



Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Wald-Michelbach

Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach;

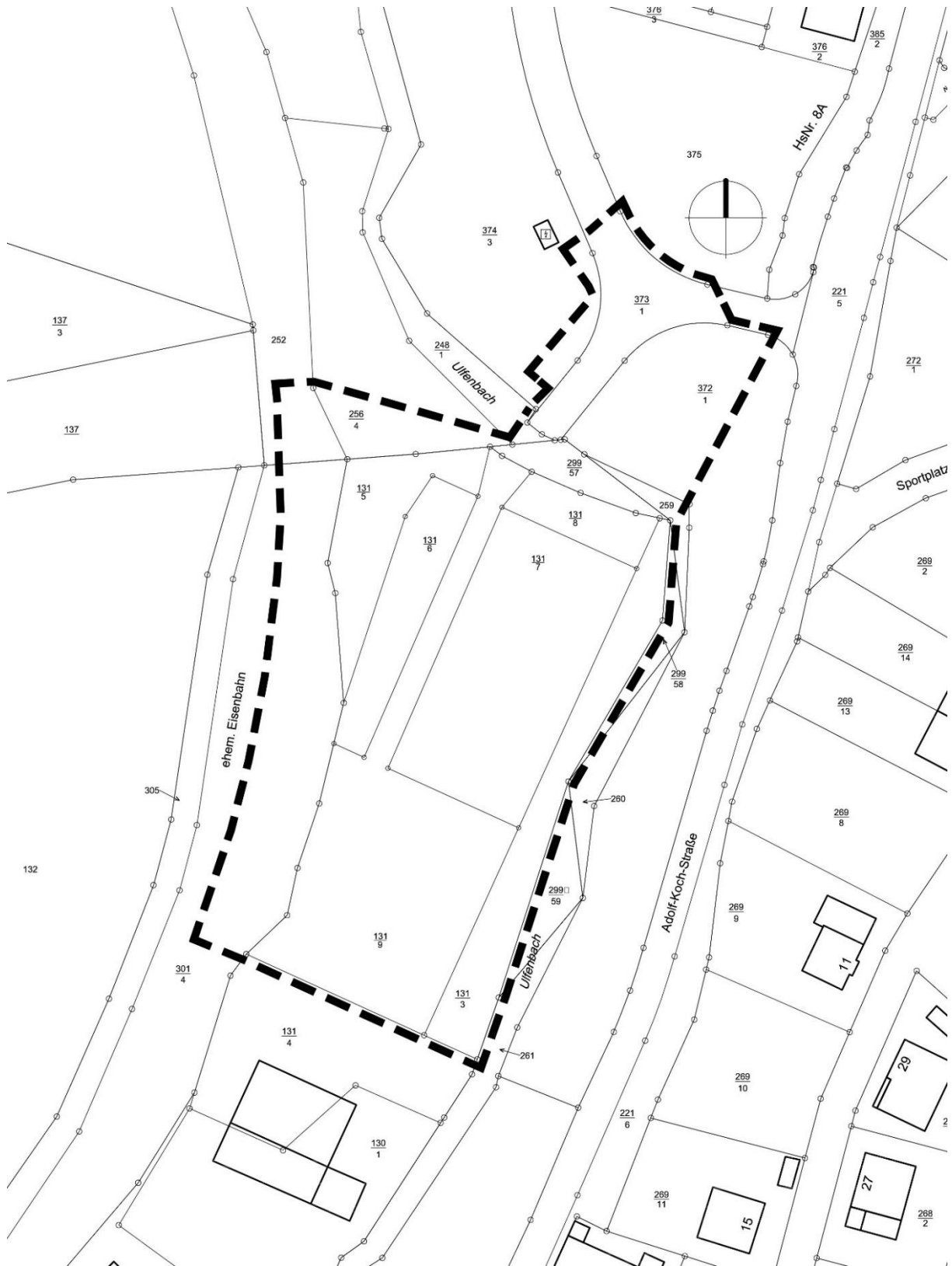
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Brückenwiese (Bauhof)“

