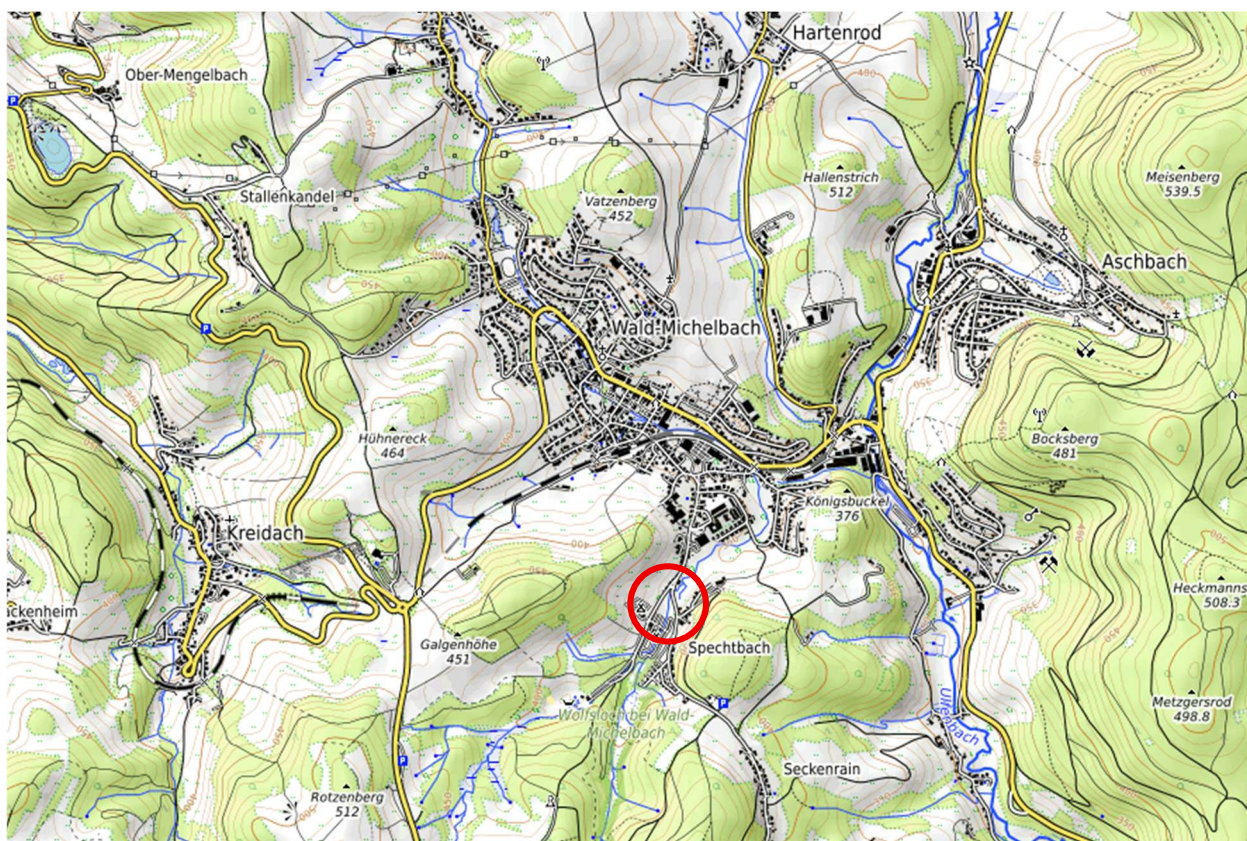




Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan „Am Spechtbach“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Begründung zum Entwurf

September 2026

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Regionalplanerische Dichtevorgaben und Begrenzung der Wohnungsanzahl	9
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	10
I.1.6	Erschließungsanlagen	10
I.1.7	Baugrund und Bodenschutz	12
I.1.8	Wasserwirtschaftliche Belange	13
I.1.9	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	17
I.1.10	Belange des Artenschutzes	17
I.1.11	Belange des Kampfmittelräumdienstes	31
I.1.12	Altlasten	31
I.1.13	Denkmalschutz	31
I.1.14	Klimaschutz und Energiewende	32
I.1.15	Belange des Kampfmittelräumdienstes	33
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	33
I.2.1	Art der baulichen Nutzung	33
I.2.1	Maß der baulichen Nutzung	33
I.2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	34
I.2.3	Stellplätze und Garagen	35
I.2.4	Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	35
I.2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	36
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	37
II.	Belange von Natur und Landschaft	38
III.	Planverfahren und Abwägung	39

Anlagen

- Anlage 1: Bestandsplan
CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim
Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Bensheim
Stand vom September 2026
- Anlage 2: Erläuterungen zum Bestandsplan
CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim
Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Bensheim
Stand vom September 2026
- Anlage 3: Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach
Stand vom September 2026

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Wald-Michelbach beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren den Nachfragen an Wohnbauflächen innerhalb der Kerngemeinde nachzukommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans „Erweiterung Schulgelände“ (in Kraft getreten am 15.03.1978). Im Bereich der vorliegend beplanten Flächen weist der bestehende Bebauungsplan die Planung von Parkplatzflächen sowie eines Kinderspielplatzes aus, welche aber bislang nicht umgesetzt wurde.

Mit der Nutzbarmachung dieser bereits beplanten, aber bisher unbebauten Flächen besteht für die Gemeinde die Möglichkeit kommunale Flächenpotenziale im Rahmen der Innenentwicklung für die Wohnraumbeschaffung zu nutzen. Darüber hinaus kann die Ausweisung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes aber auch für gemeindliche Infrastruktureinrichtungen, wie beispielsweise einer Kindertagesstätte, dienen, die ebenfalls innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Bebauung sollen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand der Kerngemeinde Wald-Michelbach, westlich der Straße „Spechtbach“ und nördlich des Campingplatzes „Schöner Odenwald“. Er umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 2 Nr. 35/1, Nr. 35/3, Nr. 36, Nr. 37/1, Nr. 37/2, Nr. 85/44 (teilweise) und Nr. 85/45 (teilweise) sowie die Grundstücke Flur 17 Nr. 53/1, Nr. 53/3, Nr. 53/4 und Nr. 76/26 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,94 ha.

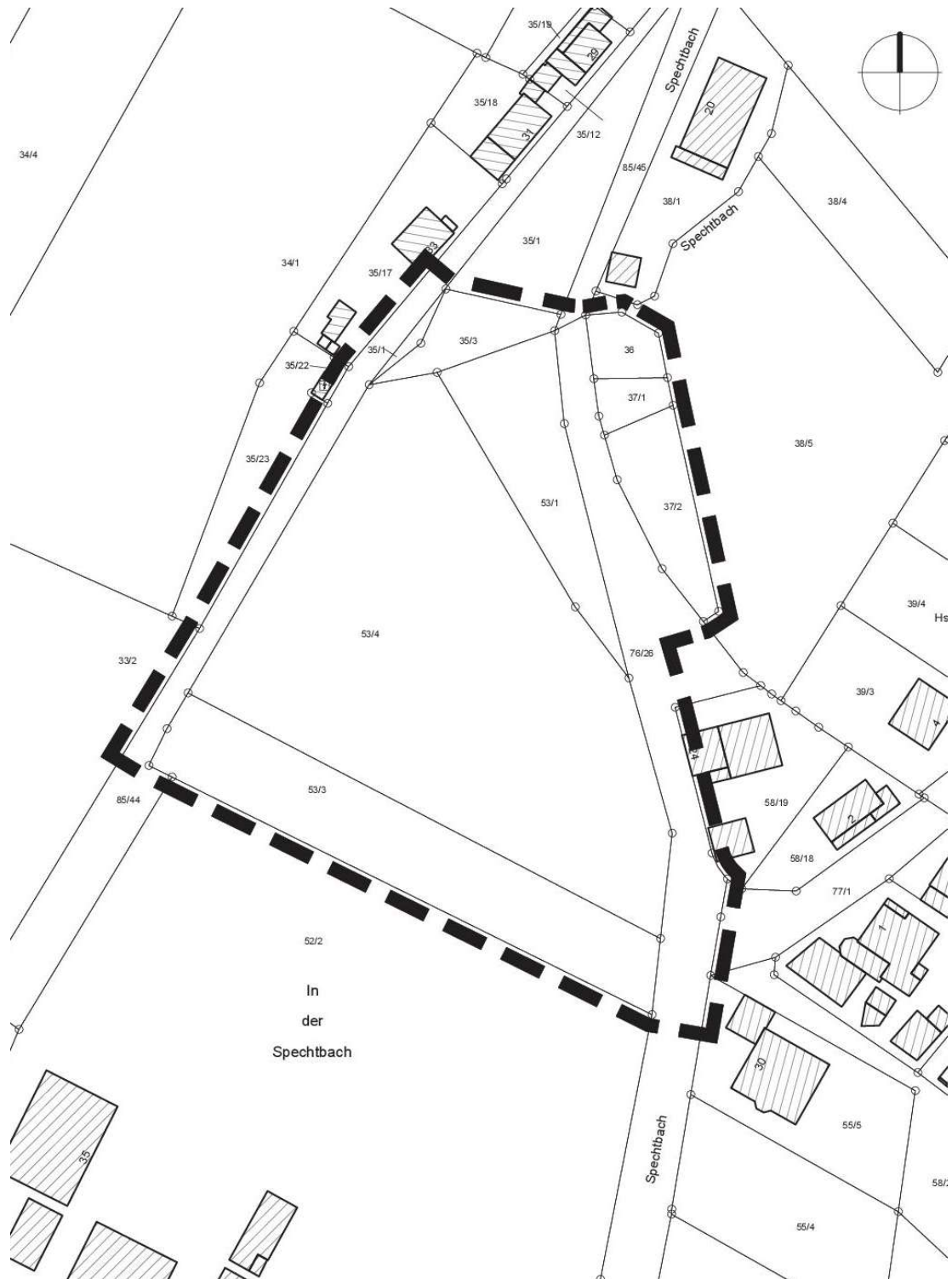


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Spechtbach“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, September 2026)

I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Planung steht der Ausweisung des Regionalplanes aus Sicht der Gemeinde jedoch aufgrund des hier bereits seit 1978 bestehenden Baurechts (rechtskräftiger Bebauungsplan

„Erweiterung Schulbaugelände“; siehe auch Abbildung 5) und des begrenzten Umfangs des Vorhabens (Nettofläche des geplanten Wohngebietes ca. 0,64 ha) nicht entgegen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das laufende Verfahren zur Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen hingewiesen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Fortschreibung des Regionalplans hat die Gemeinde Wald-Michelbach die regionalplanerischen Ausweisungen des RPS mit ihren kommunalen Entwicklungszielen abgeglichen und u.a. für das vorliegende Plangebiet eine Abweichung zwischen der Ausweisung des Regionalplanes und dem bestehenden Baurecht festgestellt. Daher hat die Gemeinde die Ausweisung der aktuell überplanten Flächen als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ gemäß dem bestehenden Baurecht beim Regierungspräsidium angeregt.

