



Gemeinde Michelfeld
Gemarkung Michelfeld
Landkreis Schwäbisch Hall

BEBAUUNGSPLAN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**„Gewerbegebiet Erlin,
5. Änderung“**

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

	Inhaltsverzeichnis	Blatt
1	Grundlagen	4
1.1	Verfahren	4
1.2	Lage, Bestand	5
1.3	Geltungsbereich und Größe	5
1.4	Örtliche und überörtliche Planungen	5
1.5	Regionalplan	6
1.6	Schutzgebiete	7
1.7	Denkmalschutz	8
1.8	Baugrund / Kampfmittel	8
1.9	Altlasten	8
2	Planung	9
2.1	Ziele und Zweck	9
2.2	Bedarf	9
2.3	Alternativen	10
2.4	Konkrete Planänderungen	10
2.5	Angaben zum Plangebiet	10
2.6	Kosten, Finanzierung	11
2.7	Erschließung	11
2.8	Bodenordnung	11
3	Auswirkungen	12
3.1	Flächenverbrauch	12
3.2	Landwirtschaft	12
3.3	Boden	12
3.4	Klima	12
3.5	Emissionen, Lärmschutz	12
3.6	Verkehr	13
3.7	Hochwasser / Starkregenereignisse	13
3.8	Umweltauswirkungen	13
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Bauweise	18
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
4.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
4.6	Flächen für Sport- und Spielanlagen	18
4.7	Öffentliche Verkehrsflächen	19
4.8	Versorgungsanlagen	19
4.9	Öffentliche und private Grünflächen	19
4.10	Wasserflächen	19
4.11	Flächen für Aufschüttungen	19
4.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
4.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	19
4.14	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	19

5	Örtliche Bauvorschriften	20
5.1	Äußere Gestaltung	20
5.2	Werbeanlagen	20
6	Anlagen:	
6.1	keine	

1 Grundlagen

1.1 Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine selbständige Bebauungsplanänderung, welche im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird.

Für das Plangebiet ist vollständig ein bestehender Bebauungsplan vorhanden und es ist bereits überwiegend bebaut bzw. überwiegend baulich geprägt.

Die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt, da zudem die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ergänzte / zusätzliche Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet. Zu diesen Vorhaben gehören insbesondere industrielle Großvorhaben und Infrastrukturvorhaben wie Straßen- oder Schienenwege.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Hiervon kann ausgegangen werden, da das gesamte Plangebiet bereits vollständig von rechtskräftigen Bebauungsplänen als Gewerbefläche ausgewiesen bzw. bereits tatsächlich größtenteils gewerblich genutzt wird, keine zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich vorgesehen sind und es sich um eine ausschließliche Bebauungsplanänderung zur Nachverdichtung bzw. Anpassung der internen Festsetzungen (überbaubaren Grundstücksflächen etc.) an die konkreten Bedürfnisse für eine Betriebserweiterung einer im Gebiet bereits ansässigen Firma handelt.

Durch die Anwendung des Verfahrens nach §13a BauGB soll die Innenentwicklung gefördert, deren Potenziale ausgeschöpft und die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke, insbesondere von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich, verringert werden.

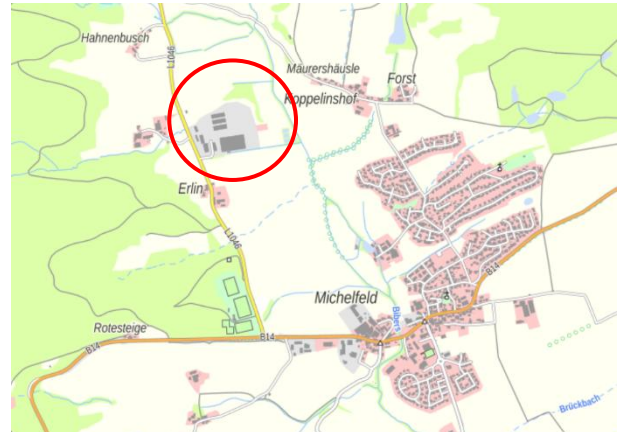
Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

1.2 Lage, Bestand

Das Gewerbegebiet Erlin liegt an der L 1046 zwischen dem Sportgelände Michelfeld und dem Ortsteil Gnadtental nördlich des Weiler Erlin.

