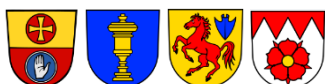


13. Teiländerung der Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplans (zum Bebauungsplan „Straßenäcker“, Michelbach a.d. Bilz)

Begründung

Stand 05.02.2025

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall



Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung	2
2	Geltungsbereich, Bestandsbeschreibung	2
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	2
4	Begründung der Änderung	8
5	Umweltauswirkungen	8
6	Anlagen	10

1 Erfordernis der Planung

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.

In der Gemeinde Michelbach an der Bilz gibt es seit April 2022 keine Grundversorgungseinrichtung für den täglichen Bedarf mehr. Der verbleibende örtliche Laden hat geschlossen. Zur Sicherung der Grundversorgung ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes im Gebiet Straßenäcker im Norden des Hauptortes geplant. Um die Gebietsauslastung im Sinne einer sinnvollen und effizienten Flächeninanspruchnahme zu gestalten, sollen südlich an die Sonderbaufläche angrenzend eine Mischbaufläche und im Norden gewerbliche Bauflächen anschließen. Der Bedarf dafür ergibt sich aus dem Eigenbedarf des Ortes.

2 Geltungsbereich, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Michelbach im Hauptort Michelbach an der Bilz und dort am nordwestlichen Ortsrand eingeschlossen zwischen Bahntrasse und Landesstraße L1055. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Die Flächen werden derzeit als Acker- und Wiesenflächen sowie Gartenanlage genutzt. Die Fläche liegt an der L1055 und wird über diese erschlossen.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalverband Heilbronn-Franken

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 L1055.

Durch die Planung werden verschiedene regional bedeutsame Flächen tangiert. Randlich befindet sich der Bereich zu einem regionalen Grünzug. Der Plansatz 3.1.1 zu diesem Ziel der Regionalplanung lautet:

Z (1) Zur Erhaltung gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur werden insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen, der stärker verdichteten Räume und in Gebieten mit starken Nutzungskonflikten Regionale Grünzüge als Teile eines leistungsfähigen regionalen Freiraumverbundes als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1: 50.000 dargestellt. Grünzäsuren ergänzen diesen Freiraumverbund in den siedlungsnahen Freiräumen vor allem im Bereich der Entwicklungsachsen.

Z (2) Die Regionalen Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem regionalen Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 zu diesem Ziel der Regionalplanung lautet:

Z (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan ebenfalls in einem „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen“. Hierzu lautet der Plansatz 3.3.2:

Z (5) In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Den Belangen des Trinkwasserschutzes soll bei Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Nachrichtlich übernommen als weiterer Bedarf des Generalverkehrsplans Baden-Württemberg ist folgende Neu-/Ausbaumaßnahme: „Beseitigung des Bahnübergangs bei Michelbach a.d.B.-Hirschfelden und Umfahrung für Michelbach a.d.B.“.

Regionalplanerische Festsetzungen für den Einzelhandel

Gemäß Kapitel 2.4.3.2.1 Verbrauchernahe Versorgung soll der Grundsatz, die Bevölkerung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs in allen Teilen der Region sichergestellt werden. Die Einzelhandelsbetriebe sollen

verbrauchernah und in die Siedlung integriert liegen. Es ist Aufgabe der Raumplanung auf eine verbrauchernahe Versorgung hinzuwirken.

Nach 2.4.3.2.2. ist die Ausweisung, Genehmigung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Abweichend von dieser Regel sind jedoch Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig

- in Kleinzentren, sofern der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinausgeht,
- in nicht-zentralen Gemeinden, sofern der Absatz nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

Dies ist in der vorliegenden Planung der Fall, da das Projekt der Grundversorgung dient. Das Konzentrationsgebot ist eingehalten.

Auch die Größe der Einzelhandelsgroßprojekte muss dem System der Zentralen Orte entsprechen. Die zulässige Verkaufsfläche richtet sich nach der Einwohnerzahl des zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereichs.