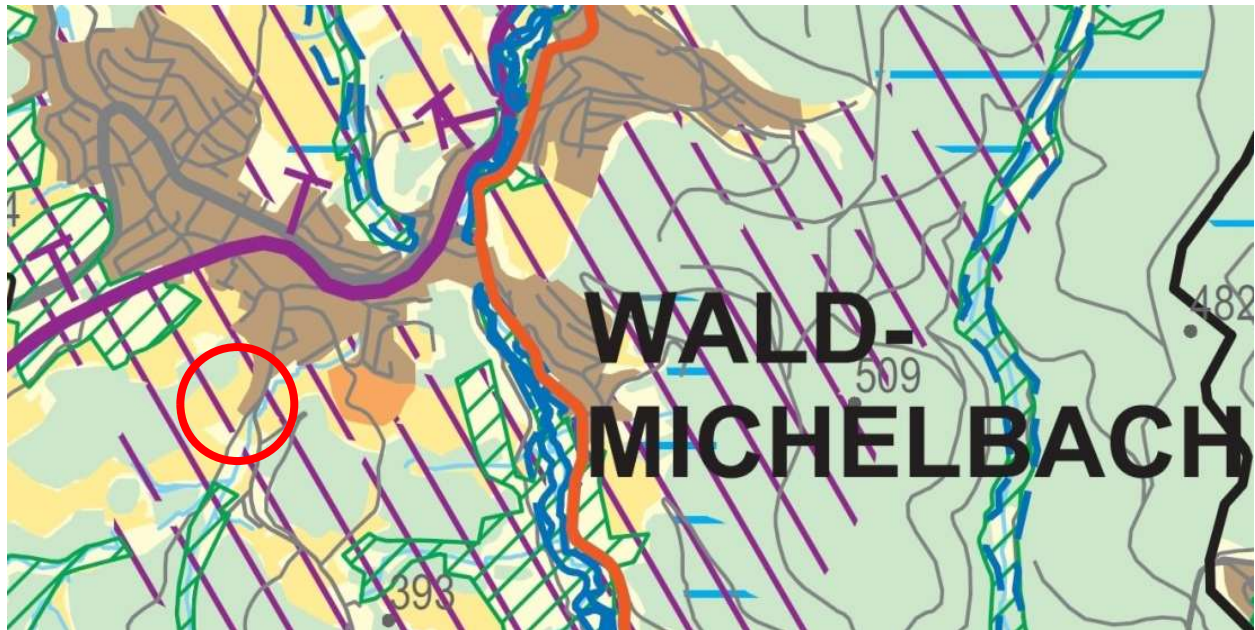


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

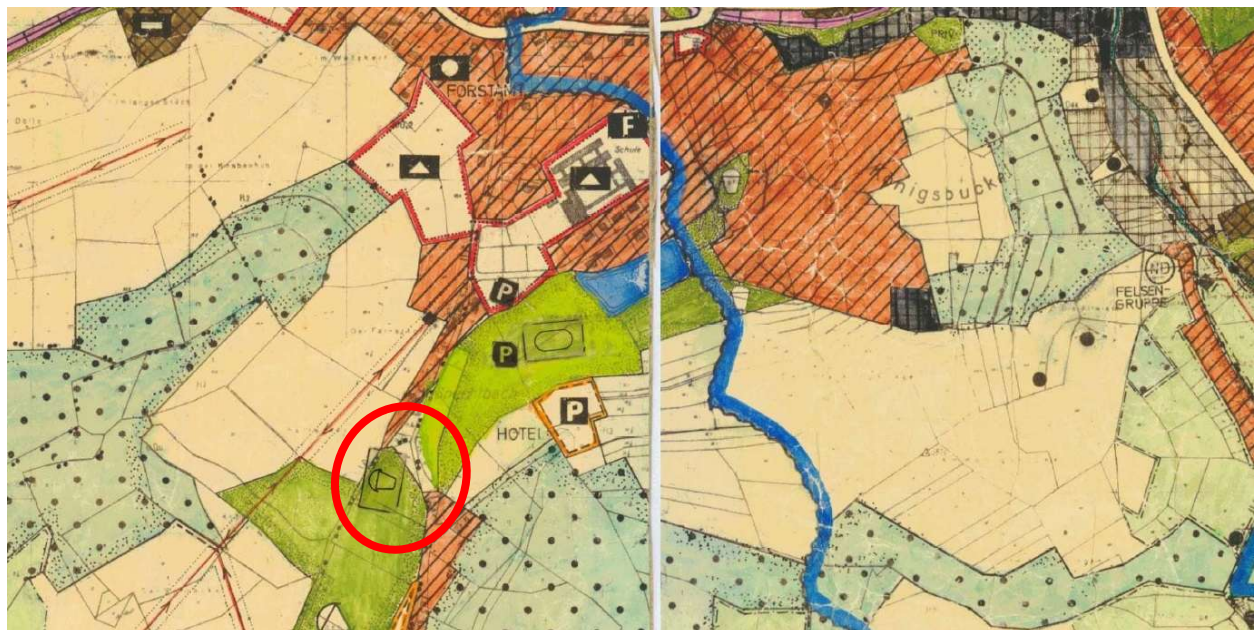


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach (unmaßstäblich; Bildquelle: BürgerGIS des Kreises Bergstraße)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach ist das Plangebiet als „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Kinderspielplatz“ und „Parkplatzflächen“ sowie als „Landwirtschaftliche Flächen“ und „Fußwege“ dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

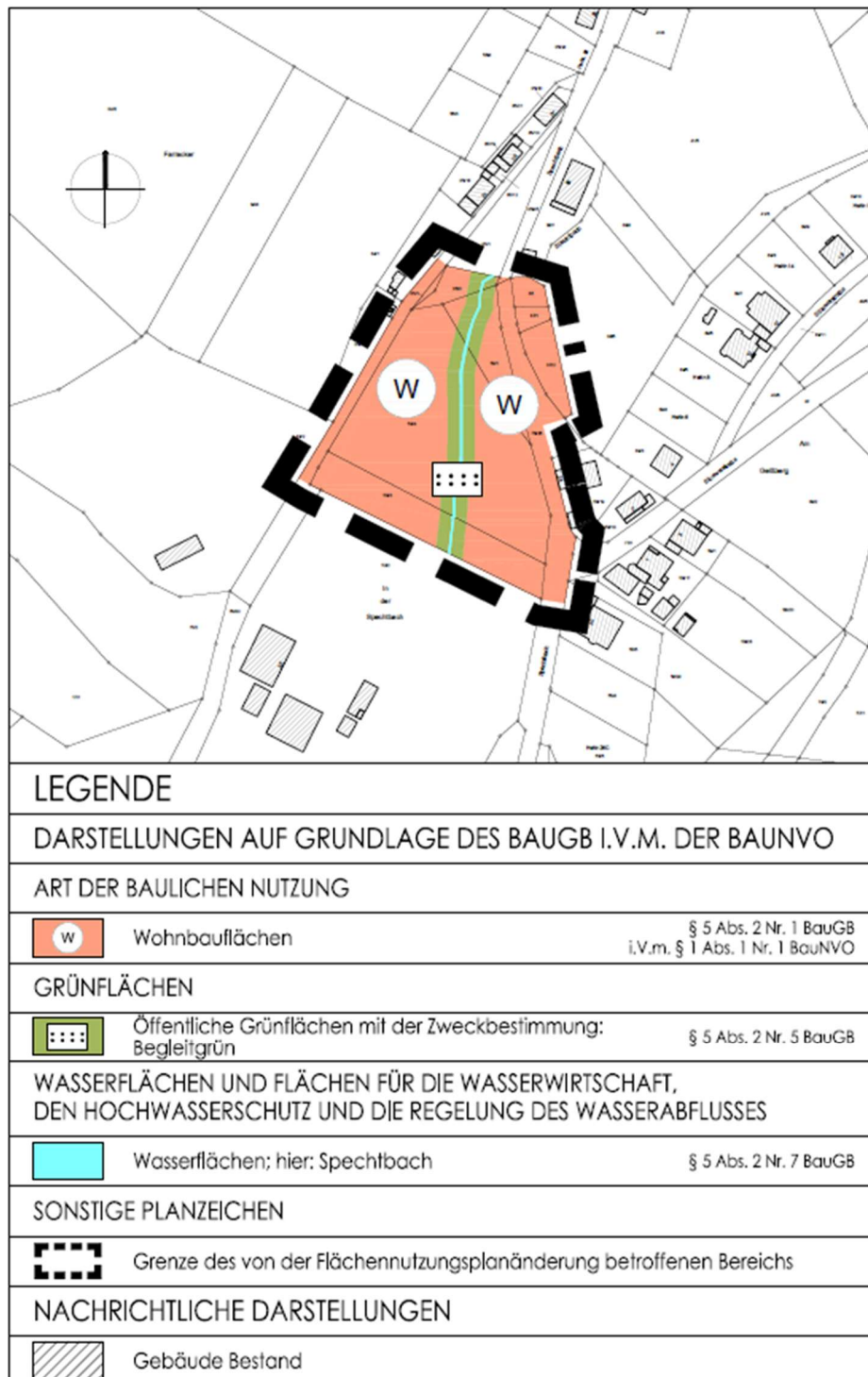


Abbildung 4: Informelle Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wald-Michelbach im Bereich des Bebauungsplanes „Am Spechtbach“ (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, September 2026)

Der Planbereich wird in der Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes analog zu den Bebauungsplanfestsetzungen überwiegend als „Wohnbauflächen“ (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Der Verlauf des Spechtbachs wird entsprechend als „Wasserflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt. Im Bereich des auf Bebauungsplanebene festgesetzten Gehölzerhalts entlang des Spechtbachs sind in der Flächennutzungsplanberichtigung „Öffentliche Grünflächen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Am Spechtbach“ wird der wirksame Bebauungsplan Nr. 010 „Erweiterung Schulbaugelände“ (Abbildung 5; in Kraft getreten am 15.03.1978) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 010 „Erweiterung Schulbaugelände“ ist im südwestlichen Bereich von der vorliegenden Planung betroffen. Der Bebauungsplan „Am Spechtbach“ überlagert den seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplan zur Erweiterung des Schulbaugeländes auf einer Fläche von ca. 0,8 ha, in einem Bereich, der damals für die Errichtung von Parkplatzflächen sowie eines Spielplatzes vorgesehen war. Da diese damals geplanten Nutzungen nicht umgesetzt wurden und auch zukünftig hier nicht mehr vorgesehen sind, steht der Bebauungsplan dem geplanten Wohngebiet nicht entgegen und kann überplant werden.

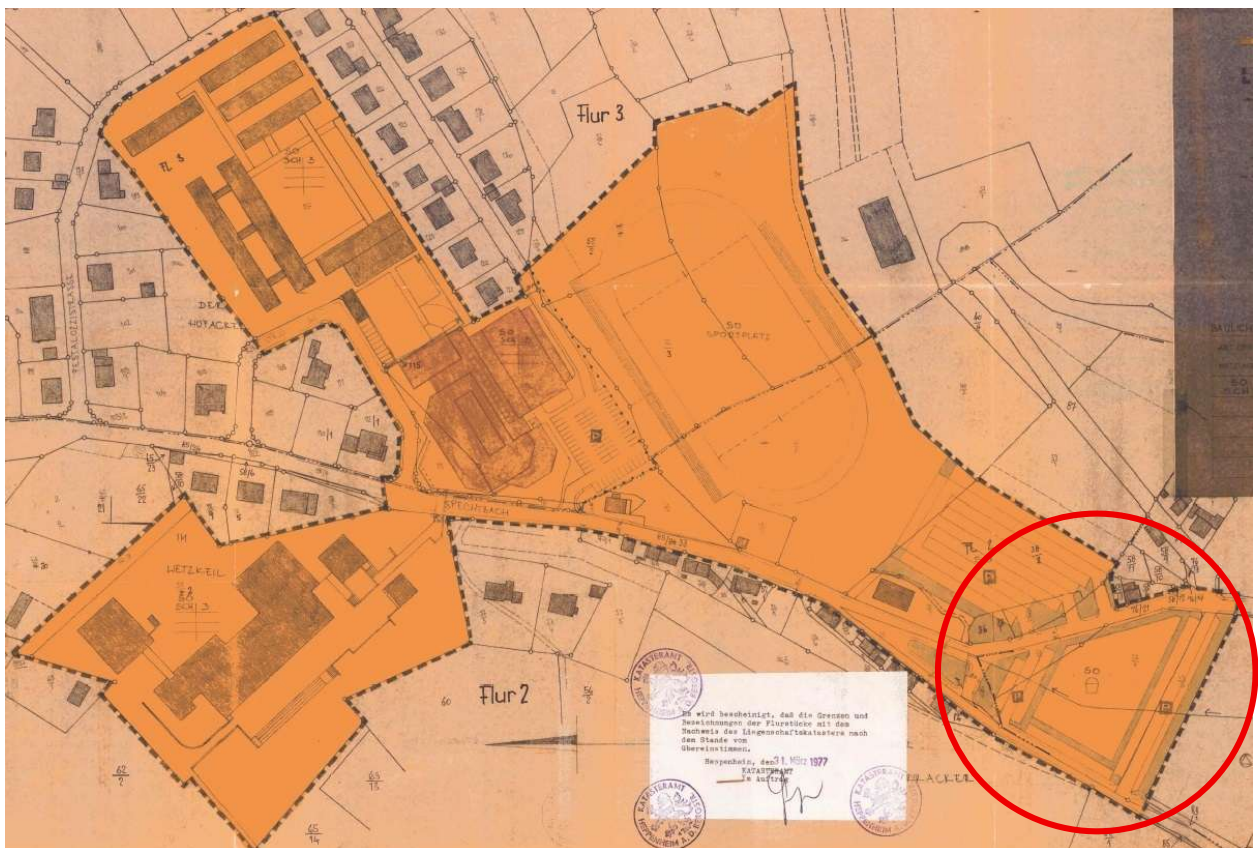


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung Schulbaugelände“ der Gemeinde Wald-Michelbach (unmaßstäblich; Bildquelle: BürgerGIS des Kreises Bergstraße)