Der derzeit gültige Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet sowie im Ostteil eine private Grünfläche zur Bibers hin aus.

Die Gewerbefläche wird im westlichen Teil an der L 1046 von einem Fahrzeugverwerter genutzt. Der übrige östliche Teil wird durch die Spedition Kübler als Büro, Lager, Werkstatt, Güterumschlag sowie als Abstellflächen für LKWs betrieben. Auf dieser Fläche wurden zwischenzeitlich zu der markanten großen Halle mehrere weitere Gewerbehallen sowie das Büro als Firmensitz der Spedition gemäß dem bisherigen städtebaulichen Konzept errichtet und der Betriebssitz hierher verlagert. Als Trennung zwischen der Gewerbefläche und dem Grünbereich, sowie als Lärm- und Sichtschutz zur Ortslage von Michelfeld wurde gemäß dem städtebaulichen Konzept ein Schutzwall errichtet und bepflanzt sowie die seinerzeit festgelegten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen der 2. und 3. Bebauungsplanänderung umgesetzt. Im Südosten wurde mit der 4. Änderung eine Sondernutzung aus dem Gewerbegebiet zugeordneten Betriebswohnungen und Pferdehaltung aufgenommen.



Übersichtsplan Michelfeld
Quelle: Geoportal LGL BW, Stand Mai 2025

1.3 Geltungsbereich und Größe

1.3.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Michelfeld (siehe Lageplan):

vollständig: 2105, 2105/1, 2106, 2107, 2107/1, 2107/2, 2107/3, 2107/4, 2107/5, 2107/6, 2107/8, 2107/9

und teilweise: -

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 16,0 ha.

1.4 Örtliche und überörtliche Planungen

1.4.1 Bebauungspläne

Weitere Bebauungspläne werden von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

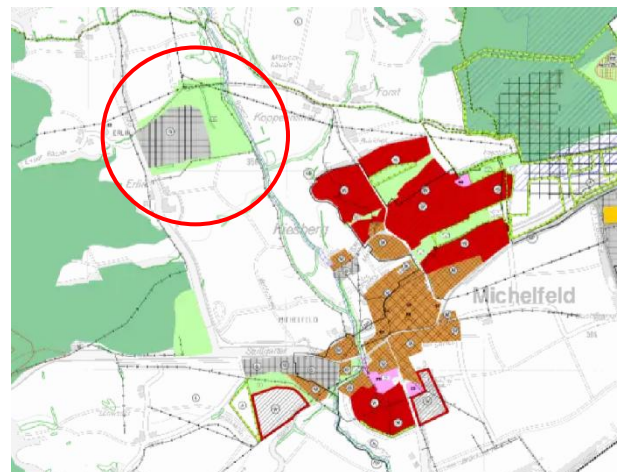
1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbe- und Grünfläche dargestellt.

An den Nutzungen (GE, SO, Grünfläche) werden keine beachtlichen Änderungen oder Verschiebungen vorgenommen.

Der Bebauungsplan ist daher aus den Zielen des FNP entwickelt anzusehen.