hier: Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Entwurfsplanung

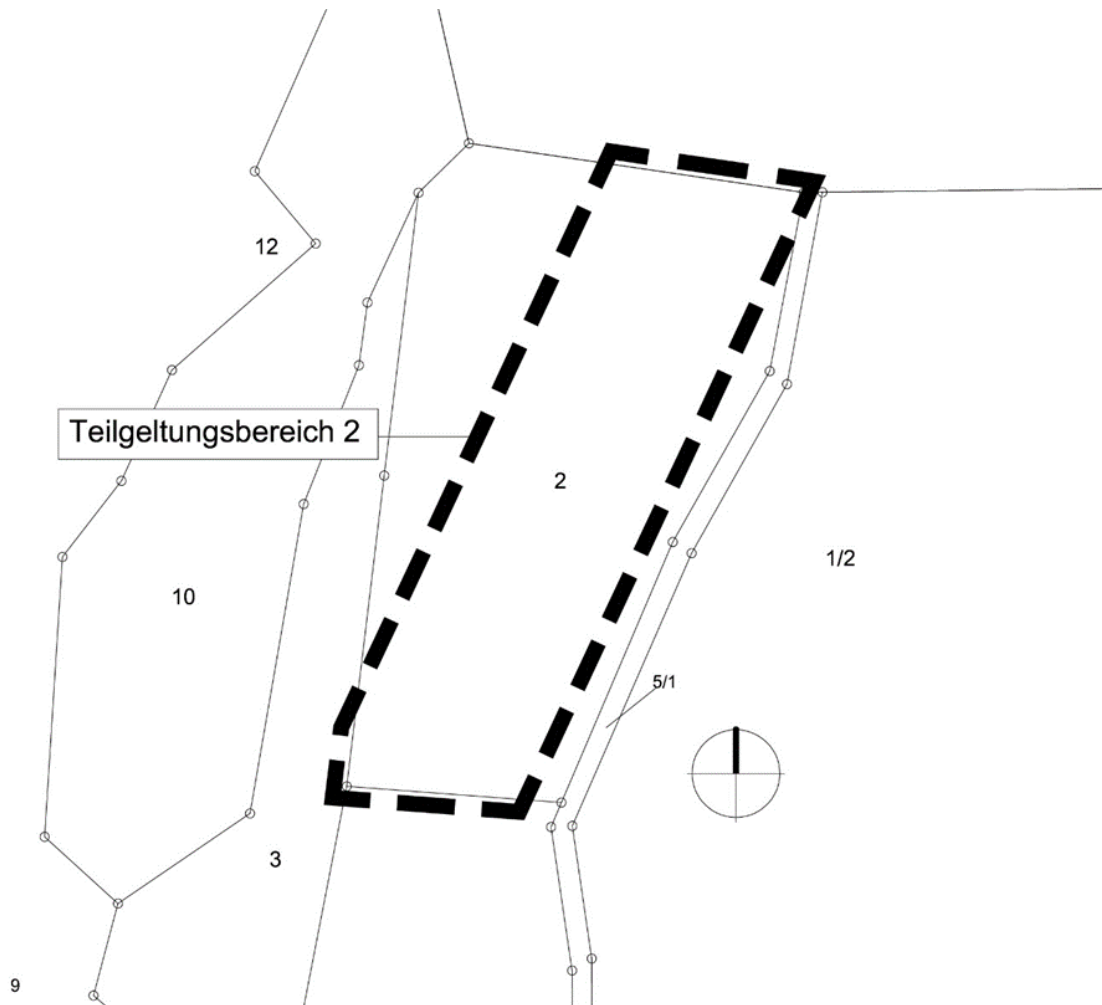
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 21.05.2024 zunächst das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen (es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen) sowie die zur Vorentwurfsplanung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen behandelt und darüber beschlossen. Anschließend wurde die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Brückenwiese (Bauhof)“ dient der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung vorhandener gewerblicher Flächen.

Der Teilgeltungsbereich 1 der Bebauungsplanänderung und -erweiterung liegt westlich der Adolf-Koch-Straße (L3105) am nördlichen Ortsrand von Wald-Michelbach und umfasst konkret folgende Grundstücke in der Gemarkung Aschbach: Flur 1, Nr. 248/1 (teilweise), Nr. 252, Nr. 256/4 (teilweise), Nr. 259 (teilweise), Nr. 372/1 (teilweise), Nr. 373/1 (teilweise), Nr. 374/3 (teilweise) sowie in der Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 5, Flurstücke Nr. 131/3, Nr. 131/5, Nr. 131/6, Nr. 131/7, Nr. 131/8, Nr. 131/9, Nr. 299/57 und Nr. 301/4 (teilweise). Der Teilgeltungsbereich 1 hat eine Gesamtgröße von ca. 0,85 ha. Die Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich 2) befindet sich in der Gemarkung Ober-Schönmattenweg, Flur 7, Flurstück Nr. 2 und hat eine Größe von ca. 0,29 ha. Die Abgrenzungen der beiden Teilgeltungsbereiche sind in den beigefügten Plandarstellungen durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.