Das Plangebiet überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet und liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Für das nächstgelegene Naturschutzgebiet Nr. 1431018 „Wolfsloch bei Wald-Michelbach“, welches in einer Entfernung von ca. 200 m südlich des Plangebietes beginnt, sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope. Allerdings befinden sich nordöstlich des Plangebiets drei gesetzlich geschützte Biotope der Hess. Biotopkartierung (HB 1992-2006): Nr. 718 „Streuobstwiese südöstlich Wald-Michelbach“, Nr. 719 „Erlen-Galeriewald südöstlich Wald-Michelbach“ und Nr. 720 „Feuchtbrache südöstlich Wald-Michelbach“. Zudem liegen westlich des Plangebietes die beiden Biotope Nr. 722 „Magerrasenfragment Spechtbach“ und Nr. 723 „Streuobstwiese Spechtbach“. Eine Beeinträchtigung dieser geschützten Gebiete durch das Planvorhaben ist jedoch nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt nach den Darstellungen des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Des Weiteren liegt das Plangebiet nach den Darstellungen des „Hessenviewers“ des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes.

I.1.4 Regionalplanerische Dichtevorgaben und Begrenzung der Wohnungsanzahl

Nach dem Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 ist im Rahmen der Bauleitplanung für den in Wald-Michelbach bestehenden ländlichen Siedlungstyp eine Dichtevorgabe von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar (ha) Bruttowohnbauland einzuhalten. Im vorliegenden Bebauungsplan werden daher zur Berücksichtigung dieser Wohnungsdichtevorgaben Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnungsanzahl getroffen, um einerseits die gewünschte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und andererseits eine sozialverträgliche Wohnungsdichte zu gewährleisten.

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 08.10.1998, Aktenzeichen: BVerwG 4 C 1/97). In diesem Sinne wird zur Begrenzung der Wohnungsanzahl festgesetzt, dass in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 275 m² Grundstücksfläche zulässig ist. Das bedeutet, dass bei einer Grundstücksgröße von < 275 m² nur eine Wohnung zulässig ist, bei einer Grundstücksgröße von ≥ 275 m² bis < 550 m² maximal zwei Wohnungen, bei einer Grundstücksgröße von ≥ 550 m² bis < 825 m² maximal drei Wohnungen usw.. Somit wären rechnerisch maximal 36 Wohnungen bezogen auf einen Hektar Bauland möglich ($10.000 \text{ m}^2 : 275 \text{ m}^2 = \sim 36,36$). Die Obergrenze der Siedlungsdichtevorgabe von maximal 40 Wohneinheiten je ha wird somit sicher eingehalten. Bezogen auf die Nettobaulandfläche des Plangebiets von ca. 0,64 ha ergäbe sich rein rechnerisch aufgrund der Festsetzung von maximal einer Wohnung je angefangene 275 m² Grundstücksfläche eine Obergrenze von 23 Wohnungen ($6.400 \text{ m}^2 : 275 \text{ m}^2 = \sim 23,27$). Diese rechnerische Maximalzahl stellt jedoch einen theoretischen Höchstwert dar, der nur bei einer vollständigen Ausnutzung der Festsetzung und einer entsprechenden Grundstücksaufteilung erreichbar wäre.

Eine Unterschreitung der Untergrenze zur Wohndichtevorgabe wäre als begründete Ausnahme zulässig, was sich durch die Eigenart der bestehenden Siedlungsbereiche im Süden von Wald-Michelbach mit ihrer geringen Wohndichte ergibt. Wald-Michelbach befindet sich innerhalb eines ländlich geprägten Gebietes, in dem eine höhere Wohndichte städtebaulich nicht angebracht wäre. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass eine Mindestwohnraumdichte mit dem Festsetzungsinstrumentarium des BauGB nicht möglich ist. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermächtigt nur zur Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden. Eine Mindestwohnungsanzahl ist seitens des Bundesgesetzgebers nicht vorgesehen und damit auch nicht festsetzungsfähig.

Die Wohndichte im Plangebiet entspricht soweit städtebaulich sinnvoll und möglich den Vorgaben des Regionalplanes Südhessen und damit insbesondere auch dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Wald-Michelbacher Kerngemeinde, ist weitestgehend unbebaut und überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Wiesen geprägt. In Teilbereichen wird das Gebiet als Lagerflächen genutzt. Durch das Plangebiet fließt der „Spechtbach“, der beidseitig von Gehölzen eingefasst ist.

Südlich des überplanten Bereiches befindet sich der Campingplatz „Schöner Odenwald“. Die bestehende Umgebungsbebauung im Süden des Ortskerns ist durch eine fortlaufende, aber locker strukturierte Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden, zweigeschossigen Einzelhäusern mit Satteldächern in dunklen bis rötlichen Farbtönen geprägt.

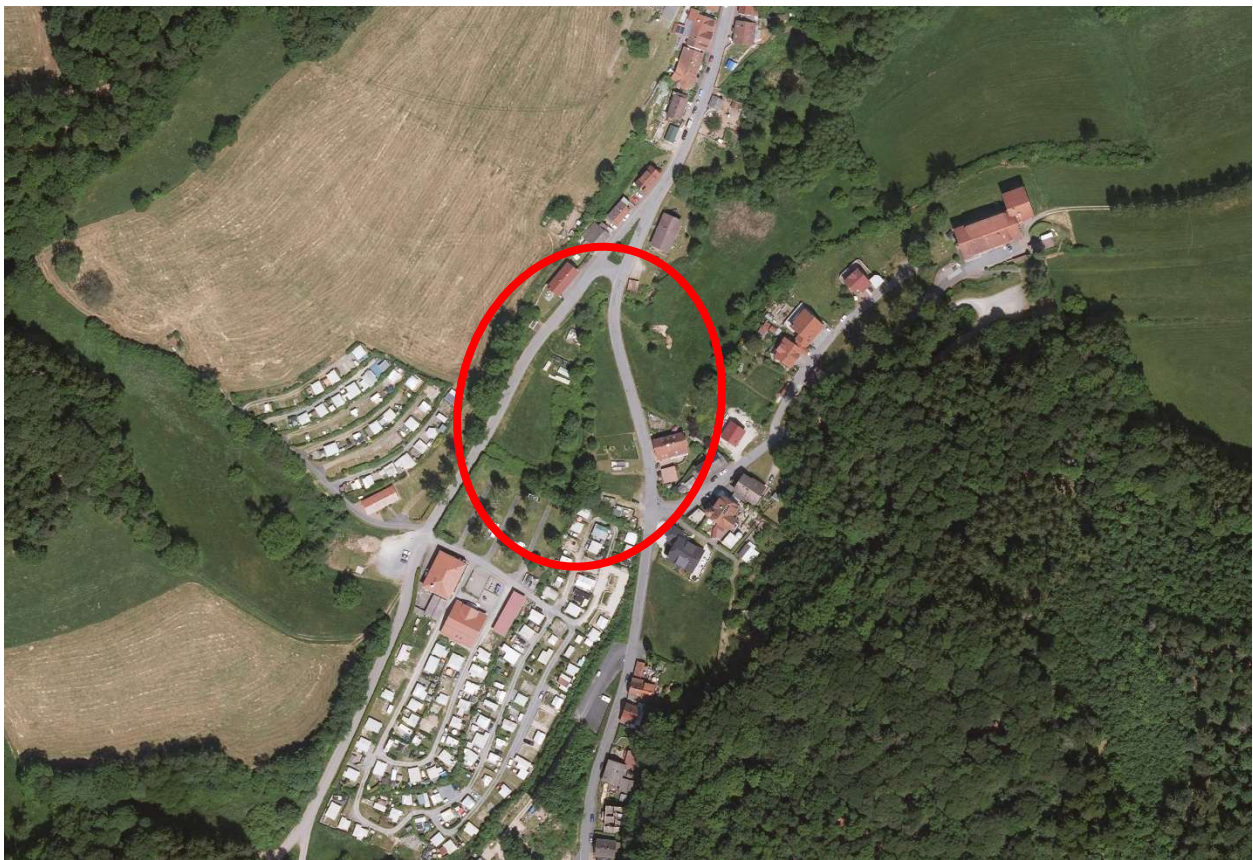


Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; der Planbereich ist rot umrandet)

Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen des Plangeltungsbereiches sind der Bestandsbeschreibung und -bewertung bzw. dem Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen in den Anlagen zu entnehmen.

I.1.6 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Spechtbach“ angeschlossen, die sich nördlich des überplanten Bereichs teilt und westlich und östlich der geplanten Wohnbauflächen verläuft. Ihrer örtlichen Erschließungsfunktion entsprechend, werden die innerhalb des Geltungsbereiches

liegenden Teilflächen der Straßenparzelle „Spechtbach“ als „Öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist für das Plangebiet über den „Michelbus“ gewährleistet. Dieses flexible, innerörtliche Rufbus-System ermöglicht der Bevölkerung sich innerhalb der Großgemeinde Wald-Michelbach von fast jedem Ort an den Werktagen fahren zu lassen. Vorliegend befinden sich die beiden Haltestellen „Campingplatz Schöner Odenwald“ und „Spechtbach/Stoewerstraße“ in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Im Weiteren besteht dann Anschluss an verschiedene Buslinien des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar.