FNP SchwäbischHall - Michelfeld
Quelle: Geoportal Schw. Hall
Stand Mai 2025



1.5 Regionalplan

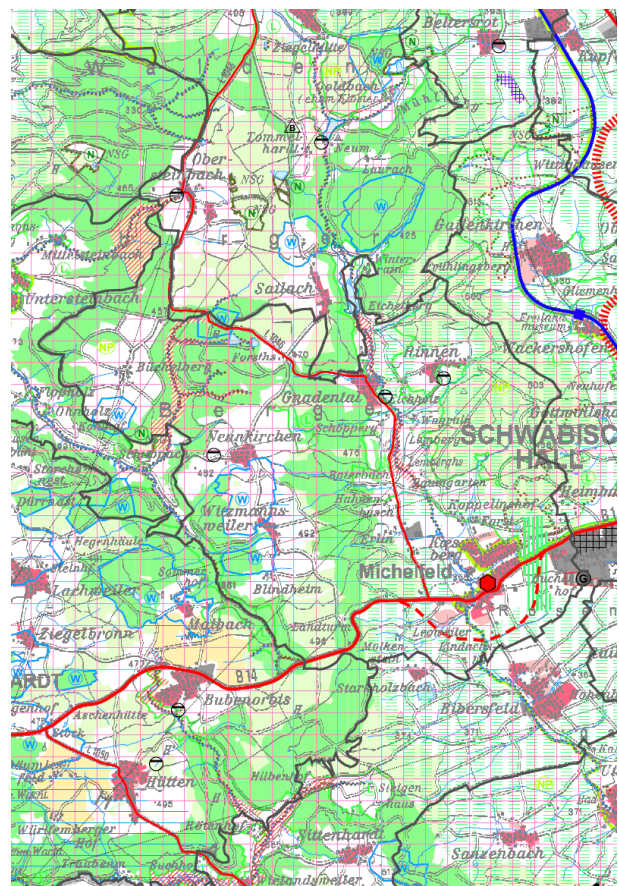
1.5.1 Regionalplan

Die Gemeinde Michelfeld ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 dem Verdichtungsgebiet Schwäbisch Hall / Crailsheim im ländlichen Raum zugeordnet.

Der Kernort von Michelfeld ist zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsgebiet) über die Eigenentwicklung hinaus dargestellt.

Darüber hinaus ist der Bereich Schwäbisch Hall / Michelfeld / Rosengarten über die Eigenentwicklung hinaus auch als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt.

Das Gebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß Plansatz 3.2.6.1 des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Aufgrund der im Umfang und Bau-masse geringen und in das landschaftliche Gefüge integrierten bzw. angepassten Bebauung mit Wohngebäuden bzw. Gebäuden zur Hobbytierhaltung im direkten Anschluss an die deutlich dominantere Gewerbebebauung in Verbindung mit den vorgeschriebenen Eingrünungsmaßnahmen sind keine beachtlichen Auswirkungen auf die Erholungseigenschaft des Biberstals zu erwarten.



Raumnutzungskarte Regionalplan 2020,
Quelle: Region Heilbronn-Franken

1.6 Schutzgebiete

1.6.1 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

1.6.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen

1.6.3 Natura 2000 (FFH- + Vogelschutzgebiete)

Entlang der Bibers ist ein FFH-Gebiet (Schwäbisch Haller Bucht) ausgewiesen, welches den Geltungsbereich im Bereich des Gewässerrandstreifens tangiert.
Durch die Planänderungen wird das FFH-Gebiet jedoch nicht betroffen.

1.6.4 Biotope

Im bzw. am Plangebiet liegen folgend Biotope gem. § 30 BNatSchG:

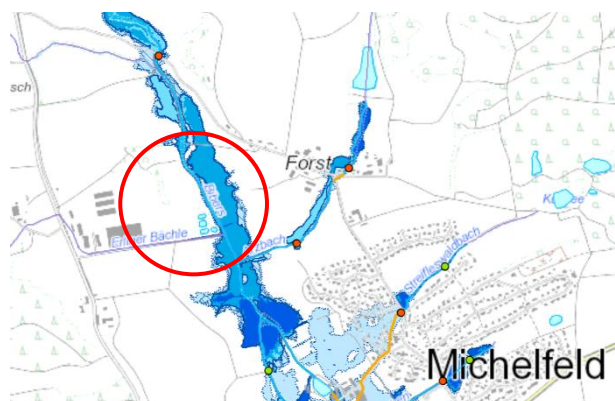
- Kleiner Bach mit Auwald im Gewinn 'Spitalwiesen' (Nr. 168231270005)
Auwälder + natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation [am Nordrand]
- 2 Gehölzstreifen am Erliner Gewerbegebiet (Nr. 168231270002)
Feldhecke und Feldgehölze [zentral innerhalb der privaten Grünfläche]
- Bibers westlich von Kiesberg (Nr. 168241270028)
Auwälder + natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation [am östlichen Gebietsrand]
- 2 Gehölzstreifen am Erliner Gewerbegebiet (Nr. 168231270002)
Feldhecken und Feldgehölze [außerhalb / am südlichen Gebietsrand]

