



GEMEINDE WALD-MICHELBACH

2. Änderung
Bebauungsplan
„Unterhalb Neckarstraße“

Begründung
Entwurf
Juni 2026

IP-KONZEPT

Stadtplaner _____
_____ Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
www.ip-konzept.de



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
sekretariat@ip-konzept.de

www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

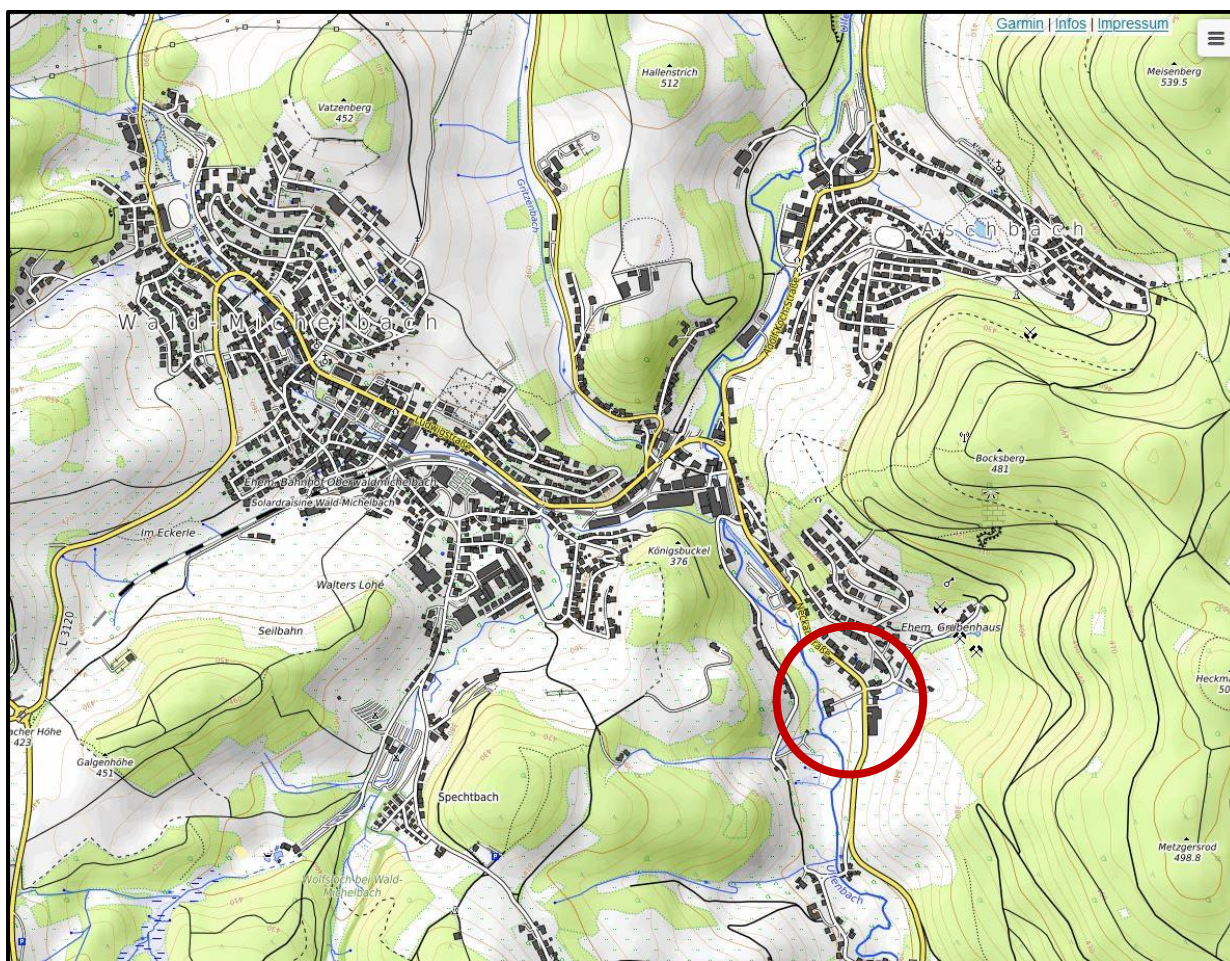
RECHTSGRUNDLAGEN	5
1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung	6
1.1 Anlass und Planungserfordernis	6
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	9
1.3 Städtebauliche Prägung	10
1.4 Städtebauliche Nutzungskonzeption	12
2. Bauplanungsrechtliche Grundlagen	16
2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	16
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	18
2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne	19
3. Aufstellungsverfahren	21
3.1 Verfahrensdurchführung	24
3.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	26
3.3 Planungsalternativen	26
4. Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	29
4.1 Natura 2000 - Gebiete	29
4.2 Technische und verkehrliche Erschließung	30
4.3 Wasserwirtschaftliche Belange	30
4.3.1 Oberflächengewässer	30
4.3.2 Hochwasserschutz und (Risiko-)Überschwemmungsgebiete	30
4.3.3 Wasserschutzgebiete	32
5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der sonstigen Planinhalte	32
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	32
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
6. Auswirkungen des Bebauungsplans	35
6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	35
6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	36
<u>Textteil zum Bebauungsplan</u>	<u>37</u>



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbildausschnitt mit Eintragung der Abgrenzung des Plangebiets	8
Abbildung 2:	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	9
Abbildung 3:	Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	17
Abbildung 4:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde	19
Abbildung 5:	Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan „Unterhalb Neckarstraße“	20
Abbildung 6:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung „Unterhalb Neckarstraße“	21
Abbildung 7:	Auszug aus dem „HWRM-Viewer“ zu Überschwemmungsgebieten	31

Übersichtsplan



Quellen: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Link zur Urheberschaft: <https://www.openstreetmap.org/copyright>



Hinweis:

Im nachfolgenden Begründungstext wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192).

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie

(Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Hessische Bauordnung

(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Hessisches Denkmalschutzgesetz

(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Hinweis: Das Gesetz zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes vom 22. Juni 2026 wurde im GVBl. 2026 Nr. 39 verkündet, tritt aber erst am 1. Januar 2027 in Kraft.

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8).

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110).



1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der gegenständlichen 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unterhalb Neckarstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungserweiterung in geringem Umfang innerhalb eines Teilbereichs des Ursprungsplans geschaffen werden. Anlass ist die konkrete Entwicklungsabsicht der Eigentümer- und Betreiberfamilie eines bestehenden handwerklich geprägten Bäckerei- und Konditoreibetriebs am Standort „Am Wetzel 1“, um ein kleines Bio-Café mit angeschlossenem Verkaufsladen zu ergänzen. Auf dem Anwesen werden bereits seit vielen Jahren Back-, Konditorei- und weitere Bäckereiprodukte hergestellt. Die geplante Nutzung dient dazu, die am Standort erzeugten Produkte künftig auch unmittelbar vor Ort anbieten und verzehren zu können. Eine konkrete Bau- und Nutzungsabsicht liegt vor und war bereits auch Gegenstand einer Bauvoranfrage, die beim zuständigen Kreis Bergstraße eingereicht wurde.

Vorgesehen ist nach den dazu vorliegenden Unterlagen ein Selbstbedienungscafé mit angeschlossenem Verkauf von Backwaren und Kuchen, wobei die Produkte vollständig in der angrenzenden Konditorei hergestellt werden. Der Verkaufsbereich umfasst ca. 30,20 m², der Cafébereich ca. 49,50 m²; der Gastraum ist für 36 Sitzplätze vorgesehen. Die Betriebszeiten sollen sich im Wesentlichen auf den Tageszeitraum beschränken, werktags von 07:00 bis 17:00 Uhr und am Wochenende von 08:00 bis 13:00 Uhr. Familienfeiern sollen nur auf Anfrage stattfinden und spätestens um 21:00 Uhr enden.

Das Vorhaben steht damit in einem engen funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb und der vorhandenen Hofanlage. Es handelt sich nicht um die Ansiedlung eines eigenständigen, großflächigen oder überörtlich ausgerichteten Einzelhandels- oder Gastronomiebetriebs, sondern um eine betriebsergänzende Nutzung mit örtlichem Bezug. Die Planung verfolgt somit das Ziel, die vorhandene gewerbliche und handwerkliche Nutzung am Standort zeitgemäß weiterzuentwickeln, regionale und vor Ort erzeugte Produkte besser zugänglich zu machen und zugleich einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung und Belebung des Ortsteils zu leisten. Die Bauherrschaft hat hierzu beantragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Cafés mit Verkaufsladen zu schaffen; nach den eingereichten Unterlagen soll hierfür ein Teilgebäude der bestehenden Hofanlage abgebrochen und durch einen in Kubatur und Gestaltung an den Bestand angepassten Neubau ersetzt werden.

Das gegenständliche Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unterhalb Neckarstraße“ aus dem Jahr 1998. Für das betroffene Grundstück ist im Bebauungsplan ein Dorfgebiet festgesetzt. Der Ursprungsbebauungsplan verfolgte seinerzeit unter anderem das Ziel, den historischen Gebäudekomplex der Ihrigsmühle in die städtebauliche Ordnung einzubeziehen, die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur zu berücksichtigen und zugleich den Übergang zur freien Landschaft sowie die Ortsrandlage planerisch zu steuern. Im Bereich



der Ihrigsmühle wurden bestimmte Nutzungen jedoch ausdrücklich ausgeschlossen. Insbesondere sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nach der geltenden Festsetzung nicht zulässig. Gerade diese Nutzungen sind für das nunmehr beabsichtigte Vorhaben jedoch zwingend erforderlich.

Das Planungserfordernis ergibt sich daraus, dass das konkrete Vorhaben auf Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig ist. Der Kreis Bergstraße hat im Rahmen der Vorbefassung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der bestehende Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließt und daher das Vorhaben aus Sicht der unteren Bauaufsicht nicht genehmigungsfähig ist. Zugleich wurde klargestellt, dass die Zuständigkeit für eine Änderung des Bebauungsplans bei der Gemeinde liegt, die plangegegenständlich die städtebauliche Notwendigkeit zum Anlass nimmt, den Bebauungsplan teilbereichsbezogen zu ändern.

Eine bloße Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans stellt nach derzeitigem Sachstand kein tragfähiges oder rechtssicheres Mittel zur Zulassung des Vorhabens dar. Die ausgeschlossenen Nutzungen betreffen nicht lediglich untergeordnete Detailfragen, sondern die Art der baulichen Nutzung und damit den planerischen Grundansatz des Ursprungsbebauungsplans für den betroffenen Teilbereich. Die untere Bauaufsicht hat dementsprechend auch darauf hingewiesen, dass die angestrebte Nutzung im geltenden Plan gerade ausdrücklich ausgeschlossen wurde. Soll die städtebauliche Zielsetzung für den Standort fortentwickelt und die heute beabsichtigte Nutzung ermöglicht werden, bedarf es im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB einer planförmigen Änderung des Bebauungsplans durch die Gemeinde.

Die Gemeinde Wald-Michelbach nimmt dies zum Anlass, die städtebaulichen Zielsetzungen für den Teilbereich „Am Wetzel 1“ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung des Standorts, der bestehenden Betriebsstruktur und der heutigen Anforderungen an eine ortsnahe Versorgung und Nutzungsmischung zu überprüfen. Seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans haben sich die betrieblichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen weiterentwickelt. Der vorhandene handwerkliche Lebensmittelbetrieb ist am Standort etabliert und prägt die Nutzung des Grundstücks. Die vorgesehene Ergänzung um Verkauf und Café knüpft unmittelbar an diese Nutzung an, stärkt den bestehenden Betrieb, vermeidet eine Verlagerung oder zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle und nutzt die vorhandene bauliche und erschließungstechnische Struktur.

