

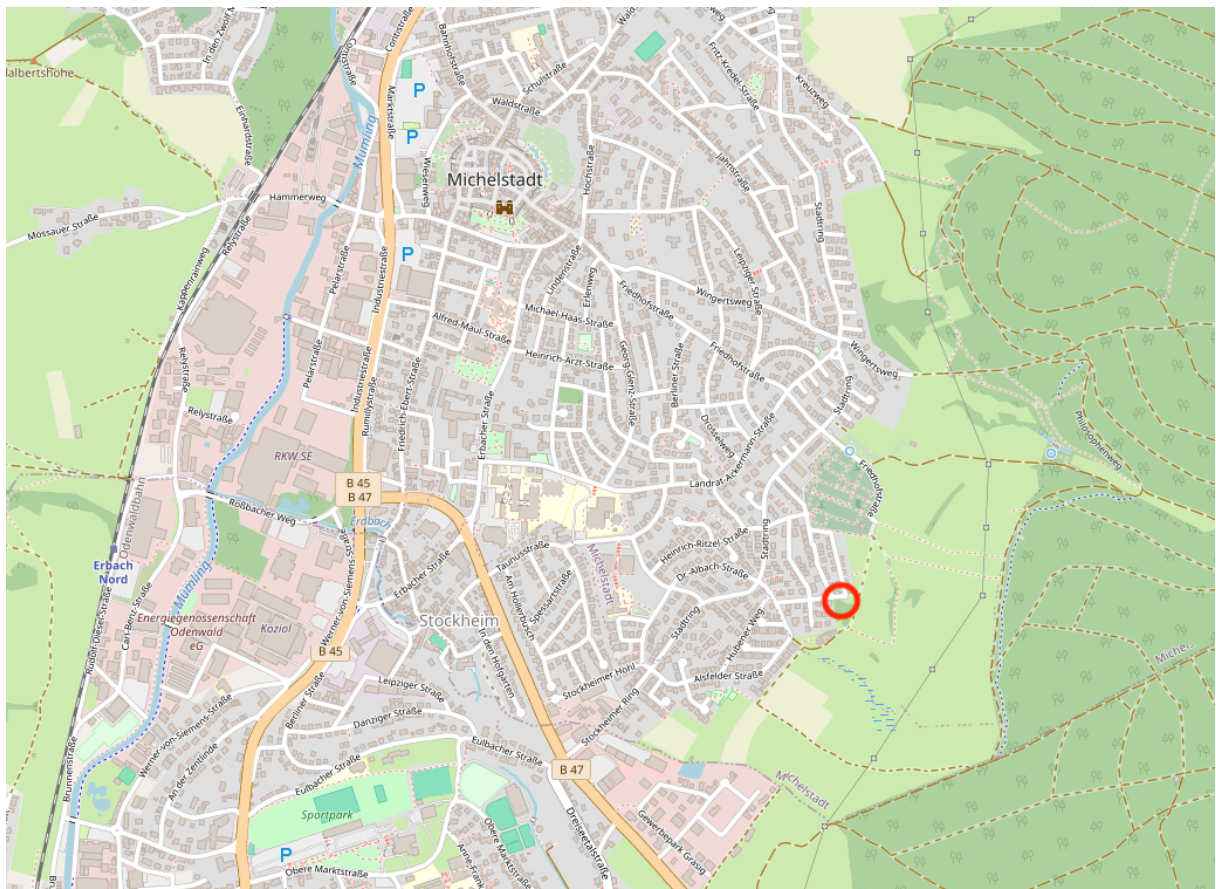
Begründung und Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 87 „Grätz-Markersdorfer-Straße Süd“ in Michelstadt

Planungsstand: Entwurf

Unterlagen für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden
und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3a BauGB

Lage des Plangebiets:



(C) 2024 OpenStreetMap Mitwirkende

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Michelstadt
Fachbereich Planen und Bauen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Rossdörfer Str. 72
64287 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

Umweltbericht: Ökobüro Gelnhausen
Alte Leipziger Straße 40a
63571 Gelnhausen
www.ecodat.de

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	10.09.2024
Öffentliche Bekanntmachung	25.10.2024
Frühzeitige Beteiligung	
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	01.11.2024 – 06.12.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	04.11.2024 – 04.12.2024
Billigungs- / Auslegungsbeschluss	09.09.2025
Öffentliche Bekanntmachung	(zu ergänzen)
Erste Offenlage	
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.10.2025 - 21.11.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	20.10.2025 - 21.11.2025
Erneute Offenlage und Abwägung	
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 3a BauGB)	(zu ergänzen)
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3a BauGB)	(zu ergänzen)
Abwägungsbeschluss	(zu ergänzen)
Inkrafttreten	
Satzungsbeschluss	(zu ergänzen)
Ausfertigung	(zu ergänzen)
Öffentliche Bekanntmachung	(zu ergänzen)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

Für die Abwägung ist (gemäß § 214 Abs. 3 BauGB) die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend.