In den Verkehrsflächen sind Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die geplanten Gebäude sind an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden im Bebauungsplan keine verbindlichen Vorgaben gemacht, was auch nicht zwingend erforderlich ist. Allerdings muss die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes möglich sein. Dazu muss auch die Erschließung, d.h. die Ver- und Entsorgung eines Baugebietes möglich sein, wozu auch die Entwässerung zählt. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden daher nachfolgend Möglichkeiten aufgezeigt, wodurch der Planvollzug in jedem Fall möglich ist. Zunächst wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird weiter empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten. Darüber hinaus besteht neben einer Niederschlagswasserversickerung (bei geeigneten Untergrundverhältnissen) auch die grundsätzliche Möglichkeit zur Einleitung in das gemeindliche Kanalnetz oder in den Spechtbach. Die Einleitung in den Kanal kann über Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. eine Einleitung des anfallende Niederschlagswassers in den Spechtbach ist jedoch eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Sofern das Einleiten von Niederschlagswasser in den Spechtbach vorgesehen ist, wird auf den folgenden Sachverhalt hingewiesen: Um Stoßbelastungen durch einen beschleunigten Oberflächenabfluss aufgrund der Zunahme von versiegelter Bodenfläche zu vermeiden, ist für das anfallende Niederschlagswasser eine geregelte Einleitung vorzusehen, um beeinträchtigende Wirkungen auf die Gewässerdynamik und Veränderungen des Substratdargebotes bzw. der Substratzusammensetzung zu vermeiden (Vorsorgegebot). Im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens ist daher nachzuweisen, dass durch die Einleitung des Niederschlagswassers keine schädlichen, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbaren oder nicht ausgleichbaren Gewässerveränderungen zu erwarten sind (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG). Als maßgeblicher Faktor ist dabei die als unbedenklich einzustufende Einleitmenge anhand einer hydraulischen Berechnung zu ermitteln und heranzuziehen. Eventuell erforderliche, temporär wirksame Rückhaltevorrichtungen können als Nebenbestimmungen in den wasserrechtlichen Erlaubnisbescheid aufgenommen werden. Derartige technische Maßnahmen sind machbar, weshalb der Bebauungsplan auch ohne weitergehende Festsetzungen vollzugsfähig ist. Maßnahmen zur Regelung der Niederschlagswassereinleitung in ein Gewässer sind regelmäßig Bestandteil wasserrechtlicher Nebenbestimmungen in einem entsprechenden Bescheid der Einleiterlaubnis und entsprechen den technischen Regelwerken (z.B. Merkblatt DWA-M 176 „Hinweise zur konstruktiven Gestaltung und Ausrüstung von Bauwerken der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung“). Die konkrete Entwässerungsplanung ist Bestandteil der späteren Objektplanung, in der auch eventuelle Gründächer mit ihrem Wasserrückhaltevermögen berücksichtigt werden können.

Zum gegenseitigen Schutz von Gehölzen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920

„Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

I.1.7 Baugrund und Bodenschutz

Im Hinblick auf den Baugrund und im Sinne des Bodenschutzes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben, welche in Anbetracht des bereits in wesentlichen Teilen baulich in Anspruch genommenen Plangebietes als angemessen und ausreichend angesehen werden:

- Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Wald-Michelbach keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.
- Es wird hinsichtlich des Bodenschutzes darauf hingewiesen, dass die Regelungen der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten sind, wodurch sich die Vorgaben für das Auf- und Einbringen von Material geändert haben. Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße gelten für den Einbau in technischen Bauwerken die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken die Regelungen der aktualisierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wie folgt. Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner-gleich der Materialwerte nach Anlage 1 der EBV für die geplante Einbauweise nach Anlage 2 der EBV eingebaut werden. Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial gemäß § 8 Abs. 1 BBodSchV und kleiner-gleich der Werte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner-gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß § 8 Abs. 3 BBodSchV. Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner-gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV eingebaut werden. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand ist im Vorfeld von Baumaßnahmen, bei welchen Boden bzw. Ersatzbaustoff eingebaut werden soll, zu ermitteln.
- Der Gemeinde Wald-Michelbach liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Aufgrund der bisherigen Nutzungen ist auch nicht von Verunreinigungen auszugehen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet

sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

I.1.8 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.8.1 Grundwasserschutz

Im Sinne des Grundwasserschutzes werden im Bebauungsplan folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Wenn Arbeiten zur Herstellung von Bauwerken, Aufschlüssen und Bodenerkundungen oder Eingriffe in den Boden erfolgen, die mittelbar oder unmittelbar Auswirkungen auf Grundwasser haben, handelt es sich um anzeigepflichtige Vorhaben nach § 49 WHG oder ggf. erlaubnispflichtige Benutzungen (§§ 8 und 9 WHG).
- In der Bauphase ggf. notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann, und es ist in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.
- Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.
- Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

I.1.8.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes der Gemeinde Wald-Michelbach sichergestellt. Geplante Bebauungen sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Veränderungen an bestehenden Hausanschlüssen bzw. die Herstellung neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten künftiger Bauherrschaften.

Ein Mehrbedarf an Trinkwasser ergibt sich aus den möglichen Neubebauungen auf den noch unbebauten Grundstücken. Die hierbei anzunehmende Trinkwasserbedarfsmenge kann anhand der zu erwartenden Wohnungsanzahl (realer Ansatz unter Berücksichtigung einer beispielhaften Grundstücksparzellierung und von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Baugebieten) wie folgt abgeschätzt werden. Bei angenommenen 23 neuen Wohnungen im Wohngebiet, einer

durchschnittlichen Wohnungsbelegung durch 2,5 Personen und einem Trinkwasserverbrauch von rund 125 Litern pro Bewohner und Tag ist von einem Mehrbedarf von ca. 2.650 m³ pro Jahr auszugehen ($23 \times 2,5 \text{ EW} \times 0,125 \text{ m}^3/\text{EWd} \times 365 \text{ d/a} = \text{ca. } 2.650 \text{ m}^3/\text{a}$).

Der vorliegende Bebauungsplan hat somit keine besonderen Auswirkungen auf den Trinkwasserverbrauch. Der Trinkwassermehrverbrauch ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde abgedeckt. Um Trinkwasser einzusparen, wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten.

I.1.8.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). An dieser Stelle sei erwähnt, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

I.1.8.4 Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Kanalleitungen in der Straße „Spechtbach“. Die späteren Bebauungen sind durch Hausanschlüsse an das Abwassernetz anzubinden.

Die Menge an Schmutzwasser wird durch die beabsichtigte Gebietsentwicklung analog zum Trinkwasserverbrauch zunehmen. Das öffentliche Kanalnetz und die Kläranlage des zuständigen Abwasserverbandes können das aus dem vorliegenden Plangebiet anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

I.1.8.5 Löschwasser, Belange der Rettungsdienste und der Feuerwehr

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. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sichergestellt. Der Löschwasserbedarf der zukünftigen Gebäude entspricht dem Bedarf der umgebenden Bebauung, sodass keine über die bestehende Situation hinausgehenden Löschwasseranforderungen entstehen. Durch die vorliegende Planung ändert sich die maßgebliche Einstufung zum Löschwasserbedarf (Grundschutz) gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht. Demnach ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Im Bedarfsfall können im Rahmen der Objektplanung auch weitere Anforderungen seitens des Abwehrenden Brandschutzes gestellt werden (z.B. ergänzende Löschwassereinrichtungen für den Objektschutz).

Die bestehenden Erschließungsstraßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t befestigt, sodass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Es wird in diesem Zusammenhang grundsätzlich darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen auch den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist. Sofern sich bei der geplanten Bebauung Nutzungseinheiten in rückwärtigen Grundstücksbereichen ergeben, sind gemäß § 5 HBO

private Erschließungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen, wenn für die Feuerwehr anleiterbare Stellen über 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Sofern Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, da die örtliche Feuerwehr nicht über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt. Einzelheiten zum Brandschutz sind im Rahmen der konkreten Bauvorlagen abzustimmen. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen.

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.

I.1.8.6 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich zudem weder in einem festgesetzten noch in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet. Beeinträchtigungen umliegender Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

I.1.8.7 Oberirdische Gewässer

Durch das Plangebiet verläuft das Oberflächengewässer „Spechtbach“ in nördliche Richtung.

Beim Spechtbach handelt es sich gemäß dem interaktiven Viewer des Fachinformationssystems des Landes Hessen zur EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) um ein Gewässer 3. Ordnung, weshalb der nach § 23 Abs. 1 HWG im Innenbereich geltende Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m zu beachten ist. Dieser Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass die entlang des Spechtbachs bestehenden heimischen und standortgerechten Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) mindestens um 7,0 m vom Gewässer abgerückt werden. Somit sind negative Auswirkungen der Planung auf das Gewässer oder den Gewässerrandstreifen im Vergleich zur heutigen Bestandssituation nicht zu erwarten.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen können bauliche Anlagen (z.B. eine Fußgängerbrücke) nur als Ausnahme zugelassen werden, sofern für sie eine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt oder durch die zuständige Wasserbehörde in Aussicht gestellt wurde.

Die Festsetzungen zur Entwicklung artenreicher Wiesenflächen entlang des Spechtbachs dienen der naturnahen Entwicklung und dauerhaften Sicherung der Gewässerrandbereiche als ökologisch wertvolle Freiraumstrukturen. Durch die Anlage kräuterreicher Wiesenflächen sowie die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze wird die ökologische Funktion der Gewässerbegleitgrünflächen gestärkt. Zudem dient der Ausschluss von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln dem Schutz des Gewässers vor Nährstoff- und Schadstoffeinträgen und unterstützt die Entwicklung artenreicher, standorttypischer Vegetationsbestände. Die extensive Pflege trägt dazu bei, den Charakter der Gewässerrandbereiche langfristig zu erhalten und die Biodiversität zu fördern.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Umweltprüfung wurde u.a. entlang des Spechtbachs ein flächiger Bestand des japanischen Staudenknöterichs dokumentiert. Da es sich bei dem japanischen Staudenknöterich um eine invasive, gebietsfremde Pflanzenart (Neophyt) mit hoher Regenerations- und Ausbreitungskraft handelt, wurde für die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen bestimmt, dass die nicht standortgerechten und invasiven Pflanzen - in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung - mechanisch zu entfernen sind. Die betroffenen Flächen

sind anschließend im Rahmen der Eigenverpflichtung der Gemeinde jährlich bezüglich erneut aufkommender Neophyten über einen Zeitraum von fünf Jahren durch die Ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Hierzu sind mindestens zwei Begehungstermine (Mai und September) notwendig. Im Nachweisfall sind die angetroffenen Pflanzen erneut fachgerecht zu beseitigen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Entfernung des japanischen Staudenknöterichs der Einsatz von chemischen Bekämpfungsmitteln an Gewässerrandstreifen verboten ist (§ 38 Abs. 4 WHG).

I.1.8.8 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die zulässige Bodenversiegelung innerhalb des Planbereiches erhöht sich infolge der angestrebten baulichen Entwicklung durch die möglichen Neubebauungen.

Um eine gewisse Kompensation für die zusätzliche Bodenversiegelung, aber auch um eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers zu erreichen, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze und private Wege mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche herzustellen sind (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien). Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind daher nicht zulässig.

Eine darüber hinaus gehende, verpflichtende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird nicht festgesetzt, da die Bodenverhältnisse in der Gemeinde Wald-Michelbach erfahrungsgemäß für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht oder nur bedingt geeignet sind. Um den Niederschlagswasserabfluss zu reduzieren, wird jedoch empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem das Niederschlagswasser anfällt, Zisternen zuzuführen und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Eine 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 sinnvoll. Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten.

Darüber hinaus wird zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und damit zur Minimierung von planungsbedingten Auswirkungen auf den Wasserkreislauf empfohlen das nicht gesammelte bzw. verwendete Niederschlagswasser der befestigten Freiflächen und Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen - bei geeigneten Untergrundverhältnissen - auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Auf die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen vor Planungs- bzw. Baubeginn im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Zudem wird auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nach den aktuellen DWA-Arbeits- und -Merkblättern hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser zu bemessen.

Neben der Versickerung (bei geeigneten Untergrundverhältnissen) besteht auch die grundsätzliche Möglichkeit und Zulässigkeit zur Einleitung in das gemeindliche Kanalnetz oder in den Spechtbach. Die Einleitung in den Kanal kann über Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. eine Einleitung des anfallende Niederschlagswassers in den Spechtbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

I.1.8.9 Gartenbrunnen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

I.1.8.10 Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregenhinweis-Index „Hoch“ versehen ist. Bei Starkregenereignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) kommt es auch heute bereits zu einem Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie.