Teilgeltungsbereich 1 der 1. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes „Brückenwiese (Bahnhof)“
(unmaßstäblich)



Teilgeltungsbereich 2 der 1. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes „Brückenwiese (Bauhof)“
(unmaßstäblich)

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die Entwurfsplanung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Brückenwiese (Bauhof)“, insgesamt bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) und der beigefügten Begründung einschließlich dem alle wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Belange enthaltenden Umweltbericht mitsamt den in der Begründung genannten Anlagen (Anlage 1: Bestandsplan (Realer Bestand) zur Eingriffs-Ausgleichsplanung; Anlage 2: Bestandsplan (Fiktiver Bestand) zur Eingriffs-Ausgleichsplanung; Anlage 3: Entwicklungsplan zur Eingriffs-Ausgleichsplanung; Anlage 4: Ausgleichsmaßnahmen; Anlage 5: Biotopbilanz nach Kompensationsverordnung; Anlage 6: Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG) sowie mit den nach Einschätzung der Gemeinde Wald-Michelbach wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

von Montag, den 01.07.2024 bis einschließlich Freitag, den 02.08.2024

auf der Internetseite der Gemeinde Wald-Michelbach (Link: <https://www.wald-michelbach.de/rathaus-und-politik/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen/>) sowie in einer Cloud (Link: <https://magentacloud.de/s/4Pp3NYDBicPdRdJ>) im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten wird. Der Inhalt dieser Bekanntmachung wird ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Wald-Michelbach unter vorgenanntem Link zur Einsicht bereitgehalten. Auf die Internetseite der Gemeinde Wald-Michelbach mit den veröffentlichten Unterlagen und dem Inhalt der Bekanntmachung wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die vorgenannten Unterlagen zur Bebauungsplanänderung während des oben genannten Zeitraumes bei der Gemeindeverwaltung

Wald-Michelbach im Geschäftsbereich III - Planen, Bauen und Umwelt, Vorraum Zimmer 205 (2. OG), In der Gass 17 in 69483 Wald-Michelbach, öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

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

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

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

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

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

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

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

Folgende Arten umweltbezogener Informationen mit den diesbezüglichen wesentlichen umweltbezogenen Inhalten sind verfügbar:

Art der umweltbezogenen Informationen	Wesentlicher umweltbezogener Inhalt
<p>Umweltbericht von Christina Nolden - Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim vom 22.04.2024 mit Bestandsplänen (Realer und Fiktiver Bestand), Entwicklungsplan, Externe Ausgleichsmaßnahmen sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandserhebung und -bewertung der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet mit entsprechenden Bestands- und Entwicklungsplänen - Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Basisszenario) im Zusammenhang mit der Lage und naturräumlichen Einordnung des Bearbeitungsbereiches sowie den Schutzgütern Boden und Altlasten, Klima, Grund- und Oberflächenwasser, Flora und Fauna, Landschaftsbild, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern - Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung - Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Klima, Klimawandel, Flora und Fauna, Biotopverbund, Wasser, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur und sonstige Sachgüter - Bewertung der Planung hinsichtlich der Erzeugung erneuerbarer Energien und einer effizienten Energienutzung - Bewertung von Störfallrisiken - Betrachtung der Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern mit zusammenfassender Prognose zu den einzelnen Umweltbelangen - Prüfung und Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Biotope mit Festlegung und Erläuterung der Maßnahmen zum Ausgleich durch plangebietsinterne und externe Ausgleichsmaßnahmen mit Hilfe einer tabellarischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Flächen im Bestand auf Basis des Bestandsplanes und im Planzustand durch Zugrundelegung des Entwicklungsplanes, wobei der wesentliche Teil der Kompensation durch Zuordnung von Ersatzmaßnahmen auf Flächen im Eigentum der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) erfolgt - Beurteilung von Eingriff und Ausgleich zum Schutzgut Boden - Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung, d.h. dem Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)
<p>Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG des Büros für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach vom April 2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erläuterungen zu den auf dem Bundesnaturschutzgesetz basierenden, rechtlichen Grundlagen - Beschreibung der Datengrundlagen auf Basis verschiedener Begehungen zur systematischen Erfassung der betrachtungsrelevanten Taxa (Ergebnisse der örtlichen Bestandsaufnahme) - Ermittlung von anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren der Planung - Absichtung zur Betrachtungsrelevanz der verschiedenen Artengruppen - Wirkungsanalyse zu den nicht vorab auszuschließenden Artengruppen auf deren Betroffenheit - Bewertung möglicher Beeinträchtigungen sowie differenzierte Ermittlung von Ersatzmaßnahmen - soweit erforderlich - für die einzelnen Artengruppen Fledermäuse und sonstige Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Tagfalter, Heuschrecken, Totholzbesiedelnde Käfer, Sonstige Tierarten sowie Pflanzenarten und zu national geschützten Arten - Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung der ökologische Funktion (sogenannte CEF-Maßnahmen), Kompensationsmaßnahmen

Art der umweltbezogenen Informationen	Wesentlicher umweltbezogener Inhalt
	und sonstige Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (sogenannte FCS-Maßnahmen) sind nicht notwendig) - Empfehlung weiterer, nicht zwingend erforderlicher Maßnahmen - Prüfbögen der formalen Artenschutzprüfung

