

Landkreis: Schwäbisch Hall
Gemeinde: Michelfeld
Gemarkung: Michelfeld

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Quartier Hochbühl“

Begründung

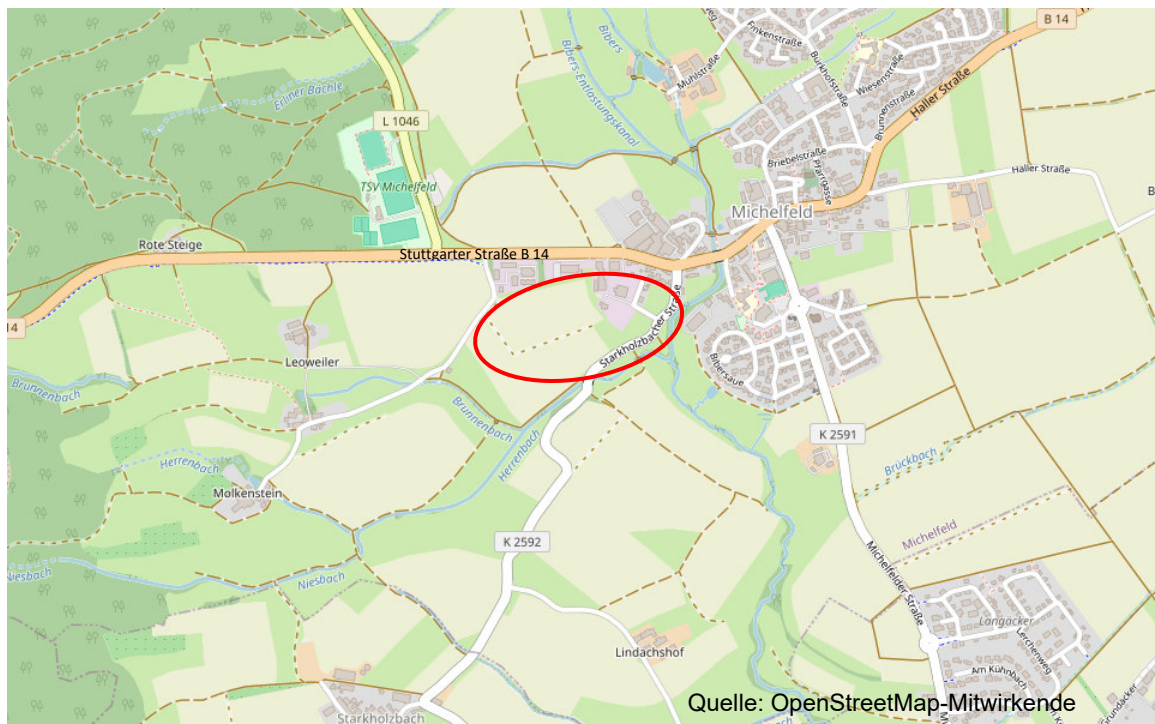
VORENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Hauptorts Michelfeld. Im Norden grenzen die Straßenmeisterei, das Feuerwehrhaus in Michelfeld, eine Spedition sowie im Nordosten die bestehende Bebauung an. Weiter nördlich verläuft die Stuttgarter Straße (B 14) Richtung Mainhardt. Im Südosten wird das Plangebiet von der „Starkholzbacher Straße“ (K 2592) begrenzt. Im Südwesten verläuft ein asphaltierter Weg. Im Westen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordwesten verläuft die Straße Richtung Leoweiler. (siehe nachfolgenden Übersichtplan).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 85/2, 1943, 2014-2025, 2027-2034 sowie Teile der Flurstücke Nr. 85/1, 1500 (Bibers), 1897, 1938, 1940, 1941 (Herrenbach), 1945 (K 2592), 2003 (B14), 2009, 2026, 2036.