Im Sinne einer allgemeinen Anstoßwirkung darauf hingewiesen, dass das gemeindliche Kanalnetz nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert ist. Straßen könnten daher ggf. zeitweise überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser könnte ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke sollte daher so geplant werden, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Die Anhebung bzw. Ausrichtung der Erdgeschosshöhe für die geplanten baulichen Anlagen um eine Stufe „über Gelände“ würde z.B. einen deutlich höheren Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen bieten. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten (sofern vorgesehen) gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge von Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Gemeinde Wald-Michelbach verlangt werden.

I.1.9 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Durch die vorliegende Planung werden landwirtschaftlich nutzbare Flächen in Anspruch genommen. Die Gemeinde Wald-Michelbach geht nicht leichtfertig mit dem Belang des Bodenschutzes und der landwirtschaftlichen Produktivität um. Sie kann die Wohnraumversorgung der Bevölkerung jedoch nicht gänzlich ohne Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherstellen und muss eine entsprechende Abwägungsentscheidung treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden und somit keine weiteren landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen, da keine diesbezüglichen flächigen Gehölzstrukturen im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorhanden sind. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze werden zudem sehr umfangreich zum Erhalt festgesetzt.

I.1.10 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt und in der Planung berücksichtigt.

In der Artenschutzprüfung (siehe Anlage) werden seitens des Gutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tier- und Pflanzenarten als Gesamtübersicht aufgeführt. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan

dementsprechend verbindlich festgesetzt. Die aufgeführten Maßnahmen und Empfehlungen werden hinsichtlich der Berücksichtigung im Bebauungsplan nachfolgend erläutert. Ergänzend wird hierbei auf die Herleitung der Maßnahmen in der Artenschutzprüfung verwiesen.

Alle nachfolgenden Typbezeichnungen sind seitens des Fachgutachters beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ und funktional gleichwertige Produkte anderer Hersteller wie z.B. Hasselfeldt, Vitara u.a. sind selbstverständlich ebenso einsetzbar. Die Maßnahmendarstellung erfolgt getrennt nach Maßnahmentypen, deren Systematik der artenschutzrechtlichen Betrachtung entlehnt ist, wie sich auch die Maßnahmenkennung dort entsprechend wiederfindet.

I.1.10.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 01 Habitatschutz: Für die an das jeweilige Baufeld angrenzenden Biotopflächen ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 vorzusehen um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Die Art der Umsetzung wird durch die ÖBB festgelegt, kontrolliert und dokumentiert.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum bauzeitlichen Habitatschutz ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. In den Grenzzonen zu Gehölz- und Biotopflächen sind somit entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune o.ä.) während der Bauzeit vorzusehen. Hierdurch wird dem allgemeinen Schutz der Gehölz- und Biotopflächen Rechnung getragen. Die Vermeidungsmaßnahme zum bauzeitlichen Habitatschutz ist im Rahmen der Bauausführung relevant und je nach lokaler Notwendigkeit nach Maßgabe der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 durchzuführen. Die Ökologische Baubegleitung hat zudem eine Vollzugsdokumentation bei der Gemeinde Wald-Michelbach und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße vorzulegen, aus der auch die lokale Notwendigkeit und Art der Schutzmaßnahmen hervorgeht.

V 02 Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus: Die Gehölzbeseitigung muss als ‚schonende Rodung‘ erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafs (Oktober bis Februar) ein ‚Auf-den-Stock-Setzen‘ der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze. Das Schnittgut wird dabei direkt entnommen (Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Ansiedlung von Brutvögeln im liegenden Strauchwerk). Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April - je nach Witterung) werden dann die Wurzelstöcke gerodet. Da im angrenzenden Landschaftsraum das Strukturinventar weitgehend ebenfalls den standortökologischen Anforderungen der Haselmaus entspricht, kann auf die Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden; zur strukturellen Optimierung sind im umgebenden Funktionsraum vier Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen. Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2 KS (mit Schläfer-Barriere). Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Haselmauskobel sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen. Die Dokumentation der Maßnahmenumsetzung erfolgt gegenüber der UNB durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben hinsichtlich der Wurzelstock-Rodung nicht einzuhalten sein, ist eine gezielte Einzelkontrolle der Wurzelstöcke zwingend durchzuführen. Hierzu müssen alle nach der Gehölzfällung im Boden verbliebenen Wurzelstöcke durch die Ökologische Baubegleitung, dahingehend überprüft werden, ob strukturelle Lücken - vor allem im Anschlussbereich zum umgebenden Boden - vorhanden sind, die es der Haselmaus erlauben würden, im Wurzelstockbereich ein Winternest anzulegen. Angetroffene Höhlungen, Strukturlücken o.ä. sind mittels einer Endoskop-Kamera zu

kontrollieren. Die überprüften Wurzelstöcke sind eindeutig zu markieren und - sofern kein Nachweis gelang - dadurch freizugeben. Im Nachweisfall ist die Rodung der betroffenen Wurzelstöcke allerdings unabänderlich bis zum Verlassen der Winterneister zu verschieben. Die zuständige UNB erhält bei Durchführung der Maßnahmenalternative in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die im Plangebiet bestehenden standortgerechten Gehölze werden im Planteil des Bebauungsplanes auf Grundlage des erstellten Bestandsplanes weitgehend zum Erhalt festgesetzt, sodass die Maßnahme hier nicht zum Tragen kommt. Lediglich verschiedene Einzelbäume innerhalb der Baufenster werden nicht zum Erhalt festgesetzt, um einer baulichen Entwicklung nicht entgegenzustehen. Somit ist nur hier eine Gehölzbeseitigung zulässig. Für diesen Fall ist die Vermeidungsmaßnahme zum Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus relevant, weshalb sie zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der Haselmaus im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Allerdings wird entgegen der Maßnahmenformulierung des Fachgutachters festgesetzt, dass geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Haselmauskobel durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 festzulegen sind, die auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der Gemeinde Wald-Michelbach und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren hat.

Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Für die damit verbundenen Baumaßnahmen ist eine eventuelle Genehmigungsfreistellung im Sinne des § 64 HBO dann nicht mehr möglich. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 und unter Berücksichtigung der seitens des Fachgutachters genannten Bedingungen können Gehölzbeseitigungen damit aber ggf. auch ohne die Durchführung einer „schonenden Rodung“ erfolgen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Die fachgerechte Maßnahmenumsetzung ist auch hier durch die Ökologische Baubegleitung gegenüber der Gemeinde Wald-Michelbach und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße in einem Ergebnisbericht zu dokumentieren.

- V 03** Fledermausschonender Abriss der Holzhütte: *Da verschiedene, lokal erwartbare Fledermausarten die befliegbaren Quartierpotenziale der vorhandenen Holzhütte potenziell als Schlafplatz nutzen können, sind diese vor dem Beginn der Abrissarbeiten auf schlafende Fledermäuse zu überprüfen (Sichtkontrolle, Ausflugkontrolle, Schwärmkontrolle o.ä.). Sollten hierbei Fledermäuse angetroffen werden, ist durch die ÖBB ein Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise zu formulieren und mit der UNB abzustimmen. Grundsätzlich sollte der Abriss während der Winterruhephase (hier: Dezember und Januar) erfolgen, da die vorhandene Holzhütte strukturell keine Eignung als Winterquartier besitzt - vorsorgend ist jedoch auch hier die eingangs genannte Überprüfung durchzuführen; alternativ können vor Beginn der Winterruhephase auch Ventilationsverschlüsse an den erkannten Öffnungen angebracht werden. Die Umsetzungsphase ist dabei mit der ÖBB rechtzeitig abzustimmen. Über eine ggf. erforderliche, bauzeitliche Strukturkompensation ist im Einzelfall ebenfalls durch die Ökologische Baubegleitung zu entscheiden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zu einem fledermausschonenden Abriss der Holzhütte ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Vermeidungsmaßnahme ist bei Abriss der bestehenden Holzhütte zu beachten und unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der

sonstigen Maßnahme S 01 durchzuführen und gegenüber der Gemeinde Wald-Michelbach und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu dokumentieren.

Das seitens des Fachgutachters beschriebene, alternative vorlaufende Verschließen von Quartierpotenzialen stellt eine Art „Maßnahmenalternative“ dar, die als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und somit als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die fachgerechte Maßnahmenumsetzung ist auch hier durch die Ökologische Baubegleitung gegenüber der Gemeinde Wald-Michelbach und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße in einem Ergebnisbericht zu dokumentieren. Ergänzend wird festgesetzt, dass die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 analog zur Vermeidungsmaßnahme V 10 im Einzelfall über eine ggf. erforderliche, bauzeitliche Strukturkompensation zu entscheiden hat.

- V 04 Erhalt von Nisthilfen:** *Die drei sich innerhalb des Plangebiets befindlichen Nistkästen werden wegen ihrer Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten und als Quartierpotenzial für Fledermäuse dauerhaft gesichert. Sollten die aktuellen Standorte nicht erhalten werden können, müssen die betroffenen Nistkästen vorlaufend zum Eingriff von einer fachlich qualifizierten Person an einen möglichst störungsarmen Standort innerhalb des Plangebietes umgehängt werden (bspw. in den Ufergehölzsaum). Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, ist der jeweilige Kasten zu ersetzen. Die neuen Standorte sind in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung festzulegen und gegenüber der UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt der Nisthilfen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von höhlenbrütender Vogelarten sowie von Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Während sich eine der drei im Rahmen der Untersuchung vom Fachgutachter ermittelten Nisthilfen im Bereich des zu erhaltenden Ufergehölzes befindet, befinden sich zwei Nisthilfen an der bestehenden Holzhütte. Bei einem Abriss der Holzhütte kommt die Vermeidungsmaßnahme zur Anwendung und ist dann unter Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 umzusetzen. Die konkrete Standortfestlegung der Nisthilfen hat durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch den seitens des Fachgutachters genannten Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation bei der Gemeinde Wald-Michelbach und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße vorzulegen hat.

- V 05 Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten:** *Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich. Weitere Hinweise zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3., überarbeitete Auflage (RÖSSLER, M. et al., 2022) zu entnehmen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Vögeln im Sinne des

Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Ergänzend werden aber auch aktuelle Regelungen des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, d.h. des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) aufgegriffen, in dessen § 37 grundsätzliche Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen getroffen werden. In § 37 Abs. 2 HeNatG erfolgt zudem eine Definition der „Großflächigkeit“, und zwar bei einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m². Dieses Maß wird daher in die Maßnahmenformulierung des Fachgutachters integriert, um den „großen Fensterfronten“ eine genauere Bestimmtheit zu verschaffen. Um das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren, ist daher bei großflächigen Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m², bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % auf spiegelndes oder vollständig transparentes (klares) Glas zu verzichten. Stattdessen ist beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG in Remshalden) zu verwenden oder auf die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zurückzugreifen, sodass die Scheiben für Vögel sichtbar werden. Die Verwendung der exemplarisch genannten Ornilux-Fenster hat den Vorteil, dass deren Beschichtung für das menschliche Auge kaum sichtbar ist, für Vögel allerdings schon. Beschichtete Fenster sind üblicherweise teurer, weshalb auch die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zugelassen werden. Diese sind günstiger, jedoch nicht nur für Vögel, sondern in der Regel auch für den Menschen wahrnehmbar, wodurch der „freie Ausblick“ durch die Fenster leidet. Als ungeeignet haben sich die früher gerne verwendeten, aufgeklebten Greifvogelsilhouetten erwiesen, da sie sich nicht bewegen und somit von Vögeln auch nicht als Gefahr wahrgenommen werden. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie die Möglichkeit, diese im Rathaus der Gemeinde Wald-Michelbach einzusehen, wird ergänzend hingewiesen, damit sich die späteren Bauherrschaften zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz der einzelnen Vogelschutzmaßnahmen informieren können. Aus Gründen des Ortsbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen erfolgen auf Grundlage der Hessischen Bauordnung zudem bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wonach Fassaden und Dachflächen mit nicht spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind und Glasfassaden nur zugelassen werden, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird. Auf die Erläuterungen zu diesen gestalterischen Festsetzungen in Kapitel I.2.5 wird verwiesen, mit denen gleichzeitig aber auch Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag einhergehen.