Die Biotope sind von dieser Planänderung nicht betroffen.

1.6.5 Überschwemmungsgebiete

Der Nahbereich an der „Bibers“ bzw. der östliche Teil des Bachbettes des „Erliner Bächle“ sind innerhalb der Grünflächen in der Hochwassergefahrenkarten Überschwemmungsgebiete (HQ 100) und überschwemmungsgefährdete Bereiche (HQ extrem) dargestellt.

Durch die Planänderung sind diese Bereiche nicht betroffen.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Stand Mai 2025.

1.6.6 Naturpark

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes "Schwäbisch-Fränkischer Wald".

1.7 Denkmalschutz

Beeinträchtigungen oder wesentliche denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht bekannt.

1.8 Baugrund / Kampfmittel

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Den Bauherren wird ein Fachgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

Kampfmittel sind derzeit nicht bekannt. Eine weitergehende Untersuchung erscheint derzeit nicht notwendig, da es keine Anhaltspunkte auf Kampfmittel gibt.

1.9 Altlasten

Die bestehende Gewerbehalle (ehemalige Betriebsgebäude der Fa. Ensle) ist als altlastverdächtige Fläche (Objektnummer 1437) im Bodenschutzkataster bei derzeitiger Nutzung mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ erfasst.

Nach Aktenlage waren folgende Bereiche altlastrelevant:

- Verwendung von CKW als Reinigungsmittel im Bereich der Spritzanlage für Komponentenleim
- Verwendung von CKW als Entfettungsmittel in Tauchwanne mit Abtropfwanne
- Fasslager von CKW, Petroleum und Schalölen in der Halle und im Heizraum
- Eigenverbrauchstankstelle für Dieselkraftstoff, oberirdisch

Eine Neubewertung muss durchgeführt werden, wenn eine Änderung der derzeitigen Expositionsbedingungen, z.B. Entfernen von versiegelten Flächen, erfolgt.

Im Jahre 2001 wurde für Teile der Verdachtsflächen eine Untersuchung durchgeführt, die keine auffälligen Werte ergab.

Die Fläche verblieb im Bodenschutzkataster, weil für den Bereich der Heizöltanks und der Tankstelle keine Analyse durchgeführt werden konnte.

Ein konkreter Eingriff im Bereich der Altlastverdachtsfläche ist nicht geplant.

2 Planung

2.1 Ziele und Zweck

Auslöser für diese Planung ist der aktuelle und konkrete Wunsch des Speditionsbetriebes, sein Bürogebäude zu vergrößern sowie die Voraussetzung für eine optional Lagerhalle mit einer nutzungskonformen Gebäudehöhe im Nordosten der Gewerbefläche zu ermöglichen.

Hierzu sollen zudem die bisher räumlich differenzierten Festsetzungen vereinfacht, verschlankt und vereinheitlicht werden.

Darüber hinaus ist es das kommunalpolitische Ziel der Gemeinde, vorrangig die Innenentwicklung zu stärken und Baulücken zu schließen umso den Flächenverbrauch insbesondere im Außenbereich einzudämmen.

Dem Plangebiet wurde in den vorhergehenden Änderungen ein völlig neues städtebauliches Raum- und Nutzungskonzept gegeben, welches die Basis für die in den letzten Jahren erfolgte städtebaulich geordnete Entwicklung im Sinne der gemeindlichen Ziele bildete.