Die Einhaltung des Kongruenzgebots (Marktgebiet stimmt in etwa mit dem Einzugsgebiet der Gemeinde überein) und des Beeinträchtigungsverbots (Versorgungsstandorte in der Gemeinde und in Nachbargemeinden dürfen nicht beeinträchtigt werden) sind hier maßstäblich.

Einzelhandelsgroßprojekte sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 (3) BauNVO (1990). Sie sind einerseits großflächig und haben andererseits wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Mit Urteil vom 24.11.2005 hat das Bundesverwaltungsgericht den Schwellenwert auf genau 800 m² Verkaufsfläche festgelegt. Ein regional bedeutsamer Einzelhandelsgroßbetrieb ist demnach großflächig und er hat darüber hinaus Auswirkungen entsprechend § 11 (3) BauNVO, die raumbedeutsam sind. Aus diesem Grund wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt (vgl. Anlage 6).

Nach 2.4.3.2.3. sind zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nur an städtebaulich integrierten Standorten (Integrationsgebot) zulässig. Dies ist in der vorliegenden Planung aufgrund der von zweiseitig angrenzenden Umgebungsbebauung und der Lage zwischen der Landesstraße und der Eisenbahntrasse der Fall. Die Fläche zwischen dem geplanten Einzelhandel und der Bestandsbebauung wird zudem als Mischbaufläche überplant.

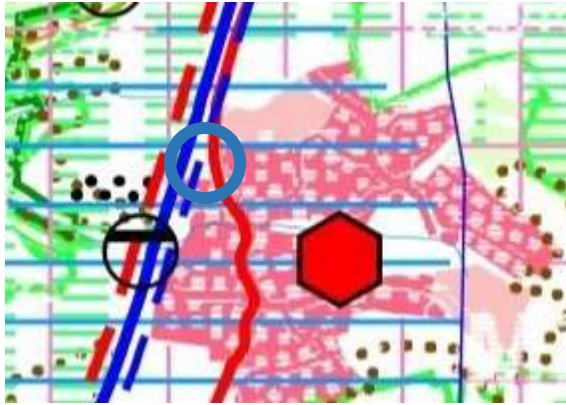


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn -Franken, unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall teilweise als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet ist demnach bereits überwiegend als Siedlungsfläche vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan legt für das südliche Plangebiet derzeit eine gemischte Baufläche (geplant) fest, während der nördliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Aufgrund der integrierten Lage soll das Ziel der Sicherung der Grundversorgung durch Ausweisung einer Sonderbaufläche – Einzelhandel verfolgt werden sowie Misch- und Gewerbeflächen im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde bereitgestellt werden.