Städtebaulich ist die Planung auch deshalb nachvollziehbar, weil die Nutzung innerhalb einer bereits baulich geprägten Hofanlage erfolgen soll. Der geplante Neubau ersetzt einen vorhandenen Gebäudeteil und fügt sich nach den vorliegenden Planunterlagen in die bestehende bauliche Struktur ein. Die Grundform der Hofanlage bleibt erhalten; Trauf- und Giebelhöhen sollen an den Bestand anschließen. Damit handelt es sich um eine bestandsorientierte Weiterentwicklung und nicht um eine neue Siedlungsentwicklung in bislang unbebautem Außenbereich. Die Änderung dient somit zugleich dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit

Grund und Boden, da sie eine vorhandene, bereits baulich genutzte Fläche aktiviert und eine betriebliche Ergänzung innerhalb des bestehenden Standortzusammenhangs ermöglicht.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist gleichwohl sicherzustellen, dass die Zulassung der ergänzenden Nutzungen mit der Eigenart des Standorts, den angrenzenden Nutzungen und den nachbarlichen Belangen vereinbar bleibt. Hierzu sind insbesondere Umfang und Betriebscharakter, die Öffnungszeiten, der Stellplatznachweis, die Verkehrsabwicklung und die Immissionsverträglichkeit sowie die gestalterische Einbindung des Vorhabens zu berücksichtigen. Die vorliegenden Unterlagen gehen von einem kleinflächigen Verkaufs- und Cafébetrieb aus; die erforderlichen Stellplätze sollen auf einem angrenzenden Grundstück im Eigentum der Betreiberfamilie nachgewiesen und im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert werden. Damit sind die für die städtebauliche Ordnung maßgeblichen Fragen im weiteren Verfahren sachgerecht geprüft und können, soweit erforderlich, durch Festsetzungen oder ergänzende Regelungen gesteuert werden.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Eintragung der Abgrenzung des Plangebiets (rote Umgrenzungslinie)

Quelle: HLBG (2026): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abruf am 25.06.2026

Die Bebauungsplanänderung ist daher im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Sie dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung, schafft eine rechtssichere Grundlage für die standortbezogene Fortentwicklung eines bestehenden örtlichen Betriebs und ermöglicht eine

maßvolle Ergänzung der vorhandenen Nutzung um ein Café mit Verkaufsladen. Zugleich wird der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, die bisherige, sehr restriktive Nutzungssteuerung im betroffenen Teilbereich an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und heutige städtebauliche Zielsetzungen anzupassen, ohne die Grundstruktur des Bebauungsplans insgesamt in Frage zu stellen.

Die Änderung des Bebauungsplans soll ausschließlich textlich erfolgen, eine Anpassung des Planteils ist nicht erforderlich.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Kerngemeinde Wald-Michelbach und bildet einen eigenständigen Teil aus dem Plangeltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Unterhalb Neckarstraße“. Im Jahr 2021 wurde für die Grundstücke im Osten des gegenständlichen Plangebiets bis zur Neckarstraße eine 1. teilbereichsbezogene Änderung durchgeführt.

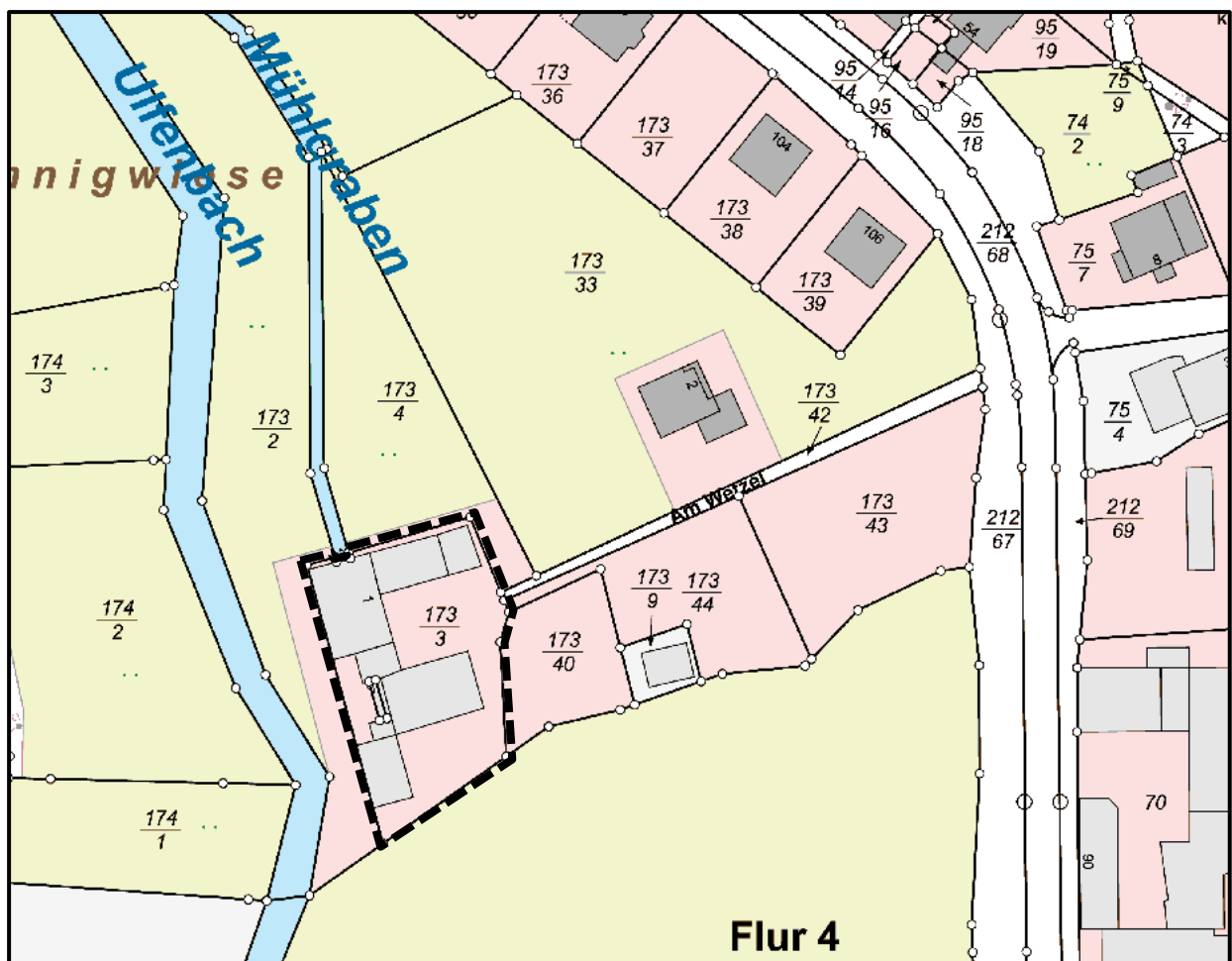


Abbildung 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (schwarz-strichlierte Umgrenzung, ohne Maßstab)

Quelle: HLBG (2026): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abruf am 25.06.2026



Der Geltungsbereich der hier vorliegenden 2. Änderung betrifft ausschließlich das Grundstück mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 4, Nr. 173/3 und wird räumlich begrenzt durch:

- den Plangeltungsbereich des Ursprungsplans südwestlich der Neckarstraße (L 3105) und der 1. Änderung entlang der Straße „Am Wetzels“,
- einem Fließgewässer (Ulfbach) mit bachbegleitender Vegetation im Westen sowie dem Mülgraben im Norden
- sowie der freien Flur im Norden, Westen und Süden.

1.3 Städtebauliche Prägung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unterhalb Neckarstraße“ umfasst den Bereich des bestehenden Anwesens „Am Wetzels 1“. Die Fläche ist bereits baulich geprägt und wird durch den vorhandenen Gebäudebestand der ehemaligen bzw. historischen Mühlen-/Hofanlage sowie durch den dort ansässigen handwerklichen Bäckerei- und Konditoreibetrieb bestimmt. Anders als bei bislang unbebauten Randflächen steht bei der vorliegenden Änderung nicht die erstmalige Inanspruchnahme einer Freifläche im Vordergrund, sondern die planungsrechtliche Neuordnung und maßvolle Fortentwicklung eines vorhandenen, baulich und betrieblich geprägten Standorts.

Das Anwesen liegt westlich der Neckarstraße und wird über die vorhandene Straße „Am Wetzels“ erschlossen. Diese verbindet den Standort mit der Neckarstraße und bildet zugleich den Übergang zwischen der bandartigen Bebauung entlang der Landesstraße und den westlich anschließenden, stärker landschaftlich geprägten Bereichen des Ulfbachtals mit Mülgraben und Ulfbach. Das nähere Umfeld ist durch eine für Wald-Michelbach typische Verzahnung von Wohnen, kleineren gewerblichen bzw. handwerklichen Nutzungen, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstrukturen und Freiflächen geprägt. Der Standort nimmt damit eine vermittelnde Lage zwischen der straßenbegleitenden Ortsbebauung an der Neckarstraße und der rückwärtig anschließenden, durch Grünland- und Auenbereiche geprägten Landschaft ein.

Strukturell hat sich die Gemeinde Wald-Michelbach historisch entlang der Hauptverkehrswege entwickelt, die die Ortslage durchqueren. Von Südosten kommend prägt zunächst die Landesstraße L 3105, die Neckarstraße, den Siedlungsverlauf. Im weiteren Verlauf in Richtung Ortsmitte und zur Kreidacher Höhe übernimmt die L 3120, die Ludwigstraße, eine entsprechende Leitfunktion. Die bauliche Entwicklung folgte dabei über lange Zeit den vorhandenen Verkehrsachsen und wurde in einzelnen Bereichen durch hangparallel geführte Gemeindestraßen in die Tiefe erweitert. Auch der Bereich unterhalb der Neckarstraße ist in diesem Zusammenhang zu sehen: Die Bebauung folgt überwiegend der topografischen Situation und der straßenbezogenen Erschließung, wobei talseitig gelegene Grundstücke regelmäßig eine andere Höhenwirkung und Grundstücksausnutzung aufweisen als die bergseitig gelegenen Bereiche.



Der Ortsbereich im Umfeld des Änderungsbereichs ist vom eigentlichen Ortskern etwas abgesetzt, jedoch über die bandartige Bebauung entlang der Neckarstraße funktional und städtebaulich an die übrige Kerngemeinde angebunden. Östlich der Neckarstraße setzt sich die im Zusammenhang bebaute Ortslage fort und weitet sich im weiteren Verlauf nach Südosten entlang hangparalleler Gemeindestraßen auf. Westlich der Neckarstraße ist die Bebauung demgegenüber stärker punktuell und hofartig ausgebildet. Das Anwesen „Am Wetzel 1“ stellt hierbei einen bestehenden baulichen Schwerpunkt dar, der bereits im Ursprungsbebauungsplan als Teil der städtebaulichen Ordnung erfasst wurde. Aufgrund der einstigen Nutzung als ist der Standort durch die räumliche Lage am Ulfenbach vorgeprägt.