V 06 Beschränkung der Rodungszeit: *Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze werden umfangreich zum Erhalt festgesetzt, sodass es durch den Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich nur zu vereinzelt Rodungen kommen wird, bei denen die Maßnahme jedoch beachtlich ist. Um eine gewisse Kompensation für die zu rodenden Gehölze zu schaffen sowie zur Unterstützung gehölzbrütender Vögel, werden im Bebauungsplan verschiedene Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt (siehe Kapitel I.2.4). Diese Maßnahme gilt damit auch für Gehölze, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erst im Zuge der späteren baulichen Nutzung angepflanzt werden.

- V 07 Gehölzerhalt:** *Der entlang des Spechtbachs ausgebildete Ufergehölzzug ist auf einer Breite von mindestens 5 m zu erhalten. Als Bezugspunkt der Abstandsbegrenzung ist die Mittelwasserlinie anzunehmen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die im Plangebiet bestehenden standortgerechten Gehölze werden im Planteil des Bebauungsplanes auf Grundlage des erstellten Bestandsplanes weitgehend zum Erhalt festgesetzt, sodass die Maßnahme zeichnerisch umgesetzt wird. Lediglich verschiedene Einzelbäume innerhalb der Baufenster werden nicht zum Erhalt festgesetzt, um einer baulichen Entwicklung nicht entgegenzustehen. Somit ist nur hier eine Gehölzbeseitigung, die aber auch ohne den Bebauungsplan möglich wäre, zulässig.

- V 08 Gehölzschutz:** *Für die an die benötigten Baufelder angrenzenden Gehölzbestände ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Daher sind in dieser Grenzzone entsprechende Schutzmaßnahmen (zwingend: Bauzäune) vorzusehen um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Lokale Notwendigkeit und Art der Umsetzung werden durch die ÖBB (vgl. S 01) festgelegt und dokumentiert. Im Einzelfall können auch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 angeordnet werden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum bauzeitlichen Gehölzschutz ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Gehölzen und gehölzbrütenden Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. In den Grenzzonen zu den Gehölzbeständen sind somit entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune o.ä.) während der Bauzeit vorzusehen. Hierdurch wird dem allgemeinen Schutz der bestehenden Gehölze Rechnung getragen. Die Vermeidungsmaßnahme zum bauzeitlichen Gehölzschutz ist im Rahmen der Bauausführung relevant und je nach lokaler Notwendigkeit nach Maßgabe der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 durchzuführen. Die Ökologische Baubegleitung hat zudem eine Vollzugsdokumentation bei der Gemeinde Wald-Michelbach und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße vorzulegen, aus der auch die lokale Notwendigkeit und Art der Schutzmaßnahmen hervorgeht.

- V 09 Regelungen zur Baufeldfreimachung:** *Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen um Gelege von Boden- und Nischenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.*

Maßnahmenalternative: *Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Beschränkung für die Baufeldfreimachung ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 und unter Berücksichtigung der seitens des Fachgutachters genannten Bedingungen können vorbereitende (Erd-)Arbeiten

damit aber ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Über die Maßnahmenformulierung des Fachgutachters hinaus wird konkretisierend festgesetzt, dass der Gemeinde Wald-Michelbach und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Nestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

V 10 Regelungen für Gebäudearbeiten: *Die im Plangebiet vorhandene Holzhütte wird als Brut-habitat von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Der Hütten-Abriss ist daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Über eine ggf. erforderliche, bauzeitliche Strukturkompensation ist im Einzelfall durch die Ökologische Baubegleitung zu entscheiden.*

Maßnahmenalternative: *Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln ist deren Ausfliegen abzuwarten, um dann unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Die UNB erhält dazu einen Ergebnisbericht.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme mit Regelungen für Gebäudearbeiten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudegebundenen Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Vermeidungsmaßnahme ist bei eventuellen Arbeiten an den bestehenden, aber auch bei späteren Arbeiten an den zukünftigen Gebäuden im Plangebiet zu beachten.

Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Da diese Maßnahme allerdings nicht nur bei einem Abriss der bestehenden Holzhütte relevant ist, sondern potenzielle Bruthabitate auch bei späteren Gebäudearbeiten z.B. an Fassade und Dachstuhl betroffen sein können, wird der Maßnahmentext im Textteil des Bebauungsplanes dementsprechend angepasst. Durch Mitwirkung einer Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 und unter Berücksichtigung der seitens des Fachgutachters genannten Bedingungen können Gebäudearbeiten ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Über die Maßnahmenformulierung des Fachgutachters hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass der Gemeinde Wald-Michelbach und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Nestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

I.1.10.2 CEF-Maßnahmen¹

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine entsprechenden Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

¹ CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern

I.1.10.3 FCS-Maßnahmen² und Kompensationsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine entsprechenden Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

I.1.10.4 Sonstige Maßnahmen

S 01 Ökologische Baubegleitung: Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen notwendig und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Ökologische Baubegleitung ist daher frühzeitig über alle Maßnahmen in Kenntnis zu setzen. Die wesentlichen Aufgaben der Ökologischen Baubegleitung sind die Einweisung der Bauarbeitenden vor Ort bezüglich potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte und die Umsetzung sowie die Kontrolle der Umsetzung und Funktionalität der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen.

Eine Ökologische Baubegleitung ist dabei zum fachgerechten Umgang mit folgenden Maßnahmen erforderlich:

- V 01 Habitatschutz
- V 02 Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus
- V 03 Fledermausschonender Abriss der Holzhütte (hier nur bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung)
- V 04 Erhalt von Nisthilfen
- V 08 Gehölzschutz
- V 09 Regelungen zur Baufeldfreimachung (hier nur bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung)
- V 10 Regelungen für Gebäudearbeiten (hier nur bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung)
- S 06 Neophyten-Kontrolle
- S 07 Vermeidung von Stoffeinträgen in das Gewässersystem des Spechtbachs

Alle weiteren festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind unmissverständlich formuliert, sodass keine besondere fachliche Kenntnis für deren Umsetzung erforderlich ist. Selbstverständlich steht es jedem frei, sich jederzeit eine fachliche Beratung einzuholen, weshalb im Zusammenhang mit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auch empfohlen wird, schon in der Planungsphase, d.h. noch vor der Durchführung von Baumaßnahmen bzw. zur örtlichen Absuche nach artenschutzrechtlich relevanten Arten eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

S 02 Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

² FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“: Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum unverzüglichen Verschluss von (Probe-)Bohrlöchern ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der genannten Tierarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. (Probe-)Bohrungen können insbesondere im Zusammenhang mit Baugrunduntersuchungen im Vorfeld von Baumaßnahmen vorkommen.

- S 03** Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut muss aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind zudem unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Diese Festsetzung entspricht damit sinngemäß auch § 40 Abs. 1 BNatSchG, wonach das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, ohne eine Genehmigung der zuständigen Behörde nicht zulässig ist. Durch die Festsetzung muss das gesamte Pflanzgut für Sträucher und Bäume sowie das einzusetzende Saatgut somit aus regionaler bzw. gebietseigener Herkunft (autochthon) stammen. Mit dieser Festsetzung wird jedoch zunächst nur die regionale Herkunft von Pflanz- und Saatgut geregelt. Darüber hinaus wird aber auch festgesetzt, dass bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze ausschließlich standortgerechte, heimische und gebietstypische Gehölzarten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden sind, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Ein- bzw. Begrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten.

Die nach Ansicht des Fachgutachters bei allen Baumgehölzpflanzungen zu verwendenden unbehandelten Pflanzpfähle werden im Sinne der Maßnahmenformulierung ebenfalls textlich festgesetzt. Die damit einhergehende Unterstützung diverser Hautflüglerarten kommt damit bei den im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen zum Tragen. Darüber hinaus wird die Verwendung von unbehandelten Pfählen aus Holz auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einfriedungen empfohlen, da auch hiermit eine wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten dargeboten werden kann. Im Umkehrschluss sollten Metallpfosten bei Zäunen daher möglichst nicht eingesetzt werden.

- S 04** Minimierung von Lockeffekten für Insekten: Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen müssen staubdicht sein, die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Im Sinne des Artenschutzes ist es geboten, die Lichtemissionen zu begrenzen, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu vermeiden. Gleichzeitig dienen sie der Energieeinsparung sowie der Vermeidung von Lichtverschmutzung, was sich ebenfalls stark minimierend auf die Störwirkung für wildlebende Tierarten auswirkt. Die Maßnahme wird daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Aufgrund der Nähe zum Spechtbach wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit einer Farbtemperatur von ≤ 2.800 Kelvin zulässig sind. Durch die Reduzierung der zulässigen maximalen Farbtemperatur wird die Verwendung eines besonders insektenfreundlichen Strahlenspektrums gewährleistet. Damit wird auch dem Hessischen Naturschutzgesetz entsprochen, bei dem in § 3 HeNatG grundsätzliche Bestimmungen zum Schutz von Insekten und anderen wirbellosen Tierarten vorgegeben werden. Es

wird in diesem Zusammenhang ergänzend empfohlen, die nächtliche Beleuchtung auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß zu beschränken (z.B. durch eine bedarfsgerechte Steuerung über Bewegungsmelder). Mit dieser Empfehlung soll eine Anstoßwirkung gegeben werden, um eine unnötige Lichtverschmutzung zu vermeiden. Da dieser Maßnahme aber die nötige Bestimmtheit hinsichtlich des zeitlich und räumlich unbedingt notwendigen Maßes fehlt, ist eine diesbezügliche Festsetzung nicht möglich.

- S 05** *Sicherung von Austauschfunktionen:* *Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna zu vermeiden ist bei Zäunen ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten. Alternativ ist bei eingegrabenen Zäunen (Schutz gegen Wildschweine) auf eine bodennahe Maschenweite von mindestens 15 cm zu achten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Bislang stellt sich das Plangebiet als offene landwirtschaftliche Flächen (Wiesenflächen) ohne Hindernisse für Klein- und Mittelsäuger (z.B. Igel und Hasen) dar. Damit die bisherigen Austauschmöglichkeiten auch bei Vollzug des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben und Beeinträchtigungen der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna minimiert werden, wird die Maßnahme im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hinsichtlich der Unzulässigkeit von Mauern, Gabionen und Gabionenwände zur Einfriedung der Grundstücke wird zusätzlich auf die diesbezüglichen bauordnungsrechtlichen Vorgaben in Kapitel I.2.5 verwiesen. Die Zaunmaßnahme bzw. der Ausschluss von Mauersockeln ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, weshalb mit der Festsetzung keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die späteren Bauherrschaften verbunden sind.

- S 06** *Neophyten-Kontrolle:* *Jährliche Kontrolle der im Zuge der Bauarbeiten beanspruchten und gestörten Flächen bezüglich aufkommender Neophyten (invasive Arten) über einen Zeitraum von 3 Jahren; hierzu sind mindestens zwei Begehungstermine (Mai und September) notwendig. Im Nachweisfall sind die angetroffenen Pflanzen – in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung – mechanisch zu entfernen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Neophyten-Kontrolle ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz vor invasiven Pflanzenarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Umsetzung der Maßnahme hat durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu erfolgen. Um eine Ausbreitung der Neophyten, z.B. durch Verbringen von Erdaushub, zu verhindern, wird ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Lagerung von Rhizome aufweisenden Bodenmaterials innerhalb des Plangebietes nicht zulässig ist. Dieses ist separat auszuheben und ohne Zwischenlagerung fachgerecht zu entsorgen.