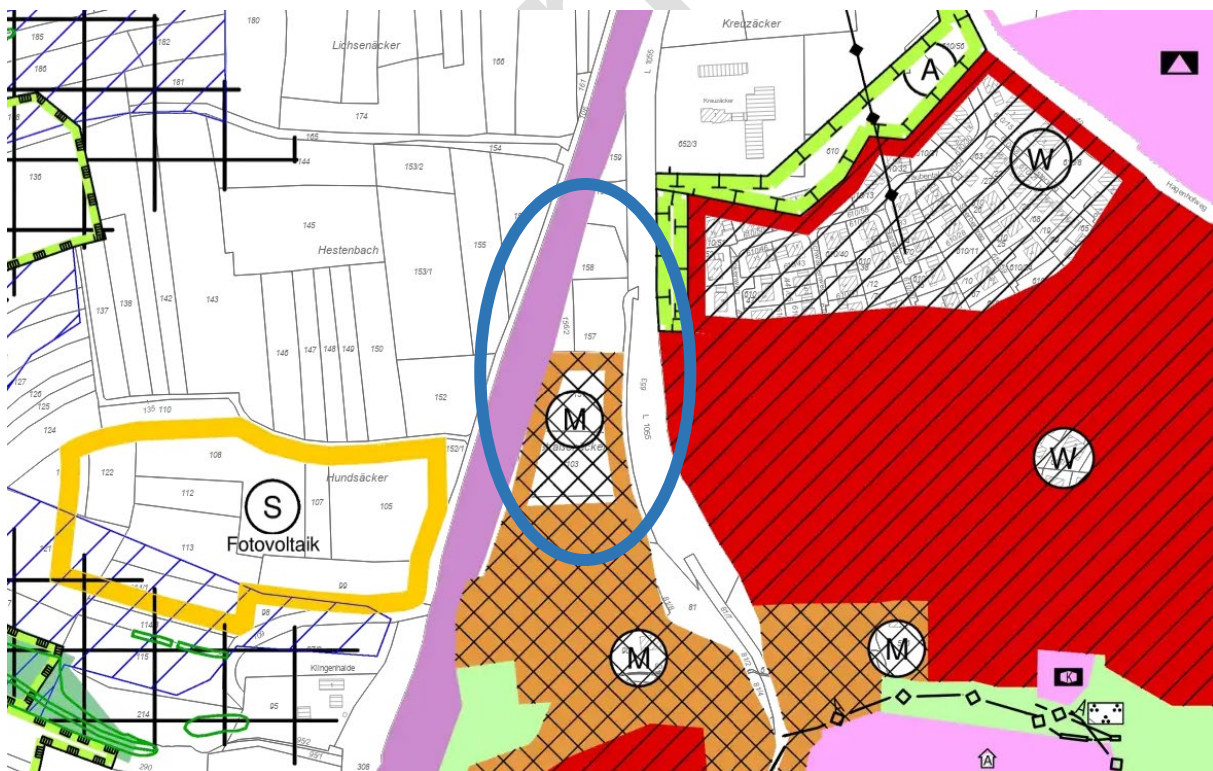


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne

Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Straßenäcker".

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Im Plangebiet sind keine Biotope nach NatSchG und LWaldG verzeichnet.

Das Plangebiet besteht aus Ackerflächen (Flurstücke 102, 103, 151) sowie Wiesen (Flurstücke 157, 158) und einem asphaltierten Weg.

Die südöstlich anschließenden Feldhecken sind teilweise als Biotop ausgewiesen. Im Bereich der Eisenbahn befindet sich neben wärmeliebendem Gebüsch auch wertvoller Kalkmagerrasen, auf dem auch gefährdete Arten bzw. Arten der Vorwarnliste vorkommen.

Westlich des Plangebietes schließt eine hochwertige Flachlandmähwiese an; nördlich ein Regenwasserüberlauf mit kleiner Röhrichtfläche.

Westlich der Eisenbahnlinie schließen das FFH-Gebiet 'Schwäbisch Haller Bucht' und das Landschaftsschutzgebiet 'Kochertal mit Seitenklängen von Westheim bis unterhalb Tullau' an. Für den Biotopverbund spielen die Flächen westlich der Bahnlinie eine besonders große Rolle.