Städtebaulich wird das nähere Umfeld überwiegend durch Wohnnutzungen, ergänzende gewerbliche und handwerkliche Nutzungen sowie durch die Bebauung umgebende Grundstücksfreiflächen geprägt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und des vom Ulfenbachtal zur Neckarstraße hin ansteigenden Geländes ergeben sich unterschiedliche Höhenwirkungen der Gebäude. Talseitig gelegene Gebäude treten aus der freien Landschaft bzw. den rückwärtigen Bereichen betrachtet regelmäßig stärker in Erscheinung, während sie von der Neckarstraße aus teilweise weniger dominant wirken. Diese differenzierte Höhenwahrnehmung ist für den Ortsbereich städtebaulich prägend.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Unterhalb Neckarstraße“ hat diese Gemengelage bereits aufgegriffen. Er ordnet den Bereich überwiegend als Dorfgebiet und berücksichtigt damit die historisch gewachsene Mischung aus Wohnen, handwerklicher Tätigkeit, kleingewerblichen Ansätzen und ehemaligen landwirtschaftlichen bzw. mühlenbezogenen Strukturen. Gleichzeitig wurden für den Bereich der Ihrigsmühle bzw. des heutigen Anwesens „Am Wetzel 1“ bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, um den damaligen planerischen Zielsetzungen angemessen Rechnung zu tragen und den Standort in seiner damaligen Funktion zu sichern. Inzwischen hat sich die tatsächliche Nutzung des Anwesens jedoch weiterentwickelt - der dort bereits bestehende Bäckerei- und Konditoreibetrieb ist als handwerklicher Lebensmittelbetrieb am Standort etabliert und prägt die örtliche Nutzungssituation.

Die vorliegende 2. Änderung knüpft an diese tatsächliche Entwicklung an. Sie dient nicht einer grundlegenden Änderung der städtebaulichen Struktur, sondern der behutsamen Ergänzung eines vorhandenen Betriebsstandorts um einen kleinen Verkaufsladen mit Café. Der geplante Neubau soll einen bestehenden bzw. ehemals betrieblich genutzten Gebäudeteil ersetzen und in Kubatur, Dachform und Höhenentwicklung an die dort vorhandene Hofanlage angebunden werden. In diesem Sinne werden die bestehenden Planfestsetzungen dahingehend nicht verändert, die bauliche Grundstruktur des Anwesens bleibt erhalten. Nur die vorhandene Nutzungsmischung soll im Sinne einer ortsverträglichen, kleinmaßstäblichen Ergänzung fortgeführt werden.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass die geplante Nutzung standortbezogen und betrieblich abgeleitet ist. Der Verkauf und das Café dienen der unmittelbaren Vermarktung und dem Verzehr der vor Ort hergestellten Back- und Konditoreiprodukte. Damit unterscheidet sich



das Vorhaben städtebaulich deutlich von einer isolierten Einzelhandels- oder Gastronomienutzung ohne Bezug zum Bestand. Die Nutzung bleibt in ihrer Größenordnung überschaubar und ordnet sich dem vorhandenen Betriebs- und Gebäudekomplex unter. Sie ist geeignet, den bestehenden Standort zu sichern und zugleich eine zusätzliche, ortsnahe Versorgungs- und Aufenthaltsmöglichkeit zu schaffen.

Die vorhandene Bebauung im Westen der Neckarstraße sowie das Anwesen „Am Wetzel 1“ bilden zusammen mit den angrenzenden Freiflächen den Übergang zwischen der im Zusammenhang bebauten Ortslage und der freien Landschaft. Diese Übergangslage erfordert eine besondere Rücksichtnahme auf Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung, Gestaltung, Stellplatzanordnung und mögliche Immissionen. Die 2. Änderung hat daher die Aufgabe, die Zulässigkeit der ergänzenden Nutzung planungsrechtlich so zu steuern, dass die vorhandene städtebauliche Prägung gewahrt bleibt und keine unverträgliche Ausweitung gewerblicher Nutzung in die Landschaft hinein entsteht.

Insgesamt ist der Änderungsbereich als bereits vorgeprägter, baulich genutzter und durch einen bestehenden handwerklichen Betrieb bestimmter Standort zu bewerten. Die geplante Änderung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Struktur ein, weil sie die gewachsene Hof- und Betriebsstruktur fortentwickelt, vorhandene Erschließung nutzt und die Nutzungsmischung des Dorfgebiets in zeitgemäßer Form ergänzt. Die städtebauliche Prägung des Bereichs wird dadurch nicht grundsätzlich verändert, sondern in einem eng begrenzten Teilbereich an die tatsächliche Entwicklung und die heutigen Anforderungen an eine bestandsorientierte Ortsentwicklung angepasst.

1.4 Städtebauliche Nutzungskonzeption

Die städtebauliche Nutzungskonzeption der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unterhalb Neckarstraße“ verfolgt einen eng begrenzten und vorhabenbezogenen Regelungsansatz. Ziel ist es, innerhalb des bestehenden baulich geprägten Bereichs des Anwesens „Am Wetzel 1“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des vorhandenen handwerklichen Bäckerei- und Konditoreibetriebs um einen kleinflächigen Verkaufsladen mit Café zu schaffen. Die Änderung dient damit nicht der allgemeinen Öffnung des Plangebiets für beliebige Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen, sondern der standortbezogenen Fortentwicklung eines bereits vorhandenen Betriebs.

Das Bauvorhaben sieht den Abbruch eines Teilgebäudes der bestehenden Hofanlage, vormals Werkstatt und Stall, sowie den Neubau eines Cafés mit Verkaufsladen vor. Nach der konkret vorliegenden Betriebsbeschreibung soll der Betrieb als Selbstbedienungscfé mit angeschlossenen Verkauf von Backwaren und Kuchen geführt werden. Die angebotenen Produkte werden in der angrenzenden Konditorei vollständig selbst hergestellt. Der Verkaufsladen umfasst nach heutiger Vorstellung rund 30 m², der Cafébereich ca. 50 m²; vorgesehen sind 36 Sitzplätze (die Angaben entfalten keine bindende rechtliche Wirkung). Die Nutzung bleibt damit sowohl nach



ihrer Verkaufs- und Gastraumfläche als auch nach ihrem betrieblichen Zuschnitt deutlich kleinmaßstäblich. Sie ist funktional dem vorhandenen Produktionsbetrieb zugeordnet und dient der unmittelbaren Vermarktung bzw. dem Verzehr der am Standort hergestellten Produkte.

Planerisch wird damit fortan eine Nutzung ermöglicht, die nach ihrer tatsächlichen Ausprägung zwischen Handwerk, Direktvermarktung, kleinteiliger Nahversorgung und untergeordneter gastronomischer Ergänzung steht. Gerade diese Verbindung ist für die städtebauliche Bewertung maßgeblich. Die Gemeinde verfolgt nicht das Ziel, an dieser Stelle einen eigenständigen Einzelhandelsstandort oder eine allgemeine Gastronomielage zu entwickeln. Vielmehr soll ein vorhandener, örtlich verwurzelter Betrieb in seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit gestärkt und um eine zeitgemäße, dem Betrieb dienende Nutzung ergänzt werden. Die Nutzungskonzeption bleibt daher standortgebunden und betriebsbezogen.

Die planungsrechtliche Ausgangslage ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterhalb Neckarstraße“ bestimmt. Dieser setzt für das betroffene Grundstück ein Dorfgebiet fest, schließt im maßgeblichen Teilbereich jedoch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausdrücklich aus. Das geplante Café mit Verkaufsladen fällt nach seiner rechtlichen Einordnung zumindest teilweise unter die bislang ausgeschlossenen Nutzungsarten. Damit ist das Vorhaben auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans nicht zulässig.

Dies wurde durch den Kreis Bergstraße mit Schreiben vom 21.01.2026 im Rahmen der Bauvoranfrage ausdrücklich bestätigt. Die Kreisbehörde führt aus, dass sich das Vorhabengrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterhalb Neckarstraße“ befindet und die planungsrechtliche Zulässigkeit daher nach § 30 BauGB anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen sei. Weiter wird darauf abgestellt, dass das Grundstück im festgesetzten Dorfgebiet MD 1.3 liegt und die nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO grundsätzlich in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen — insbesondere Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften — durch den Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen wurden. Folgerichtig gelangt die Bauaufsicht zu dem Ergebnis, dass die beantragte Nutzung dem derzeit geltenden Bebauungsplan widerspricht.

Diese Bewertung ist für die Ebene der Vorhabenzulassung im Ausgangspunkt zutreffend. Im Baugenehmigungs- oder Bauvorbescheidsverfahren ist die Bauaufsichtsbehörde an die Festsetzungen eines wirksamen Bebauungsplans gebunden. Sie kann ein Vorhaben, das einer ausdrücklichen Festsetzung widerspricht, nicht allein wegen seiner Zweckmäßigkeit, seiner positiven betrieblichen Effekte oder seines örtlichen Nutzens zulassen. Die rechtliche Frage stellt sich daher zunächst nicht als allgemeine städtebauliche Zweckmäßigkeitsfrage, sondern als Frage der Übereinstimmung mit dem geltenden Satzungsrecht.

Der Kreis Bergstraße hat weiterhin ausgeführt, dass eine Zulassung allenfalls über eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht käme, hierfür jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt sein dürften. Er stellt darauf ab, dass die Art der baulichen Nutzung regelmäßig zu den



Grundzügen der Planung gehört und dass der gezielte Ausschluss bestimmter Nutzungen eine tragende planerische Entscheidung des Ursprungsbebauungsplans darstellt. Auch diese Einschätzung ist in ihrer rechtlichen Struktur nachvollziehbar. Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB dient nicht dazu, eine planerische Grundentscheidung der Gemeinde durch eine Einzelfallentscheidung der Bauaufsicht zu ersetzen. Sie ist auf atypische Einzelfälle und begrenzte Abweichungen zugeschnitten. Wird dagegen eine Nutzung zugelassen, die der Bebauungsplan gerade ausdrücklich ausschließen wollte, liegt regelmäßig keine bloße Randkorrektur, sondern eine Änderung des planerischen Nutzungskonzepts vor.

Gerade aus diesem Grund ist die 2. Änderung des Bebauungsplans das sachgerechte und rechtssichere Instrument. Die im Schreiben des Kreises angesprochenen rechtlichen Hindernisse betreffen die Zulassung des Vorhabens auf Grundlage des unveränderten Bebauungsplans. Sie schließen jedoch nicht aus, dass die Gemeinde ihre planerische Konzeption im dafür vorgesehenen Verfahren überprüft und fortentwickelt. Die Gemeinde ist nicht dauerhaft an eine frühere städtebauliche Bewertung gebunden. Sie darf und muss ihre Bauleitplanung an geänderte tatsächliche, wirtschaftliche und städtebauliche Rahmenbedingungen anpassen, sofern hierfür ein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB besteht und die berührten öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen werden.

Die vom Kreis verneinte Befreiungsfähigkeit führt daher nicht gegen, sondern gerade für ein Bebauungsplanänderungsverfahren. Soll der bisherige Ausschluss von Einzelhandel und Schank- bzw. Speisewirtschaften für den konkreten Standort nicht mehr uneingeschränkt aufrechterhalten werden, bedarf es einer neuen planerischen Entscheidung der Gemeinde. Diese Entscheidung kann nicht durch eine Befreiung ersetzt werden, sondern muss im Wege der Satzungsänderung getroffen werden. Die vorliegende Änderung schafft hierfür die erforderliche transparente und abwägungsoffene Grundlage.

