

**ENTWURF**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**‘KOCHERWEG/NIEDERWIESEN’**

Gemarkung Michelbach an der Bilz  
Gemeinde Michelbach an der Bilz  
Landkreis Schwäbisch Hall

Stand: 18.07.2023

---

## Inhalt

|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>1</b>  | <b>Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b> | <b>3</b> |
| <b>2</b>  | <b>Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a</b>   | <b>3</b> |
| <b>3</b>  | <b>Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes</b>       | <b>3</b> |
| <b>4</b>  | <b>Übergeordnete Planungen</b>                        | <b>4</b> |
| 4.1       | Regionalplan  | 4        |
| 4.2       | Flächennutzungsplan                                   | 4        |
| <b>5</b>  | <b>Bebauungsplanchronologie</b>                       | <b>4</b> |
| <b>6</b>  | <b>Städtebaulicher Entwurf</b>                        | <b>5</b> |
| <b>7</b>  | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>               | <b>5</b> |
| <b>8</b>  | <b>Grünflächen und Pflanzgebote</b>                   | <b>5</b> |
| <b>9</b>  | <b>Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung</b>          | <b>5</b> |
| <b>10</b> | <b>Erschließung</b>                                   | <b>6</b> |
| <b>11</b> | <b>Bodenordnung – Grundstücksaufteilung</b>           | <b>6</b> |
| <b>12</b> | <b>Naturschutz und Artenschutz</b>                    | <b>6</b> |
| <b>13</b> | <b>Umweltbelange</b>                                  | <b>7</b> |
| <b>14</b> | <b>Zusammenfassung</b>                                | <b>8</b> |

---

## 1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Als der Bebauungsplan aufgestellt wurde, war ein Flüssiggaslager an der Stelle der 2. Änderung vorgesehen. Da dieses Lager durch den Anschluss an das Gasnetz nicht benötigt wurde, ist die Plangebietsfläche frei für eine neue Nutzung. Anlass der Bebauungsplanänderung ist der Bauwunsch für ein Einfamilienhaus. Da die Plangebietsfläche innerhalb eines Bebauungsplanes liegt, unterstützt die Gemeinde Michelbach an der Bilz dieses Nachverdichtungsvorhaben sehr gerne.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung vom September 2022 beschlossen.

## 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a

Durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gem. §13a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Diese Voraussetzungen sind hier aufgrund der geplanten Umnutzung und Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen gegeben. Die Bebauungsplanänderung dient der Fortentwicklung vorhandener Bauflächen.

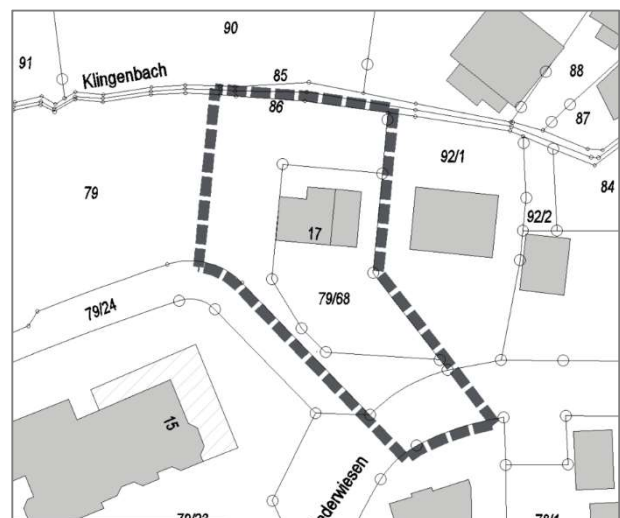
Ob der für die Anwendbarkeit des §13a BauGB vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche überschritten wird, hängt vom Maß der baulichen Nutzung und den freizulassenden Grünflächen ab. Bei einer Überschreitung (bis max. 70.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche) ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen und nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Da die Fläche des gesamten Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Kocherweg/Niederwiesen' lediglich eine Größe von 0,1ha umfasst, bleibt der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche deutlich unterschritten und die Anwendbarkeit des §13a BauGB gewährleistet.

## 3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet mit einer Größe (inkl. Straße) von rund 0,1ha liegt an der Straße Niederwiesen im Bebauungsgebiet Kocherweg/Niederwiesen. Östlich führt in einer Entfernung von 50m die Bretzinger Straße (L1055) als Ortsdurchfahrtsstraße entlang. Die Bahnlinie befindet sich westlich in knapp 150m Entfernung. An der nördlichen Plangebietsgrenze führt der Michelbach vorbei.

Auf der Fläche befindet sich eine Scheune (mit Garage) und Holzlager. Der westliche Bereich ist als Holzlagerfläche ohne Überdachung genutzt. Die Holzhäufen werden hier zum Teil mit Folien und Blechen überdeckt. Die Fläche ist westlich durch Gärten begrenzt östlich und südlich befinden sich ausschließlich Wohngebäude (sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser).