Inhaltsverzeichnis

TEIL A – BEGRÜNDUNG	6
1 Einführung	6
1.1 Lage und räumliche Einbindung des Plangebiets	6
1.2 Anlass und Ziel der Planung	6
1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	7
2 Beschreibung des Plangebiets	7
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
2.2 Bebauung und Nutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung	7
2.3 Verkehrssituation	8
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Topografie und Baugrund	9
2.6 Gebietsentwässerung	9
2.7 Eigentumsverhältnisse	9
3 Ausgangssituation Natur, Landschaft, Umwelt	10
4 Planungsbindungen	10
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2 Regionalplan Südhessen 2010 des Regierungspräsidiums Darmstadt	10
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Michelstadt	10
4.4 Angrenzende Bebauungspläne	11
4.5 Schutzgebiete	11
5 Städtebauliches Konzept	11
5.1 Ruhender Verkehr	12
5.2 Ver- und Entsorgung	12
5.3 Löschwasser	12
5.4 Niederschlagswasser	12
5.5 Nutzung erneuerbarer Energien	13
6 Planungsalternativen	13
6.1 Planung an anderen Standorten	13
6.2 Planungsvarianten im Plangebiet	13

6.3	Verzicht auf die Umsetzung der Planung	13
7	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	13
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
8	Auswirkungen der Planung	16
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	16
8.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Arbeitsplätze	17
8.3	Gemeinbedarfseinrichtungen	17
8.4	Verkehr.....	17
8.5	Ver- und Entsorgung	17
8.6	Belange des Umweltschutzes	17
8.7	Bodenordnende Maßnahmen.....	18
8.8	Kosten und Finanzierung	18
9	Flächenbilanz.....	18
TEIL B – UMWELTBERICHT		18

GUTACHTEN

[Ökobüro 2025] Artenschutzrechtliche Stellungnahme, WGH Ökobüro Gelnhausen
GmbH & Co. KG, Gelnhausen, Juni 2025

QUELLENVERZEICHNIS

Geoinformationsportale

- [1] Geoportal des Landes Hessen (<https://www.geoportal.hessen.de>)
- [2] Fachinformationen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (<https://www.hlnug.de/themen>)
- [3] Zentrales Internetportal Bauleitplanung Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>)
- [4] Datenbanken des Landesamts für Denkmalpflege Hessen
(<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>)

Weitere Quellen

- [5] Homepage der Stadt Michelstadt (<https://www.michelstadt.de>)

TEIL A – BEGRÜNDUNG

1 Einführung

Michelstadt liegt im ländlichen Raum des südöstlichen Odenwaldes. Nach dem System der zentralen Orte im Regionalplan Südhessen 2010 ist die Stadt ein Mittelzentrum, in ihr leben derzeit rund 16.700 Einwohner (Stand 2023). Michelstadt liegt direkt an den Bundesstraßen B45 und B47 und besitzt einen Anschluss an die Odenwaldbahn. Mit dieser ist Darmstadt in rund 40 Minuten und Frankfurt in gut einer Stunde erreichbar.

Der Wirtschaftsstandort Michelstadt zeichnet sich heute durch seine Mischung im den Bereichen Verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistung, ergänzt durch Handel, aus. Darüber hinaus prägen ihn die gute Verkehrsinfrastruktur sowie eine relativ hohe touristische Attraktivität. Die Zahl der Beschäftigten und die Zahl der Einpendler nimmt stetig zu. In diesem Zusammenhang steigt die Nachfrage nach Wohnraum.

1.1 Lage und räumliche Einbindung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Michelstadt. Die Grätz-Markersdorfer-Straße erschließt heute bereits das nördlich des Plangebiets gelegene Neubaugebiet, welches sich derzeit in der Entwicklung befindet. Westlich des Plangebiets grenzen weitere Wohnbauflächen an, während sich südlich und östlich Gehölz- und Wiesenflächen anschließen.



Abb. Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets, Stand 2026
Quelle Luftbild: Geoportal Hessen (Lizenz: DL-DE->Zero-2.0)

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Michelstadt beabsichtigt, aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken auf der bereits erschlossenen Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Damit können Bevölkerungsverluste vermieden und die bestehende Erschließung und Infrastruktur besser ausgelastet werden.

Die aus der freien Landschaft heraus wahrnehmbare Siedlungsgrenze liegt am östlichen Rand des Plangebiets. Durch die nördlich angrenzenden Baugrundstücke und den im Süden angrenzenden Hecken- und Gehölzsaum wirkt das Plangebiet wie eine Aussparung im Bereich des Ortsrands, sh. Luftbild. Dieser Eindruck wird auch durch das im Osten angrenzende steiler ansteigende Gelände gestützt. Ein erheblicher Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild ist trotz der Lage im Außenbereich nicht gegeben. Die Stadt beabsichtigt daher, für das Plangebiet einen Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets soll in attraktiver Lage Wohnraum geschaffen werden; im Rahmen der zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet werden auch ergänzende Nutzungen ermöglicht. Die Bebauung soll sich harmonisch in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einfügen.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das erschlossene Planungsgebiet liegt am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Michelstadt; eine Einfügung gemäß § 34 BauGB ist jedoch nicht gegeben. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung im heutigen Außenbereich ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltbericht erforderlich. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Vollverfahren aufgestellt.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Grätz-Markersdorfer-Straße Süd" besteht aus drei Teilgeltungsbereichen:

- Der Teilgeltungsbereich 1 ("Plangebiet", Eingriffsfläche) befindet sich auf der Gemarkung Michelstadt und umfasst in Flur 4 die Flurstücke 1/1 teilweise, 220 teilweise, und 219/2. Er hat eine Fläche von 2.168 qm.
- Der Teilgeltungsbereich 2 (erste Ausgleichsfläche) besteht aus dem Flurstück 212, Im Galgenberg, an den Stockheimer Rödern, in Michelstadt und umfasst 1.295 qm Fläche.
- Der Teilgeltungsbereich 3 (zweite Ausgleichsfläche) besteht aus dem Flurstück 14, Die Stockheimer Röder, in Michelstadt und umfasst 1.134 qm Fläche.

2.2 Bebauung und Nutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung

Das Plangebiet ist unbebaut. Die Fläche liegt derzeit brach und wird landwirtschaftlich nicht genutzt.

Nördlich und westlich grenzen Wohnsiedlungsflächen an. Außer einigen freiberuflichen Nutzungen ist hier kein Gewerbe zu verzeichnen. In knapp einem Kilometer Entfernung Richtung Westen sind einige Lebensmittelmärkte angesiedelt. Die nächste Grundschule ist ca. 800 m entfernt, der Friedhof ist ca. 350 m nördlich vom Plangebiet angesiedelt. Der historische Michelstädter Ortskern mit weiterer öffentlicher und kommerzieller Infrastruktur liegt in ca. 1,5 km Entfernung.

Südlich und östlich des Plangebiets grenzt der offene Landschaftsraum mit Wiesen- und einzelnen Gehölzflächen an.

2.3 Verkehrssituation

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet wird von Westen kommend durch die Grätz-Markersdorfer-Straße erschlossen. Die Wohnsammelstraße bindet nach ca. 200 m in den Stadtring und ist damit an das lokale und regionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Öffentlicher Verkehr

Die Haltestelle „Neuer Stadtring“ der Buslinien 3 und 4 liegt rund 300 m westlich des Plangebiets. Damit besteht eine Verbindung zum Ortskern und Richtung Michelstadt Bahnhof.

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet besitzt durch das bestehende Straßen- und Wegenetz eine sehr gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Innenstadt. Zur freien Landschaft hin sind vielfältige Wegebeziehungen im Rahmen der Wander- und Freizeitmöglichkeiten vorhanden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Für die Grätz-Markersdorfer-Straße 12 (rd. 50 m vom Plangebiet entfernt) liegt das aktuelle Messprotokoll eines Unterflurhydranten vor; ein Anschluss an das Trink- und Löschwassernetz ist für das Plangebiet möglich. Der Leitungsbestand wird im Zuge der Grundstückerschließung bei Bedarf ergänzt. Für den Hydranten „Grätz-Markersdorfer-Straße / Bgm. Adam Wöber Straße“ liegt ein Messprotokoll vor, auf dessen Grundlage eine gesicherte Gebietserschließung angenommen werden kann:

- Schüttung: Soll – $\text{m}^3/\text{h} = 48$, Ist – $\text{m}^3/\text{h} > 79,5$
- Messung durchgeführt (Uhrzeit) von 07:30 bis: 07:45
- Ruhedruck / bar: 5,8

Energieversorgung

Die Versorgung soll von den örtlichen Versorgungsträgern übernommen werden. Der Leitungsbestand wird im Zuge der Grundstückerschließung bei Bedarf ergänzt.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH oder der Deutschen Glasfaser. Der Leitungsbestand wird im Zuge der Grundstückerschließung bei Bedarf ergänzt.

Das Plangebiet befindet sich lt. e-netz Südhessen AG im FttB-Ausbaugebiet (Glasfaser) der Entega Medianet GmbH. Dieser Ausbau wird durch den Generalunternehmer Klenk und Sohn GmbH betreut.

Abfallbeseitigung

Die Erreichbarkeit der Grundstücke an der Grätz-Markersdorfer-Straße ist gewährleistet.

2.5 Topografie und Baugrund

Die Geländeoberfläche im Plangebiet steigt nach Osten und nach Süden an. Während die nordwestliche Ecke bei rund 253 m NHN liegt, befindet sich die südöstliche Ecke bei rund 260 m NHN. Die Höhendifferenz im Straßenverlauf beträgt etwa 4 m.