- S 07** *Vermeidung von Stoffeinträgen in das Gewässersystem des Spechtbachs:* *Um nachteilige Auswirkungen auf die Fließgewässerfauna zu vermeiden, ist durch übliche Maßnahmen bauzeitlich jeglicher Stoffeintrag in das Gewässer auszuschließen; die Einweisung der Bau-firma und die Kontrolle der Maßnahmenumsetzung muss durch die Ökologische Baubegleitung erfolgen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar, um nachteilige Auswirkungen auf die Fließgewässerfauna zu vermeiden und dem Schutz der Fische im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung zu tragen. Daher wird festgesetzt, dass bauzeitlich jeglicher Stoffeintrag in das Gewässer durch entsprechende Maßnahmen auszuschließen ist. Ergänzend wird zur Vermeidung von Nähr- und Schadstoffeinträgen die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln im Plangebiet textlich untersagt.

I.1.10.5 Empfohlene Maßnahmen

- E 01** Verzicht auf Trassierband: *bei allen Abgrenzungen oder Kennzeichnungen von räumlichen Grenzen ist auf den Einsatz von Trassierband (Flutterband) zu verzichten um Plastikmüll zu vermeiden und dabei vor allem den Eintrag von Trassierbandstücken (Plastikmüll) in die umgebende Landschaft zu vermeiden. Zur sicheren Abgrenzung sind vor allem Bauzaun-elemente, Holzgatter u.ä. zu verwenden; notwendige Markierungen sind durch Holzpflocke oder Markierungsfarbe herzustellen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Verzicht auf Trassierband ist seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Vermeidung von Plastikmüll wird seitens der Gemeinde zwar grundsätzlich befürwortet, allerdings dürfte das hier betrachtete Trassierband nur einen geringen Teil des im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes anfallenden (und oftmals leider unvermeidbaren) Plastik-/Verpackungsmülls darstellen, weshalb die Wirksamkeit dieser Maßnahme nur marginal sein dürfte. Zudem ist fraglich, ob und wie die Umsetzung bzw. Einhaltung dieser Maßnahme an die bauausführenden Unternehmen verbindlich übertragen werden kann. Da diese Maßnahme aber zumindest einen gewissen Beitrag zur Vermeidung von Plastikmüll und für den allgemeinen Schutz der Landschaft leisten kann, wird sie im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaften als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- E 02** Vorhalten einer mobilen Toilette: *Zur Vermeidung einer hygienischen Belastung von Habitatkomplexen – insbesondere des Spechtbach-Komplexes - ist es notwendig für die gesamte Zeit der Bautätigkeiten eine mobile Toilette bereit zu stellen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme E 02 zum Vorhalten einer mobilen Toilette ist seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Auf Ebene der Bauleitplanung ist eine entsprechende Berücksichtigung nicht erforderlich.

- E 03** Quartierschaffung für Fledermäuse: *Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse ist seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Artenhilfsmaßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Fledermäusen sinnvoll und wird daher im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaften als Empfehlung im Textteil des Bebauungsplanes aufgeführt.

I.1.10.6 Übersicht zu den Artenschutzmaßnahmen

Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen				
Art/Arten- gruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung
Säugetiere (allg.)	Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus	V 02	Vermeidung	Textfestsetzung
	Sicherung von Austauschfunktionen	S 05	Sonstige	Textfestsetzung
Fledermäuse	Fledermausschonender Abriss der Holzhütte	V 03	Vermeidung	Textfestsetzung
	Erhalt von Nisthilfen	V 04	Vermeidung	Textfestsetzung
	Quartierschaffung für Fledermäuse	E 03	Empfehlung	Empfehlung
Vögel	Erhalt von Nisthilfen	V 04	Vermeidung	Textfestsetzung
	Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten	V 05	Vermeidung	Textfestsetzung
	Beschränkung der Rodungszeit	V 06	Vermeidung	Textfestsetzung
	Gehölzerhalt	V 07	Vermeidung	Textfestsetzung
	Gehölzschutz	V 08	Vermeidung	Textfestsetzung
	Regelungen zur Baufeldfreimachung	V 09	Vermeidung	Textfestsetzung
	Regelungen für Gebäudearbeiten	V 10	Vermeidung	Textfestsetzung
Allgemein	Habitatschutz	V 01	Vermeidung	Textfestsetzung
	Ökologische Baubegleitung	S 01	Sonstige	Textfestsetzung
	Verschluss von Bohrlöchern	S 02	Sonstige	Textfestsetzung
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	S 03	Empfehlung	Textfestsetzung
	Minimierung von Lockeffekten bei Insekten	S 04	Empfehlung	Textfestsetzung
	Neophyten-Kontrolle	S 06	Sonstige	Textfestsetzung
	Vermeidung von Stoffeinträgen in das Gewässersystem des Ulfenbachs	S 07	Sonstige	Textfestsetzung
	Verzicht auf Trassierband	E 01	Empfehlung	Empfehlung
	Vorhalten einer mobilen Toilette	E 02	Empfehlung	Empfehlung

Tabelle 1: Übersicht der seitens des Gutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Artenschutz-Maßnahmen und ihre zeitliche Relevanz ³												
Kennung	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
K 01	Abhängig vom Baufortschritt											
V 01												
V 02*	A-d-S-s			W-R						A-d-S-s		
V 03*					Wochenstubenphase							
V 04	U	U								U	U	U
V 05												
V 06												
V 07												
V 08												
V 09**												
V 10**												
S 06												
Legende		Verbotsphase				Umsetzungsphase				Vorzugsphase		

- * Maßnahmenalternative möglich
 ** Maßnahmenalternative während der Brutzeit möglich
 A-d-S-s Auf-den-Stock-setzen
 U ausschließliche (!) Umhängephase
 W-R Wurzelstock-Rodung

Tabelle 2: Tabellarische Auflistung der Artenschutz-Maßnahmen und ihre zeitliche Relevanz

I.1.10.7 Ergebnis der Artenschutzprüfung

Mit den vorgenannten Festsetzungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt. Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergibt sich das Erfordernis für die Teilgruppe der Gebäudequartiere und Nistkastenquartiere nutzenden Fledermausarten und für 27 Vogelarten sowie für die Einzelarten Biber, Haselmaus, Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Edelkrebs und Steinkrebs eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Teilgruppe der Fledermäuse, für sieben Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand sowie für die Haselmaus als Einzelart erfolgt dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

³ Alle Maßnahmen deren Umsetzung ohne zeitliche Relevanz für die artenschutzrechtlichen Belange der geprüften Arten ist, finden hierbei keine Berücksichtigung

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Flächenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Spechtbach“ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

I.1.10.1 Weitere Maßnahmen, Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Im Sinne des Artenschutzes werden die im Rahmen der Artenschutzprüfung genannten Maßnahmen und Empfehlungen um weitere textliche Festsetzungen ergänzt:

- Zur Unterhaltung und Pflege von Gehölzen wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen, ohne Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, extensiv unterhalten und gepflegt werden müssen. Abgestorbene Gehölze sind zur fortwährenden Eingrünung des Plangebietes nachzupflanzen. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass das Gebiet durchgrünt wird und gleichzeitig Gehölze gepflanzt werden, die eine hohe Bedeutung für die lokale Fauna aufweisen. Zudem wird durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen die biologische Vielfalt gestärkt und der Naturhaushalt stabilisiert.
- Dachbegrünung: Gründächer haben eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So sorgen sie u.a. für eine Begrünung der Baugrundstücke, bieten Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht, und bewirken eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Daher wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer von neu errichteten Gebäuden und Garagen bzw. Carports bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen, um eine angemessene Begrünung der Dachflächen zu ermöglichen. Auf eine zwingende Begrünung von Dächern mit einer Neigung über 15° wird wegen der dabei höheren technischen Anforderungen (z.B. Erforderlichkeit von Schubsicherungssystemen) und den damit verbundenen Herstellungskosten verzichtet. Eine Begrünung stärker geneigter Dächer ist aber natürlich zulässig und kann im Ermessen der zukünftigen Bauherrschaften dennoch errichtet werden.

Um darüberhinausgehend eine Sensibilisierung der späteren Bauherrschaften sowie der beauftragten Architektinnen und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es obliegt den Bauherren bzw. 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.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes 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 und die Zauneidechse). 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 (z.Zt. §§ 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, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

I.1.11 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Gemeinde Wald-Michelbach liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wird aber noch mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst im Rahmen der förmlichen Beteiligung dieser Behörde am vorliegenden Bauleitplanverfahren erörtert werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

I.1.12 Altlasten

Der Gemeinde Wald-Michelbach liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Wiesenflächen sowie der Gehölzbestände ist nicht mit entsprechenden Verunreinigungen zu rechnen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

I.1.13 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Kulturgüter.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Stein-geräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises 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).

I.1.14 Klimaschutz und Energiewende

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Wald-Michelbach geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung durch die Anforderungen des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), 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.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. Nachdem sich die Gesetzgebung ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig. Durch die Gesetzgebung in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen ist.

Zur Förderung der Energiewende und damit auch zum Klimaschutz werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Sinne einer nachhaltigen Versorgung mit Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sowie zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen wird festgesetzt, dass auf mindestens 25% der Dachflächen Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten sind. Durch die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen wird der Bedarf an fossilen Energien und somit auch die Kosten für die Energieversorgung reduziert. Ein pauschaler Ansatz über die „rentable“ Größe einer Solaranlage ist schwer zu finden. Die individuelle Lage bzw. Ausrichtung der Dachfläche beeinflussen die Effizienz einer Solaranlage ebenso wie die Beschattung der Fläche durch Bäume oder Nachbargebäude. Der hier festgesetzte Mindestdachflächenanteil von 25% kann jedoch bei optimaler Ausrichtung schon dazu beitragen, die Energieversorgung eines Wohnhauses weitgehend autark zu gestalten. Die Solarelemente dürfen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden, da hierdurch üblicherweise keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Dachbegrünung durch Verschattung einhergehen, sondern vielmehr ein zu schnelles Austrocknen der Fläche vermieden wird.
- Wie bereits in Kapitel I.1.10.1 ausführlich erläutert, haben Gründächer eine Vielzahl positiver Eigenschaften. Während sie beispielsweise im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Aufgrund dessen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.

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

- Ergänzend zur festgesetzten Dachbegrünung wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen, da auch hiermit eine gewisse

Wärmedämmwirkung in den Wintermonaten bzw. eine reduzierte Fassadenaufheizung im Sommer einhergeht.

- Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hingewiesen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solaranlagen etc.) auch über das gesetzlich geforderte Mindestmaß bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus empfohlen.

I.1.15 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Gemeinde Wald-Michelbach liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wird aber noch mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst im Rahmen der förmlichen Beteiligung dieser Behörde am vorliegenden Bauleitplanverfahren erörtert werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht bereits an anderer Stelle der Begründung erfolgt.

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Ziel der Wohnraumschaffung in der Kerngemeinde von Wald-Michelbach entsprechend werden die innerhalb des Geltungsbereiches zeichnerisch bestimmten Flächen mit der Kennzeichnung „WA“ als „Allgemeines Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Ausweisung soll vor allem dem Wohnen sowie der Unterbringung von wohngebietsverträglichen nicht störenden Nutzungen dienen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes – sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und sind somit nicht zulässig. Mit diesen Nutzungen wäre möglicherweise ein zusätzliches Verkehrsaufkommen oder Nutzungskonflikte verbunden, was im Sinne der Wohnqualität nicht gewünscht wird. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden hingegen zugelassen, da sie eine verträgliche Ergänzung des angrenzend bestehenden Campingplatzes darstellen und sinnvoll an die touristische Prägung des Standorts anknüpfen. Die ausnahmsweise Zulassung von Beherbergungsbetrieben entspricht somit den örtlichen Gegebenheiten und unterstützt die touristische Entwicklung des Bereiches, ohne den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes wesentlich zu beeinträchtigen.