Quelle: Karte Darstellung Klärle GmbH

Das Flurstück 79/68 der Gemarkung Michelbach liegt vollständig im Plangebiet. Die beiden Flurstücke 79 und 79/30 liegen teilweise im Verfahrensgebiet der Bebauungsplanänderung.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan

Die Gemeinde Michelbach an der Bilz liegt laut Regionalplan Heilbronn/Franken 2020 im Verdichtungsbereich Schwäbisch Hall/ Crailsheim im Ländlichen Raum in der Nähe der Landesentwicklungsachse Schwäbisch Hall/Gaildorf (Plansatz 2.2.1). Aufgrund der Nähe zur Landesentwicklungsachse ist der Kernort Michelbach als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Das Plangebiet liegt zwischen bestehender Bebauung, der Eisenbahnlinie und der Landesstraße L 1055 und ist als Siedlungsfläche ausgewiesen.

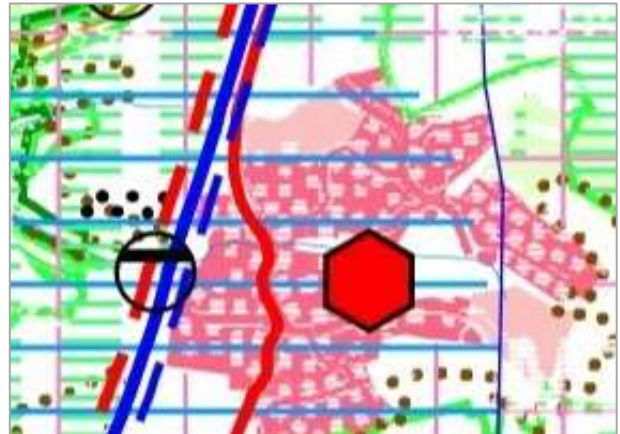
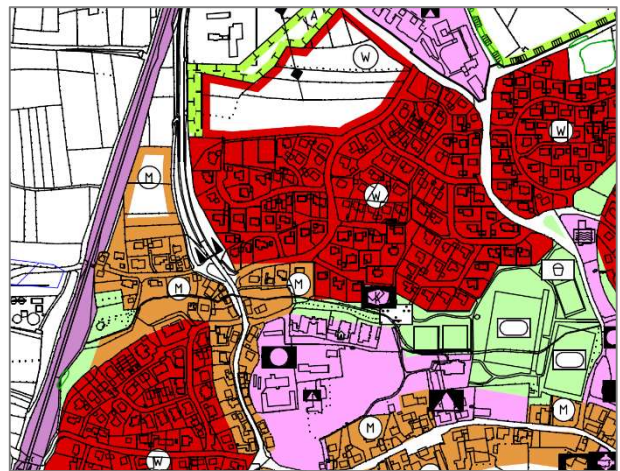


Abbildung: Auszug Raumnutzungskarte Michelbach an der Bilz  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

### 4.2 Flächennutzungsplan

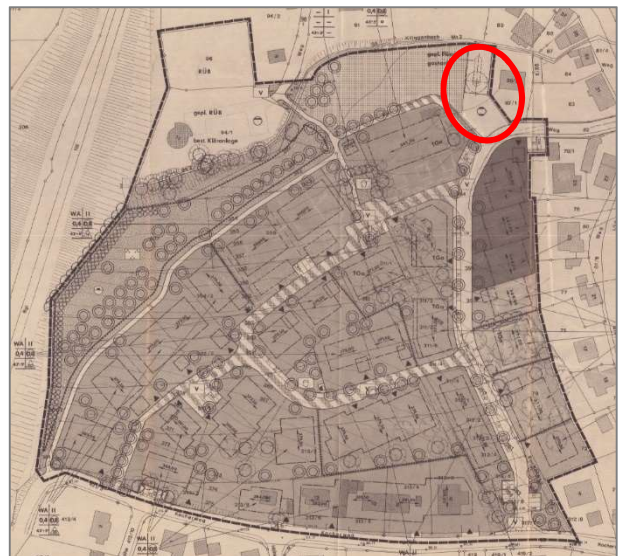
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (7. Fortschreibung vom 19.11.2015, Teilfortschreibung 7D) der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall ist das Plangebiet gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist deshalb als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ zu betrachten.



## 5 Bebauungsplanchronologie

Der nebenstehende Bebauungsplan 'Kocherweg/Niederwiesen' wurde im Jahr 1992 als Satzung beschlossen. Die erste Änderung des Bebauungsplanes mit identischen Abgrenzung wurde ebenfalls 1992 rechtskräftig.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplan 'Kocherweg/Niederwiesen' werden Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (rote Markierung) überplant.