Durch die vielfältig umgesetzten gewerblichen und ökologischen Maßnahmen und erheblichen Investitionen des Grundstückseigentümers hat das Gebiet sehr erfolgreich die von der Gemeinde gewünschte städtebauliche Entwicklung von einer ehemaligen Industriebrache zu einem modernen Gewerbepark genommen. Die anhaltende wirtschaftliche und räumliche Expansion des Speditionsbetriebes (auch außerhalb von Michelfeld) führen zu einer stetigen Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten am Firmensitz in Erlin. Durch diese wird auch weiterhin eine positive Entwicklung des Gebietes und der Gemeinde angestrebt.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Hochwasserschutzes sowie des Klimas in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

2.2 Bedarf

Der Bedarf ist durch den konkreten Erweiterungswunsch eines örtlichen und im Gebiet ansässigen Unternehmers vorhanden. Dieser ist in seiner baulichen Entwicklung bereits weitgehend an die Grenzen der bisherigen Vorgaben des alten Bebauungsplanes

gestoßen, so dass nur durch eine Anpassung der Vorgaben weitere Erweiterungsoptionen entstehen können, ohne dass neue / zusätzliche Gebiete im Außenbereich ausgewiesen werden.

Eine Aufrechterhaltung bzw. der Ausbau von örtlichen Gewerbebetrieben und die Erhaltung / Schaffung von Arbeitsplätzen sind für die Entwicklung des Ortes unbedingt notwendig um junge Familien oder Gewerbetreibenden eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung von ländlichen Gemeinden unabdingbar notwendig.

2.3 Alternativen

Städtebauliche und kommunalpolitische Zielsetzung ist, Gewerbe- bzw. gewerbeähnliche Flächen in den Ortsteilen möglichst zu konzentrieren und von Wohnnutzungen zu trennen, um so gegenseitige Störungen und Beeinträchtigungen zwischen diesen von vornherein entgegenwirken zu können. Aus diesem Grunde bietet sich die Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes am bestehenden Betriebssitz an.

Eine Erweiterung an einem anderen Standort ist in Bezug auf die betrieblichen Abläufe nicht zielführend.

Daher ist die Nachverdichtung am bestehenden Standort alternativlos.

2.4 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden u.a. vorgenommen:

- Vergrößerung und Vereinheitlichung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen)
- Erhöhung und Vereinheitlichung der max. zulässigen Gebäudehöhe in Anlehnung an die Höhe der größeren bestehende Gewerbehalle im Süden
- Vereinfachung der Festlegung durch absolute Höhenangaben
- Verzicht auf Traufhöhen, Dachform, Dachneigung, Gebäudetiefen
- Vereinheitlichung / Optimierung der Grundflächenzahl (GRZ) für den zentralen Gewerbebereich auf die gem. BauNVO für ein GE als Orientierungswerte genannte Größe
- Umwidmung einer kleineren privaten Grünfläche am südlichen Gebietsrand zu einer Gewerbefläche mit Pflanzbindung unter Erhaltung der bestehenden Gehölze
- Ausschluss von Fremdwerbearlagen
- Anpassung der ökologischen Anforderungen an aktuelle / zeitgemäße Vorgaben
- ...

2.5 Angaben zum Plangebiet

2.5.1 Voraussichtliche Nutzflächen

Baufläche GE	ca. 75.600 m ²	=	47 %
Baufläche SO	ca. 6.000 m ²	=	4 %

öffentliche Grünfläche	ca. 5.500 m ²	=	3 %
private Grünfläche	ca. 66.400 m ²	=	42 %
Wasserfläche	ca. 3.500 m ²	=	2 %
Verkehrsfläche (Weg)	ca. 3.000 m ²	=	2 %
Gesamtfläche	ca. 160.000 m ²	=	100 %

2.5.2 Anzahl der Baugrundstücke

Neue oder zusätzliche Baugrundstücke sind nicht vorgesehen.

2.6 Kosten, Finanzierung

2.6.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

2.7 Erschließung

Änderungen an den öffentlichen Erschließungsflächen bzw. Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen.