Gemäß der Darstellungen des Geoportals des Landes Hessen (vgl. [1]) liegt das Plangebiet im Naturpark Bergstraße-Odenwald im Michelstädter Graben unterhalb einer Schichtstufe des Buntsandstein-Odenwaldes. Es handelt sich um Böden aus Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand mit mittlerem Ertragspotenzial und, aufgrund der Hanglage, hoher Erosionsgefährdung.

Der Stadt Michelstadt liegen keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/ Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vor.

Über das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet ist aufgrund des Kiliansfloßes hydrogeologisch ungünstig gelegen.

2.6 Gebietsentwässerung

Das Plangebiet liegt geologisch im Mesozoischen Gebirge, dem Michelstädter Graben. In einem großen Teil des Änderungsgebiet befinden sich ältere Ablagerungen der Bäche und demnach Abhangschutt in flachen Rinnen. Im Südlichen Teil ist mit Kalkstein des unteren Muschelkalks zu rechnen. Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ist somit möglich. Genaueres kann nur über ein geotechnisches Gutachten mit entsprechend aussagekräftigen Versickerungsversuchen ermittelt werden. Oberflächengewässer sind im Umfeld nicht vorhanden. Stellt sich eine nicht ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens heraus, ist das nicht genutzte Niederschlagswasser an den Mischwasserkanal anzuschließen.

In der Grätz-Markersdorfer-Straße liegt eine Mischwasserkanalisation. Der Anschluss des Plangebiets ist topografisch problemlos möglich. Die Kapazität der Kanalisation lässt einen Anschluss des Plangebiets an die Mischwasserkanalisation zu. Seitens des Abwasserverbands Mittlere Mümling (avmm) wurde die Forderung nach einer Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet und einer Drosselung des Abflusses auf einen Wert von max. 20 l/(s*ha), der dem natürlichen Abfluss nahekommt, gestellt.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Parzelle mit der Flurstücknummer 1/1 befindet sich im Privateigentum. Die Eigentümer haben die bauliche Entwicklung der Fläche angeregt.

3 Ausgangssituation Natur, Landschaft, Umwelt

Die detaillierte Ausgangssituation für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird im Umweltbericht dargestellt. Es sind keine erheblichen Vorbelastungen bekannt. Das Plangebiet liegt zu zwei Seiten hin an vorhandener Bebauung an und ist daher voraussichtlich ohne Schwierigkeiten in den Siedlungskörper integrierbar.

4 Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Plangebiet besteht kein bisher rechtskräftiger Bebauungsplan und keine planungsrechtliche Satzung. Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Stadt Michelstadt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 35 BauGB. Da das Baugebiet der Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht, ist (gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4.2 Regionalplan Südhessen 2010 des Regierungspräsidiums Darmstadt

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung“ und ein kleiner Teil in einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“.

Gemäß der Stellungnahme des RP Darmstadt zum Vorentwurf des Bebauungsplans bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

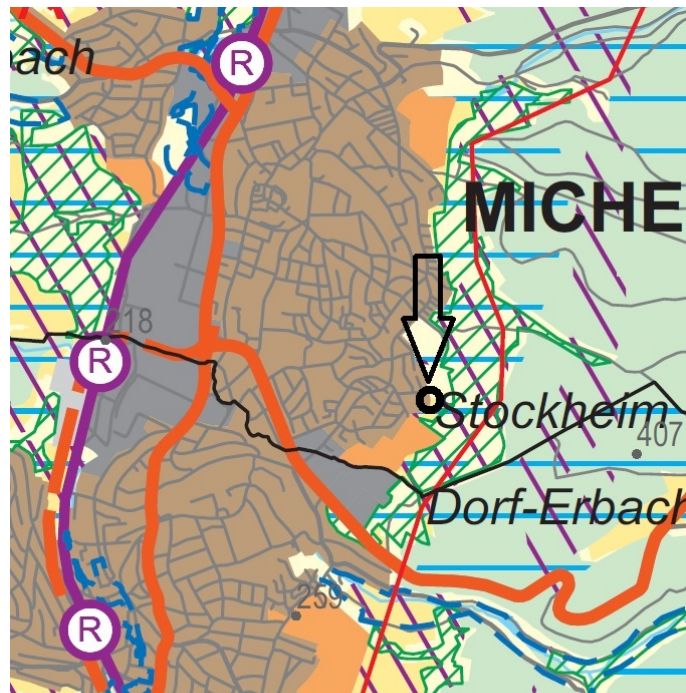


Abbildung: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebiets (schwarz markiert)

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Michelstadt

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Michelstadt ist das Plangebiet Teil einer landwirtschaftlichen Fläche. Die Stadt Michelstadt ändert den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans "Grätz-Markersdorfer-Straße Süd".

4.4 Angrenzende Bebauungspläne

Die nördlich und westlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 22a "Grätz-Markersdorfer-Straße / Philipp-Buxbaum-Straße", zuletzt geändert am 18.11.1989, sowie Nr. 60 "Grätz-Markersdorfer-Straße" vom 01.09.2015, setzen Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einem zulässigen Vollgeschoss in offener Bauweise fest.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 „Graetz-Markersdorfer-Straße Süd“ orientieren sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an den angrenzenden Bebauungsplänen. Aufgrund der Lage am Ortsrand wird eine Grundflächenzahl von 0,3 angesetzt.