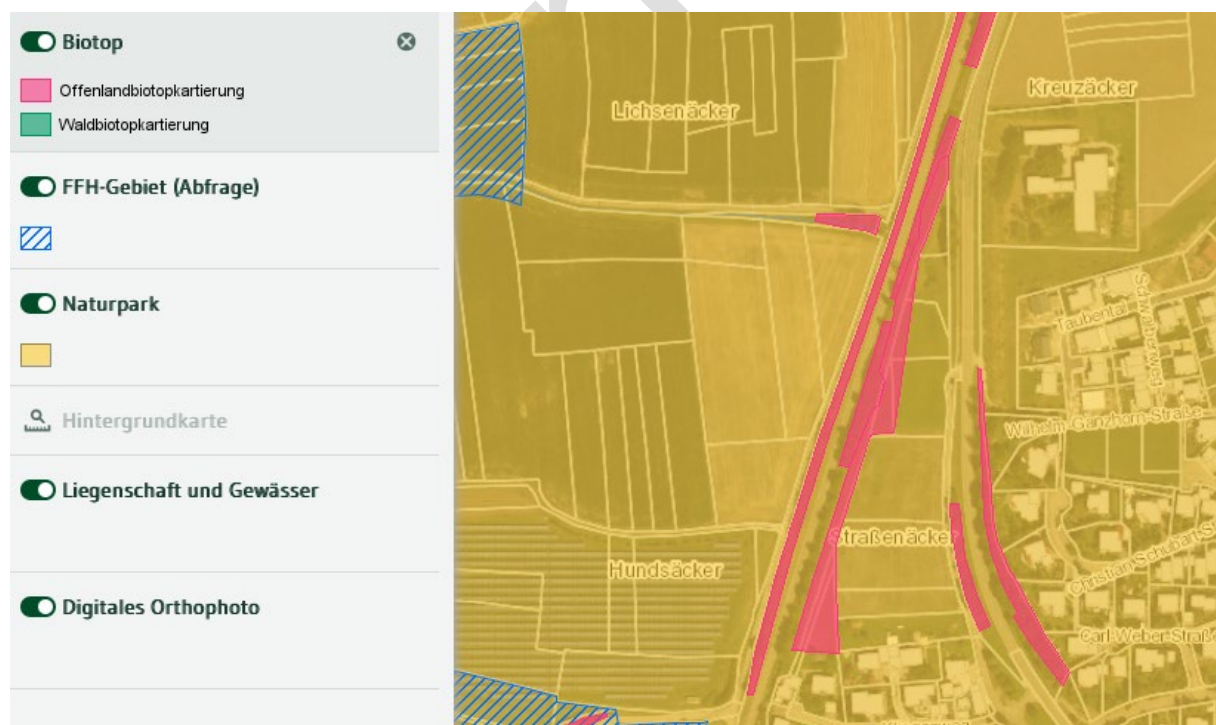


Abb. 4: Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW

Das Plangebiet liegt innerhalb von Kern- und Suchräumen von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte. Die Kern- und Suchräume

verlaufen überwiegend randlich des Plangebietes und umfassen die angrenzenden Heckenstrukturen und den Bereich der FFH-Mähwiese. Kernräume von Biotopverbundflächen trockener Standorte grenzen direkt westlich an.

Die Belange des Biotopverbundes werden soweit wie möglich berücksichtigt, jedoch besitzt die Gemeinde Michelbach Bilz gewichtige Gründe eines Grundversorgungsdefizites um die Planung in der vorliegenden Form durchführen zu wollen.

Die FFH-Mähwiese wird auf einer Fläche von rund 100m² überplant. Die notwendige Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beantragt. Eine enge Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ist dabei bereits erfolgt. Ein Konzept zur Entwicklung einer Flachlandmähwiese ist beigelegt. Die Ausgleichsfläche wurde mit der UNB abgestimmt und im Außendienst im Mai begangen. Dem Plangebiet wird ein Mähwiesenausgleich von 200m² zugeordnet.

