

Stadtverwaltung Michelstadt

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: VL-164/2026
Zuständigkeit: Bau- und Planungsamt
Sachbearbeitung: Bettina Schricker
Verfasser/in: Bettina Schricker
Kostenstelle:
Status: öffentlich

eingereicht am: 19.05.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss	26.08.2026	zur Kenntnis

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 "Grätz-Markersdorfer-Straße Süd"

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis vom Beschluss des Magistrats vom 13.05.2026.

Begründung:

In der Zeit vom 20.10 bis 21.11.2025 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange statt. Im Ergebnis wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Grätz-Markersdorfer-Straße Süd“ mit Datum vom 25.06.2025 geändert.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

1. Der Geltungsbereich wurde geändert und neue Ausgleichsflächen wurden festgesetzt; Die Lage der Ausgleichsflächen (Teilgeltungsbereiche 2 und 3) ist textlich festgesetzt und wird zusätzlich im gemeinsamen Umweltbericht zeichnerisch dargestellt (sh. Anlage 5).
 2. Die private Grünfläche am neuen Ortsrand ist zu mindestens 30 % mit Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen;
 3. Für Anpflanzungen im Geltungsbereich sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden;
-
1. Als weitere Dachformen sind neben begrünten Flachdächern auch Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen bis 30° und Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße zulässig. Die Änderungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:
 1. Seitens der Öffentlichkeit kam ein Hinweis darauf, dass die vorgesehene Ausgleichsfläche nicht aufgewertet werden kann, da sie im Rahmen einer Biotopkartierung 2025 einem geschützten Biotop zugeordnet wurde. Als Ausgleichsflächen stehen nun zwei andere Grundstücke in Absprache mit der Naturschutzbehörde zur Verfügung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend geändert und die Ausgleichsmaßnahmen werden neu festgesetzt.
 2. Die Untere Naturschutzbehörde hat angeregt, die Bepflanzung der Grünfläche am Ortsrand zu spezifizieren. Zudem fällt die Ausgleichsfläche im Anschluss an das Baugebiet weg, so dass der Ortsrand an dieser Stelle verbessert werden soll.
 3. Die Untere Naturschutzbehörde hat außerdem angeregt, die Nutzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen zur Vorgabe zu machen.
 4. Es soll die Möglichkeit gegeben werden, Gebäude mit Steildächern zu errichten, um die Vermarktung der Fläche zu vereinfachen. Dies wurde seitens der Grundstückseigentümer angeregt.

Da einzelne Änderungen die Grundzüge der Planung betreffen, ist eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die Änderung des FNP Michelstadt, die parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans erfolgt, ist von den Änderungen am Bebauungsplan nicht betroffen. Der Entwurf zur Änderung des FNP liegt damit weiterhin in genehmigungsfähiger Form vor.

Es wurde empfohlen, den geänderten Unterlagen zuzustimmen und eine verkürzte Offenlage für die Zeit von drei Wochen zu beschließen.

Der Magistrat schloss sich dieser Empfehlung an:

Beschluss:

Den Änderungen der Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 „Grätz-Markersdorfer-Straße Süd“ in Form der Anlage 1 wird zugestimmt. Den geänderten Unterlagen in Form der Anlagen 2 bis 6 wird zugestimmt.

Es wird beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, den unveränderten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung in Form der Anlagen 7 und 8, den geänderten gemeinsamen Umweltbericht und die gemeinsame Artenschutzrechtliche Stellungnahme erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu veröffentlichen. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grätz-Markersdorfer-Straße Süd“ wurde gegenüber dem ursprünglichen Entwurf verändert; die Ausgleichsfläche befindet sich nicht mehr unmittelbar im Anschluss an das Plangebiet, sondern weiter entfernt auf mehreren Grundstücken im Außenbereich. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr 3 Teilbereiche in der Gemarkung Michelstadt:

Teilgeltungsbereich 1 ("Plangebiet", Eingriffsfläche) befindet sich auf der Gemarkung Michelstadt und umfasst in Flur 4 die Flurstücke 1/1 teilweise, 220 teilweise, und 219/2. Er hat eine Fläche von 2.168 qm.

Teilgeltungsbereich 2 (erste Ausgleichsfläche) besteht aus dem Flurstück 212, Im Galgenberg, an den Stockheimer Rödern, in Michelstadt und umfasst 1.295 qm Fläche.

Teilgeltungsbereich 3 (zweite Ausgleichsfläche) besteht aus dem Flurstück 14, Die Stockheimer Röder, in Michelstadt und umfasst 1.134 qm Fläche.

Für die Offenlage ist kein Beschluss der Ausschüsse oder der Stadtverordnetenversammlung erforderlich. Auf Grund der anstehenden Sommerpause wird auf die Vorlage verzichtet, um das Verfahren nicht unnötig zu verlängern.

Nach Ablauf der erneuten Offenlage werden die Unterlagen zur Fassung des Satzungsbeschlusses allen betroffenen Gremien vorgelegt.

Personalressourcen:

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage(n):

- 1 Zusammenstellung der Stellungnahmen der Offenlage
- 2 Planzeichnung
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Begründung
- 5 Gemeinsamer Umweltbericht BPlan und FNP
- 6 Gemeinsame Artenschutzrechtliche Stellungnahme BPlan und FNP