Auch die weitere Aussage des Kreises, der Bebauungsplan sei nicht funktionslos geworden, steht der Änderung nicht entgegen. Die Frage der Funktionslosigkeit betrifft allein die Anwendbarkeit eines bestehenden Bebauungsplans im Genehmigungsverfahren. Ein Bebauungsplan wird nur unter engen Voraussetzungen funktionslos, wenn seine Festsetzungen wegen der tatsächlichen Entwicklung auf unabsehbare Zeit nicht mehr vollzugsfähig sind und ihre Steuerungsfunktion offensichtlich verloren haben. Davon ist vorliegend nicht auszugehen. Die Gemeinde stützt die 2. Änderung jedoch auch nicht auf eine Funktionslosigkeit des Ursprungsplans. Vielmehr geht sie davon aus, dass der Ursprungsbebauungsplan weiterhin wirksam ist und deshalb für die gewünschte Nutzungsänderung gerade einer formellen Änderung bedarf.

Soweit der Kreis darauf hinweist, dass positive Nebeneffekte des Vorhabens die bisherige Zweckbestimmung nicht ändern, ist dies für die Ebene der Befreiung zutreffend. Für die Ebene der Bauleitplanung haben diese Aspekte jedoch eine andere Bedeutung. Im Rahmen der planerischen Abwägung darf die Gemeinde berücksichtigen, dass das Vorhaben einen bestehenden örtlichen Betrieb stärkt, handwerkliche Produktion und Direktvermarktung miteinander verbindet, eine kleinräumige Ergänzung der Versorgung bietet und eine bereits baulich geprägte



Hofstelle nutzt. Diese Gesichtspunkte führen nicht automatisch zur Zulässigkeit des Vorhabens, sie können aber ein städtebauliches Gewicht entfalten, das eine Änderung der bisherigen Nutzungssteuerung rechtfertigt.

Die Nutzungskonzeption der gegenständlichen 2. Änderung besteht daher darin, die bisherige Festsetzungssystematik nicht vollständig aufzugeben, sondern für den betroffenen Teilbereich differenziert fortzuentwickeln. Zulässig werden soll eine Nutzung, die mit dem vorhandenen Betrieb funktional verbunden ist und nach Umfang, Betriebsweise und räumlicher Ausdehnung auf den Standort bezogen bleibt. Eine allgemeine Öffnung für großflächigen Einzelhandel, gebietsunverträgliche Gastronomie, Beherbergungsbetriebe oder sonstige publikumsintensive Nutzungen ist damit nicht verbunden und städtebaulich auch nicht gewollt. Die Änderung soll vielmehr die konkret vorhandene Nutzungsmischung im Sinne eines dörflich geprägten, handwerklich geprägten Standorts präzisieren.

Städtebaulich wesentlich ist, dass der geplante Verkaufsladen und das Café die vorhandene Betriebsstruktur ergänzen und nicht verdrängen. Die Hauptnutzung des Standorts bleibt durch den bestehenden Bäckerei- und Konditoreibetrieb sowie die vorhandene Hofanlage geprägt. Der neue Nutzungsteil soll als untergeordnete, kundenbezogene Ergänzung hinzutreten. Damit wird der Standort nicht in einen eigenständigen Versorgungsbereich umgewandelt, sondern in seiner vorhandenen Eigenart weiterentwickelt. Der Vorhabenbezug kann im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen, räumliche Begrenzungen oder nutzungsbezogene Einschränkungen abgesichert werden.

Die Gemeinde berücksichtigt dabei, dass mit dem Vorhaben auch zusätzliche Besucher- und Kundenverkehre verbunden sein können. Diese bleiben aufgrund der geringen Nutzflächen, der begrenzten Sitzplatzzahl und der vorgesehenen Betriebszeiten jedoch überschaubar. Die Stellplatzfrage ist auf Ebene der Vorhabenzulassung nachzuweisen und soll auf den angrenzenden, eigentumsrechtlich verfügbaren Flächen gelöst werden. Die verkehrliche und immissionsschutzbezogene Verträglichkeit ist im weiteren Verfahren zu prüfen, jedoch kann hinreichend zutreffend unterstellt werden, dass diese Belange durch die Planänderung nicht gewichtig berührt werden.

Im Ergebnis reagiert die 2. Änderung auf eine planungsrechtliche Konfliktlage, die durch das Schreiben des Kreises Bergstraße deutlich hervorgehoben wurde. Der geltende Bebauungsplan lässt das beabsichtigte Café mit Verkaufsladen nicht zu; eine Befreiung wäre wegen der berührten Grundzüge der Planung rechtlich unsicher bzw. nach Einschätzung der Bauaufsicht nicht tragfähig. Die Gemeinde entscheidet sich daher folgerichtig für eine Änderung des Bebauungsplans. Dadurch wird die Zulässigkeit nicht im Wege einer einzelfallbezogenen Ausnahme von der bisherigen Planung hergestellt, sondern durch eine neue, gemeindliche Abwägungsentscheidung auf satzungsrechtlicher Grundlage.



Die städtebauliche Nutzungskonzeption der 2. Änderung ist damit auf eine maßvolle, standortgerechte und rechtlich klare Fortentwicklung des bestehenden Dorfgebiets ausgerichtet. Sie ermöglicht die betrieblich gebundene Ergänzung um Verkauf und Café, wahrt zugleich die Steuerungsfunktion des Bebauungsplans und begrenzt die Nutzungsöffnung auf den städtebaulich vertretbaren Rahmen.

2. Bauplanungsrechtliche Grundlagen

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, die in dem mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) festgelegt sind. Der Text des RPS/RegFNP 2010 enthält Ziele (Z), Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung; die Ziele sind im Text besonders hervorgehoben, sie sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten und gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie eine Anpassungspflicht. Die nicht als Ziele gekennzeichneten Plansätze sind Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete gelten als verbindliche Ziele, die Vorbehaltsgebiete gelten als Grundsätze der Regionalplanung.

Wald-Michelbach wird im RPS/RegFNP 2010 als Unterzentrum (Z3.2.3-5) ausgewiesen.

Das Plangebiet kann im gültigen RPS/RegFNP 2010 gemäß nachstehender Abbildung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und/oder „Vorrang Siedlung Bestand“ dargestellt sein. Unmittelbar im Süden und Westen grenzt ein „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ an. Die vorhandenen Fließgewässer des Ulfenbachs und des Mühlgrabens sind als solche dargestellt.

Aufgrund der Maßstäblichkeit sind die ineinanderlaufenden Darstellungen räumlich nicht exakt abzugrenzen, aufgrund der mangelnden Detailtiefe des Planwerks kann keine parzellenscharfe Verortung des Plangebiets erfolgen.

Da es sich jedoch zum einen um das Gebiet eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und zum anderen aufgrund der Kleinteiligkeit die Darstellungsgrenze des RPS/RegFNP 2010 deutlich unterschritten wird, kann die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB hinreichend zutreffend unterstellt werden.

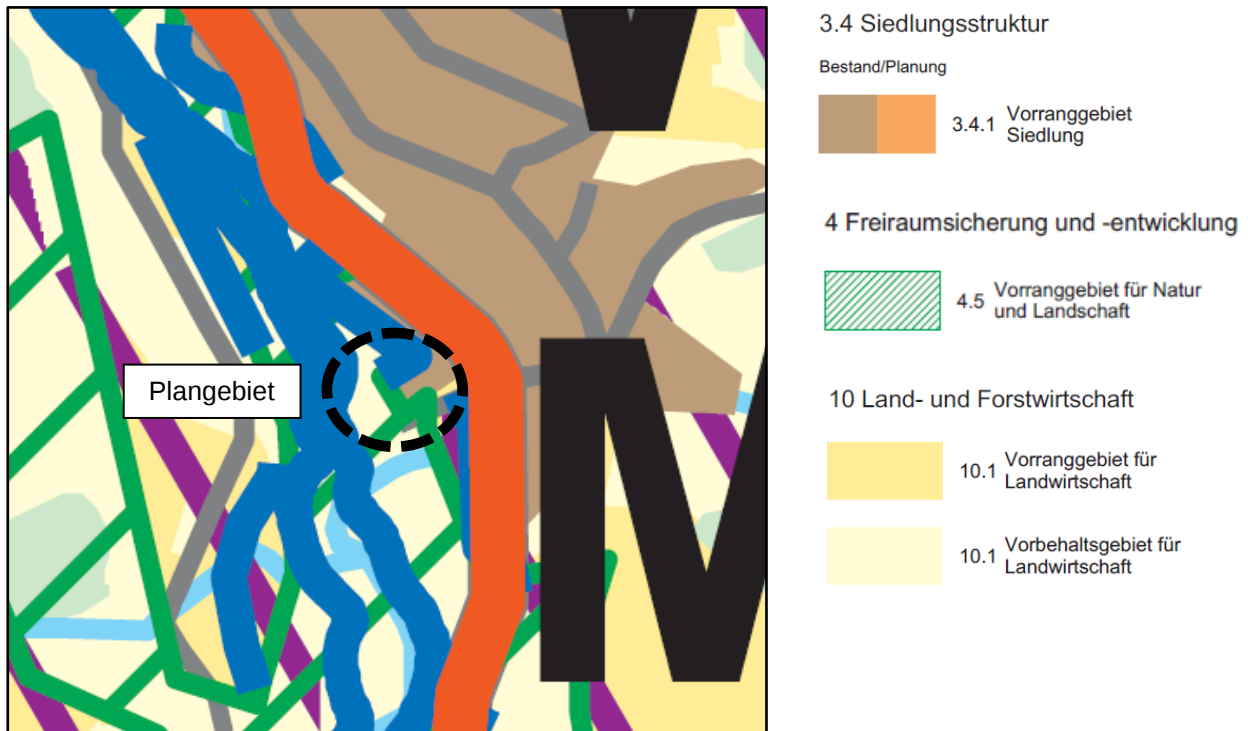


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Hrsg.)

■ Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:

Vorranggebiete sind besonders geeignet für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau und sollen dauerhaft für diese Nutzung zu erhalten bleiben und langfristig für die nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Nach Z10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion sowie der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie stellen zugleich Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. Wenngleich die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen sowie auch das Offenhalten der Landschaft durch die landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) unterhalb der Darstellungsgrenze möglich, z. B. im Anschluss an bebaute Ortslagen für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene. Damit werden den Kommunen Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen gegeben.

Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht, so dass unter raumordnerischen Gesichtspunkten die hier vorliegende Bauleitplanung vertretbar ist und die Grundzüge des Regionalplanes in Folge nicht berührt werden.



▪ Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Z4.5-3):

In den Vorranggebieten haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. Die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Gebiete bilden die Grundstruktur eines regionalen Biotopverbundes und umfassen z.B. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000-Gebiete), Naturschutzgebiete, Auenverbund-Landschaftsschutzgebiete der Zone I, gesetzlich geschützte Biotope, großflächige Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile oder Zielvorgaben des LEP zum ökologischen Verbundsystem. Dargestellt sind jeweils Gebiete ab etwa 5 ha Größe.