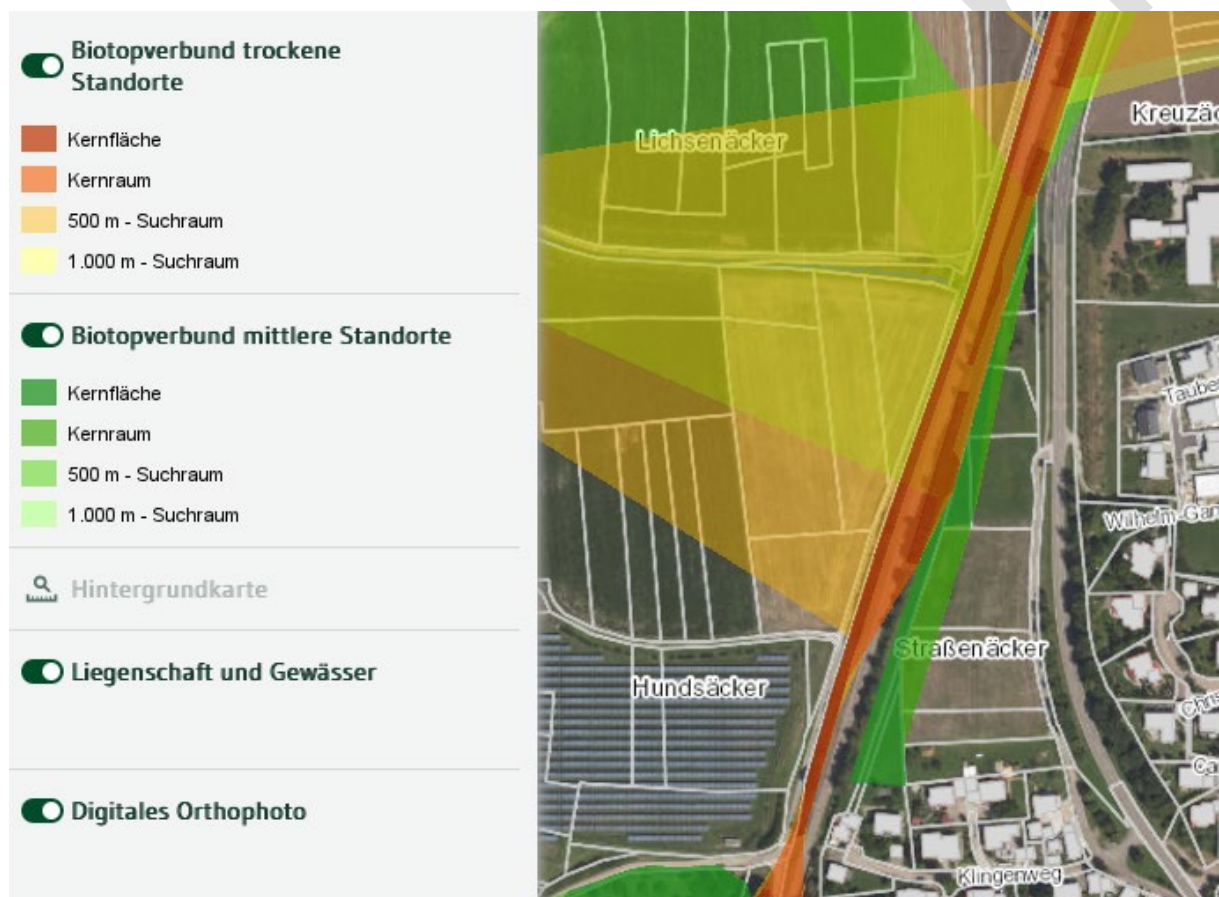


Abb. 5: Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Boden- und Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind weder Boden- noch Kulturdenkmale bekannt.

4 Begründung der Änderung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Grundversorgung in Michelbach a.d. Bilz sowie Wohn- und Gewerbeflächen im Rahmen der Eigenentwicklung zu schaffen. Das Plangebiet wird daher von einer Fläche für die Landwirtschaft bzw. einer geplanten Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche - Einzelhandel, Mischbaufläche und Gewerbebaufläche geändert.

5 Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und dokumentiert.

Inhalte aus dem Umweltbericht und verschiedenen Fachgutachten zum Bebauungsplan „Straßenäcker“ werden zusammengefasst in den folgenden Abschnitten beschrieben. Die Ergebnisse im Detail können den Anlagen 1-7 entnommen werden.

Durch die Umsetzung der Planung finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Hierbei handelt es sich um die Überbauung bzw. Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, einhergehend mit Eingriffen insbesondere in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden sowie Fläche. Die Umweltauswirkungen in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter sind im Umweltbericht detailliert beschrieben und bewertet.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere weist ein Defizit von rund 88.964 Ökopunkten auf. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind sowohl interne als auch externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt, zudem besteht eine Nutzung als Gartenfläche. Im Plangebiet handelt es sich um Böden der Vorrangflur II (Wirtschaftsfunktionenkarte).