2.8 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da die Baugrundstücke unverändert beibehalten werden sollen und keine zusätzlichen Erschließungen geplant sind.

3 Auswirkungen

3.1 Flächenverbrauch

Ein wesentliches Ziel der Politik, Region, Naturschutzverbände sowie natürlich auch der Gemeinde ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Vorrangiges Ziel ist die Schließung von Baulücken, die Umnutzung bestehender Bausubstanz, die Widernutzbarmachung von gewerblichen Brachen, die Verdichtung der Bebauung sowie die Minimierung des Versiegelungsgrades.

Durch die Nachverdichtung vorhandener Gewerbeflächen wird diesen Zielen vollumfänglich entsprochen.

Den grundsätzlichen Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit diesem Plan nachgekommen, da keine wesentlichen zusätzlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen benötigt werden.

3.2 Landwirtschaft

Zusätzliche / neue landwirtschaftliche Flächen werden auch für externe Ausgleichsmaßnahmen nicht in Anspruch genommen.

3.3 Boden

Wesentliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen, welche einen Einfluss auf die Verwertbarkeit des anfallenden Bodens im Gebiet selbst haben, sind nicht vorgesehen.

Für nicht verwendbare Aushubmassen muss eine ordnungsgemäße Entsorgung durch den jeweiligen Vorhabenträger vorgenommen werden. Dies ist ggf. in einem Abfallverwertungskonzept nachzuweisen.

Der überwiegende Teil der Gewerbeflächen ist bereits versiegelt.

3.4 Klima

Aufgrund der Bestandsbebauungen, der vorhandenen Versiegelungen und der gleichbleibenden Nutzung mit sehr großen Grünflächen und der Lage am Ortsrand eines kleinen Teilortes im ländlichen Raum mit reichlich unverbauten Frei und Waldflächen sind keine nachteiligen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Zum Schutz des Klimas sind im Bebauungsplan wasserdurchlässige Befestigungen und Bepflanzungsmaßnahmen zwingend vorgegeben.

Der überwiegende Teil der Gewerbeflächen ist bereits versiegelt, eine Bebauung bereits versiegelter Flächen führt daher nicht zu erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen.

3.5 Emissionen, Lärmschutz

Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden nicht erwartet.

Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie deren diversen Verordnungen (BImSchV / Störfallverordnung etc.).

Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen und einzuhalten sind.

Im Übrigen ist mit Blick auf den Einzelfall eine sachgerechte Konfliktbewältigung nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots im Baugenehmigungsverfahren möglich und zu erwarten, da nach der Verwaltungsvorschrift „Technische Baubestimmungen (VwV TB)“ die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) verpflichtend eingeführt wurde und damit bei jedem Bauvorhaben grundsätzlich zu beachten ist.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen unter Anwendung des Abstandserlasses NRW bleibt unverändert.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Die evtl. durch die gewöhnliche Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Lärm- oder Geruchsbelästigungen werden durch den dörflichen Charakter der Gemeinde in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld als örtlich angesehen.

3.6 Verkehr

Eine wesentliche bzw. beachtliche Mehrbelastung durch die Bebauungsplanänderung ist nicht zu erwarten, da keine zusätzlichen Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Das Gebiet ist direkt an die L 1046 angebunden, so dass kein gewerblicher Verkehr durch oder an Wohngebieten vorbeigeleitet wird.

3.7 Hochwasser / Starkregenereignisse

Aufgrund der Topographie und Höhenlage werden keine direkten Überschwemmungsgefahren durch Bäche, Flüsse oder Seen erwartet.
Der gedrosselte Wasserabfluss bei Starkregenereignissen zur Bibers wird über die privaten Grünfläche gem. der natürlichen Topographie weiterhin ermöglicht.
Der überwiegende Teil der Gewerbefläche ist zudem bereits versiegelt, so dass eine Bebauung dieser nicht zu einer erheblichen Veränderung der Hochwassergefahren führt.