I.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt und orientiert sich dabei an der umliegenden Bebauung. Mit den entsprechenden Werten soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer sozialadäquaten Siedlungsdichte Rechnung getragen werden. Zudem wird damit eine städtebaulich abgestimmte und geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es städtebaulich sinnvoll, die zulässige Grundflächenzahl gemäß dem Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,4 als Höchstmaß festzusetzen. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind unabhängig von einer diesbezüglichen Festsetzung im Plangebiet gültig, sodass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zwar bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche aber durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50% überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Daraus folgt, dass im Allgemeinen Wohngebiet ein maximaler Versiegelungsgrad von 0,6 zulässig ist.

Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der ortstypischen Geschossigkeit und gewährleistet gleichzeitig die Entstehung der gewünschten Nutzflächen, u.a. für Wohnraum. Hierfür erfolgt die Festsetzung von zwei Vollgeschossen (II) als Höchstmaß.

Durch die Multiplikation der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich die jeweilig zulässige Geschossflächenzahl, da kein städtebauliches Erfordernis für eine weitergehende Begrenzung erkannt werden kann. Im WA ist somit eine Geschossflächenzahl von maximal 0,8 zulässig.

Um im Planbereich die hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angestrebte Nutzungsdichte zu erreichen, werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH = 8,00 m) und Firsthöhe (FH = 11,00 m) getroffen. Diese Gebäudehöhen werden als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte (gemessen senkrecht vor Gebäudemitte) festgesetzt. Um Auslegungsprobleme in den bauaufsichtlichen Verfahren zu vermeiden, werden für die verschiedenen zulässigen Dachformen (Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdach) noch verschiedene Definitionen im Hinblick auf die Traufwand- und Firsthöhen gegeben.

Die entsprechend festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Aufzug etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die nutzbare Geschossfläche oder das eigentliche Gebäudevolumen eingeschränkt werden. Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen allerdings auf der gesamten Dachfläche ohne Flächenbegrenzung um bis zu 1,00 m überschreiten, wodurch die Verwendung regenerativer Energien erleichtert werden soll, ohne dabei zulasten der nutzbaren Gebädekubatur zu gehen.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll vor allem der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Planbereiches gewährleistet sind.

1.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, sodass alle Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die Bauweise wird unabhängig von der Festsetzung der offenen Bauweise aber auch durch die Baufenstergröße und die zu beachtenden Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung sowie dem erforderlichen Stellplatzbedarf bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, die Baufenster bilden, innerhalb derer die Hauptnutzungen zulässig sind. Die Baufenster dabei im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksaufteilung festgesetzt und orientieren sich darüber hinaus auch an den bestehenden und zu erhaltenden Gehölzstrukturen sowie dem gewünschten Abstand zum Oberflächengewässer.

I.2.3 Stellplätze und Garagen

Es wird zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen diesen und den Straßenverkehrsflächen zulässig sind. Garagen sind aus diesem Grund ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach uneingeschränkt gilt. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

I.2.4 Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan werden - neben den in den Kapiteln I.1.8.7 „Oberirdische Gewässer“ und I.1.10 „Belange des Artenschutzes“ erläuterten Maßnahmen - nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Die im Plangebiet umfangreich bestehenden standortgerechten Gehölze werden im Planteil des Bebauungsplanes auf Grundlage des erstellten Bestandsplanes weitgehend zum Erhalt festgesetzt, wodurch Eingriffe in diesen Gehölzbestand minimiert werden sollen. Lediglich verschiedene Einzelbäume, die sich innerhalb der Baufenster befinden bzw. nicht standortgerecht sind, werden nicht zum Erhalt festgesetzt, um einer baulichen Entwicklung nicht entgegenzustehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die vorhandenen Gehölzstrukturen erstmals umfangreich zum Erhalt festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.
- Zur weiteren Durchgrünung der Grundstücke wird das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit vorgegebenen Mindest-Pflanzqualitäten festgesetzt. Es wird bestimmt, dass auf den Baugrundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist. Bestandsbäume und Bäume, die aufgrund anderer Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen sind (z.B. aufgrund der Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen), sind hierauf anzurechnen.
- Zur Reduzierung der Flächenaufheizung ist pro fünf ebenerdiger Park- oder Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze und ggf. die Fahrgassen beschattet werden.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind standortgerechte und heimische Gehölzarten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Durchgrünung der Baugrundstücke zu erhalten. Zur Erleichterung für die späteren Bauherrschaften sowie die beauftragten Architektinnen und Architekten werden in diesem Zusammenhang geeignete Gehölzarten aus einer Auswahlliste empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist im Übrigen nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind, durch schnellen

Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.

- Um eine dauerhafte Begrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze sind dementsprechend nachzupflanzen.
- Gründächer tragen zur Begrünung der Baugrundstücke bei, weshalb Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen, um eine angemessene Begrünung der Dachflächen zu ermöglichen.
- Um weitere „Grün-Akzente“ zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes zu setzen, wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen aus einer Liste empfohlener Gehölzarten zu bepflanzen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass), in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen und zu konkretisieren sind. Der Freiflächenplan hat zudem die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen An- bzw. Nachpflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

I.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Aus gestalterischen Gründen werden noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

Die Dachflächen sind als Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 40° auszubilden, um sich in die Gestaltung der umliegenden Bebauung einfügen zu können und auch um den heutigen Bauwünschen von Bauherren zu entsprechen. Weiter wird bestimmt, dass die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig ist. Aus Gründen des Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass für geneigte Dachflächen ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig sind. Neben den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind aufgrund des ökologischen Nutzens auch begrünte Dächer zulässig und je nach Dachneigung sogar verbindlich festgesetzt.

Die Ausführung von Dachgauben wird zugelassen, da diese ortsbildtypisch sind. Dabei darf aber je Gebäude nur eine Form ausgeführt werden und die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, zeitgleich aber auch eine moderne und repräsentative Fassadengestaltung zu ermöglichen, werden Glasfassaden zugelassen, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird (siehe in diesem Zusammenhang auch die Erläuterungen zur artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V 05 zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten in Kapitel I.1.10.1). Dies dient neben dem Schutz des Landschaftsbildes gleichzeitig auch dem Vogelschutz, da die Umgebung nicht gespiegelt und den Vögeln somit nicht suggeriert wird, hier einen attraktiven Lebensraum vorzufinden.

Nach § 91 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung auch Vorgaben für Einfriedungen gemacht, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebietes zu gewährleisten. Deshalb sind als Einfriedungen zunächst nur Hecken und offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Zäune sind wiederum ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund der natürlichen bzw. ortsüblichen Materialien einen offenen Charakter erhalten. Bei der Errichtung von Zäunen ist zudem auf den einzuhaltenden Bodenabstand gemäß

der Artenschutzmaßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen zu achten. Das Einweben von Kunststoffbändern in Zäunen ist nicht zulässig. Nach einigen Jahren werden diese Kunststoffbänder spröde und fangen an zu splintern. Um den damit einhergehenden Eintrag von Plastikmüll in die umgebende Landschaft zu vermeiden, aber auch zum Schutz des Orts- und Straßenbildes und aus gestalterischen Gründen, werden diese nicht zugelassen.

Hecken sind mit einer ausgewogenen Mischung standortgerechter und heimischer Gehölzarten ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die regionaltypische Begrünung des Plangebietes fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist hingegen nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch bzw. heimisch sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Tierarten haben.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist sowohl aus gestalterischen Gründen als auch aus Gründen des Artenschutzes (Sicherung von Austauschfunktionen) nicht zulässig. Als Ausnahme können Naturstein-Trockenmauern sowie Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente bis 0,80 m Höhe zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 15 cm und einer Breite von mindestens 15 cm vorgesehen werden, da diese insbesondere als Lebensraum von Eidechsen einen ökologischen Nutzen aufweisen und mit den vorgegebenen Durchlässen auch weiterhin einen Wechsel von Klein- und Mittelsäugern (z.B. Igel) ermöglichen. Durch die Höhenbeschränkung wird zudem das Straßenbild geschützt und der offene Charakter gewahrt. In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass Natursteinmauern im Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit nicht zulässig sind.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse auf den Baugrundstücken sind aus gestalterischen, aber auch aus hygienischen Gründen einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben, um diese gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung abzuschirmen und damit die Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dauerhaft als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) benötigt werden. Die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in diesem Zusammenhang zu mindestens 50% als Grünflächen anzulegen.

Damit die in Mode gekommenen, aber aus ökologischer Sicht unerwünschten Steingärten verhindert werden, ist die Herstellung von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ausschließlich für Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Die Anlage von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, vor allem von Insekten. Diese Festsetzung entspricht somit auch der aktuellen Novelle des Hessischen Naturschutzgesetzes, wonach § 35 Abs. 9 HeNatG folgendes bestimmt: *„Es ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung.“*

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist vorgesehen und soll im Rahmen einer gesetzlichen Umlegung nach BauGB erfolgen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher formal nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt (siehe Kapitel I.2.4). Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt und gegenüber dem heutigen Zustand nicht wesentlich anders oder mehr beeinträchtigt.

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets wurde eine entsprechende Bestandskartierung vorgenommen und ergänzend erläutert (siehe Anlagen).

Die vorliegende Planung hat unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 010 „Erweiterung Schulbaugelände“, weshalb bereits ein Baurecht für die überplanten Flächen vorhanden ist.

Das Plangebiet überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet und liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Für das nächstgelegene Naturschutzgebiet Nr. 1431018 „Wolfsloch bei Wald-Michelbach“, welches in einer Entfernung von ca. 200 m südlich des Plangebietes beginnt, sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope. Allerdings befinden sich nordöstlich des Plangebiets drei gesetzlich geschützte Biotope der Hess. Biotopkartierung (HB 1992-2006): Nr. 718 „Streuobstwiese südöstlich Wald-Michelbach“, Nr. 719 „Erlen-Galeriewald südöstlich Wald-Michelbach“ und Nr. 720 „Feuchtbrache südöstlich Wald-Michelbach“. Zudem liegen westlich des Plangebietes die beiden Biotope Nr. 722 „Magerrasenfragment Spechtbach“ und Nr. 723 „Streuobstwiese Spechtbach“. Eine Beeinträchtigung dieser geschützten Gebiete durch das Planvorhaben ist jedoch nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt nach den Darstellungen des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) außerhalb festgesetzter oder im Festsetzungsverfahren befindlicher Trinkwasserschutzgebiete.

Des Weiteren liegt das Plangebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen werden können.

Gemäß dem Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen bzw. der dazugehörigen Erläuterung sowie der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (siehe Anlage 4) kann das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden. Auch Vorkommen geschützter Tierarten werden aufgrund der in der Planung berücksichtigten Artenschutzmaßnahmen nicht wesentlich betroffen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.10 wird verwiesen.

Es werden aufgrund der beabsichtigten baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 09.12.2025 zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung der Kerngemeinde mit dem Ziel der Wohnraumschaffung beschlossen, den Bebauungsplan „Am Spechtbach“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind deutlich weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach am 09.12.2025 beschlossen.

Die Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 28.09.2026 bis einschließlich 30.10.2026, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.09.2026 hingewiesen wurde. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wird die Entwurfsplanung während dieses Zeitraumes im Rathaus der Gemeinde Wald-Michelbach öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Öffentlichkeit wird durch die Einstellung der Entwurfsplanung ins Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung im Rathaus im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt und es wird die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, wobei die Möglichkeit besteht, sich während des Beteiligungszeitraumes bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wald-Michelbach über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen zur Planung können während dieses Zeitraumes elektronisch abgegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen auf postalischem Weg beim Gemeindevorstand der Gemeinde Wald-Michelbach oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abzugeben.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 21.09.2026 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 30.10.2026 gegeben.

Alle im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise sind anschließend durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach zu bewerten und es ist ein Beschluss über den Planungsfortschritt zu fassen.

Die Begründung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.