzw. Artengruppen; eine Betrachtungsrelevanz bestand demnach für Vögel, Reptilien und eine Teilgruppe der Fledermäuse
- Wirkungsanalyse zur Bewertung, inwieweit die potenziell festgestellte Betroffenheit durch die lokal herrschenden Bedingungen tatsächlich besteht, welche Arten ggf. davon betroffen sind und wie erheblich die vorhabenbedingte Eingriffswirkung jeweils einzuschätzen ist
- Bewertung möglicher Beeinträchtigungen sowie differenzierte Ermittlung von Ersatz- bzw. Schutzmaßnahmen - soweit erforderlich - für die einzelnen Artengruppen Fledermäuse und andere Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Tagfalter, Heuschrecken, totholzbesiedelnde Käfer, sonstige Tierarten sowie Pflanzenarten
- Bewertung möglicher Beeinträchtigungen sowie differenzierte Ermittlung von Ersatz- bzw. Schutzmaßnahmen - soweit erforderlich - für die betrachtungsrelevanten Artengruppen Säugetiere, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken und sonstige Arten im Hinblick auf die lediglich national geschützten Arten
- Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Empfehlung weiterer Maßnahmen
- Textliche und tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen als Übersicht
- Tabellarische Darstellung der Artenschutzmaßnahmen und ihrer zeitlichen Relevanz
- Zusammenfassendes Fazit, wonach die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigen, dass bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen; der Planung kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden
- Prüfbögen der formalen Artenschutzprüfung für die Teilgruppen Säugetiere, Fledermäuse, Vögel und sonstige Arten

Umweltbezogene Informationen aus den nach Einschätzung der Gemeinde Wald-Michelbach wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, unterteilt in die betroffenen Schutzgüter:

Schutzgüter Boden, Fläche und Altlasten

- Hinweise zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Flächen
- Bedenken hinsichtlich der Beurteilung illegal errichteter baulicher Anlagen
- Alternativenprüfung zur Betrachtung anderweitiger Möglichkeiten
- Hinweise auf Verfüllungen innerhalb des Plangebiets
- Hinweise bezüglich einer früheren Altfläche; Feststellung von keinen schädlichen Bodenveränderungen im Rahmen einer orientierenden umwelttechnischen Untersuchung (Status: „Altlastenverdacht aufgehoben“)
- Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz; keine zusätzliche Bodenversiegelung

Schutzgut Klima

- Empfehlung zur Installation von Photovoltaikanlagen

Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

- Lage außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzgebiete
- wasserrechtliche und -wirtschaftliche Bedenken wegen partieller Lage im Außenbereich
- keine Betroffenheit von Überschwemmungsgebieten bzw. entsprechender Risikogebiete
- Hinweise zur Verrohrung des im Plangebiets befindlichen Gewässers; Forderung der partiellen Gewässeröffnung und Wiederherstellung beidseitiger Uferböschungen
- Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser; Bedenken hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit anstehender Böden
- Hinweise zur Vermeidung von Stoffeinträgen ins Grundwasser

- Beachtung des Grundwasserstandes bei Bodenmaßnahmen
- Hinweise auf Sicherstellung der Wasserversorgung
- Allgemeine Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie zur Erstellung des Umweltberichtes hinsichtlich des Schutzguts Grundwasser
- Hinweis auf Starkregenereignisse und die Freihaltung von Talauen

Schutzgüter Flora und Fauna und biologische Vielfalt, Artenschutz

- Hinweise auf angrenzende Biotopbereiche und deren ökologische Qualität
- Allgemeine Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie zur Erstellung des Umweltberichtes hinsichtlich der Belange Natur- und Artenschutz
- Allgemeine Hinweise zur Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags
- Anregungen und Hinweise zum besonderen Artenschutz, zur Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich), zur Maßnahmenumsetzung, Dokumentationspflicht und zum Monitoring sowie zur rechtlichen Sicherung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen zur entsprechenden Berücksichtigung in der Artenschutzprüfung und im Umweltbericht
- Berücksichtigung des Themas Lichtverschmutzung als möglicher artenschutzrechtlicher Konflikt im Artenschutzgutachten und Forderung zur Festlegung entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
- Forderungen hinsichtlich des Schutzes vorhandener Gehölzbestände
- Begrüßung verbindlich festgesetzter Dachbegrünungen
- Hinweis auf Vorranggebietsausweisungen für Natur- und Landschaftspflege entlang des Gewässers zur Sicherung des regionalen Biotopverbundes
- Bedenken hinsichtlich eines vorhandenen Lebensraumes für Rehwild westlich des Plangebietes

Schutzgut Landschaft

- Allgemeine Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie zur Erstellung des Umweltberichtes hinsichtlich des Belangs Natur und Landschaft
- Hinweis zur Berücksichtigung Landschaftsplan im Umweltbericht
- Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind zu prüfen; Hinweise auf partielle Lage im Außenbereich und die Genehmigungssituation
- Bedenken zur Inanspruchnahme von Flächen innerhalb einer Talau
- Widerspruch zu den im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegten Ziel „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

- Keine Kulturdenkmäler im Plangebiet bekannt

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- Bedenken hinsichtlich zulässiger Wohnnutzungen im Plangebiet
- Hinweise zum abwehrenden Brandschutz (Löschwasserversorgung)
- Hinweise und Bedenken hinsichtlich einzuhaltender Sicherheitsabstände von Waldflächen zur Gefahrenvermeidung
- Informationen des Kampfmittelräumdienstes, nach denen kein Kampfmittelverdacht besteht
- Begrüßung der beabsichtigten planerischen Sicherung gewerblicher Nutzungen unter dem Aspekt der Schaffung von Arbeitsplätzen
- Keine Bedenken der Oberen Immissionsschutzbehörde; Anregung zum Ausschluss von Wohnnutzungen
- Aus Sicht der Bergbehörde stehen keine Sachverhalte entgegen

Die Gemeinde Wald-Michelbach hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB in Bensheim übertragen. Das Ingenieurbüro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.