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Wald-Michelbach wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den diesbezüglichen Themenbezügen und wesentlichen umweltbezogenen Inhalten liegen bereits vor:

Vorliegende umweltbezogene Stellungnahme	Themenbezug und wesentlicher umweltbezogener Inhalt
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße (Bündelungsstelle), Heppenheim vom 29.11.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zu den Belangen des Landschaftsbildes: Empfehlung zur Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe; - Fachbereich Denkmalschutz zu den entsprechenden Belangen: Angabe, dass keine Kulturdenkmäler nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind; im Hinblick auf Bodendenkmäler wird auf die Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE verwiesen; - Untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zum Artenschutz: Anregung zur Überprüfung von Planvarianten im Hinblick auf die Umweltbelange; Hinweise bzgl. gesetzlich geschützter Biotope; artenschutzrechtliche Anregungen zur Festsetzung der Außenbeleuchtung und Werbeanlagen im Hinblick auf Lockeffekte für Insekten sowie zur räumlichen Einschränkung für die Umsetzung vorgezogener Artenschutzmaßnahmen; allgemeine Hinweise und Anregungen zu den Eingriffsregelungen (Vermeidung, Minimierung und Ausgleich); Anregung zur verbindlichen Festsetzung von Dachbegrünungen; Hinweise auf die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zum Ursprungsbebauungsplan; - Untere Wasserschutzbehörde: keine grundsätzlichen Bedenken aus wasserrechtlicher und -wirtschaftlicher Sicht; Hinweise im Hinblick auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet; Hinweise im Zusammenhang mit anfallenden Niederschlagswasser, Erdwärme, dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, der Einrichtung von Gartenbrunnen, ggfs. notwendige Grundwasserhaltungen sowie den Bodenschutz - Fachbereich Landwirtschaft: keine Anregungen und Bedenken - Fachbereich Gefahrenabwehr: Hinweise zum baulichen Brandschutz im Hinblick auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr; Hinweise zum abwehrenden Brandschutz betreffend des Löschwasserbedarfs; Empfehlung der Festsetzung einer den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung
Hessen Mobil, Darmstadt vom 11.01.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Immissionsschutz sowie Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Anregung zur Untersuchung und Bewertung der verkehrsbedingten Auswirkungen; Hinweis, wonach gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestehen
Hessen Forst, Beerfelden vom 05.01.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgut Wald und Mensch: Hinweis, dass forstfiskalische und fischereirechtliche Belange nicht berührt sind; Forsthoheitliche Belange: Hinweis, dass es sich bei den Gehölzgruppen innerhalb des Plangebietes nicht um Wald gemäß Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) handelt; Hinweise auf Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zur Gefahrenabwehr

Vorliegende umweltbezogene Stellungnahme	Themenbezug und wesentlicher umweltbezogener Inhalt
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt vom 05.01.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgut Mensch: Kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist; sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung des Plangebietes liegen ebenfalls nicht vor, weshalb eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt vom 12.01.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Dezernate Regionalplanung und Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen: Forderungen im Hinblick auf die Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien; Bedenken in Bezug auf die Rücknahme der bisherigen Einschränkung auf mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen; - Abteilung Umwelt Darmstadt zum Schutzgut Wasser: Forderungen zum Nachweis der Sicherstellung der Wasserversorgung und bzgl. Aussagen zur Grundwassersituation; keine Bedenken im Hinblick auf Oberflächengewässer; Hinweise zu den Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser sowie die Abwasserbeseitigung; Schutzgut Boden: Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vorliegen; Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in Bezug auf einen sparsamen Flächenverbrauch und die Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen sowie die Berücksichtigung im Umweltbericht; Schutzgut Immissionen und Mensch: aktuelle Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes; Hinweise auf die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) und die Zuordnung von Flächen nach §50 Bundesimmissionsschutzgesetz; Hinweise auf Konflikt zur Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte; Anregung zur gutachterlichen Prüfung zum Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe; allgemeine Hinweise zu Auswirkungen von der bzw. auf die Planung; Forderung zu Angaben zu Betriebslärm, Lufthygiene, Erschütterungen, Licht und Strahlung; - Bergbehörde: Hinweise der Bergaufsicht hinsichtlich der Rohstoffsicherung; keine Betroffenheit von Rohstoffsicherungsflächen; insgesamt keine der Bergaufsicht entgegenstehenden Sachverhalte vorliegend; - Dezernat Naturschutz: keine Zuständigkeit gegeben - Kampfmittelräumdienst: Hinweis auf Beteiligung des Dezernates bei konkreten Hinweisen auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln (Hinweis auf separate Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes)
Jagdclub St. Hubertus, Hepenheim vom 08.01.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen bei Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine Bedenken; ebenso bestehen aus jagdlicher Sicht keine Bedenken

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

Wald-Michelbach, 25.06.2024

Dr. Sascha Weber, Bürgermeister