1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Mit der städtebaulichen Entwicklung des „Quartiers Hochbühl“ beabsichtigt die Gemeinde Michelfeld vorwiegend die Entwicklung einer Wohnbebauung. Auf Grund örtlicher Restriktionen durch Geruchs- und Lärmimmissionen kann eine reine Wohnnutzung wie ursprünglich angedacht nicht umgesetzt werden. Im weiteren Planungsprozess wurde daher eine mögliche geordnete städtebauliche Entwicklung mit abgestuften Nutzungen aufgezeigt sowie ein neuer Standort für Lebensmitteleinzelhandel in die Planung integriert.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten bzw. da die Flächen im baurechtlichen Außenbereich liegen.

Derzeit kann die Gemeinde Bauwilligen nur in begrenzter Zahl Bauplätze zur Verfügung stellen. Vorhandene Baulücken werden/wurden nach Möglichkeit bereits genutzt. Ein wesentlicher Beitrag zur Bedarfsdeckung kann hierdurch jedoch nicht geleistet werden.

Zur mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung ist somit die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nötig. Das Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan planerisch angedacht und entspricht somit den Entwicklungszielen der Gemeinde. Anderweitige Wohnbauflächen sind im Hauptort Michelfeld nicht vorhanden.

Um vor allem ortsansässigen Gewerbebetrieben eine weitere betriebliche Entwicklung zu ermöglichen, möchte die Gemeinde Michelfeld neue Gewerbeflächen für Kleingewerbe ausweisen.

Um die örtliche Versorgung mit Lebensmittel zu gewährleisten soll ein neuer integrierter Einzelhandelsstandort geschaffen werden.

Die geplante Baulandentwicklung führt teilweise zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzten Flächen. Die Wertigkeit der Böden wird bei der Erarbeitung des Umweltberichtes ermittelt und fließt entsprechend in die Eingriffs-/Ausgleichbilanz ein.

1.3 Planerische Vorgaben

Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken

Das Plangebiet tangiert im südlichen Bereich ein Vorbehaltsgebiet für Erholung (Ziel). Auf Grund der geringfügigen Überschneidung mit dem Erholungsgebiet sowie in Verbindung mit der städtebaulichen Konzeption wird davon ausgegangen, dass die Planung mit dem Ziel (Erholung) der Raumordnung vereinbar ist.

Weiterhin befindet sich im Bereich der Bibers ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Grundsatz). Die Planung sieht eine Fuß- und Radwegeanbindung zur Grundschule und Sporthalle in Michelfeld vor. Dadurch ist der Bau einer Brücke über die Bibers notwendig.

Der Gemeinde Michelfeld wird im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel jedoch nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Sie können in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion aber zugelassen werden,

wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (vgl. LEP 2002 BW 3.3.7).

Die Gemeinde Michelfeld befindet sich im Verdichtungsbereich des ländlichen Raums, der Kernort Michelfeld ist als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Daraus ergibt sich eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohner je Hektar.

Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall

Die rechtskräftige 7D-Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt den südlichen Teil als geplante Wohnbaufläche dar. Diese ist von einem Grüngürtel umfasst, woran sich Richtung Norden gewerbliche Bauflächen anschließen und Richtung Osten gemischt genutzte Flächen. Im Westen sind Ausgleichsflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet wird von einer unterirdischen Wasserhauptversorgungsleitung durchquert.

Schutzgebiete

Im Bereich der Bibers befindet sich das FFH-Gebiet „Schwäbisch Haller Bucht“ sowie das geschützte Biotop „Bibers südlich der Michelfelder Sägmühle“. Eingriffe im Bereich der Bibers werden durch den Bau einer Brücke für die geplante Fuß- und Radweganbindung an die örtlichen Bildungseinrichtungen notwendig. Um die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele aufzuzeigen, wurde eine Vorprüfung für Natura 2000-Gebiete erstellt.

Im Nordwesten grenzt das geschützte Biotop „Feldhecke östlich Leoweiler“ sowie im Südwesten das „Gehölz- und Röhrichsäume am Herren- und Brunnenbach östl. Molkenstein“ an das Plangebiet.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald.

Anbaubeschränkung

Im Südosten des Plangebiets verläuft die Kreisstraße 2592. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten ist entlang von Kreisstraßen eine Anbaubeschränkung von 15 Metern eingehalten.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine sanfte Erhebung, deren höchster Punkt innerhalb des Plangebiets auf ca. 372 m üNN liegt. Von dort fällt das Gelände auf ca. 355 m üNN Richtung „K 2592“.

Momentan wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, aber auch Grünland und Abschnitte des Gewässers Bibers liegen vor.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Im Vorfeld der Planung wurde zunächst eine städtebauliche Machbarkeitsstudie erstellt. Diese sieht vor, ein Urbanes Gebiet als Puffer zwischen dem bereits vorhandenen Gewerbe im Norden und der geplanten Wohnnutzung im Süden auszuweisen um somit eine Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu erreichen. Daraus wurde ein städtebaulicher Entwurf abgeleitet und ein neuer Standort für großflächigen Einzelhandel in die Planung integriert. Auf dieser Grundlage wurden dann erste Aussagen zu Schall- und Geruchsimmissionen getroffen (siehe dazu Kapitel 1.5.1 Immissionstechnische Auswirkungen).

1.5.1 Immissionsschutzrechtliche Situation

Mit Fachgutachten durch das Büro Dr. Dröscher werden die Auswirkungen bzgl. Schall- und Geruchsimmissionen *-werden im weiteren Verfahren ergänzt-* auf das geplante Quartier Hochbühl gutachterlich untersucht.

Bisherige Untersuchungen zu den **Schallimmissionen** (siehe dazu Anlage 3 der Begründung: Planungshinweise zum Schutz vor gewerblichen Schallimmissionen im Plangebiet „Hochbühl“) haben gezeigt, dass ohne Schallschutzmaßnahmen im Tageszeitraum eine Überschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte für allgemeine Wohngebiete in der direkt angrenzenden Baureihe vorliegt. Im Nachtzeitraum werden die schalltechnische Beurteilungswerte ohne Schallschutzmaßnahmen für allgemeine Wohngebiete im Norden des Plangebiets großflächig überschritten. Eine Herausforderung stellt dabei vor allem der Winterdienst der Straßenmeisterei im Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr dar (siehe dazu Anlage 4 der Begründung: Nächtliche Schallimmissionen im Plangebiet „Hochbühl“ ohne Schallschutzmaßnahme). In Misch- und Urbanen Gebieten ist aufgrund der zu erwartenden Spitzenpegel nächtlich genutzter Pkw-Stellplätze der Feuerwehr ein Mindestabstand von 15 m zum nächstgelegenen geplanten Schlafräum einzuhalten. Für die Spedition wird an den maßgeblich betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft keine Überschreitung der Immissionswerte gemäß TA Lärm prognostiziert.

Seitens des Gutachters wurden verschiedene Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Straßenmeisterei untersucht, wie die Errichtung einer/eines Schallschutzwand/-walls, die Ausweisung von Baugebieten mit höheren Lärmwerten sowie Lärmschutzkonzepte am Gebäude. Die Vereinbarkeit der Vorschläge mit der Planung wurden geprüft.

Weiterhin wurden die Auswirkungen der **Gerüche** durch umliegende Tierhaltungsbetriebe untersucht. Im Ergebnis führen die Geruchsimmissionen durch den nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb zu erheblichen Auswirkungen (siehe dazu Anlage 5 der Begründung: Planungshinweise zum Schutz vor Gerüchen). Grundlage der weiteren Planung bilden dabei die bei der Betriebsbefragung gemachten Angaben für geplante betriebliche Erweiterungen (Entwicklungsszenario). Demnach wird eine Jahresgeruchsstundenhäufigkeit von 20% im Nordosten des Plangebiets erreicht. Richtung Südwesten fallen die Werte bis auf 10%.

Eine uneingeschränkte Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet ist grundsätzlich nur bis zu einer Jahresgeruchsstundenhäufigkeit von 10% möglich. Für Gewerbegebiete mit Wohnnutzung liegt der Grenzwert bei 15% und für Büronutzungen soll eine Jahresgeruchsstundenhäufigkeit von 25% nicht überschritten werden. Für Wohngebiete mit einer Jahresgeruchsstundenhäufigkeit von 10% bis 13% ist in der Regel eine gesonderte Bedarfsbegründung *-wird im weiteren Verfahren ergänzt-* erforderlich. Laut Gerichtsurteil des Obergerichtspräsidenten Niedersachsen (vom 07.03.2024, Az.: 1 KN 171/21) muss das

besondere städtebauliche Interesse im Zusammenhang mit der Feststellung der erhöhten Geruchsbelastung zumindest sinngemäß benannt werden, um zu erkennen zu geben, dass die eingeschränkte Eignung der Fläche als zu überwindender Belang erkannt wird. In der Abwägung stellt die Gemeinde Michelfeld die eingeschränkte Eignung der Teilflächen hinter die städtebaulichen Belange zurück.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse wurde der städtebauliche Entwurf dahingehend überarbeitet, dass im Nahbereich der gewerblichen Nutzungen nun Flächen mit geringerer Schutzwürdigkeit (wie Gewerbegebiete und Einzelhandelsnutzungen) vorgesehen sind. Dadurch wird ein größerer Abstand zu den maßgeblichen Schall- und Geruchsquellen geschaffen.

Im weiteren Planungsprozess werden zusätzliche Maßnahmen zur Lärminderung geprüft – beispielsweise eine kleinräumige Einhausung der relevanten Schallquellen auf dem Betriebsgelände der Straßenmeisterei –, um die schalltechnischen Beurteilungswerte an den nun weiter entfernt gelegenen allgemeinen Wohngebietsflächen sicherzustellen.

Die Ergebnisse dieser Prüfungen werden im Schallgutachten zum Bebauungsplan dokumentiert, das zum Entwurf des Bebauungsplans vorliegen wird. Ebenso wird das Geruchsgutachten zum Entwurf des Bebauungsplans vorliegen.

1.5.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird an zwei Stellen an den überörtlichen Verkehr angebunden. Von Norden her soll durch Anbindung an die B 14 eine neue Erschließungsstraße zwischen der Feuerwehr und der Straßenmeisterei in das Plangebiet führen. Über diese erfolgt auch die Erschließung/Anlieferung des geplanten Einzelhandelsstandorts. Eine weitere Anbindung ist im Osten auf Höhe der bereits vorhandenen Erschließungsstraße „Starkholzbacher Straße“ an die K 2592 eingeplant.

Die innere Erschließung des Plangebiets gliedert sich in einen Außen- und einen Innenring. Der 5,50 m breite Außenring, der von einem 1,50 m breiten Gehweg (teilweise beidseitig) und Längsparkplätzen gesäumt wird, bildet dabei die Haupteerschließung. Der Innenring bildet die untergeordnete Erschließungsstraße und wird als 6 m breite gemischt genutzte Verkehrsfläche (d.h., motorisierter und nicht motorisierter Verkehr teilen sich eine Verkehrsfläche) ausgebildet. Durch Straßenversätze und gestalterische Maßnahmen wird eine Verkehrsberuhigung erreicht.

Im nördlichen Bereich, auf Höhe des Einzelhandelsstandorts, kann bei Bedarf eine Anbindung an den ÖPNV vorgesehen werden.

Im Quartiersinneren befindet sich eine Multifunktionsfläche, die unter anderem als Ort der Begegnung mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestaltet werden soll und das Zentrum des Fußwegenetzes bildet. Eine fußläufige Anbindung nach Außen an die Grundschule und Sporthalle sowie das Wohngebiet „Steinäcker“ ist im Südosten eingeplant. Weiterhin führen im Nordwesten und Süden Fußwege in den Außenbereich.

1.5.3 Planungsrechtliche Konzeption

Übergeordnetes planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung unterschiedlicher Baugebiete im Hinblick auf den örtlichen Bedarf und im Konsens mit den vorliegenden Erkenntnissen aus den Schall- und Geruchsuntersuchungen.

Für den geplanten Nahversorger-Standort ist demnach ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel geplant. Südlich schließt sich ein urbanes Gebiet an, das durch mehrgeschossige Wohnhäuser mit integrierter gewerblicher Nutzung geprägt ist. Im Nordosten ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant, das die Wohnnutzung nicht wesentlich stört. Wohnungen für ansässige Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen, wo möglich, allgemein zulässig sein. Im südlichen Plangebiet soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Ein Mix aus unterschiedlichen Bauformen vom Mehrfamilienhaus über Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser, dem Tiny-Haus bis hin zum klassischen Einfamilienhaus sind dort vorgesehen. Im Inneren soll eine etwas dichtere Bauweise zulässig sein, Richtung Außenbereich sieht die Planung eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Tiny-Häuser sind im Übergang zur freien Landschaft in exponierter Lage geplant. Der topografischen Hochpunkt innerhalb des Plangebiets soll frei von Bebauung bleiben. Zusammen mit der geplanten Ortsrandeingrünung wird dadurch ein harmonisches Einfügen in das Landschaftsbild erreicht.

1.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadttökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plangebiet soll durch flächige Pflanzgebote wirkungsvoll eingegrünt werden. Innerhalb des Plangebiets wird durch Vorgaben zur Pflanzung von Einzelbäumen erreicht, dass eine entsprechende Durchgrünung gewährleistet ist. Die Pflanzvorgaben dienen der Einbindung des Gebiets in die Umgebung, der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und sie schaffen Lebensräume für Kleinlebewesen.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sollen die Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen sein. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich eine Multifunktionsfläche. Diese soll neben einem Ort der Begegnung auch dem Rückhalt von Regenwasser dienen.

1.8 Planstatistik

Wohnbaufläche	ca.	257 Ar
Eingeschränktes Gewerbe	ca.	221 Ar
Sondergebiet	ca.	81 Ar
Urbanes Gebiet	ca.	41 Ar
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	149 Ar
Grünflächen	ca.	131 Ar
Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	880 Ar

1.9 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Die Aussagen werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht, der Teil 2 der Begründung ist, dargestellt.

Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geprüft (siehe Anlage der Begründung).

Starkregen

Im Zuge eines gemeindeübergreifenden Starkregenrisikomanagements werden derzeit die Auswirkungen eines Starkregenereignisses untersucht. Nach aktuellem Stand liegen noch keine Aussagen für das Plangebiet vor.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 25.09.2025

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht inkl. Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung -wird im weiteren Verfahren ergänzt-

angefertigt durch:

Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner
Kupferhof 1
74582 Gerabronn

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf „Quartier Hochbühl“

angefertigt durch:

Käser Ingenieure GmbH + Co.KG
Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach

Anlage 2: Art der baulichen Nutzung „Quartier Hochbühl“

angefertigt durch:

Käser Ingenieure GmbH + Co.KG
Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach

Anlage 3: Planungshinweise zum Schutz vor gewerblichen Schallimmissionen im Plangebiet „Hochbühl“

angefertigt durch:

Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher – Technischer Umweltschutz
Lustnauer Straße 11
72074 Tübingen

Anlage 4: Nächtliche Schallimmissionen im Plangebiet „Hochbühl“ ohne Schallschutzmaßnahme

angefertigt durch:

Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher – Technischer Umweltschutz
Lustnauer Straße 11
72074 Tübingen

Anlage 5: Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen -Auszug- inkl. Planungshinweise zum Schutz vor Gerüchen (Entwicklungsszenario)

angefertigt durch:

Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher – Technischer Umweltschutz
Lustnauer Straße 11
72074 Tübingen

Anlage 6: Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen und naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

angefertigt durch:

Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner
Kupferhof 1
74582 Gerabronn

Anlage 7: Natura 2000 – Vorprüfung

angefertigt durch:

Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner
Kupferhof 1
74582 Gerabronn