3.8 Umweltauswirkungen

Aufgrund der Anwendung des 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

3.8.1 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Ein Verdacht auf eine direkte beachtliche Beeinträchtigung von Arten der landesweit oder bundesweit Roten Liste, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (EWG 1979) oder streng geschützter Arten im Plangebiet durch diese Planung liegt derzeit nicht vor. Durch die Nachverdichtung und ausschließliche Überplanung einer bereits als Gewerbefläche ausgewiesenen und weitgehend versiegelten Fläche in Verbindung mit den bestehenden / unveränderten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie den in der näheren Umgebung potenziell reichlich vorhandenen Lebensräume und Ausweichmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass keine europarechtlich geschützte Arten und besonders geschützte Arten ohne europarechtlichen Schutz in ihrer lokalen Population gefährdet werden.

Totholz oder abgestorbene Bepflanzungen sowie Strukturen, die auf ein Vorkommen der Zauneidechse im Gewerbegebiet hinweisen könnten, sind ebenfalls nicht erkennbar.

Die Kulisse durch die im Plangebiet und in direkter Nachbarschaft vorhandenen Gebäude ergibt kein Revier für die Feldlerche.

Dabei ist zu beachten, dass auf Ebene des Bebauungsplans zunächst nur geklärt sein muss, ob der Bebauungsplan im Hinblick auf zwingende artenschutzrechtliche Vorschriften realisiert werden kann. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen kann dann ggf. im nachgelagerten Verfahren erfolgen.

3.8.2 Schutzgut Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden, sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Aufgrund der großen vorhandenen Bebauung und Versiegelungen bzw. der bereits erfolgten Ausweisung als Gewerbegebiet sowie der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebote) sowie der wasserdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

3.8.3 Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Aufgrund der großen vorhandenen Bebauung und Versiegelungen bzw. der bereits erfolgten Ausweisung als Gewerbegebiet sowie der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebote) sowie der wasserdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme muss zukünftig Oberflächenwasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung gespeichert und gepuffert abgegeben werden.

3.8.4 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der großen vorhandenen Bebauung und Versiegelungen bzw. der bereits erfolgten Ausweisung als Gewerbegebiet in Verbindung mit der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebote) sowie der wasserdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr zu rechnen.

3.8.5 Schutzgut Erholung / Landschaftsbild

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes und der damit zusammenhängenden Erholungseignung.

Da es sich um einen Bereich außerhalb Ortslage mit bestehenden Gewerbebetrieben handelt und erhebliche Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt sind, ergeben sich nur unerhebliche zusätzliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der verpflichtenden Ein- und Durchgrünungen wird eine Einbindung der in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

3.8.6 Schutzgut Mensch

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkungen auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung. Auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung und der an die Umgebung angepassten Planung werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

3.8.7 Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

3.8.8 Emissionen, Abfall, Abwasser

Auf Grund der bereits bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet werden keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

3.8.9 Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Südausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

3.8.10 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie

Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Bebauungsplanänderung könnte das Plangebiet sofort nach Maßgabe der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bebaut werden.

Ohne eine Bebauung würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung unterliegen und seine bisherige Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz ausüben.

Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen / Unterteilungen und Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung (GE / SO etc.) bleiben unverändert.

Fremdwerbung

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden Anlagen zur Fremdwerbung ausgeschlossen, welche keine direkte Bindung zu einem Betrieb im Gebiet selbst aufweisen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

4.2.1 Gebäudehöhe (GH)

Die im Lageplan eingetragenen max. Höhen von Gebäuden und baulicher Anlagen (GH) beziehen sich auf absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) und fixieren die Gebäude in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die festgelegten Höhen berücksichtigen die städtebaulichen Ziele, die umgebende Bebauung, die Höhenlage der Verkehrs- und sonstiger Erschließungsanlagen, die Topographie des bestehenden Geländes sowie nachbarschützende Belange. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Bauflächen werden somit gewährleistet.

Die bisherigen Festsetzungen wurden entsprechend den Nachverdichtungszielen angepasst und orientieren sich an der bestehenden Höhe der großen Gewerbehalle im Süden.