Die spezifischen Schutzziele ergeben sich aus den Erhaltungszielen für die Natura 2000-Gebiete sowie aus den NSG- und LSG-Verordnungen. Schutzgegenstand sind je Gebiet spezifische Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften, Lebensräume, Landschaftsstrukturen und Standortgegebenheiten (z. B. Wasser- und Nährstoffhaushalt, Nutzungsart und -intensität). Zu diesen Gebieten zählen in Südhessen unter anderem Flussauen, Feuchtgebiete, Magerrasen, naturraumtypische Laubmischwälder und bestimmte Ausprägungen des Grünlandes.

Eine Vielzahl dieser Gebiete ist durch die standortangepasste landwirtschaftliche Bodennutzung entstanden, für deren Erhaltung ist deshalb häufig eine entsprechende Weiterbewirtschaftung notwendig, die durch geeignete Rahmenbedingungen für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie durch Förderprogramme unterstützt werden soll.

Die regionalplanerische Vorrangzuweisung bedeutet jedoch nicht den Ausschluss jeglicher anderer Ansprüche (im Sinne eines generellen Nutzungsverbots), sondern nur derjenigen Nutzungen, Planungen und Maßnahmen, die mit dem jeweiligen Schutzziel nicht vereinbar sind.

Für die plangegenständliche Fläche ist festzustellen, dass diese nicht als Schutzgebiet der v.g. Kategorie ausgewiesen ist.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach ist das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Der rechtswirksame vorbereitende Bauleitplan wurde am 24.09.1980 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt und trat am 01.10.1980 in Kraft. Bedarfsorientiert wurden einige teilbereichsbezogene Änderungen vorgenommen, um das Planwerk jeweils an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen anpassen zu können. Mittlerweile stellt der wirksame FNP nach über 40 Jahren die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nur noch unzureichend dar.

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wäre die bestehende Nutzung durch eine teilbereichsbezogene Änderung darzustellen. Da der Bebauungsplan jedoch unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgestellt wird, greift § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies wird hinreichend zutreffend unterstellt.

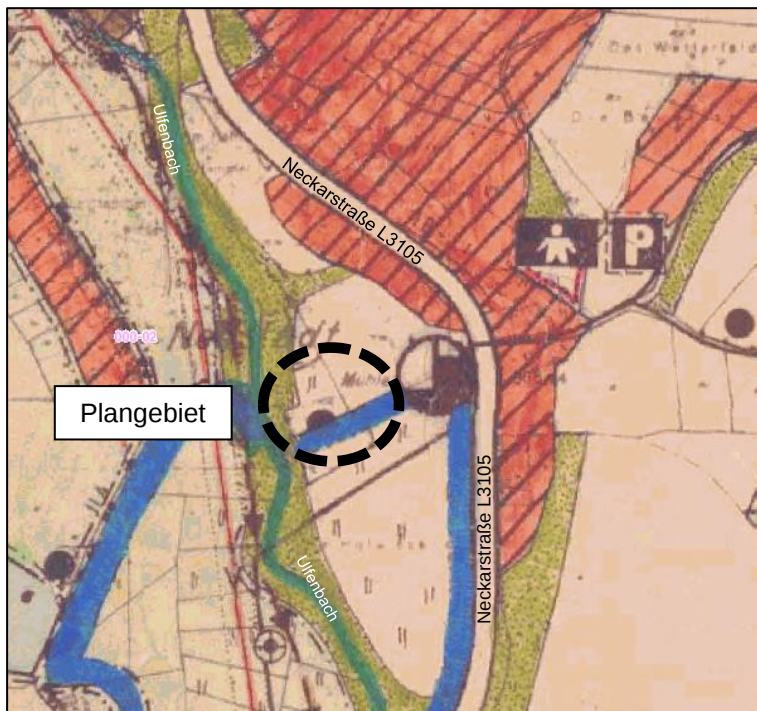


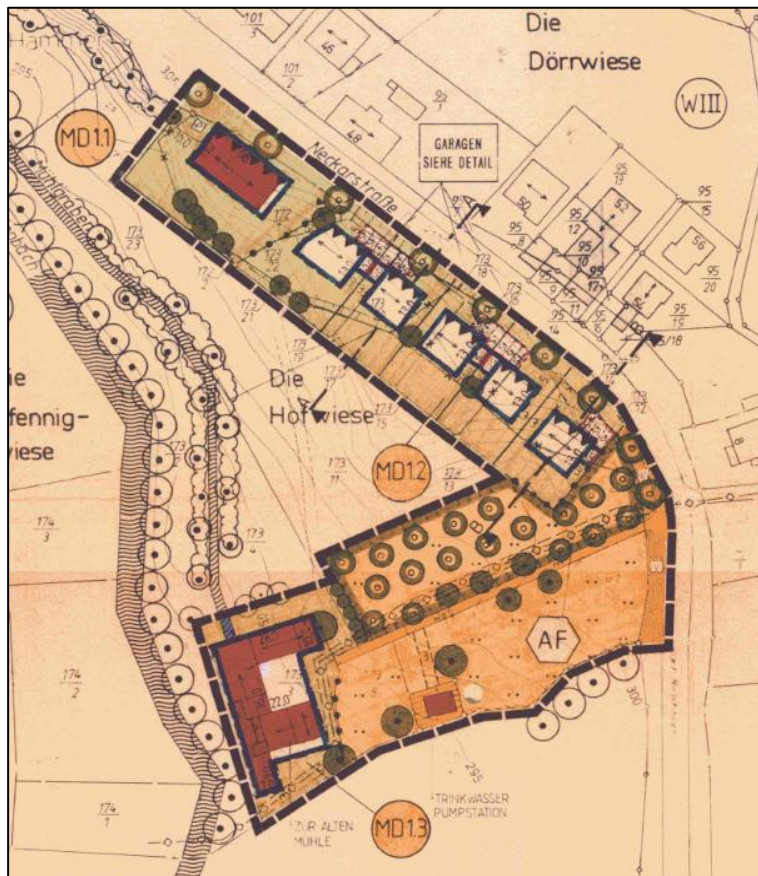
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde

Quelle: Bürger-GIS Kreis Bergstraße - <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Unterhalb Neckarstraße“ aus dem Jahr 1998. Für die Grundstücke im Osten wurde im Jahr 2021 ein Verfahren zur 1. Änderung durchgeführt.

Im Ursprungsplan ist für den hier plangegenständlichen Geltungsbereich Dorfgebiet festgesetzt worden. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe sowie der zulässigen Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Die wirksamen Festsetzungsparameter zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die 2. Änderung nicht berührt und bestehen unverändert weiter. Lediglich die im Ursprungsplan festgesetzten Nutzungsausschlüsse zur Art der baulichen Nutzung sollen an die konkrete Nutzungsabsicht angepasst werden.



1. NUTZUNGSSCHABLONE					
ZEICHEN IM PLAN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE SOWIE SONSTIGE EINZELFESTSETZUNGEN	
		ZAHLE DER VOLLGE- SCHOSSE / HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN	GRZ UND GR IN M ²	GFZ ODER GF IN M ²	
MD 1.1	DORF- GEBIET, GEM. § 5 BAUNVO OHNE ABS. 3	III	0,4	1,0	OFFENE BAUWEISE § 22 (3) BAUNVO NUR EINZELHAUSER ZULASSIG
MD 1.2	DORF- GEBIET, GEM. § 5 BAUNVO OHNE ABS. 3	II	0,4	0,8	BESONDERE BAU- WEISE I.S.V. § 22 (4) BAUNVO (VGL. TF 3.1)
MD 1.3	DORF- GEBIET, GEM. § 6 BAUNVO OHNE ABS. 3	II	0,6	0,8	BESONDERE BAU- WEISE § 22 (4) BAUNVO (VGL. TF 3.2)

Das Plangebiet der 2. Änderung ist integraler Bestandteil des Teilbereichs MD 1.3. Für die Art der baulichen Nutzung setzt der Ursprungsplan folgendes fest:

2.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG, GEMÄSS § 9 (1) 1 BAUGB I.V.M. § 1 - 15 BAUNVO
2.1	DAS FESTGESETZTE DORFGEBIET I.S.V. § 5 (1) BAUNVO SETZT SICH ZUSAMMEN AUS DEN TEILBEREICHEN MD 1.1 BIS MD 1.3. § 1 (4) BAUNVO.
2.2	IM FESTGESETZTEN DORFGEBIET MD 1.1 BIS MD 1.3. SIND TANKSTELLEN I.S.V. § 5 (2) 9 BAUNVO NICHT ZUGELASSEN. VERGNÜGUNGSSTÄTTEN I.S.V. § 5 (3) BAUNVO SIND AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZUGELASSEN. § 1 (5 UND 6) BAUNVO ALS SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE I.S.V. § 5 (2) 6 BAUNVO SIND NUR HANDWERKSBETRIEBE I.S.V. § 5 (1) BAUNVO ZUGELASSEN. § 1 (9) BAUNVO
2.4	IM FESTGESETZTEN DORFGEBIET MD 1.3 SIND SONSTIGE WOHNGEBÄUDE I.S.V. § 5 (2) 3 BAUNVO, EINZELHANDELSBETRIEBE, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, BEHERBERGUNGSBETRIEBE I.S.V. § 5 (2) 5 BAUNVO, ANLAGEN FÜR ÖRTLICHE VERWALTUNGEN SOWIE FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE I.S.V. § 5 (2) 7 BAUNVO NICHT ZUGELASSEN BETRIEBE ZUR BE- UND VERARBEITUNG UND SAMMLUNG LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER ERZEUGNISSE SIND NUR IN VERBINDUNG MIT EINEM LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEB ZUGELASSEN. NEBEN DEN WOHNGEBÄUDEN GEM. § 5 (2) 1 UND 2 BAUNVO SIND AUSNAHMSWEISE AUCH WOHNUNGEN/WOHNGEBÄUDE I.S.V. § 8 (3) 1 BAUNVO ZUGELASSEN

Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan „Unterhalb Neckarstraße“

Quelle: Bürger-GIS Kreis Bergstraße - <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>

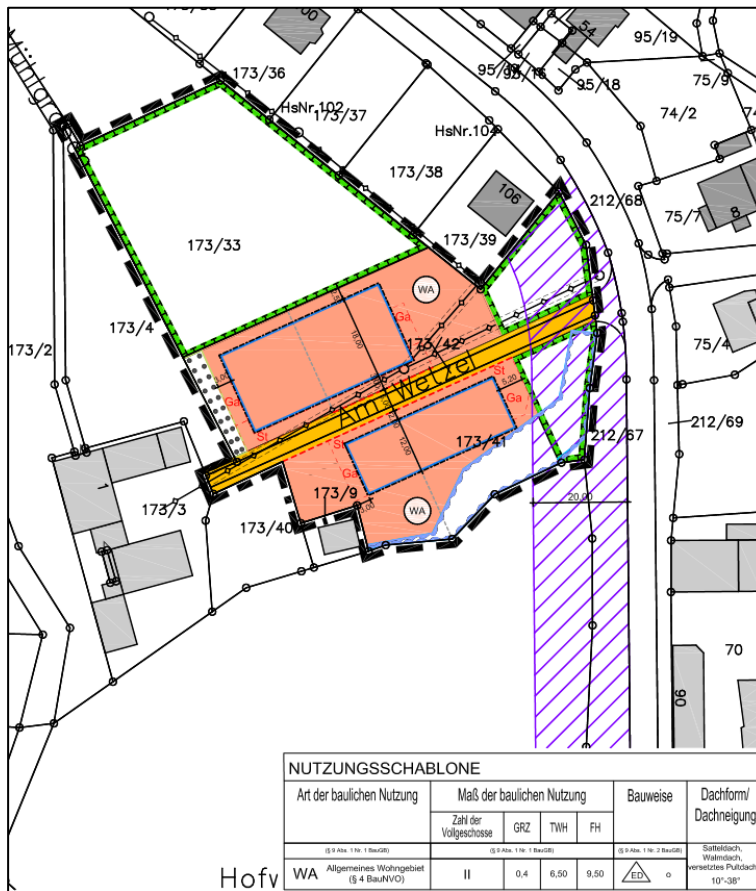


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung „Unterhalb Neckarstraße“

Quelle: Bürger-GIS Kreis Bergstraße - <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>

Das gegenständliche Plangebiet (Flurstück Nr. 173/3) wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erfasst. Die 1. Änderung beschränkt sich auf die östlich angrenzenden Grundstücke.