## 6 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf für das Bauvorhaben des einen Einfamilienhauses orientiert sich an der Gebäudeausrichtung hinsichtlich dem Bestandsgebäude. Bezüglich der Höhenfestsetzung und dem weiteren Maß der baulichen Nutzung finden die Regelungen der bisherigen Bebauungspläne Anwendung bzw. wurden nach dem aktuellen Stand der Technik (Zisternen, Solar, usw.) weitere Festlegungen getroffen.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und des vorliegenden geplanten Bauvorhabens sind Ausnahmen unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 geregelt. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum wird die Grundflächenzahl auf den Höchstwert gesetzt, um die Flexibilität möglichst zu maximieren. Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die Festlegung der Gebäudehöhe über die First – und Traufhöhe begrenzen die Höhenentwicklung im Plangebiet und sind gleichzeitig flexibel. Die Höhenfestlegung und die weiteren Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an den Bebauungsplänen von 1992.

Der Bezugspunkt des der First- und Traufhöhe wird durch das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe festgesetzt. Damit passt sich der neue Baukörper an die Umgebungsbebauung an.

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise nach §22(2) BauNVO festgesetzt. Im Lageplan wurde die Baugrenze eingezeichnet und mit einer Bemaßung versehen.

## 8 Grünflächen und Pflanzgebote

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig. Pflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen entsprechend der Pflanzliste zu erfolgen. Auf den Erhalt der bestehenden Strukturen im Südosten und im Norden des Plangebietes wurde besonderer Wert gelegt.

Als zusätzliche Auflage sind aus naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Ansprüchen drei standortgerechte Obstbäume neu anzupflanzen.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

## 9 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung

Da bei den Bauherren zwischenzeitlich auch sehr moderne Gebäude- und Dachformen zur Ausführung gelangen, wird – um Befreiungen zu vermeiden – von der Festsetzung von Dachform und -neigung abgesehen. In Anpassung an die vorhandene Bebauung sind nur die Dachfarben rot, rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Auch bei der Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden und spiegelnden Materialien und Farben verwendet werden. Ausnahmen stellen Solar- und Photovoltaikanlagen dar. Nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik sind diese reflexionsarm auszuführen. Metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig, um den Eintrag von Ionen in die Kanalisation wirksam zu verhindern.

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen pro Dachfläche in der Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Hierbei ist zur Giebelseite, First und Traufe sowie in den Zwischenräumen jeweils mindestens 1 m Abstand zu halten.

Um die Fernwirkung der Fassadengestaltung zu minimieren, sind die Außenwände der Gebäude in Weiß, und gedeckten Farbtönen zu halten oder mit Holz zu verkleiden, damit diese auf die nähere Umgebung abgestimmt sind. Grell leuchtende und reflektierende Farben sind unzulässig, um ein harmonisches Ortsbild zu erzielen. Fassadenbegrünungen sind erwünscht. Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Dies soll zur Minimierung der Oberflächenversiegelung beitragen.

Damit keine Abgrenzungen hin zum Straßenraum entstehen, sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe bis zu 1,0 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken in der Summe auf einer Länge von max. 5,00 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Stützmauern für die Freiflächengestaltung innerhalb der Grundstücke sind Muschelkalk – Blocksatz auszubilden.

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig. Diese Beschränkung zielt darauf, einen Wildwuchs von Antennen und damit einhergehend eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu unterbinden.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze pro Wohnung orientiert sich an dem üblichen KFZ-Bedarf in ländlich geprägten Siedlungen. Diese weitergehende Verpflichtung über die LBO hinaus ist städtebaulich erforderlich und soll dafür sorgen, dass Behinderungen in Folge parkender Fahrzeuge auf den Plan- und Wohnstraßen verhindert werden. Zudem sind die Grundstücksgrößen so großzügig bemessen, dass die Festsetzung nicht unangemessen im Sinne der Erleichterung des angrenzenden Fahrverkehrs erscheint.

## 10 Erschließung

Das Plangebiet wird über den bereits bestehenden öffentlichen Straßenzug „Niederwiesen“ erschlossen. Da es sich um die Überplanung einer bestehenden Siedlungsfläche handelt, sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits in der Straße vorhanden. Die Verlegung von Hausanschlüssen wird noch notwendig.

## 11 Bodenordnung – Grundstücksaufteilung

Das Flurstück 79/68 befinden sich im Eigentum des Bauherren, den Teilbereich des Flurstückes 70 erwirbt der Bauherr von der Gemeinde Michelbach.