4.5 Schutzgebiete

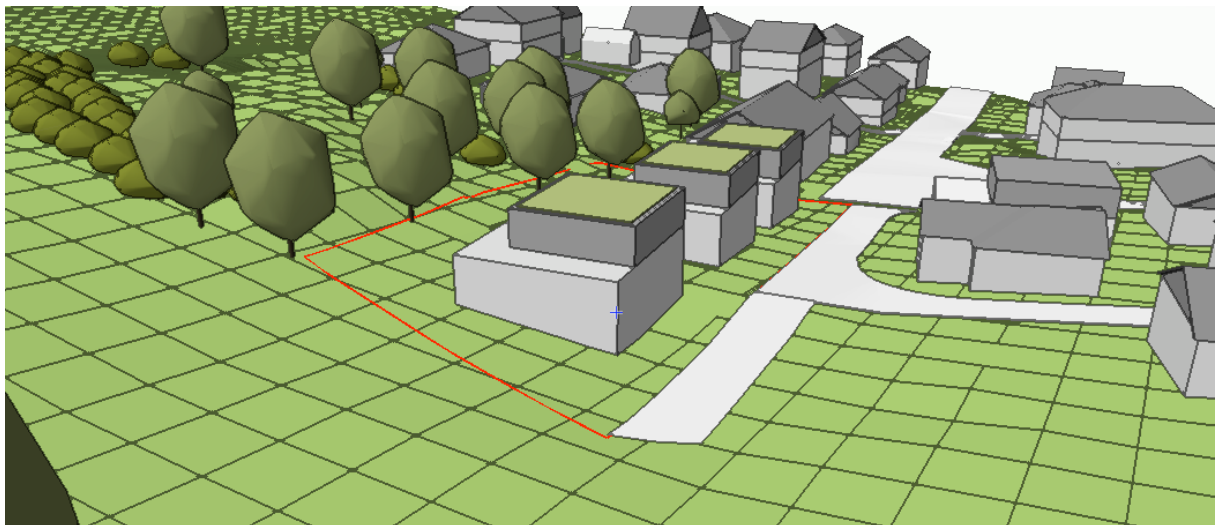
Es sind keine Schutzgebiete mit Relevanz für das Plangebiet bekannt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Kulturdenkmäler sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht vorhanden.

5 Städtebauliches Konzept

Nutzungen und Bebauung

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet. Die Straßenrandbebauung entlang der Grätz-Markersdorfer-Straße soll analog zur gegenüberliegenden Bebauung in Einzelbaukörpern fortgeführt werden. Die Grenze zum Landschaftsraum ist die östliche Kante der Bauflächen im benachbarten Bebauungsplan "Grätz-Markersdorfer-Straße". Bei einem zulässigen Vollgeschoss wird sich die Bebauung zur Straße hin zweigeschossig, zur Landschaft hin eingeschossig (jeweils zusätzlich Dachgeschoss) zeigen. Es sind Flachdächer mit einfacher Intensivbegrünung und Retentionsfunktion geplant, um den gestalterischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen am Ortsrand bestmöglich gerecht zu werden.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen liegen etwa 3 m höher als die Vorgärten. Es bietet sich daher an, die Grundstücksfreifläche entsprechend zu modellieren und z.B. die Garagen zum Ausbilden des Geländeversprungs zu nutzen.



Modellstudie zur Lage und Ausrichtung der Baukörper; Kaczmarek Stadtplanung Mai 2024

Verkehrerschließung

Die Bauflächen liegen an der Grätz-Markersdorfer-Straße. In deren östlichen Teilbereich ist die Straße bisher nicht ausgebaut; ein Ausbau ist nur insoweit vorgesehen, wie er für die zukünftige Erschließung des östlichen Grundstücks erforderlich ist. Die Kosten hierfür soll der Grundstückseigentümer als Kostenverursacher tragen.

5.1 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll komplett auf den Baugrundstücken Platz finden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist möglich. Die Erschließung der beiden unteren Grundstücke (ab Haus Nr. 17) erfolgt voraussichtlich direkt mittels Hausanschlusses an die Wasserhauptleitung. Bei der Anbindung des oberen Grundstückes ist die Anschlusslänge zu beachten, da es bei langen Hausanschlüssen zur Errichtung eines Wasserzählerschachtes an der Grundstücksgrenze, als Übergabepunkt, kommen kann.

5.3 Löschwasser

Entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung wurde geprüft, ob der Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) für eine Dauer von mindestens 2h (96m³) bei mind. 2 bar Fließdruck sichergestellt werden kann. Für die nächstgelegene Entnahmestelle an der Kreuzung Grätz-Markersdorfer-Straße / Bgm.-Adam-Wöber-Straße wurde zu diesem Zweck ein Messprotokoll erstellt.