3. Aufstellungsverfahren

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Im vorliegenden Fall dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer bisher unbebauten Innenbereichsfläche.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:



- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen,
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohngebietsverträgliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO.

FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen, da das Plangebiet in einem im Ursprungsplan als Dorfgebiet festgesetzten Siedlungsbereich liegt. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind keine europäisch oder sonstigen Schutzgebiete gekennzeichnet – siehe dazu Kapitel 4.1.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Schutzgutbezogen konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind und dass demzufolge durch die vorliegende Bauleitplanung keine erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgelöst werden. Ebenfalls sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (Störfallthematik), da es sich hierbei um ein bereits bebautes innerörtliches Gebiet handelt, für welches durch die vorliegende Bauleitplanung lediglich der Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung für ein Dorfgebiet angepasst werden soll.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB kann somit nachgewiesen werden. § 13a BauGB sieht für im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungspläne der Innenentwicklung mehrere verfahrensrechtliche und materiell-rechtliche Besonderheiten und Erleichterungen vor:

→ Keine Umweltprüfung:

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BauGB), ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die planende Gemeinde auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.



→ Anwendung der Verfahrensbestimmungen des vereinfachten Verfahrens:

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB gelten entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), damit kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

→ Verhältnis zum Flächennutzungsplan:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, dies ist durch die hier vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 3 BauGB).

Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf also insbesondere keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3) erforderlich wäre und es bedarf keines entsprechenden Änderungsverfahrens.

Zuständig für die Berichtigung der Flächennutzungsplandarstellung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit. Die Berichtigung kann als (deklaratorischer) Verwaltungsvorgang nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen - § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB enthält keine zeitlichen Vorgaben darüber, wann die Berichtigung vorzunehmen ist. Die Verwaltung nimmt die erforderliche Berichtigung des Flächennutzungsplans im Zuge des Verwaltungshandelns zu gegebener Zeit eigenständig vor.

Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist im Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen abschließend nennt.

→ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

→ Abwägung:

Beim Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, soll einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Unabhängig davon sind aber auch im beschleunigten Verfahren die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§ 1 Abs. 7 BauGB).



→ Hinweispflichten:

§ 13a BauGB enthält für das beschleunigte Verfahren besondere Hinweispflichten, um eine rechtzeitige Information der Öffentlichkeit über die verfahrensrechtlichen Besonderheiten eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplans sicherzustellen. Ortsüblich bekanntzumachen ist danach,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i.S.v. § 3 Abs. 1 stattfindet (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) verbunden werden.

3.1 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien wurden bei der Planaufstellung die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt (Verfahrensvermerke); die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens sukzessive vervollständigt.

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

- ___.__.202_ Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach über die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterhalb Neckarstraße“, 2. Änderung.
- ___.__.202_ Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB):

- ___.__.202_ Billigung und Beschlussfassung des Bebauungsplans als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung.
- ___.__.202_ Ortsübliche Bekanntmachung im Bekanntmachungsorgan der Gemeinde und auf der offiziellen Internetseite über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; es wurde darauf hingewiesen, dass
- die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während des Auslegungszeitraumes im Internet veröffentlicht werden und die Öffentlichkeit hierdurch am Verfahren beteiligt wird;
 - zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Einsichtnahme besteht durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Wald-Michelbach und diese während des Auslegungszeitraums eingesehen werden können;
 - Stellungnahmen während der Dauer der Auslegung elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf einem anderen Weg abgegeben werden können;



- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

___.___.202__ bis einschließlich ___.___.202__: Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unterhalb Neckarstraße“ im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB):

- ___.___.202__ Anschreiben / eMail zum Einholen der Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich
- ___.___.202__ Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch Übersenden der Entwurfsplanungen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

- ___.___.202__ Die Gemeindevertretung hat die im Zuge der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat die Gemeindevertretung alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

- ___.___.202__ Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unterhalb Neckarstraße“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Ausfertigungsvermerk:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Unterhalb Neckarstraße" wurde unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach überein.

Das Aufstellungsverfahren wurde entsprechend den Bestimmungen des BauGB bzw. der Hessischen Gemeindeordnung und der hierauf beruhenden ortsrechtlichen Regelungen durchgeführt.

Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Unterhalb Neckarstraße", bestehend aus dem geänderten Textteil zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung, wurde auf dieser Grundlage ausfertigt.

Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Der Bebauungsplan tritt durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.



3.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Das Kapitel wird nach Verfahrensfortschritt sukzessive vervollständigt.

3.3 Planungsalternativen

Im Prozess der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll diese so gestaltet werden, dass sie auch die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, einbezieht durch Aufzeigen sog. Planungsalternativen. Die Aufgabe, Planungsalternativen vorzulegen, obliegt der planenden Gemeinde. Das Gesetz stellt darauf ab, dass dann, wenn verschiedene, sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, die Gemeinde diese aufzeigen soll aber nur solche Planungsalternativen aufgezeigt werden müssen, die tatsächlich, rechtlich, wirtschaftlich und finanziell in Betracht kommen.

Alternativen im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB sind nicht allein solche, die die Gemeinde in Betracht zieht, sondern auch solche, die objektiv in Betracht kommen, nämlich solche Planungsalternativen, die nach den hierfür erforderlichen Voraussetzungen auch realisierbar sind, und zwar rechtlich, tatsächlich und finanziell. Sie müssen tatsächlich in Betracht kommen können unter Anwendung eines Bewertungsspielraums, wonach solche Flächen, die aus nachvollziehbaren städtebaulichen Gründen ungeeignet sind, als real mögliche Lösungen nicht ernsthaft in Betracht kommen können, daher als untaugliche Alternative zu bewerten sind und damit von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden dürfen. Gesetzlich nicht vorgegeben ist, in welchem Verfahrensstadium die Gemeinde in diesem Sinne ungeeignete Alternativflächen ausscheiden darf, sie kann stufenweise vorgehen und diese Bewertung schon in einem frühen Verfahrensstadium vornehmen.

Soweit ein Gemeindegebiet gewachsene, organisch zusammengehörige Gebiets- und Baustrukturen aufweist, ist das Planungskonzept hierdurch regelmäßig bereits bestimmt. Daraus folgt, dass zwar gewisse Varianten der Planung noch möglich sind, nicht aber grundsätzlich



unterschiedliche Lösungen. Die Begriffe „Neugestaltung“ einerseits und „Entwicklung“ eines Gebiets andererseits, verdeutlichen die unterschiedliche praktische Relevanz von Alternativen. Die verschiedenen, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebiets sind grundsätzliche Unterschiede in der Konzeption. Sie kommen vor allem in Gebieten in Betracht, die neu gestaltet oder neu entwickelt werden sollen.

Alternative Lösungen i.S.d. Vorschrift liegen vor, wenn sich jeweils die Grundzüge der Planung anders darstellen, und zwar in Bezug auf die Art und das Maß der Nutzung sowie die Ausstattung und die Unterbringung von Infrastruktur im Gebiet.

Da es sich bei der hier vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zum Zwecke der Nutzungserweiterung im Bereich einer bereits vorhandenen Nutzung handelt, sind vergleichbare Planungsalternativen innerhalb des Gemeindegebiets nahezu obsolet.

Eine mögliche „0-Variante“, also der Verzicht auf die Bauleitplanung, ist in die Überlegungen einzustellen. Diese Alternative hätte zur Folge, dass der rechtskräftige Bebauungsplan „Unterhalb Neckarstraße“ unverändert fortgelten würde. Das geplante Vorhaben für den Neubau eines Cafés mit Verkaufsladen als betriebliche Ergänzung der vorhandenen Bio-Bäckerei/Konditorei am Standort „Am Wetzels 1“ wäre dann planungsrechtlich weiterhin unzulässig, da der geltende Bebauungsplan im betroffenen Teilbereich Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausdrücklich ausschließt. Die durch den Kreis Bergstraße festgestellte planungsrechtliche Konfliktlage bliebe weiter bestehen. Eine städtebaulich geordnete Fortentwicklung des vorhandenen Betriebsstandorts könnte nicht erfolgen.

Die 0-Variante würde zwar den bestehenden planungsrechtlichen Zustand unverändert lassen, sie würde jedoch die mittlerweile eingetretene tatsächliche Entwicklung des Standorts und die konkrete betriebliche Situation nicht berücksichtigen. Der Standort ist bereits baulich genutzt und durch einen handwerklichen Lebensmittelbetrieb geprägt. Das beabsichtigte Café mit Verkaufsladen steht in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit dieser bestehenden Nutzung. Ein Verzicht auf die Bauleitplanung würde deshalb nicht zu einer Schonung bislang unberührter Flächen führen, sondern lediglich dazu, dass eine bestandsbezogene, kleinmaßstäbliche Ergänzung innerhalb der vorhandenen Hof- und Betriebsstruktur unterbleibt. Aus städtebaulicher Sicht wäre damit keine bessere Ordnung der Nutzungssituation verbunden.

Als weitere theoretische Alternative wäre denkbar, das Vorhaben an einem anderen Standort innerhalb des Gemeindegebiets zu ermöglichen. Eine solche Standortalternative scheidet jedoch bereits aufgrund des Vorhabenbezugs aus. Gegenstand der Planung ist nicht die allgemeine Ansiedlung eines Cafés oder eines Einzelhandelsbetriebs im Gemeindegebiet, sondern die Ergänzung eines konkret vorhandenen Betriebs am bestehenden Produktionsstandort. Die angebotenen Back- und Konditoreiprodukte sollen gerade dort verkauft und verzehrt, wo sie



hergestellt werden. Eine Verlagerung des Verkaufs- und Cafébetriebs an einen anderen Standort würde den funktionalen Zusammenhang zwischen Produktion, Direktvermarktung und Gastronomie auflösen. Sie wäre daher keine gleichwertige Alternative zur vorliegenden Planung.

Auch städtebaulich wäre eine Verlagerung nicht vorzugswürdig. Die vorliegende Änderung nutzt eine bereits baulich geprägte Hofstelle und greift in eine bestehende Betriebsstruktur ein. Würde die Nutzung an anderer Stelle neu angesiedelt, könnten zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, neue Erschließungsbedarfe oder weitere Nutzungskonflikte entstehen. Die vorliegende Planung folgt demgegenüber dem Grundsatz der Innenentwicklung und der bestandsorientierten Fortentwicklung vorhandener Strukturen. Sie vermeidet eine neue Standortsuche für eine Nutzung, die ihren städtebaulichen Sinn gerade aus der Verbindung mit dem bestehenden Betrieb erhält.