Lokal werden die Böden im Plangebiet als mittel bis unterdurchschnittlich bewertet. Aufgrund der geringen Größe und durch die eingeschlossene Lage sind die Flächen nur bedingt gut zu bewirtschaften. Es gehen keine großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Überplanung verloren.

Die Vorbelastung der landwirtschaftlichen Flächen durch die Ortsrandlage und die Verkehrssituation ist bereits gegeben. Die angrenzenden flächenhaften Naturschutzbereiche beeinflussen das Plangebiet zu dem.

Die Entwicklung eines Teils des Plangebietes zu einer Siedlungsfläche ist bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die landwirtschaftlichen Betriebe wurden über die Planung informiert. Landwirte sind anteilig (rund

40 ar) Grundstückseigentümer im Plangebiet. Die Landwirte/ Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen stimmten dem Übergang von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Siedlungsfläche zu, da Ihnen die Sicherung der Grundversorgung vor Ort und die Schaffung/Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort in Michelbach wichtig ist.

In der Zusammenschau der konkurrierenden Belange Landwirtschaft / Naturschutz / Umweltschutz gegenüber den Bedürfnissen und Zielen nach Sicherung der Grundversorgung vor Ort sowie Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort werden mit Minimierungs- und Verbesserungsmaßnahmen auf Ebene der Bebauungsplanung die Belange der Landwirtschaft im Rahmen des Möglichen optimiert und gewürdigt (vgl. Umweltbericht Anlage 1 S. 30f).

Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 3) kommt zu dem Ergebnis, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie unter Beachtung von konfliktvermeidenden Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Lärm

Das Lärmgutachten (Anlage 5) kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zum Teil erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sowie der als gesundheitsgefährdend geltenden Lärmbelastung von 60 dB(A) nachts, Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um die geplanten schutzwürdigen Nutzungen vor Verkehrsräuschemissionen zu schützen. Vorgeschlagen werden passive Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans.

Einzelhandel

Das Einzelhandelsgutachten (Anlage 6) kommt zu dem Ergebnis, dass das die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung im vorliegenden Fall greift, das Integrationsgebot erfüllt und das Kongruenzgebot sowie Beeinträchtungsverbot eingehalten werden.

Blendwirkung

Das Blendgutachten (Anlage 7) kommt zu dem Ergebnis, dass von der westlich liegenden Freiflächenphotovoltaikanlage keine erheblichen Blend- und Störrisiken zu erwarten sind.

6 Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht zum zugehörigen Bebauungsplan „Straßenäcker“ in Michelbach a.d. Bilz, Stand 16.07.2024
- Anlage 2: Umweltverträglichkeits-Vorprüfung zum zugehörigen Bebauungsplan „Straßenäcker“ in Michelbach a.d. Bilz, Klärle GmbH, Stand 16.07.2024
- Anlage 3: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum zugehörigen Bebauungsplan „Straßenäcker“ in Michelbach a.d. Bilz, Klärle GmbH, Stand 16.07.2024
- Anlage 4: Konzept zur Entwicklung einer mageren Flachlandmähwiese zum zugehörigen Bebauungsplan „Straßenäcker“ in Michelbach a.d. Bilz, Klärle GmbH, Stand 16.07.2024
- Anlage 5: Geräuschemissionsprognose zum zugehörigen Bebauungsplan „Straßenäcker“ in Michelbach a.d. Bilz, rw Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Stand 14.12.2023
- Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zum zugehörigen Bebauungsplan „Straßenäcker“ in Michelbach a.d. Bilz, GMA, Stand 27.06.2023
- Anlage 7: Gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Blend- und Störwirkung zum zugehörigen Bebauungsplan „Straßenäcker“ in Michelbach a.d. Bilz, LSC Lichttechnik & Straßenausstattung Consult, Stand 19.06.2023

Stadt Schwäbisch Hall, den XX.XX.XXXX
gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen