



Stadt Gundelsheim

Bebauungsplan "Baumgarten" in Obergriesheim

**Verfahren nach §13a BauGB
Begründung zum Bebauungsplan**

**SATZUNG
vom 20.10.2021**

BIT | INGENIEURE

Standort Öhringen
Altstadt 36
74613 Öhringen
Tel. +49 7941 9241-0
www.bit-ingenieure.de

04GUH18048

Stadt Gundelsheim

Begründung zum Bebauungsplan

„Baumgarten“

SATZUNG in der Fassung vom 20.10.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.1	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes.....	3
1.2	Geltungsbereich.....	4
1.3	Beschreibung des Bestandes	5
1.4	Städtebauliches Konzept	7
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung	10
1.6	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	13
1.7	Städtebauliche Struktur sowie Landschaftsbild und -funktion.....	13
2	Begründung zu den Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	15
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
2.2	Maß der baulichen Nutzung	15
2.3	Nebenanlagen.....	16
2.4	Bauweise.....	16
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	16
2.6	Stellung der baulichen Anlagen	16
2.7	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	17
2.8	Zahl der Wohnungen	17
2.9	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	17
2.10	Verkehrsflächen.....	17
2.11	Zufahrten	18
2.12	Versorgungsanlagen und -leitungen.....	18
2.13	Öffentliche und private Grünflächen.....	18
2.14	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft	19
2.15	Pflanzgebote	19
2.16	Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	20
2.17	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	20
2.18	Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Starkregen).....	20

3	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	22
3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	22
3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke	23
3.3	Einfriedungen	23
3.4	Außenantennen	23
3.5	Zahl der Stellplätze	23
3.6	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	23
3.7	Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen	24
4	Hinweise	24
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	25
6	Artenschutz	30
7	Immissionsschutz	30
8	Bodenordnung	31
9	Städtebauliche Kenngrößen	31

Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Lage im Raum	3
Bild 2:	Abgrenzungsplan vom 08.05.2019	5
Bild 3 und Bild 4:	Plangebiet im Südwesten mit K2032 von Süd nach Nord und von West nach Ost	5
Bild 5 und Bild 6:	Blick von Südosten nach Norden und von Osten nach Westen	6
Bild 7:	Blick über das Plangebiet Nord nach Süd	6
Bild 8 und Bild 9:	Blick entlang der Kapellstraße nach Süden und nach Norden	7
Bild 10:	Auszug aus der Strukturkarte zum Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken	10
Bild 11:	Auszug aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken	11
Bild 12:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanvorentwurf vom 14.05.2018	11
Bild 13:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992	12
Bild 14:	Ausschnitt Maßnahmenplan des Landschaftsplanes Gundelsheim, 1989	13

1 Begründung zum Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim hat in der öffentlichen Sitzung am 08.05.2019 beschlossen, im nördlichen Bereich von Obergriesheim der Stadt Gundelsheim einen Bebauungsplan zur Erschließung von Wohnbaubauflächen aufzustellen.

1.1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Gundelsheim plant in Obergriesheim im nördlichen Bereich die Ausweisung eines neuen Wohngebietes (siehe Bild 1). Auf der Gesamtmarkung Gundelsheim besteht eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen. Allein im Stadtteil Obergriesheim gibt es derzeit rund 100 Bauplatzinteressenten.

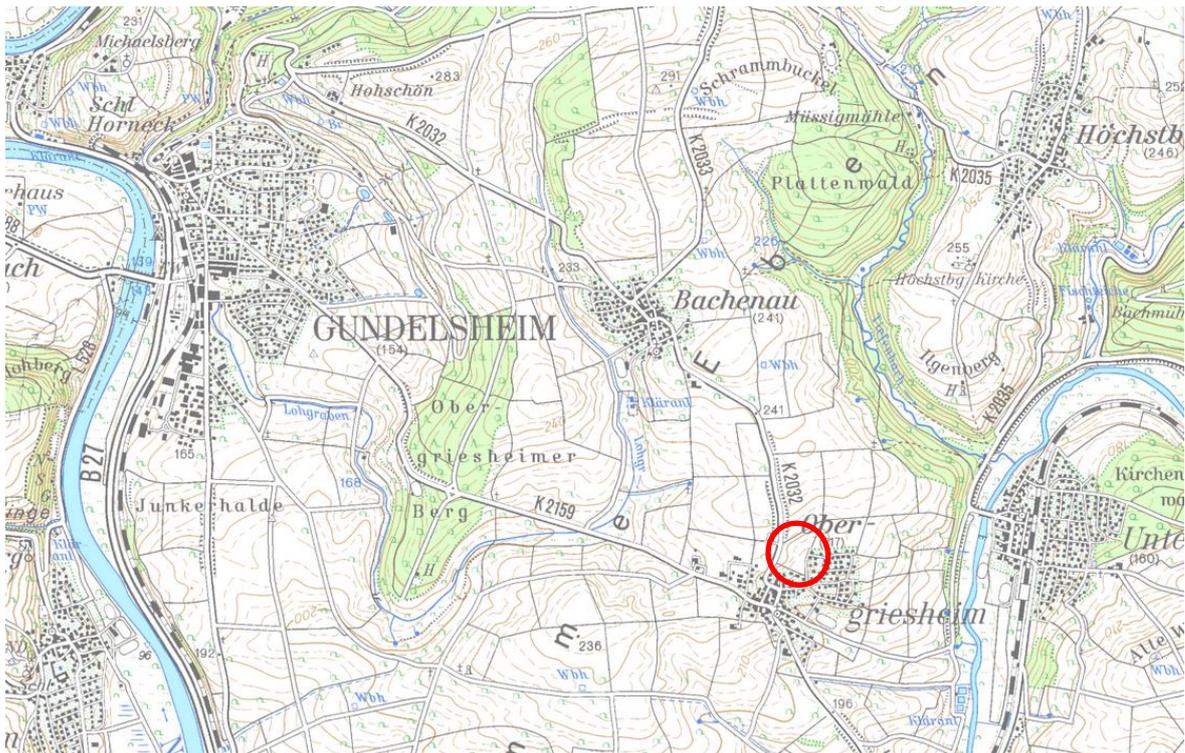


Bild 1: Lage im Raum

Aufgrund dieses Bedarfs an Wohnbauland möchte die Stadt Gundelsheim ein neues Wohngebiet erschließen. Hierzu wurde eine Fläche im nördlichen Bereich von Obergriesheim ins Auge gefasst (siehe Bild 1). Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Zur Umsetzung des Wohngebietes ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Flächengröße von rund 19.100 m² aufweisen (siehe Bild 2) und eine überbaubare Grundfläche von unter 10.000 m². Aufgrund dieser Flächengröße und seiner Lage am Ortsgefüge, wird das Verfahren nach § 13b BauGB angewandt, also das beschleunigte Verfahren, da der gesamte Planbereich auch als Wohngebiet ausgewiesen werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Stadt in Bezug auf die notwendigen Wohnbauflächen. Aufgrund der ländlichen Lage und der Nähe zu den Städten Gundelsheim und Bad Friedrichshall weist Obergriesheim insbesondere für Familien eine hohe At-

traktivität auf. Gleichzeitig steigt – auch bedingt durch die demografische Entwicklung – die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, da insbesondere in diesen die beim Älterwerden wichtige Barrierefreiheit besser gewährleistet werden kann.

In Obergriesheim selbst bestehen nur noch wenige freie Baugrundstücke, die sich jedoch in Privatbesitz befinden und daher der Stadt nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage sieht die Stadt Gundelsheim daher die Notwendigkeit, ein neues Baugebiet zu erschließen. In Obergriesheim gibt es zur Erweiterung der Wohnbauflächen nur eine bereits in den übergeordneten Planungen ausgewiesene Fläche. Am 08.05.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten“ beschlossen.

An den Geltungsbereich grenzt im Süden ein bereits bebautes Mischgebiet an. Das Flurstück Nr. 1944 im südwestlichen Bereich des Plangebiets zählt derzeit entsprechend des Flächennutzungsplans ebenfalls zu dieser Mischbaufläche. Da sich der Bedarf jedoch auf zukünftiges Wohnbauland beschränkt und unmittelbar südlich angrenzend an den Geltungsbereich eine reine Wohnnutzung vorliegt, wird das gesamte Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen. Die Aufnahme dieser südlichen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans dient der Sicherung der Erschließung dieser Randflächen und sorgt für eine einheitliche und gestalterisch harmonische Bebauung des Wohngebietes.

Neben der Ausweisung von neuen Bauplätzen am Siedlungsrand engagiert sich die Stadt auch in der Innenentwicklung. So werden Möglichkeiten einer innerörtlichen Nachverdichtung, der Entwicklung von innerörtlichen Potenzialen oder der Bebauung von Baulücken genutzt. Da sich die in Frage kommenden Flächen jedoch in den überwiegenden Fällen in Privatbesitz befinden, sind im Vorfeld häufig langwierige Verhandlungen erforderlich. Aus diesem Grund wird die Innenentwicklung seitens der Stadt als wichtiger, jedoch nur langsamer und teilweise langfristiger Prozess eingestuft. Ein vollständiger Verzicht auf eine Siedlungsentwicklung am Rand ist daher nicht möglich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Obergriesheim der Stadt Gundelsheim auf der Gemarkung Obergriesheim und umfasst eine Fläche von rund 1,91 ha. Es wird begrenzt durch

- die Kreisstraße K2032 und landwirtschaftliche Flächen im Westen,
- ein bestehendes Mischgebiet im Süden,
- ein bestehendes Wohngebiet und die „Kapellstraße“ im Osten,
- landwirtschaftliche Flächen und die Wegeparzelle 1911 im Norden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baumgarten“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst vollumfänglich die Flurstücke 1930, 1937, 1938, 1940, 1941, 1943, 1944, 1945, und 1946 sowie teilweise das Flurstück 1911 der Flur 0 der Gemarkung Obergriesheim.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die zeichnerische Darstellung der vorgenannten Fläche im Abgrenzungsplan vom 09.05.2019, Maßstab 1:1500 (siehe Bild 2).

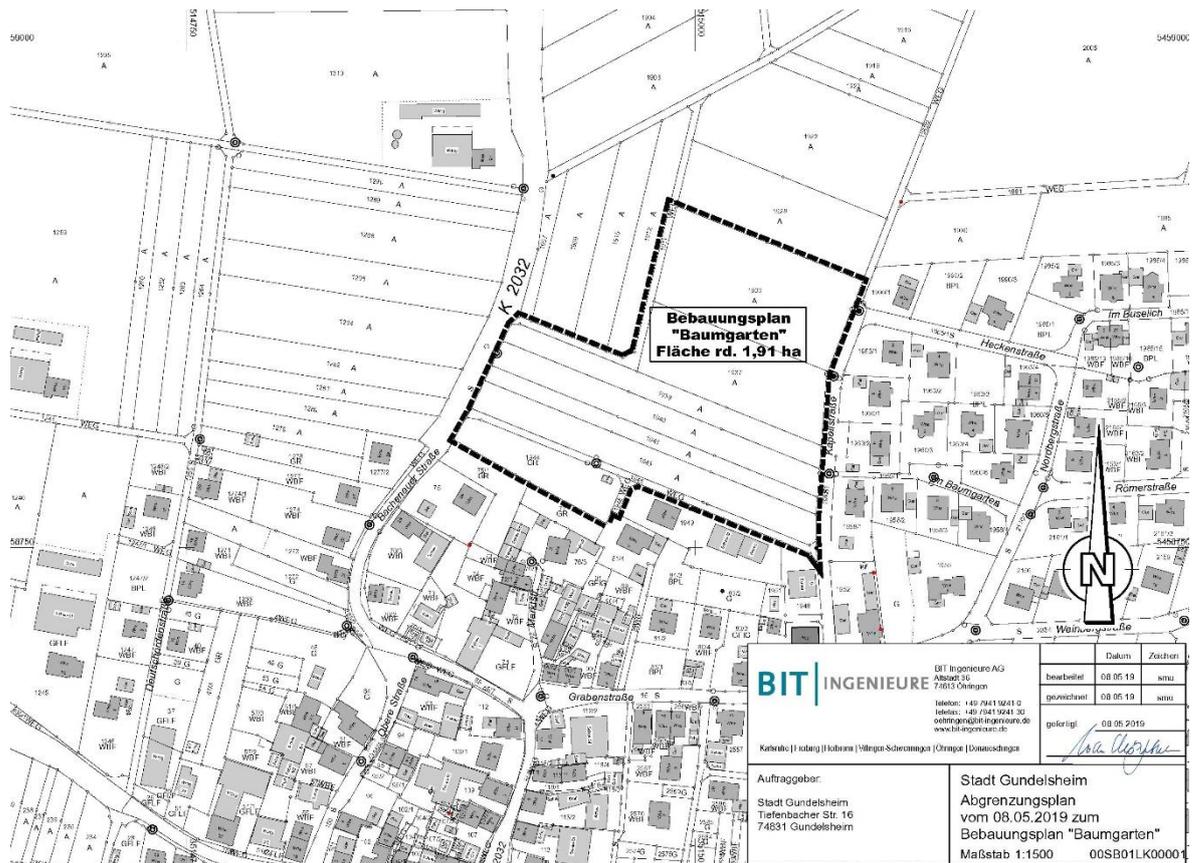


Bild 2: Abgrenzungsplan vom 08.05.2019

1.3 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Obergriesheim, in Angrenzung zur Kreisstraße K 2032 (Bachenauer Straße). Das Plangebiet grenzt nach Süden und Osten an bestehende Siedlungsstrukturen an, im Süden an ein Mischgebiet und im Osten an die Wohngebiete „Rosthäusle“ und „Buselich“, diese sind überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt. Es rundet somit die vorhandenen Siedlungsbereiche von Obergriesheim nach Norden und Westen ab.



Bild 3 und Bild 4: Plangebiet im Südwesten mit K2032 von Süd nach Nord und von West nach Ost

Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen und die Kreisstraße K2032 (siehe Bild 3) an. Die landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv bewirtschaftet und weisen keine Gehölzbestände auf. Westlich und südlich des Plangebietes liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Nutztierhaltung sowie einige kleinere Hobbytierhaltungen.

Nach Süden grenzen Gehölzpflanzungen das Plangebiet zu den bestehenden Strukturen ab (siehe Bild 4). Diese bestehenden Strukturen bilden die Abgrenzung zwischen dem bestehenden Mischgebiet und dem neuen Wohngebiet und dienen der Konfliktvermeidung. Am Südrand des Plangebietes befindet sich ein Schotter-/Grasweg, welcher die südlich angrenzenden Grundstücke erschließt.

Hauptsächlich von der Planung betroffen sind landwirtschaftliche Flächen, die keine Gehölzstrukturen aufweisen (siehe Bild 5 und 6). Das Plangebiet besitzt eine ausgeprägte Topografie. Das Gelände fällt von Ost nach West mit einem Gefälle von teilweise bis zu 15 %. Die Höhendifferenz beträgt dabei ca. 12,0 m.



Bild 5 und Bild 6: Blick von Südosten nach Norden und von Osten nach Westen

Von Nord nach Süd betrachtet, weist das Gelände im mittig des Plangebietes eine Senke auf und steigt nach Süden hin wieder an (siehe Bild 7).



Bild 7: Blick über das Plangebiet Nord nach Süd
(Geländesenke mit Anstieg nach Süden hin; durchgehendes Gefälle von Ost nach West)

Durch die vorliegende Planung wird der bestehende Siedlungsbereich nach Nordwesten hin abgerundet, so dass die Kapellstraße zukünftig eine zweiseitige Bebauung erfährt (siehe Bild 8 und 9).

Die Erschließung der Grundstücke soll aber vorwiegend über die neuen Verkehrsflächen erfolgen, um den Eingriff in die Kapellstraße möglichst gering zu halten. Durch die Dichte an Bestandsleitungen in der Straße, ist dies nur mit hohem Aufwand und hohen Kosten möglich.



Bild 8 und Bild 9: Blick entlang der Kapellstraße nach Süden und nach Norden

1.4 Städtebauliches Konzept

1.4.1 Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Dies sieht die Entwicklung eines Wohngebietes in westlicher Fortsetzung der Wohngebiete „Rosthäusle“ und „Buselich“, vornehmlich für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser, aber auch kleineren Mehrfamilienhäusern an der Kreisstraße und in einem zentralen Bereich mit anspruchsvoller Topografie vor. Die Grundstücke für die kleinteilige Bebauung sind mit überwiegend 400 bis 550 m² dem ländlich geprägten Umfeld angemessen. Die Gebäudekubatur ist mit 2 Vollgeschossen auf ein landschaftsbildverträgliches Maß begrenzt, bezüglich der Dachform wird ein breites Spektrum zugelassen, um Bauwilligen ausreichend Gestaltungsspielraum anzubieten.

Entlang der westlichen und nördlichen Baugebietsgrenze wird eine Hecken- und Baumpflanzung als Übergang in den Landschaftsraum angelegt. Zusätzlich wird das Baugebiet im Randbereich durch einen Erdwall vor Außengebietswasser geschützt. Auf den Baugrundstücken selbst ist durch eine verbindliche Bepflanzung die Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt.

Durch festgesetzte Retentionszisternen soll eine nachhaltige Nutzung und Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken erfolgen und damit die Kanalisation sowie die Kläranlage entlastet werden.

1.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen neuen Anschluss an die Bachenauer Straße (K 2032). Die Haupteerschließung des Gebietes wird über eine Ost-West-Verbindung mit begleitendem Gehweg geschaffen, welche die Bachenauer Straße mit der Kapellstraße/Heckenstraße verbindet. Somit erhalten die Wohngebiete „Rosthäusle“ und „Buselich“ in diesem Zuge einen weiteren Anschluss an das überregionale Straßennetz. Entlang der Straße werden im Bereich der Mehrfamilienhäuser 4 öffentliche Stellplätze als Senkrechtparker angeordnet.

Im südlichen Teil der Kapellstraße schließt sich zusätzlich eine Stichstraße mit Wendeanlage an, welche aufgrund der niedrigen Frequenz als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird. Das heißt, sie verfügt über keinen separaten Gehweg. Im Bereich der Wendeanlage, welche mit einem Durchmesser von 21 m problemlos von Müllfahrzeugen genutzt werden kann, befinden sich 3 öffentliche Stellplätze sowie ein Müllstellplatz für die zwei hinter liegenden Grundstücke. Diese sind durch eine Stichstraße erschlossen.

Die erforderliche Stellplatzanzahl des Wohngebietes wird gegenüber den Vorgaben aus der „Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen und deren Ablösung“ vom 20.07.2001 der Stadt Gundelsheim erhöht auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit, um das Parken entlang der Erschließungsstraßen weitestgehend zu vermeiden.

An der nordöstlichen Kante des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die der Regenwasserableitung von Außengebietswasser dient. Bei einer zukünftigen Gebietserweiterung entfällt diese Funktion und die östliche Fläche kann für die weitere verkehrliche Erschließung in Verlängerung der Kapellstraße genutzt werden.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird der bestehende Gras- und Schotterweg im westlichen Bereich zu einem Fußweg ausgebaut. Aufgrund der topografischen Begebenheiten mit teilweisen Neigungen bis zu 17,5 % ist der Fußweg nicht barrierefrei. Die südlich des Weges angrenzenden Flurstücke Nr. 81/4 und 1949 werden wie bisher über den Wirtschaftsweg von Osten her erschlossen.

Obergriesheim ist in das Tarifgebiet des Heilbronner Hohenloher Haller Nahverkehrs (HNV) integriert. Vom Plangebiet aus kann die Bushaltestelle „Gundelsheim - Obergriesheim“ fußläufig erreicht werden. Diese befindet sich in einer Entfernung von rund 350 Metern und deckt die örtlichen und überörtlichen Verbindungen (ab Gundelsheim) ab. Der nächste Bahnhof der Deutschen Bahn AG befindet sich in rund 5 km Entfernung in der Stadt Gundelsheim. Dieser ist auch an das überregionale Stadtbahnnetz angebunden.

1.4.1 Technische Erschließung

Für das Plangebiet wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan). Die Entwässerung des Baugebiets ist im Trennsystem geplant. Da es im unmittelbaren Umfeld des Baugebiets keine Vorflut gibt und die aktuell ausgearbeitete hydraulische Überprüfung des Bestandsnetzes von Obergriesheim eine ausreichende Leistungsfähigkeit ausweist, erfolgt der Anschluss des Schmutz- und Regenwasserkanals an den bestehenden Mischwasserkanal in der Kapellstraße. Sollte in Zukunft eine separate Ableitung des Regenwassers an die Vorflut möglich sein, so müssen innerhalb des Baugebiets keine weiteren Bauarbeiten vorgenommen werden.

An das Plangebiet schließen sich nördlich und westlich Landwirtschaftsflächen an, welche eine Neigung zum geplanten Baugebiet hin aufweisen. Um bei starkem Niederschlag und Starkregenereignissen das Baugebiet vor diesen Außengebietswässern zu schützen, wird die schadlose Ableitung durch eine in das Planungskonzept integrierte Wallschüttung sichergestellt. Die Mindesthöhe von 50 cm wird durch die Festlegung der EFH-Höhen der angrenzenden Grundstücke sichergestellt und ist von den Eigentümern dauerhaft zu unterhalten. Im Nordosten des Plangebietes wird das Wasser über ein Einlaufbauwerk gefasst und der Kanalisation zugeführt, bzw. schadlos entlang des bisherigen Korridors entlang der Kapellstraße geführt.

Die Wasserversorgung des Baugebiets erfolgt über die vorhandenen Wasserleitungen in der Kapellstraße, südlicher Feldweg und Bachenauer Straße.

Ebenso ist die Strom- und Telekommunikationsversorgung durch Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz wird entsprechend der Prüfung der Stadtverwaltung über das bestehende Leitungsnetz abgedeckt. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr ausreichend dimensioniert.

Ggf. erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge sowie eventuelle Rettungswege auf den Baugrundstücken sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

1.5.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Die Stadt Gundelsheim liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020, welcher seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlich ist.

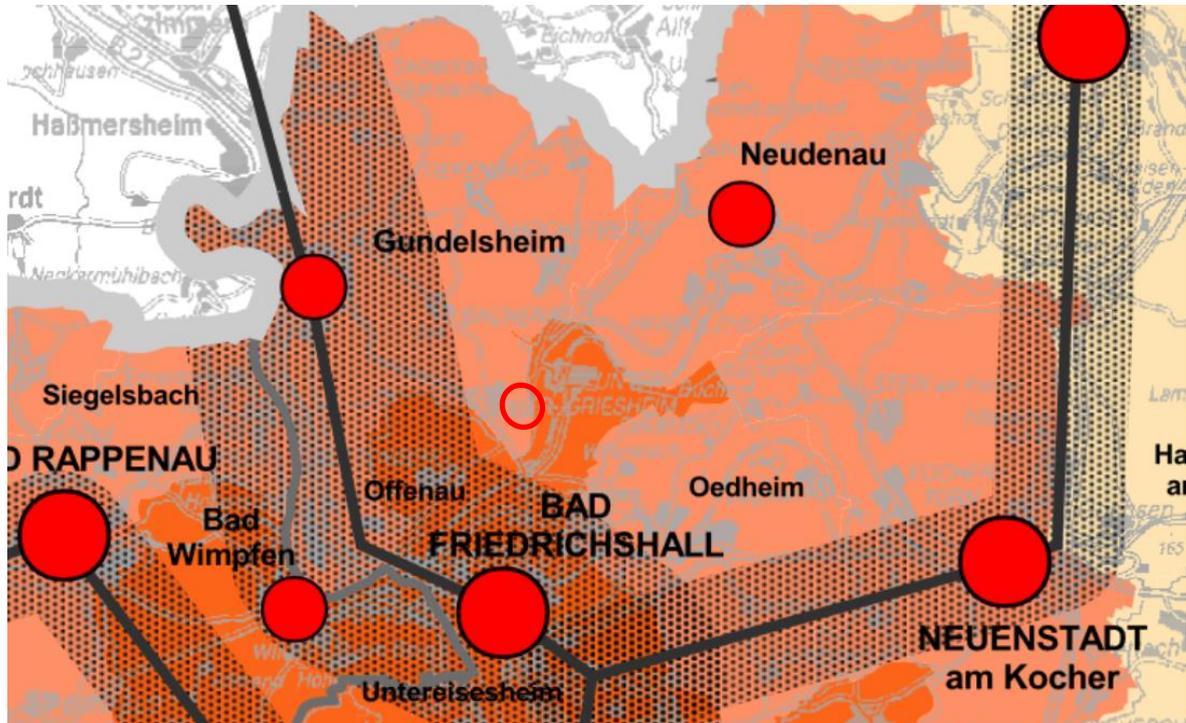


Bild 10: Auszug aus der Strukturkarte zum Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken

In der Strukturkarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist Gundelsheim als Kleinzentrum an der Landesentwicklungsachse Mosbach – Gundelsheim – Bad Friedrichshall - Neckarsulm ausgewiesen, welche maßgeblich durch die Bundesstraße B27 definiert ist (siehe Bild 10). Angesichts der verkehrsgünstigen Lage an der Stadtbahn bzw. an der Bahnlinie wird in Gundelsheim von günstigen Bedingungen für eine verstärkte Siedlungsentwicklung ausgegangen. Obergriesheim liegt unmittelbar westlich dieser Landesentwicklungsachse in der Randzone um den Verdichtungsraum, direkt angrenzend an den Verdichtungsraum.

Nach der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ befindet sich das Plangebiet innerhalb einer geplanten Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet und einer bestehenden Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet im Norden der derzeitigen Siedlungsstruktur von Obergriesheim (siehe Bild 11). Die das Plangebiet nach Norden umgebenden Flächen sind als Vorranggebiete für die Landwirtschaft dargestellt und die nach Süden und Osten bereits bebauten Siedlungsbereiche sind als solche der Raumnutzungskarte zu entnehmen.

Durch die Planung werden somit keine Belange der Regionalplanung berührt bzw. werden durch die Bauleitplanung die bereits in der Regionalplanung vorgesehenen Siedlungsbereiche entwickelt.

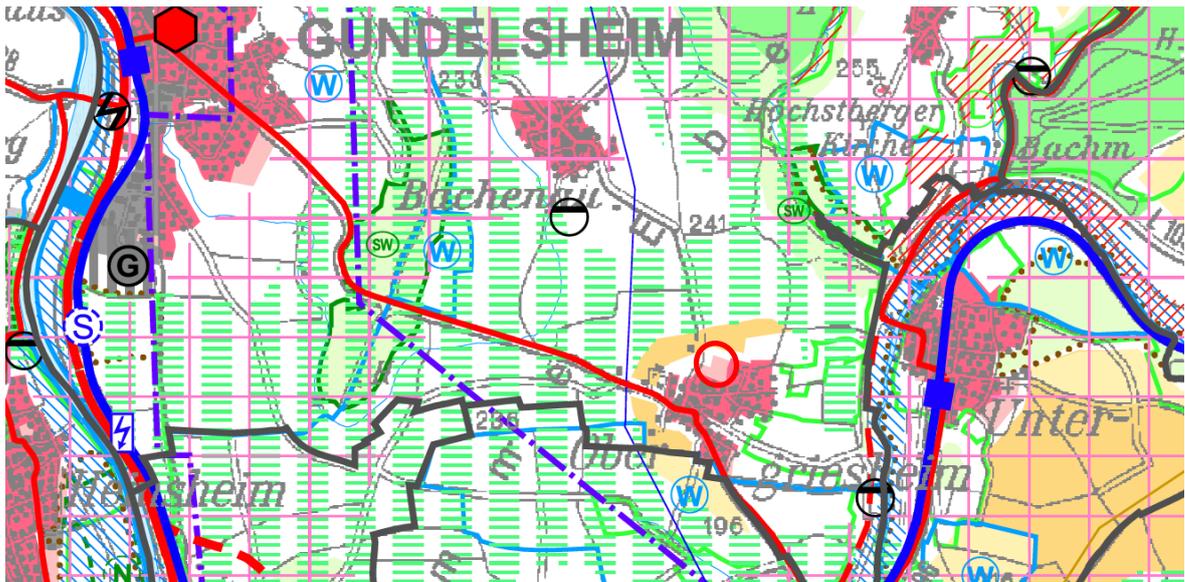


Bild 11: Auszug aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken

1.5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

In dem aktuellen Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Gündelsheim „Flächennutzungsplan 2035“ vom 09.01.2019 ist das Plangebiet größtenteils als geplante Wohnbaufläche dargestellt, der südliche Teil ist als bestehende Mischbaufläche ausgewiesen (siehe Bild 12). Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit archäologischen Kulturdenkmälern. Dies ist bei Erdarbeiten zu beachten, weshalb im Textteil des Bebauungsplans gesondert darauf hingewiesen wird.

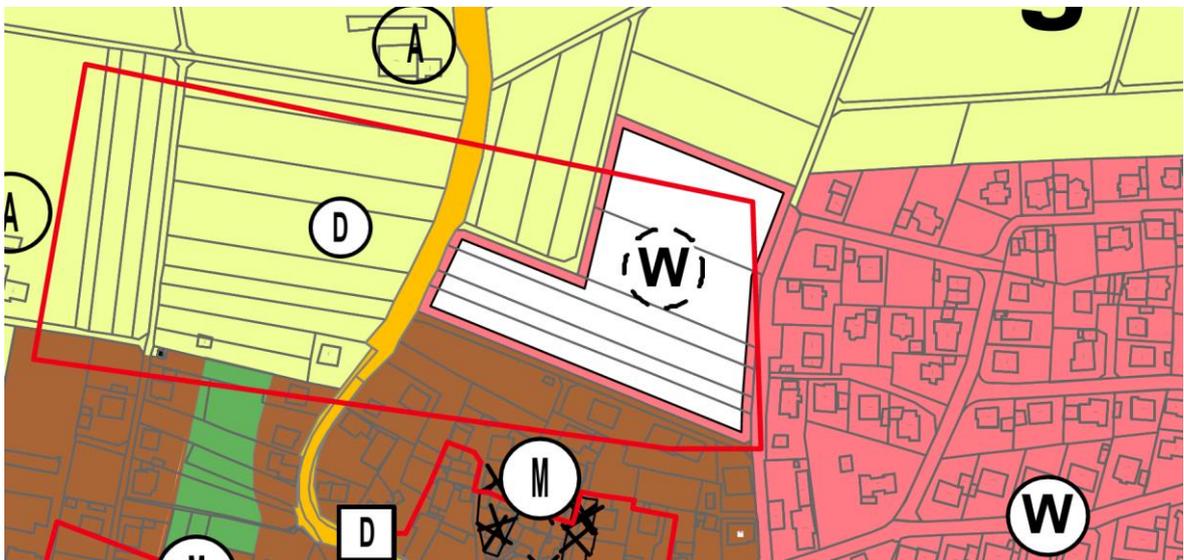


Bild 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanvorentwurf vom 14.05.2018

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsraumes Gündelsheim (1. Fortschreibung aus dem Jahr 1992) stellt das Plangebiet ebenfalls als geplante Wohnbaufläche dar und den südlichen Teil als bestehende gemischte Baufläche (siehe Bild 13).

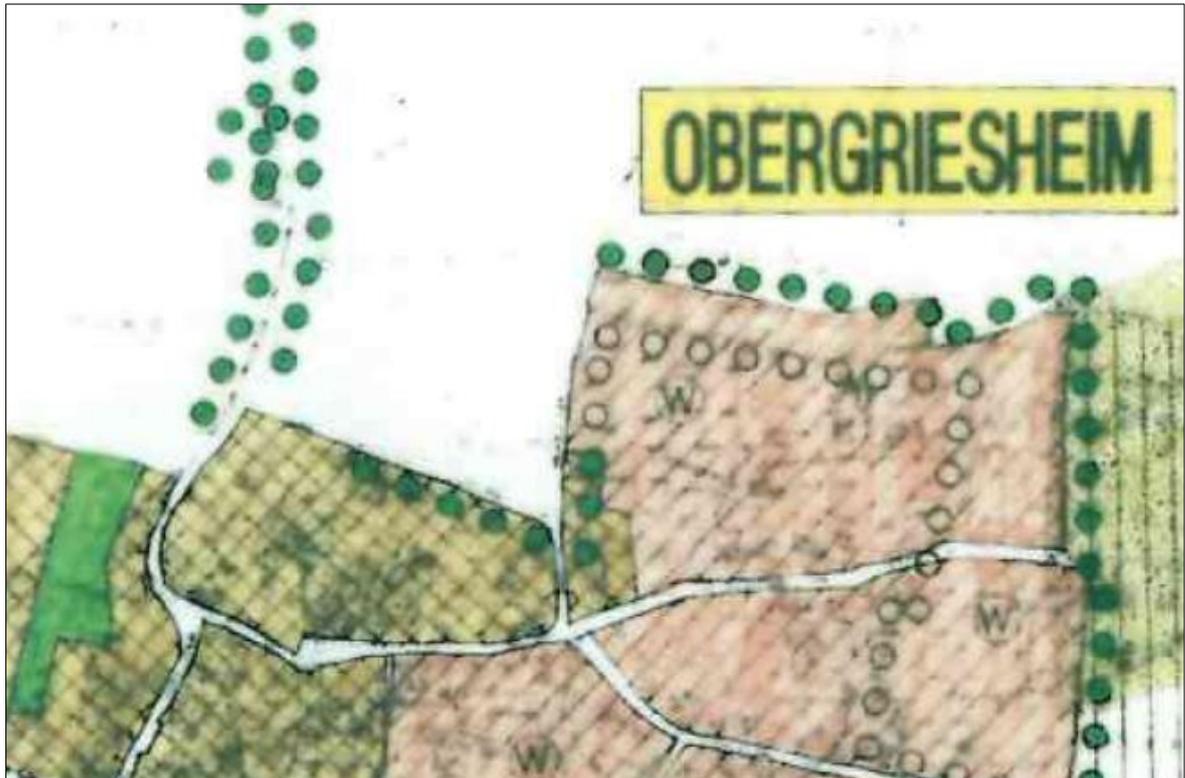


Bild 14: Ausschnitt Maßnahmenplan des Landschaftsplanes Gundelsheim, 1989

1.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ist keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Berücksichtigung der Umweltbelange wird dennoch kurz dargestellt, da die Umweltbelange als ein Abwägungsbelang in jedem Bauleitplanverfahren nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zu beachten sind. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden, auch wenn kein Umweltbericht zu erstellen ist, unter Kapitel 5 erläutert.

Ebenso ist der besondere Artenschutz zu berücksichtigen unabhängig des Bauleitplanverfahrens. Da im Zuge der Bebauungsplanaufstellung auch die im Süden mit bestehenden Gehölzbeständen bestückten Flächen überplant werden, sind erhebliche Eingriffe nicht nur in Acker- sondern auch in Grünflächen mit Gehölzbeständen zu erwarten. Zur Abschätzung, welche Tierarten von der Planung betroffen sind, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, welche von März bis Juni 2019 durchgeführt wurde (siehe Anlage 1). Die Ergebnisse der Untersuchung wurden unter Kapitel 6 in die Bebauungsplanunterlagen integriert.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden zudem unter Kapitel 5 zusammenfassend dargestellt.

1.7 Städtebauliche Struktur sowie Landschaftsbild und -funktion

Die bisherige städtebauliche Struktur verändert sich durch die Bebauungsplanaufstellung, da das bereits im Osten bestehende Wohngebiet nach Westen ausgedehnt wird. Die Landschaft ist momentan durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, es handelt sich um unbebaute

Flächen. Das Landschaftsbild wird sich somit verändern. Aufgrund der neuen Abrundung der Siedlungsbereiche von Obergriesheim wird auf einen landschaftsbildverträglichen Übergang von den geplanten Siedlungsstrukturen zu den landwirtschaftlichen Flächen geachtet. Dies wird durch Festsetzung randlicher Eingrünungen berücksichtigt, wodurch erhebliche Eingriffe auf das Landschaftsbild vermieden werden. Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens betrachtet und deren Auswirkungen durch grüngestalterische Maßnahmen weitestgehend vermieden.

2 Begründung zu den Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Umsetzung der Planung sollen neue Wohnbauflächen in Obergriesheim bereitgestellt werden. Die städtebauliche Konzeption sieht hierbei vornehmlich die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor, in Teilbereichen sind auch kleinere Mehrfamilienhäuser vorstellbar.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden jedoch Nutzungen, die ein erhöhtes Konfliktpotenzial aufweise, nur ausnahmsweise zugelassen oder sogar gänzlich von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen verfügen potenziell über eine höhere Besucherfrequenz und besitzen damit Konfliktpotenzial. Ausnahmsweise zugelassen werden dagegen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Hier ist im Einzelfall das Konfliktpotenzial abzuschätzen. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe. Damit sind neben den sogenannten „freien Berufen“ (Rechtsanwälte, Ärzte, Architekten, o.ä.) auch andere Gewerbeformen (z.B. Onlinehandel) möglich, bei denen von keiner Störung des Wohnens ausgegangen werden muss.

Aufgrund teilweise unterschiedlicher Festsetzungen wird eine Unterteilung in WA1 und WA2 vorgenommen. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich jedoch keine Unterschiede.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung der Böden begrenzt. Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 festgesetzt. Dies entspricht gemäß § 17 BauNVO dem maximal zulässigen Wert und erlaubt damit eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke. Eine Überschreitung der angegebenen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Zufahrten, Stellplätzen, Nebenanlagen o.ä. wird bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen. Dies bedeutet, dass maximal 60% des Grundstücks versiegelt werden darf. Dieser Ausnutzungsgrad der Grundstücke ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Anzahl der erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit nachvollziehbar.

Zugelassen werden im gesamten Geltungsbereich Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen, da diese dem umgebenden Ortsbild entsprechen und aufgrund der Topografie teilweise erforderlich werden.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein ortsverträgliches Maß wird im WA1 zusätzlich die Wand- und Gebäudehöhe begrenzt. Die maximale Wandhöhe von 6,0 m ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit zwei vollwertigen Geschossen. Die Bebauung kann in Form von zwei „Normalgeschossen“ oder mit einem Normalgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss erfolgen. Die Gebäudehöhe von 10,0 m lässt darüber hinaus deutlich geneigte Dächer zu. Für Gebäude mit Pultdach oder Flachdach werden dabei eigene, leicht reduzierte Gebäudehöhen festgesetzt, damit auch diese auf ein ortsverträgliches Maß beschränkt sind.

Im WA2 ist die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern geplant, so dass hier für eine größere Flexibilität nur eine Begrenzung durch die maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt ist. Damit

sind zwei Vollgeschosse sowie ein eingerücktes Staffelgeschoss möglich. Die Dachform kann innerhalb dieses Rahmens frei gewählt werden.

Das Plangebiet befindet sich in einer nach Südosten abfallenden Hanglage. Aus diesem Grund werden für jedes Baugrundstück Bezugshöhen (Fertigfußboden) festgesetzt, nach denen sich die Wand- und Gebäudehöhen bemessen. Die Bezugshöhen sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen sind auf das bestehende Gelände bzw. auf die Höhenlage der Erschließungsstraßen abgestimmt; im geringfügigen Umfang sind Höhenanpassungen darüber hinaus erlaubt. Bei einer Abweichung der EFH-Höhe im festgesetzten Rahmen, bleiben die maximalen Wand- und Gebäudehöhen weiterhin auf die festgesetzte EFH bezogen.

2.3 Nebenanlagen

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu erheblichen optischen Beeinträchtigungen des Baugebietes führen. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m³ zulässig. Damit können typische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradabstellüberdachungen o.ä. in angemessener Größe vorgesehen und flexibel auf dem Grundstück errichtet werden.

Da die Pflanzgebotflächen der Eingrünung des Baugebietes dienen, sind in diesen Flächen keine Nebenanlagen zulässig.

2.4 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine bewusst kleinteilige Bebauung vor. Aus diesem Grund wird eine besondere Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die besondere Bauweise in WA1 ergibt sich durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern bis 15 m Länge und Doppelhäusern bis 18 m Länge.

In WA2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es soll eine flexible Bebauung, evtl. durch Bauträger ermöglicht werden.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan „Baumgarten“ sind großzügige Baufenster vorgesehen. Die erforderlichen Abstände beispielsweise zur Kreisstraße bleiben dennoch gewahrt. Dies ermöglicht den Bauherren eine möglichst freie Gestaltung der Baugrundstücke.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgelegt, dass unter Beachtung der übrigen Festsetzungen eine städtebaulich strukturierte, jedoch noch flexible Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Für die Festsetzung von Baulinien besteht städtebaulich keine zwingende Notwendigkeit.

2.6 Stellung der baulichen Anlagen

Das städtebauliche Konzept sieht eine geordnete Anordnung der Wohngebäude entlang der Erschließungsstraße vor. Damit soll der Zielsetzung eines ruhigen und unauffälligen Erscheinungsbildes des Wohngebietes entsprochen werden.

2.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze nicht explizit festgesetzt. Um den Bauinteressenten eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke einzuräumen, sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zum Schutz des Straßenbildes und der Verkehrssicherheit ist mit senkrecht zur Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Wandverkleidungen von Carports ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. Carports ohne seitliche Wandverkleidungen sind bis zu einem Abstand von 1,0 m zur Straße zulässig.

Parallel zur Straße aufgestellte Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von einem Meter einhalten. Dieser Abstandsstreifen ist aus optischen Gründen zu begrünen.

Für offenen Stellplätze werden keine Mindestabstände zu Straßen festgesetzt. Begrenzung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze im gesamten Plangebiet mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengitter, Fugenpflaster, o.ä. auszuführen (siehe Kapitel 3.2).

2.8 Zahl der Wohnungen

Das Wohngebiet soll vorrangig Familien neue Baumöglichkeiten in einer kleinteiligen Bebauung einräumen. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen im Teilgebiet WA1 auf zwei je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt. Damit ist neben der Hauptwohnung noch eine Einliegerwohnung o.ä. möglich. Im Bereich WA2 erfolgt die Begrenzung der Wohnungszahl auf sechs, da hier auch kleinere Mehrfamilienhäuser realisiert werden können. Dies soll der steigenden Nachfrage in Obergriesheim an kleineren Wohnungen für Singles oder Senioren gerecht werden.

2.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die eingetragenen Sichtdreiecke an den Einmündungen auf die bereits bestehenden Verkehrsanlagen sind für die max. zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h bzw. 100 km/h bemessen. Um die Sicht der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge nicht zu behindern, ist der festgesetzte Bereich von baulichen Anlagen freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen sind lediglich in einem Bereich unterhalb von 0,8 m bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante zulässig. Hochstämmige Bäume mit einer Kronenunterkante von mindestens 2,50 m sind ebenfalls zulässig. Hiermit soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

2.10 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist in Ost-West-Richtung eine Erschließungsstraße mit abgetrenntem Gehweg festgesetzt.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Stichstraße mit Wendeanlage, welche an die Kapellstraßen anschließt. Die Fläche wird als Mischverkehrsfläche genutzt und besitzt daher keinen abgegrenzten Gehweg. An die Wendeanlage schließt eine kurze Stichstraße zu den hinter liegenden Grundstücken an. Diese werden nicht von der Müllabfuhr angefahren, am Abholtag sind die Müllbehälter auf den vorgesehenen Sammelplatz im Bereich der Wendeanlage zu stellen.

Die öffentlich ausgewiesenen Stellplätze sind dem überwiegend dem Besucherverkehr vorbehalten.

Die öffentlichen Wirtschaftswege werden zur weiteren Bewirtschaftung und Unterhaltung als Grasweg oder Schotterrasen beibehalten.

2.11 Zufahrten

Die übermäßige Anlage von Zufahrten reduziert den Vorgartenbereich und führt somit zu einer optischen wie auch ökologischen Beeinträchtigung. Aus diesem Grund sind im WA1 je Baugrundstück Zufahrten von maximal sechs Meter Breite zulässig. Diese umfassen zurückgesetzte Parkieranlagen, aber auch direkt an der Straße angeordnete offene Stellplätze. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Ein- und Ausfahrbereiche zu den Stellplätzen und Garagen so zu gestalten, dass die Sichtbeziehung zur Straßenfläche (Gehweg, Fahrbahn) uneingeschränkt gegeben ist.

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt dienen der Verkehrssicherheit und dem Schutz der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

2.12 Versorgungsanlagen und -leitungen

Die oberirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen kann kostengünstiger sein, als eine unterirdische Verlegung. Eine oberirdische Verlegung führt jedoch zu nicht gewünschten gestalterischen Folgen im öffentlichen Raum (zusätzliche Masten). Daher ist im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen ausschließlich die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt. Die Verlegung im öffentlichen Raum wird als koordinierte Gesamtmaßnahme umgesetzt. Auf die Regelungen des § 68 Abs. 3 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) wird verwiesen.

Aus den direkt angrenzenden Straßen „Kapellstraße“ und „Bachenauer Straße“ heraus, werden alle notwendigen Versorgungsleitungen in das Plangebiet geführt. Dadurch ist die Versorgung mit Strom und Wasser gesichert sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet.

2.13 Öffentliche und private Grünflächen

Am nördlichen Gebietsrand ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die zusammen mit den dahinterliegenden privaten Pflanzgebieten als Grünpuffer zwischen den privaten Grundstücken und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen fungiert. Es sollen dadurch mögliche Konflikte bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in unmittelbarer Nähe zu den Hausgärten durch Wenden, usw. vermieden werden. Des Weiteren soll innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche durch die Ausbildung einer leichten Geländevertiefung (Mulde) vor Starkniederschlagswasser aus den Außengebieten gesichert werden. Am östlichen Ende der Grünfläche im Bereich der Kapellstraße ist ein Einlaufbauwerk vorzusehen, welches die Niederschlagsabflüsse aus westlicher und nördlicher Richtung fasst und in den Kanal ableitet. Die genaue Ausformung wird in der Erschließungsplanung festgelegt.

Die private Grünfläche sichert ökologisch und artenschutzrechtlich hochwertige Bereiche und soll daher in ihrer bisherigen Struktur beibehalten werden. Bei Rodungen oder Gebäudeabbrissen in diesem Bereich gelten die von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegten Rahmenbedingungen.

2.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Gemäß dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten besitzt das Plangebiet für Brutvögel sowie Fledermäuse eine Relevanz als Brut- oder Nahrungshabitat. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan Maßnahmen wie zeitliche Vorgaben der Gehölzrodung oder Einschränkungen zu den zu verwendenden Leuchtmitteln vorgegeben.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind geeignete Strukturen für Zauneidechsen vorhanden, so dass bei Änderung der Habitatqualität im Bebauungsgebiet (beispielsweise durch Rodung der Bäume) möglicherweise eine Einwanderung von Zauneidechsen zu erwarten ist (z. B. entlang der sonnenbeschienenen Straßenböschung an der Bachenauer Straße oder aus den benachbarten Gärten). Ebenso können entlang des besonnten Grasweges einzelne Individuen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden, falls im Umfeld Zauneidechsen vorkommen.

Dauert die tatsächliche Bebauung im südwestlichen Bereich (Flurstück 1944) an, oder sollten sich nach der Rodung der Gehölze die Bedingungen wie oben erwähnt ändern, ist folgendermaßen vorzugehen:

1. Die Vegetation ist durch regelmäßige Mahd sehr kurz zu halten und die Fläche erneut von einer fachkundigen Person durch viermalige Begehungen zwischen April und August auf Reptilien zu untersuchen.
2. Spätestens nach 5 Jahren (ab dem Jahr 2024) ist auf diesem Flurstück bei der Einzelbaugenehmigung eine erneute fachkundige artenschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung mit den Antragsunterlagen einzureichen.

2.15 Pflanzgebote

Zur besseren landschaftlichen Eingrünung des Baugebietes werden an der Nord- und Westgrenze Pflanzgebote festgesetzt. Dabei ist im Westen eine mehrstufige Hecke anzulegen, die gleichzeitig als Schutz vor Lärm- und Staubimmissionen der angrenzenden Kreisstraße fungieren kann. Auch im Norden sind auf Privatgrundstücken aus diesen Gründen Heckenpflanzungen vorzunehmen, hier sind aus Gründen der Fernwirkung zusätzlich Baumpflanzungen zu integrieren. Zudem stellen diese Biotope auch einen neuen Lebensraum mit einer Vernetzungsfunktion zur umgebenden Landschaft für verschiedene Tierarten dar. Die Flächen haben zudem eine kleinklimatisch ausgleichende Wirkung und dienen der Staubfilterung, aber auch der Lärmreduzierung, zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Weiterhin werden für die Baugrundstücke Einzelpflanzgebote festgesetzt. Demnach sind auf jedem Grundstück aus ökologischen Gründen zwei Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Mindestens eine Baumpflanzung muss sich dabei an dem im Lageplan eingezeichneten Standort befinden, um eine Eingrünung des Straßenzuges zu gewährleisten.

Um eine zeitnahe Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zu gewährleisten und die klein-klimatische Ausgleichsfunktion aufrecht zu erhalten, ist für die Umsetzung der festgesetzten Pflanzgebote eine Frist angegeben.

2.16 Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die Straßenflächen grenzen an die privaten Grundstücke mit Randsteinen an. Zur Herstellung dieser Randsteine ist eine Unterkonstruktion erforderlich, die bis zu einer Tiefe von 45 cm in die privaten Grundstücke eingreifen. Dieser Eingriff ist von den jeweiligen Eigentümern zu dulden. Dies gilt gleichermaßen für Masten der Straßenbeleuchtung und alle weiteren genannten Einbauten/Veränderungen, welche ebenfalls hinter den Grundstücksgrenzen zu dulden sind.

2.17 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Die überbaubare Fläche des Geltungsbereiches ist deutlich kleiner als 10.000 qm. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe bei einer Grundfläche < 20.000 qm (Nr. 1) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit zulässig. Es besteht daher keine Ausgleichspflicht. Auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz kann daher verzichtet werden. Die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter wird dennoch aufgeführt und die Betroffenheit von Schutzgebieten wurde ebenfalls untersucht (siehe Kapitel 5), da gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, unabhängig vom gewählten Verfahren, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und abzuwägen sind.

Gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten sind durch die Planung Brutvögel betroffen. Als Ausgleich sind in räumlicher Umgebung Nistkästen für Höhenbrüter anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind von der Stadt Gundelsheim im Vorfeld der Inanspruchnahme des Plangebietes mit der Naturschutzbehörde abzustimmen, rechtlich zu sichern und umzusetzen. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind die Nistkästen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, wobei über ein Monitoring die Belegung der Kästen in den ersten fünf Jahren regelmäßig dokumentiert und dem Landrat samt vorgelegt werden muss.

2.18 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Starkregen)

Am äußeren Rand der gekennzeichneten Privatgrundstücke (BPL.24 bis BPL. 28) ist zum besseren Schutz vor Starkregen ein durchgängiger Wall bis zu den im Plan eingetragenen Geländehöhen aufzuschütten. Damit soll vermieden werden, dass die bei Starkregen entstehenden Außengebietswässer der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in die Wohngebäude eindringen und Schäden anrichten.

Die Festlegung der EFH-Höhen der betreffenden Grundstücke orientiert sich an der Oberkante des zu erstellenden Walls, damit die Bauherren den Erdaushub überwiegend auf dem eigenen Grundstück unterbringen können und durch das einheitliche Niveau die Nutzbarkeit der Gartenflächen erhöht wird. Die Wallkrone ist auf den Privatgrundstücken entsprechend dem festgesetzten Pflanzgebot zu begrünen, um für eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft zu sorgen.

Die Stadt Gundelsheim strebt an, hier eine gemeinschaftliche Lösung mit den neuen Bauherren zu finden. Um Geländesprünge zu minimieren oder gar zu vermeiden, wird die Stadt ggfs. den Wall am Rand der neuen Baugrundstücke im Zuge der Erschließung selbst bis zu der definierten Höhe aufschütten.

Am tiefsten Punkt der Fläche ist ein Einlaufbauwerk vorgesehen, um die Außengebietswässer der Kanalisation zuzuführen.

3 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Plangebiets und zur Einbindung in das bestehende Landschaftsbild werden Gestaltungsanforderungen nach § 74 LBO als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1.1 Baukörper

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie aufgrund des bewegten Geländes mit teilweise exponierten Lagen werden an die Gestaltung von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt. Ebenso sollen die Gebäude untereinander harmonisieren und somit die gegenseitigen nachbarschaftlichen Interessen wahren. Die Vorschriften sollen ein verträgliches Gestaltungsbild erzielen. Daher erfolgt eine Gliederung der Baukörper ab einer Länge von 12 m.

3.1.2 Fassadengestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie aufgrund des bewegten Geländes mit teilweise exponierten Lagen werden an die Gestaltung von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt. Daher erfolgt eine Beschränkung der Farb- und Materialauswahl.

3.1.3 Dächer

Da Bauwilligen bewusst ein großer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden soll, werden in WA1 verschiedene Dachformen zugelassen. Neben Satteldächern und Walmdächern können Gebäude auch mit Pultdächern oder versetzten Pultdächern ausgeführt werden. Im WA2 sind zusätzlich Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung variiert dabei je nach gewählter Dachform.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung sind Doppelhäuser mit einer vorgegebenen Dachform und –neigung zu errichten. Hiervon kann jedoch abgewichen werden, wenn die Einheitlichkeit auf anderem Wege gesichert ist.

Bezüglich der Dachdeckung erfolgt eine Beschränkung auf die in der näheren Umgebung üblichen Farbtöne ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, braun oder anthrazit. Verglasungen (z.B. für Wintergärten) und Metalldeckungen sind in untergeordnetem Maß ebenfalls zulässig. Dächer unter 22 Grad Dachneigung dürfen auch Vollständig mit Metalldeckungen vorgesehen werden. Metalldeckungen sind ebenfalls in den Farbtönen ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, braun oder anthrazit herzustellen. Zum Schutz des Grundwassers sind unbeschichtete Metalldeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen sind Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen allgemein zulässig. Flachdächer sind, sofern nicht als Terrasse o.ä. genutzt, aus ökologischen Gründen mindestens extensiv zu begrünen.

3.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Dachaufbauten und Nebengiebel in ihrer Ausbildung und Gestaltung eingeschränkt. Dacheinschnitte sind unzulässig, sie entsprechen nicht dem Charakter des Ortes.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchgrüntes Wohnquartiers wie auch aus ökologischen Gründen sind Freiflächen gärtnerisch anzulegen. Dies dient vor allem der Schaffung von Lebensräumen mit Vernetzungsfunktion für Tiere, der Einbindung des neuen Baugebietes in die umgebende Landschaft, der kleinklimatisch ausgleichenden Wirkung und der Staubfilterung. Die Einschränkung auf einheimische Pflanzenarten dient der Förderung des Schutzgutes der Flora und Fauna.

Die Anlage von Kiesgärten wird explizit ausgeschlossen, da diese optisch unbefriedigend und ökologisch nahezu wertlos sind.

Die Einhausung von Plätzen für bewegliche Abfallbehälter auf den Privatgrundstücken dient der Reduzierung der optischen Erscheinung.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sowie der Förderung von Durchlässigkeit und Grundwasserneubildung sind Flächen von Stellplätzen oder Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.3 Einfriedungen

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Höhe und Ausbildung eingeschränkt.

Zwischen den Grundstücken erfolgt keine Beschränkung der Höhe von Einfriedungen, das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist jedoch zu beachten.

Zu den angrenzenden Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen gelten besondere Regelungen, um die Nutzbarkeit nicht einzuschränken.