5.4 Niederschlagswasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder getrennt von Schmutzwasser abzuleiten. Für die getrennte Ableitung von Niederschlagswasser ist keine Vorflut vorhanden.

Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nach Angabe des Dezernats Abwasser am RP Darmstadt zu prüfen, Genauerer kann nur über ein geotechnisches Gutachten mit entsprechend aussagekräftigen Versickerungsversuchen ermittelt werden. Stellt sich eine nicht ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens heraus, ist das nicht genutzte Niederschlagswasser an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein (wovon derzeit ausgegangen wird), soll es auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die maximale Abgabemenge beträgt nach Angabe des AVMM voraussichtlich 20 l/(s*ha). Dies kann z. B. mit Retentionszisternen erreicht werden.

Eine Erlaubnis für eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser gemäß §§ 8 i. V. m. 9 WHG ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Entsprechende Nachweise sind im Vorfeld abzustimmen und dem Einleitungsantrag beizufügen.

Es ist vorgesehen, einen Teil des anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und anschließend zur Gartenbewässerung zu nutzen.

5.5 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie ist aufgrund der Lage und Ausrichtung der Gebäude möglich.

Aufgrund des „Kiliansfloßes“ ist das Plangebiet hydrogeologisch ungünstig gelegen. Die Nutzung von Erdwärme wird daher ausgeschlossen.

6 Planungsalternativen

6.1 Planung an anderen Standorten

Die Bereitstellung von Flächen für Wohnraum findet an unterschiedlichen Stellen im Michelstädter Stadtgebiet statt. Das Plangebiet ist Teil der Flächenbereitstellung auf gut geeigneten Flächen im direkten Anschluss an den Innenbereich.

6.2 Planungsvarianten im Plangebiet

Es wurde geprüft, ob Reihenhäuser zugelassen werden sollen. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung der vorhandenen Ortsrandlage durch Einzelhäuser wurde die Idee nicht weiterverfolgt.

Zudem würde geprüft, ob die Ausprägung von Steildächern gestalterisch zwingend erforderlich ist. Da jedoch in der direkten Umgebung bereits mehrere Flachdächer realisiert wurden und diese sich auch mit entsprechender Dachbegrünung sehr gut zur Einbindung in die Landschaft eignen, wurden sowohl Steildächer als auch begrünte Flachdächer zugelassen.

6.3 Verzicht auf die Umsetzung der Planung

Ein Verzicht auf die Umsetzung der Planung wäre für die Flächen im Plangebiet kein Gewinn, da sie aufgrund ihrer Lage faktisch bereits Teil des Siedlungskörpers sind. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist aufgrund der schwierigen Topografie unattraktiv. Bei einem Verzicht auf die geplante Wohnbebauung wäre ein langjähriges Brachliegen oder eine minderwertige Nutzung der Fläche zu erwarten.

7 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets soll in attraktiver Lage Wohnraum geschaffen werden; im Rahmen der zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet werden auch die ergänzenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO (allgemein) und § 4 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise) ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschosszahl auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Durch die topografische Situation ist es möglich, dass das Untergeschoss von der Grätz-Markersdorfer-Straße aus ebenerdig zugänglich ist, das Erdgeschoss eine rückwärtige Terrasse (nach Süden) bekommt, und ein Staffel- oder Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss den oberen Abschluss der Gebäude bildet. Weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Höhe der baulichen Anlagen sind nicht erforderlich, die Staffelung entlang der Topografie ergibt sich von selbst.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die sich aufgrund der Topografie ergebende Höhenstaffelung der Gebäude im Plangebiet soll durch Einzelgebäude realisiert werden, damit eine harmonische Einbindung in die städtebauliche und landschaftliche Umgebung sichergestellt wird. Durch die Baugrenzen werden die Abstände zu den Grundstücksgrenzen gesteuert:

- Die Vorgartenzone ist 5 m tief, um einen Bezug zu den Vorgärten in der westlichen Verlängerung der Grätz-Markersdorfer-Straße herzustellen.
- Für die Gebäude wird eine Bautiefe von maximal 14 m ermöglicht, um große Versprünge in der Fassadenflucht zu vermeiden.
- Die rückwärtige Gartenzone ist zwischen 11 und 12 m tief und ermöglicht damit eine Gestaltung des Höhenversprungs zur südlichen Grundstücksgrenze. Die südlich angrenzenden Flurstücke liegen etwa 3 m höher als die rückwärtige Gebäudekante.

Nebenanlagen sollen im Plangebiet weder den Vorgartenbereich räumlich prägen, noch sollen sie den rückwärtigen Gartenbereich versiegeln. Daher wird ihre generelle Zulässigkeit auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt. Es bietet sich hier an, das Gelände im Plangebiet mit Hilfe von Garagen in zwei Höhenstufen zu teilen und die Garagendächer in die Gartengestaltung einzubeziehen.

Größe der Baugrundstücke

Durch die Festsetzung soll vermieden werden, dass entgegen der planerischen Zielsetzung zu große oder zu kleine Baugrundstücke geteilt werden können. Durch die Festsetzung entstehen im Plangebiet drei Baugrundstücke, wobei eine flexible Grundstücksteilung weiterhin möglich bleibt.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Im Plangebiet können bis zu 6 Wohneinheiten mit insgesamt rund 700 m² Wohnfläche errichtet werden. Durch die Festsetzung soll vermieden werden, dass die Erschließung des Wohngebiets durch die Aufteilung weiterer Wohneinheiten überfordert wird.

Verkehrsflächen

Die Grätz-Markersdorfer-Straße geht bereits heute in einen Wirtschaftsweg über, der nach Osten in die freie Landschaft führt. Der Wirtschaftsweg kann für die Erschließung der östlichen Teilfläche des Plangebiets genutzt werden, sofern die Kosten für den dann erforderlichen Ausbau durch den zukünftigen Vorhabenträger übernommen werden.

Grünflächen

Der östliche Rand des Plangebiets wird als private Grünfläche festgesetzt, um einen gärtnerisch gestalteten Übergang in die offene Landschaft zu garantieren. **Die Festsetzung von Gehölzen und Sträuchern soll eine gewisse Abschirmung zwischen Landschaftsraum und Bebauung bewirken.**

Die private Grünfläche ist nicht Teil der Bauflächen.

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

Auf den textlich festgesetzten Ausgleichsflächen (Teilgeltungsbereiche 2 und 3) findet der Ausgleich nach Kompensationsverordnung für die Eingriffe in Natur und Landschaft in den statt. Die dort im Umfeld bestehenden Streuobstwiesen sind nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde zu ergänzen, zu erhalten und zu pflegen; eine entsprechende Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat bereits stattgefunden.

Die weiteren Festsetzungen dienen dem Schutz des Bodens sowie dem Tierschutz. Da das Plangebiet unmittelbar am Außenbereich liegt, sind diese Maßnahmen aus planerischer Sicht zwingend erforderlich.

- Die Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere die Versickerungsfähigkeit, soll gesichert werden. In den nicht versiegelten Bereichen soll eine uneingeschränkte Versickerung erreicht werden, indem auf abdichtende Materialien verzichtet wird, auch und insbesondere in Kombination mit sogenannten Schottergärten. In den versiegelten Bereichen sollen die Verkehrsflächen möglichst viel Wasser binden, damit es versickert oder wieder verdunstet werden kann.
- Die Ausführung von Glasflächen kann zu einer unnötigen Gefährdung von Vögeln führen. Insbesondere werden gläserne Ecken und Spiegelungen von Vögeln fälschlicherweise als Durchflugmöglichkeit erkannt und führen zu tödlichen Unfällen.
- Zu helle, zu weiße, ungerichtete und ungekapselte Außenbeleuchtung führt zu vermeidbarem Insektensterben. Dies wird mit Hilfe der Festsetzung vermieden.

Beschränkung bestimmter Luft verunreinigender Stoffe

Durch die Festsetzung von aktiven Partikelabscheidern für Holzverbrennungsöfen soll eine Belastung der Umgebung vermieden werden. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des Projekts in einer Rinne am Stadtrand (sog. „Kiliansfloß“) ist besonders bei Inversionswetterlagen im Winter eine besondere Sensibilität der Umgebung gegenüber Rauchpartikeln gegeben.

Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Die Stadt Michelstadt verfolgt das Ziel, die Gewinnung von Solarenergie im Stadtgebiet zu forcieren. Im Plangebiet wird daher eine Mindestbelegung der Dachflächen mit Solarkollektoren festgesetzt. Durch die Mindestbelegung wird die gebäudebezogene Errichtung von Solaranlagen grundsätzlich sichergestellt; die Bestimmung der wirtschaftlich sinnvollen Anlagengröße obliegt der Bauherrschaft.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Bepflanzung der Grundstücke dient der allgemeinen Durchgrünung der Wohngebiete, die den gemeinsamen Beitrag der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Michelstadt zur Klimaanpassung und zur Biodiversität im bebauten Gebiet sichert.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Dachform dient der verträglichen Gestaltung des Ortsrands und einer guten Integration der Gebäude in das Straßenbild. Es werden Walm-, Sattel- und Flachdächer zugelassen, um den zukünftigen Bauherren eine Wahl zu gewähren.

Die Neigung und Ausrichtung für Steildächer wurde mit Bezug auf die städtebauliche Situation festgesetzt; die Bebauung soll (einheitlich) traufständig zur Straße errichtet werden und die Dachlandschaft soll nur mäßig bewegt sein.

Flachdächer werden aus der östlich gelegenen freien Landschaft von oben wahrgenommen. Für Flachdächer wird daher eine Begrünung sowie eine Süd-Ausrichtung der Solarmodule festgesetzt, damit diese die Dachbegrünung nicht verdecken.

Durch das Zurücksetzen von Staffelgeschossen wird eine massive Wirkung der Bebauung auf den benachbarten Landschaftsraum vermieden. Im Straßenraum ist eine höhere Hauswand infolge eines Staffelgeschosses städtebaulich verträglich.

Einfriedungen

Die Gestaltung der Einfriedungen soll gewährleisten, dass die landschaftliche Wirkung des Plangebiets erhalten bleibt. Der soziale Kontakt zwischen Gebäuden und öffentlichem Straßenraum soll durch eine offene Einfriedung gewährleistet werden; die visuelle Abschirmung von Grundstücksbereichen soll ausschließlich durch Hecken erfolgen.

Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Mit der Zisternenpflicht soll ein weiterer Baustein für den umweltgerechten Umgang mit Niederschlagswasser und die Klimaanpassung festgesetzt. Die Zisterne kann mit einer Rückhalteanlage kombiniert werden (sog. "Retentionszisterne").

Eine Nutzung von Brauchwasser im Gebäude erfordert die Verlegung eines weiteren Leitungssystems; bei Einfamilienhäusern bedeutet dies einen erheblichen Mehraufwand, daher soll keine zwingende Festsetzung erfolgen. Es wird lediglich die Nutzung zur Bewässerung der Freiflächen vorgesehen, und die Mindestgröße der Zisternen gegenüber der Musterfestsetzung des Landes Hessen wird entsprechend reduziert.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung in der Umgebung sind trotz der mit der Planung verbundenen Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds und der geringfügigen Zunahme des Anliegerverkehrs nicht zu erwarten. Gewerbliche Anlagen, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, sind in der Umgebung weder vorhanden noch geplant.

Im Plangebiet selbst liegen die Flächen derzeit brach und werden landwirtschaftlich nicht genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der angrenzenden Freiflächen wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

8.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Arbeitsplätze

Im Plangebiet entstehen maximal 6 Wohneinheiten zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Rahmen der zulässigen Nutzungen ist die Schaffung einzelner Arbeitsplätze möglich.

8.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Planung wird keine wesentliche Siedlungszunahme verursacht. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch kein neuer Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen oder öffentlicher Infrastruktur ausgelöst wird.

8.4 Verkehr

Durch die Erschließung der vorgesehenen Nutzungen wird kein nennenswerter Neuverkehr induziert. Die Erschließung des Plangebiets für alle Verkehrsarten wird ausreichend durch das bestehende Straßen- und Wegenetz abgedeckt.

8.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Michelstadt GmbH in Eigenversorgung über die Hochbehälter I und II. Im Jahr 2012 wurden aus beiden Behältern zusammen 495.297 m³ entnommen. Die genehmigte Menge betrug 920.000 m³. Die anfallende Bedarfsmenge für zusätzlich ca. 6 Haushalte kann problemlos ohne Einsparungen an anderer Stelle und ohne technische Vorkehrungen zur Verfügung gestellt werden.

Da es sich nur um ein sehr kleines Gebiet handelt, ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Schmutzwassermenge im Zulauf zur Kläranlage zu rechnen. Die Kläranlage Michelstadt-Steinbach ist rein rechnerisch leicht überlastet. Die Überwachungswerte werden jedoch sicher eingehalten. Die Mischwasserbehandlungsanlage in diesem Bereich (Regenüberlauf R 39) und die nachfolgenden Entlastungsanlagen entsprechen den Regeln der Technik.

8.6 Belange des Umweltschutzes

Die Auswirkungsprognosen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht ausführlich behandelt. Folgende Tabelle fasst die Umweltauswirkungen zusammen:

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	Verlust an Erholungsraum, Beeinträchtigung durch Lärm und Geruchsimmission	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Verlust von Teillebensräumen und Strukturen	gering
Fläche und Boden	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen hinsichtlich des Wasserhaushaltes; Verlust von Bodenfunktionen durch Neubebauung	gering
Wasser	Verringerung Grundwasserneubildungsrate, Belastung des Abwasserkanalsystems durch Regenwasserabführung	gering
Luft und Klima	Wärmeklima, Veränderung der Durchlüftungsschneisen	gering
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	gering
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beschädigung oder Verlust von Bodendenkmälern	keine
Wechselwirkungen	Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen infolge von Wechselwirkungen	keine

8.7 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Schaffung von Wohngrundstücken wird eine Teilung des Flurstücks 1/1 erforderlich.
Diese wird seitens der Eigentümer vorgenommen.

8.8 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planaufstellung sowie für die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden von den derzeitigen Grundstückseigentümern getragen. Sofern der Erschließungsschlauch ausgebaut werden muss, soll dies zu Lasten des neuen Baugrundstücks geschehen. Die Flächen für den Ausgleich des Eingriffs (Teilgeltungsbereiche 2 und 3) befinden sich im Eigentum der Eigentümer der Wohngrundstücke im Eingriffsbereich (Teilgeltungsbereich 1).

9 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1.669 qm
Private Grünfläche	165 qm
Verkehrsfläche	334 qm
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	2.429 qm

TEIL B – UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt als separates Dokument vor.