Je nach Topographie ergeben sich durch die absolute Höhenbeschränkung unterschiedliche relative Gebäudehöhen zum Bestandsgelände.

Für das geplante Neubauvorhaben im Nordosten der Gewerbefläche wird eine Gebäudehöhe gem. der bestehenden Halle im Süden zwingend benötigt, da ansonsten die Lagerung und der Umschlag der anvisierten Schwerlastgüter inkl. entsprechender Kranbahn für diese Lasten nicht wirtschaftlich möglich ist.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 der BauNVO bestimmt, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die absolute Grundfläche (GR) festzusetzen ist. Dieser Verpflichtung wird hier durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl entsprochen.

Auf eine volle Ausschöpfung der max. zulässigen Grundflächenzahl besteht kein Anspruch, sofern aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung ggf. die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) dies nicht zulassen.

Im zentralen Gewerbebereich wird die Grundflächen zur Nachverdichtung bis auf den Orientierungswert der BauNVO zur Nachverdichtung angehoben.

Die wesentlichen Flächen in diesem Bereich sind bereits versiegelt bzw. bereits eine Ausnahme zur Überschreitung der GRZ im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen, diese wird beibehalten.

4.2.3 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

In § 17 der BauNVO werden für die einzelnen Baugebiete Orientierungswerte für die Höchst- bzw. Obergrenzen der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Baumassenzahl festgelegt. Diese sind jedoch i.d.R. nicht nachbarschützend.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe aus welchen sich die maximal zulässige Geschossfläche rechnerisch / theoretisch ableiten lässt, ist die Einhaltung der Orientierungswerte für die Geschossfläche / Baumasse städtebaulich gewährleistet.

4.3 Bauweise

In der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge grundsätzlich auf 50 m beschränkt. Die abweichende Bauweise entspricht hier der offenen Bauweise, mit der Ausnahme, dass die Gebäudelänge nicht auf 50 m beschränkt ist. Diese wird durch die Länge des Baufensters definiert.

Da hier überwiegende gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, wird die Längenbeschränkung durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise aufgehoben um zweckmäßige aber dennoch städtebaulich vertretbare und gewünschte Baukörper ermöglichen zu können.

Dies ist städtebaulich ausdrücklich gewollt und vertretbar, ohne dass hierdurch unverhältnismäßige Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die gewünschte städtebauliche Gestaltung des Plangebietes abgestimmt.

Die Baufenster werden zur Nachverdichtung und Flexibilisierung der baulichen Nutzung innerhalb der gleichbleibenden Gewerbeflächen entsprechend angepasst.

4.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind städtebaulich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, um eine optimale Einpassung in die landschaftliche Gesamtsituation zu erhalten.

Die Baugrenzen sind dementsprechend großzügig festgelegt.

Zur städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen als Gebäude außerhalb dieser nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

4.6 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Unverändert.

4.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Unverändert.

4.8 Versorgungsanlagen

Unverändert.

4.9 Öffentliche und private Grünflächen

Unverändert.

4.10 Wasserflächen

Unverändert.

4.11 Flächen für Aufschüttungen

Unverändert.

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

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Aus diesem Grund werden die Regelungen an die aktuellen üblichen Vorgaben zum Artenschutz und Ökologie angepasst.

4.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Unverändert.

4.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

Unverändert.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung

Festsetzungen zu Gebäudetiefen, Dachformen und Dachneigungen sowie Dachaufbauten sind in Gewerbegebieten i.d.R. nicht zweckdienlich und werden zur Vereinfachung / Nachverdichtung gestrichen.

Durch die großzügigen Eingrünungsmaßnahmen und vergleichbare Bestandsgebäude im Gebiet sind keine unverhältnismäßig nachteiligen Auswirkungen auf das Dorf- und Landschaftsbild zu erwarten.

5.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __. __.2025 zugrunde.

Michelfeld, den __. __.2025

Wolfgang Binnig, Bürgermeister