Eine weitere Alternative bestünde darin, den Bebauungsplan nicht zu ändern und stattdessen eine Zulassung des Vorhabens im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB anzustreben. Diese Möglichkeit wurde im Zuge der Bauvoranfrage geprüft und durch den Kreis Bergstraße als nicht tragfähig bewertet. Maßgeblich ist dabei, dass der geltende Bebauungsplan die beabsichtigten Nutzungen nicht nur unbeabsichtigt nicht erfasst, sondern Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften im Bereich MD 1.3 ausdrücklich ausschließt. Der Ausschluss betrifft die Art der baulichen Nutzung und damit einen Grundzug der Planung. Eine Befreiung würde daher nicht lediglich eine untergeordnete Abweichung zulassen, sondern die bisherige planerische Grundentscheidung im Einzelfall durchbrechen. Dies ist nicht Aufgabe des Befreiungsrechts, sondern bedarf einer neuen planerischen Entscheidung der Gemeinde im Verfahren der Bebauungsplanänderung.

Ebenfalls denkbar wäre eine weitergehende Änderung des Bebauungsplans mit einer allgemeinen Öffnung des Bereichs für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe oder sonstige publikumsintensive Nutzungen. Eine solche Lösung wird nicht weiterverfolgt, weil sie über das städtebaulich Erforderliche hinausginge. Ziel der Gemeinde ist nicht die Entwicklung eines allgemeinen Versorgungs-, Gastronomie- oder Gewerbestandorts, sondern die gezielte Ermöglichung einer betriebsbezogenen Ergänzung der vorhandenen Bio-Bäckerei / Konditorei. Eine zu weitgehende Nutzungsöffnung könnte zu nicht gewollten Folgewirkungen führen, insbesondere zu einer Erhöhung der Kundenfrequenz, zu zusätzlichen Stellplatz- und Verkehrsbedarfen sowie zu Nutzungskonflikten mit der benachbarten Wohnnutzung und der Ortsrandlage. Sie wäre daher gegenüber dem eng angegrenzten Änderungsansatz städtebaulich weniger verträglich.

Umgekehrt käme auch eine restriktivere Alternative in Betracht, bei der lediglich der Verkauf vor Ort zugelassen, ein Cafébetrieb jedoch weiterhin ausgeschlossen würde. Diese Variante würde den betrieblichen und städtebaulichen Zielsetzungen der Planung nur teilweise gerecht. Das Vorhaben ist als einheitliche Ergänzung aus Verkauf und kleinem Café konzipiert. Der Cafébetrieb dient nicht als eigenständige gastronomische Nutzung ohne Standortbezug, sondern als



ergänzende Möglichkeit zum Verzehr der vor Ort hergestellten Produkte. Angesichts der geringen Nutzfläche, der begrenzten Sitzplatzzahl und der vorgesehenen Tagesöffnungszeiten ist diese Nutzung grundsätzlich einer gebietsverträglichen Steuerung zugänglich. Ein vollständiger Ausschluss des Caféanteils wäre daher nicht erforderlich, sofern die Nutzung im Bebauungsplan hinreichend klar begrenzt wird.

Als planerisch vorzugswürdig erweist sich deshalb die vorliegende, eng auf den konkreten Standort und die konkrete Nutzung zugeschnittene Änderung. Sie ermöglicht die beabsichtigte Nutzung nicht allgemein und unbegrenzt, sondern als kleinmaßstäbliche, betriebsbezogene Ergänzung innerhalb des bestehenden Anwesens. Damit werden die tatsächlichen Standortvoraussetzungen, die bestehende bauliche Prägung, die vorhandene Betriebsstruktur und die nachbarlichen Belange in einen angemessenen Ausgleich gebracht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nachvollziehbare, sich wesentlich unterscheidende und zugleich rechtlich, tatsächlich sowie wirtschaftlich realisierbare Standortalternativen für die vorliegende Planung nicht bestehen. Die 0-Variante würde das konkrete städtebauliche Ziel verfehlen und die bestehende planungsrechtliche Konfliktlage nicht lösen. Eine Verlagerung an einen anderen Standort wäre wegen des funktionalen Zusammenhangs mit dem bestehenden Produktionsbetrieb keine gleichwertige Alternative. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist wegen der berührten Grundzüge der Planung rechtlich nicht tragfähig. Eine weitergehende allgemeine Nutzungsöffnung wäre städtebaulich nicht erforderlich und könnte zusätzliche Konflikte auslösen.

Die gewählte Planungsalternative stellt daher die sachgerechte, verhältnismäßige und zugleich rechtssichere Lösung dar, um die vorhandene Nutzung am Standort bestandsorientiert fortzuentwickeln.

4. Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Natura 2000 - Gebiete

Das Plangebiet liegt gemäß dem Online-Informationsangebot „Natureg-Viewer“ des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) sowie Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete „Wolfsloch bei Wald-Michelbach im Westen und „Dürr-Ellenbachtal von Wald-Michelbach“ im Osten liegen mit rund 1,3 km bzw. 1,8 km sehr deutlich vom Plangebiet entfernt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 6419-305 „NSG Dürr-Ellenbachtal bei Wald-Michelbach“ entspricht dem vorgenannten Naturschutzgebiet und befindet sich mit rund 1,8 km im Osten des Plangebietes. Auswirkungen auf die Schutzgebiete aufgrund der Planung sind nicht zu erwarten. Eine Natura 2000-Vorprüfung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.



Im Online-Informationsangebot des HLNUG „Natureg-Viewer“ ist im Westen des Plangebiets ein gesetzlich geschützter Komplex der Hessischen Biotopkartierung (1992-2006) eingetragen mit der Bezeichnung „Ulfbachhaue zwischen Wald-Michelbach und Straßburg“ (Erfassungsjahr 1995), im Süden wurde im Jahr 2008/2009 ein Gehölzbestand kartiert. Die kartierten Biotope und Lebensräume werden durch die plangegegenständliche 2. Änderung nicht beeinträchtigt.

Ökokontoflächen aus dem Naturschutzregister Hessen werden nicht tangiert.

4.2 Technische und verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, insbesondere in der am Plangebiet anliegenden Straße „Am Wetzels“ vorgegeben. Die verkehrliche Erschließung wird über diese vorhandene Straße erfüllt.

An bestehenden Straßenverkehrsflächen sollen im Zuge der Bauleitplanung und dessen Umsetzung keine Veränderungen vorgenommen werden.

Die Ver- und Entsorgung mit Trink- und Abwasser erfolgt durch das Trink- bzw. Abwassernetz der Gemeinde Wald-Michelbach über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

4.3.1 Oberflächengewässer

Gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind „...die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine festgestellten Fließgewässer. Im Westen des Plangebiets verläuft der Ulfbach, der gemäß dem Online-Informationsangebot „HWRM-Viewer“ des HLNUG als Teil des Laxbaches als Gewässer 2. Ordnung eingestuft ist.

4.3.2 Hochwasserschutz und (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt nach dem interaktiven Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete für ein HQ₁₀₀ i.S.d. Hessischen Wassergesetzes (HWG) und eines Risikoüberschwemmungsgebiets für ein HQ_{extrem} oder eines Abflussgebietes.

Ein 100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Extremhochwasser (HQ_{extrem}) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ₁₀₀ entspricht. Abflussgebiete beschreiben innerhalb der Überschwemmungsgebiete eines HQ₁₀₀ bei den Gewässern I. und II. Ordnung die Bereiche, in denen das Wasser erkennbar fließt und in denen das Wasser mehr oder weniger steht, also nur verzögert abfließt. Die Abgrenzung der Abflussgebiete erfolgt anhand örtlicher Gegebenheiten.

Bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten sind daher keine besonderen Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen gemäß dem Stand der Technik zu verringern. Ebenso sind weitere, sonst grundsätzlich empfohlene elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung entbehrlich, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche ist nicht erforderlich.

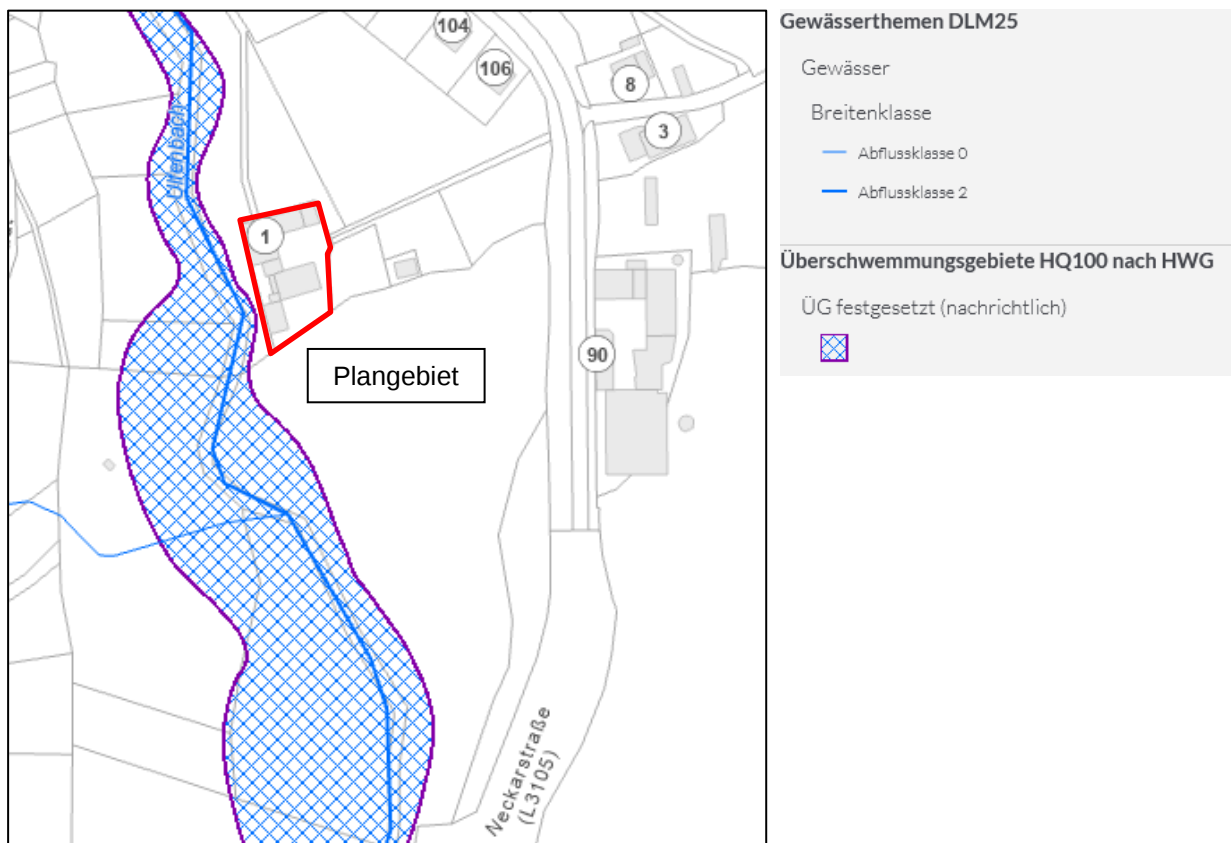


Abbildung 7: Auszug aus dem „HWRM-Viewer“ zu Überschwemmungsgebieten

Quelle: Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Internet-Abufr am 25.06.2026



4.3.3 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem interaktiven Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) für das Fachinformationssystem Gewässer und Grundwasser (Wasserviewer) außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend für den Bebauungsplan als Ermächtigungsgrundlage für den Festsetzungsgehalt ist § 9 Abs. 1 BauGB.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit mit Ausnahme der Zulässigkeiten zur Art der baulichen Nutzung.

Textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung – Dorfgebiet MD 1.3:

Innerhalb des Geltungsbereichs (= Teilgebiet MD 1.3 des rechtskräftigen Ursprungsplans) sind von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sofern sie

1. in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit einem im Geltungsbereich vorhandenen handwerklichen Betrieb stehen,
2. der Direktvermarktung von überwiegend am Standort hergestellten oder weiterverarbeiteten Produkten dienen,
3. eine Verkaufsfläche von insgesamt 150 m² (einschließlich Gastraumfläche bei Schank- und Speisewirtschaften) nicht überschreiten,
4. nach Umfang, Betriebsweise und Auswirkungen auf die Umgebung gebietsverträglich sind und keine unzumutbaren Störungen der Wohnnutzung oder der sonstigen zulässigen Nutzungen im Umfeld hervorrufen.

Nicht zulässig sind selbständige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften ohne funktionalen Bezug zu einem im Geltungsbereich vorhandenen handwerklichen Betrieb sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Begründung:

Die Festsetzung dient zunächst konkret der planungsrechtlichen Sicherung der eng begrenzten, standortbezogenen Nutzungsergänzung im Bereich des bestehenden Anwesens. Dort befindet sich ein vorhandener handwerklich geprägter Bäckerei- und Konditoreibetrieb, der künftig um einen kleinflächigen Verkaufsladen mit angeschlossenem Café ergänzt werden soll. Die geplante Nutzung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorhandenen Produktion am Standort und dient der Direktvermarktung sowie dem Verzehr der dort hergestellten Back- und



Konditoreiprodukte. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird die zulässige Nutzungserweiterung nicht ausschließlich auf die konkrete Nutzung abgestellt, sondern offen für künftige Nutzungen oder Veränderungen festgesetzt. In diesem Sinne wird die Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandel einschließlich der Gastraumfläche für Schank- und Speisewirtschaften auf 150 m² beschränkt, um auch hier eine gewisse verträgliche Öffnung für künftige Nutzungsabsichten gewährleisten zu können.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Unterhalb Neckarstraße“ setzt für den betroffenen Bereich ein Dorfgebiet fest, schließt im Teilgebiet MD 1.3 jedoch Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausdrücklich aus. Das geplante Vorhaben ist deshalb auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen nicht zulässig. Der Kreis Bergstraße hat im Rahmen der Bauvoranfrage mit Schreiben vom 21.01.2026 darauf hingewiesen, dass das Vorhaben dem geltenden Bebauungsplan widerspricht und eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen der berührten Grundzüge der Planung nicht in Betracht kommt. Diese Einschätzung wird bauleitplanerisch aufgegriffen und die Gemeinde entscheidet sich daher nicht für eine einzelfallbezogene Durchbrechung der bisherigen Festsetzung im Wege einer Befreiung, sondern für eine ausdrückliche Änderung der planungsrechtlichen Grundlage durch Bebauungsplanänderung.

Die bisherige planerische Grundentscheidung des Ursprungsbebauungsplans wird dabei nicht vollständig aufgegeben. Die Festsetzung öffnet das im Ursprungsplan festgesetzte Teilgebiet MD 1.3 nicht allgemein für Einzelhandel und Gastronomie. Zulässig werden diese Nutzungen nur unter engen Voraussetzungen, nämlich dann, wenn sie funktional einem vorhandenen handwerklichen Betrieb im Geltungsbereich zugeordnet sind und der Direktvermarktung bzw. dem Verzehr überwiegend am Standort hergestellter Produkte dienen. Damit wird verhindert, dass sich im Plangebiet ein eigenständiger Einzelhandels- oder Gastronomiestandort ohne Bezug zum vorhandenen Betrieb entwickelt.

Die Begrenzung der Verkaufs- und Gastraumflächen stellt sicher, dass die Nutzung kleinmaßstäblich bleibt und sich dem vorhandenen Betriebs- und Gebäudekomplex unterordnet. Die geplante Verkaufsfläche von maximal 35 m² und die Gastraumfläche von maximal 50 m² orientieren sich an der konkret vorliegenden Vorhabenplanung und gewährleisten, dass keine gebietsunverträgliche Intensivierung der Nutzung entsteht; der gesteckte städtebauliche Rahmen von maximal 150 m² sichert die Umsetzung der Planungsabsicht. Zugleich wird damit den Anforderungen an die städtebauliche Steuerung der Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen. Die Festsetzung schafft eine hinreichend bestimmte Grundlage für die Zulassung des beabsichtigten Planvorhabens, ohne weitergehende oder ungewollte Nutzungsansprüche auszulösen.

Die über diesen fest bestimmten städtebaulichen Rahmen hinausgehenden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe sollen auch fortan ausgeschlossen bleiben. Dies verdeutlicht, dass aufgrund der Änderung keine Nutzungen ermöglicht werden sollen, die zu einer deutlich höheren Kundenfrequenz, längeren Aufenthaltszeiten, zusätzlichen Verkehrsbelastungen oder einer Verlagerung des Gebietscharakters führen



könnten. Die dörflich geprägte Nutzungsmischung des Bereichs bleibt erhalten und wird lediglich um eine betriebsbezogene, ortsverträgliche Ergänzung fortentwickelt.

Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich und angemessen. Sie stärkt einen vorhandenen örtlichen Betrieb, nutzt eine bereits baulich geprägte Hofstelle und vermeidet eine Verlagerung der ergänzenden Verkaufs- und Caféfunktion an einen anderen Standort. Gleichzeitig wahrt sie die nachbarlichen Belange, indem die Zulässigkeit auf eine kleine, betrieblich gebundene Nutzung begrenzt wird. Fragen der konkreten Stellplatzanordnung, der Erschließung, des Immissionsschutzes und der bauordnungsrechtlichen Anforderungen bleiben im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und nachzuweisen.

Nach dem **rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan** ist für das Teilgebiet MD 1.3 festgesetzt:

- Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, jedoch ohne die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO,
- II Vollgeschosse,
- GRZ = 0,6 und GFZ = 0,8,
- besondere Bauweise.

Aus der Systematik der textlichen Festsetzungen ergibt sich für MD 1.3 folgendes zulässiges bzw. ausgeschlossenes Nutzungsspektrum:

a) Nach dem Ursprungsplan im Teilgebiet MD 1.3 zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, allerdings nach der Festsetzung nur in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb.
4. Handwerksbetriebe als beschränkte Form der sonstigen Gewerbebetriebe; der Ursprungsplan lässt im gesamten Dorfgebiet MD 1.1 bis MD 1.3 „als sonstige Gewerbebetriebe“ nur Handwerksbetriebe im Sinne des § 5 Abs. 1 BauNVO zu; damit sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nicht allgemein eröffnet, sondern auf handwerklich geprägte Nutzungen begrenzt.
5. Gartenbaubetriebe nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, da diese im Ursprungsplan für MD 1.3 nicht ausgeschlossen werden.
6. Wohnungen bzw. Wohngebäude für betriebsbezogene Zwecke sind ausnahmsweise zugelassen; die Festsetzung verweist hierbei auf Wohnungen bzw. Wohngebäude im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, also typischerweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



b) Nach dem Ursprungsplan im Teilgebiet MD 1.3 ausgeschlossen:

1. sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, also eine selbständige Wohnnutzung ohne funktionalen Bezug zu einer landwirtschaftlichen, gewerblichen oder handwerklichen Nutzung.
2. Einzelhandelsbetriebe nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,
3. Schank- und Speisewirtschaften nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,
6. Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO,
7. Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO, und zwar auch nicht ausnahmsweise.

Mit der plangegenständlichen 2. Änderung wird eine Anpassung der o.g. Ziffern 2 und 3 durchgeführt.

Für die vorliegende 2. Änderung ist damit entscheidend: Der Ursprungsplan schließt nicht jede gewerbliche oder betriebliche Nutzung im Bereich MD 1.3 aus. Zulässig bleiben insbesondere land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, betriebsbezogene Wohnnutzungen, bestimmte Verarbeitungs- und Sammelbetriebe land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe sowie Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen ist jedoch gerade die für das konkrete Vorhaben benötigte Nutzungskombination aus Verkaufsladen und Café, weil diese planungsrechtlich als Einzelhandelsbetrieb bzw. Schank- und Speisewirtschaft einzuordnen ist. Dies deckt sich mit der Einschätzung des Kreises Bergstraße im Rahmen der erfolgten Bauvoranfrage, wonach der bestehende Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließt und das Vorhaben deshalb ohne Bebauungsplanänderung nicht genehmigungsfähig ist.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine Neuaufteilung der Grundstücke vorgesehen.



6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten der Gemeinde nicht.

Aufgestellt:

Lautertal, 25.06.2026

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur

Ingenieurkammer Hessen



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan 2. Änderung „Unterhalb Neckarstraße“ ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit der in untenstehender Abbildung durch Planzeichen festgesetzten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Unterhalb Neckarstraße“ werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Die rechtskräftigen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans „Unterhalb Neckarstraße“ behalten uneingeschränkt ihre Rechtswirksamkeit und werden innerhalb des Umgriffs für den plangegenständlichen räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ausschließlich zu der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vollständig ersetzt.

A Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 4, Nr. 173/3

[unmaßstäbliche Darstellung]



Planzeichenerklärung:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



B Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die Ziffer 2 der Festsetzungen des Ursprungsplans werden innerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs (= Teilgebiet MD 1.3 des rechtskräftigen Ursprungsplans) durch die folgenden Festsetzungen vollinhaltlich ersetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO:

Es ist „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

1.1. Allgemein zulässige Nutzungen (§ 5 Abs. 2 BauNVO):

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse ausschließlich in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie
 - a) in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit einem im Geltungsbereich vorhandenen handwerklichen Betrieb stehen,
 - b) der Direktvermarktung von überwiegend am Standort hergestellten oder weiterverarbeiteten Produkten dienen,
 - c) eine Verkaufsfläche von insgesamt 150 m² (einschließlich Gastraumfläche bei Schank- und Speisewirtschaften) nicht überschreiten,
 - d) nach Umfang, Betriebsweise und Auswirkungen auf die Umgebung gebietsverträglich sind und keine unzumutbaren Störungen der Wohnnutzung oder der sonstigen zulässigen Nutzungen im Umfeld hervorrufen.
- sonstige Gewerbebetriebe, ausschließlich als der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Handwerksbetriebe
- Gartenbaubetriebe.

1.2. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1.3. Nicht zulässige Nutzungen (§ 5 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sofern die nicht im Sinne der vorstehenden Ziffer 1.1 in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb stehen,
- sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als selbständige Wohnnutzung ohne einen funktionalen Bezug zu einer innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden land- bzw. forstwirtschaftlichen, gewerblichen oder handwerklichen Nutzung.



- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der nach vorstehender Ziffer 1.1 zulässigen Betriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme der nach vorstehender Ziffer 1.1 zulässigen Betriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie nicht als Handwerksbetriebe der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen im Sinne vorstehender Nr. 1.1,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen.
- 1.4 Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 5 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)