## 12 Naturschutz und Artenschutz

Die Fläche, ebenso wie die Gesamtmarkung Michelbach wird vom Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald überlagert. Flächen mit anderem naturschutzfachlich relevanten Schutzstatus befinden sich nicht auf der Fläche. Westlich endet in ca. 60m Entfernung das Biotop „Feldgehölz an Bahn westlich Michelbach“ Biotopnr. 169241270105.

Auch hinsichtlich des Biotopverbundes spielt die Fläche aufgrund der Innenlage keine Rolle und liegt nicht im Suchraum des Biotopverbundes.

*Luftbild mit Biotopverbundflächen, Quelle Kartengrundlage: LUBW, 2023*

→ Der vorliegende Bebauungsplan beeinflusst und beeinträchtigt keine Schutzgebiete.



Bei der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 und 45 BNatSchG für das Plangebiet wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Störungen überprüft. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden durch die saP mit Stand vom 18.07.2023 festgelegt:

#### **V1 Baufeldbeschränkung**

Zum Schutz angrenzender Lebensraumstrukturen wird das Baufeld begrenzt, so dass kein Baumaterial und keine Baufahrzeuge außerhalb des als Wohngebiet gekennzeichneten Bereiches gelagert werden. In Richtung nördlich angrenzenden Michelbach ist eine dichte Absperrung vor der Baufeldfreimachung erforderlich um Stoffeinträge zu vermeiden und eine Zuwanderung zu verhindern.

#### **V2 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Als Vergrämungsmaßnahme für Reptilien werden vor Beginn der Baumaßnahme Totholz, Steine und Gehölze beseitigt (vorgenannter Zeitraum), um den Lebensraum schrittweise unattraktiv zu gestalten. Die Fläche ist in der Vegetationszeit vor der Freimachung der Bauflächen kurz zu halten, um eine Zuwanderung zu verhindern. Auch eine Ansiedlung von Falterarten wird dadurch vermieden.

#### **V3 Anlage von Tagesquartieren für Fledermäuse und Nisthilfen Baumbrüter**

Da ein Vorkommen geschützter Vogel- und Fledermausarten auf dem Plangebiet erfasst wurde, sind zum Schutz dieser Artgruppen folgende Maßnahmen durchzuführen

- Anlage von 2 Fledermaushalbhöhlen an der Fassade
- Anbringen eines weiteren Nistkastens für Gebäudebrüter in den Gehölzen am Südostrand

#### **V4 Schutz bestehender Bäume und Gehölzstrukturen**

Der Baumbestand am Südostrand des Plangebietes ist zu erhalten.

### **13 Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung, sowie der Umweltbericht, sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Rahmen der bisherigen kommunalen Planungen noch keine Umweltprüfung über den gesamten Geltungsbereich durchgeführt. Umweltbelange sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

- Entsprechend Kapitel 2 der vorliegenden Begründung ist kein Umweltbericht notwendig.
- Die Bebauungsplanänderung 'Kocherweg/Niederwiesen' optimiert die Auslastung der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur.

#### **Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in entsprechender Anwendung des § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im beschleunigten Verfahren. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit vorherigem Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird und Natur- und Schutzbelange nicht beeinträchtigt werden. Beides ist hier nicht der Fall.

Bei der Überprüfung, ob die Planung ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem UVP-G darstellt, ist nach einheitlichen Maßstäben die Auswirkung auf die Umwelt frühzeitig und umfassend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Eine UVP-Pflicht für einen Bebauungsplan liegt vor, wenn die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO über 100.000 m<sup>2</sup> liegt. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist dann durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> liegt. Die 2. Änderung des Bebauungsplan 'Kocherweg/Niederwiesen' weist unter

Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl eine überbaubare Grundstücksfläche von 314 m<sup>2</sup> auf. Demzufolge ist der vorliegende Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben und unterliegt auch keiner Vorprüfung.

## 14 Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Kocherweg/Niederwiesen' werden eine Scheune, Wiesenflächen und Gehölzstrukturen mit einer Größe von 0,1 ha überplant. Das Ziel ist es, dort eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Anlass ist ein konkreter Bauwunsch für ein Einfamilienhaus. Durch die Lage inmitten eines Siedlungsgebietes und anhand vorhandener Infrastruktur ist das Vorhaben als eine Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind in der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung und der vorliegenden Begründung dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- Anpassung an die Umgebungsbebauung
- Erhaltungsbindungen bei Pflanzgeboten (Erhalt der Gehölzstrukturen)
- Anpflanzung von 3 weiteren Obstbäumen
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung und Höhe der Gebäude
- Baufeld- und Bauzeitenbeschränkung

Zur Erreichung des öffentlichen Belanges „Schaffung von Wohnraum“ als Innenentwicklungsmaßnahme ist der Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Gemeinde Michelbach a.d. Bilz, den

---

Werner Dörr, Bürgermeister