3.4 Außenantennen

Mit dieser Festsetzung sollen Antennenanlagen nicht zu sehr in Erscheinung treten und auch die Gebäudefassaden optisch nicht beeinträchtigen

3.5 Zahl der Stellplätze

Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung, hemmt den Verkehrsfluss und kann die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Auf öffentlichen Erschließungsstraßen ist die Herstellung von öffentlichen Stellplätzen nur geringfügig vorgesehen. Aus diesem Grund sind auf den jeweiligen Grundstücken in ausreichendem Maß Stellplätze anzulegen.

Gefangene Stellplätze sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

3.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufgrund der bewegten Topografie ist von notwendigen Veränderungen der Geländeoberflächen auszugehen. Daher sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Ebenfalls zur Überwindung von Niveauunterschieden sind Stützmauern zur Abfangung des Geländes möglich. Diese sind zur Wahrung des Ortsbildes jedoch als Gabionen oder aus Naturstein anzulegen.

Um Beschädigungen durch das Ausschwenken von Fahrzeugen zu vermeiden, ist zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Stützmauern und Böschungskanten ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Ebenso sind zur Vermeidung von Unfällen die eingetragenen Sichtflächen freizuhalten.

3.7 Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen

Durch die zunehmende bauliche Tätigkeit wächst die Gefahr, dass durch weitere Flächenversiegelung und Ableitung der Niederschläge über die Kanalisation der Grundwasserhaushalt nachteilig beeinträchtigt wird. Ziel ist es deshalb, möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers direkt an Ort und Stelle wieder zu versickern und somit in den Naturkreislauf zurückzuführen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu speichern und kann als Gießwasser für Grünflächen o.ä. genutzt werden.

Die Regenwasserbewirtschaftung ist mit der Kommune rechtzeitig abzustimmen, sie steht hierbei mit ihren Planern beratend zur Verfügung.

Das Drainagewasser muss grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Drainagewasser darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen und in diesen eingeleitet werden. Um die Schmutz- und Mischwasserkanäle nicht zusätzlich zu belasten, müssen Ringdrainagen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, soweit es dessen Höhenlage überhaupt erlaubt (ggf. ist dafür eine Hebeanlage oder weiße Wanne erforderlich).

4 Hinweise

Es werden Hinweise zur Abgrenzung von Straßenflächen gegeben, sowie der Umgang bei Antreffen von Altlasten.

Die Hinweise enthalten zudem die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde. Nach dem aktuellen Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Gundelsheim „Flächennutzungsplan 2035“ vom 14.05.2018 liegt das Plangebiet in einem Bereich mit archäologischen Kulturdenkmalen. Im Vorfeld von Bodeneingriffen der Erschließungsplanung ist wurde eine archäologische Prospektion mittels Baggerschnitten seitens der Stadt Gundelsheim durchgeführt.

Bei privaten Bauvorhaben wird eine Überprüfung der Bodenverhältnisse und der Geologie durch entsprechende Gutachten empfohlen. Weiter wird auf Belange des Boden- und Grundwasserschutzes hingewiesen, insbesondere auf den Umgang mit Erdaushub und Auffüllungsmaterial.

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen wird auf hinzunehmende landwirtschaftliche Immissionen hingewiesen. Entsprechend des Geruchsgutachtens (Anlage 2) bewegen sich die Geruchs-Immissionen unterhalb der Grenzwerte.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan dargestellten Baugrundstücke unverbindlich sind und erst durch einen öffentlich bestellten Vermesser festgelegt werden. Weitere Hinweise ergehen zur Rückstauebene, zur Begrünung von Fassaden und zum Vogelschutz.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

5.1 Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Die überbaubare Fläche des Geltungsbereiches ist deutlich kleiner als 10.000 qm. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe bei einer Grundfläche < 20.000 qm (Nr. 1) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit zulässig. Es besteht daher keine Ausgleichspflicht. Auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz kann daher verzichtet werden. Die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter wird dennoch aufgeführt und die Betroffenheit von Schutzgebieten wurde ebenfalls untersucht, da gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, unabhängig vom gewählten Verfahren, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und abzuwägen sind.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel ein neues Wohngebiet auszuweisen mit Sicherung der Erschließung der im Süden gelegenen derzeitigen gemischten Bauflächen. Das neue Wohngebiet soll Obergriesheim landschaftsbildverträglich nach außen abrunden.

Hinsichtlich der Schutzgüter sowie des Naturhaushaltes ergeben sich durch die Planung negative Veränderungen, da bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren gehen und Lebensräume für die Flora und Fauna durch die ermöglichten Versiegelungen zerstört werden. Die Versiegelungen führen auch zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Der Geltungsbereich verfügt jedoch derzeit über wenig Erholungsausstattung. Durch die Umwandlung von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohngebietsfläche werden somit die Belange des Schutzguts Landschaftsbild kaum berührt. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Mensch ist ebenfalls nicht zu rechnen, auch sind keine offenen Gewässer im Plangebiet vorhanden.

Die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter werden im Folgenden dargelegt, umfassend beleuchtet und geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Diese Maßnahmen werden in den Textteil und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt.

Es sind keine Schutzgebiete in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz, weder nationaler noch internationaler Art, von der Planung betroffen, was entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB zu berücksichtigen ist. Somit werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt. Weder im Geltungsbereich noch angrenzend oder in unmittelbarer Umgebung sind darüber hinaus geschützte Bereiche betroffen. Auch liegen keine geschützten Biotop- oder Flächen des Biotopverbundes im Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt lediglich am nordwestlichen Rand in einem Suchraum (500 m - Suchraum) des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Da die Randbereiche begrünt werden, sind hier keine erheblichen Auswirkungen auf den Biotopverbund zu erwarten. Aufgrund der Gehölzanzpflanzungen in den Randbereichen sind dagegen eher positive Auswirkungen auf den Biotopverbund zu erwarten, die eine Verbindung zu dem nördlich anschließenden Außenbereich schaffen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und d) BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie

die Landschaft und die biologische Vielfalt und die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu betrachten (siehe Punkte 5.1 bis 5.8).

Neben der Betrachtung der oben genannten Schutzgüter ist auch die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB zu berücksichtigen. Aufgrund der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist nicht von der Entstehung schädlicher Abfälle und Abwässer auszugehen. Auch die Emissionen sind als äußerst gering anzusehen, da emissionsstarke gewerbliche und industrielle Betriebe nicht zulässig sind.

Des Weiteren wird im § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB gefordert, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Dies wurde im Rahmen des Bebauungsplans beachtet. So wurden Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen explizit zugelassen.

Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB wird gefordert, im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts zu berücksichtigen. Die für das Plangebiet vorhandenen Planungen wurden auf ihre Vereinbarkeit mit dem Vorhaben untersucht. Die Planungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen, was Kapitel 1.5 der vorliegenden Begründung entnommen werden kann.

Das geplante Vorhaben kann nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB nicht als anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen angesehen werden, weshalb Auswirkungen solcher Katastrophen nicht betrachtet wurden.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Pflanzen und Biotope wird durch das Vorhaben beeinträchtigt. Bei der Umsetzung des Vorhabens gehen Grün- und Ackerflächen sowie einige Gehölze (Obst- und Nussbäume) dauerhaft verloren (siehe auch Anlage 1). Durch die festgesetzten Pflanzgebote (z.B. Pflanzung einheimischer Arten) werden die Eingriffe in die betroffenen Biotope kompensiert. Die festgesetzte gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Anpflanzung von Einzelbäumen kann die Eingriffe ebenso kompensieren.

Diese Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen / Biotope gelten bei einer Grundflächenzahl < 20.000 qm als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit zulässig. Es besteht somit auch hier keine Ausgleichspflicht. Dennoch wird eine teilweise Kompensation der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erreicht, um nachhaltige Auswirkungen auf Natur und Landschaft, unabhängig einer Ausgleichsverpflichtung aus dem BauGB, möglichst zu minimieren.

Die Beeinträchtigungen geschützter Tierarten wurde mittels einer artenschutzrechtlichen Untersuchung geprüft (siehe auch Kapitel 6). Vom Vorhaben sind Brutvögel betroffen, aus diesem Grund werden Maßnahmen zum Anbringen von Nistkästen erforderlich. Bei Umsetzung dieser Maßnahme sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna zu erwarten.

5.3 Schutzgut Fläche / Boden

Das Schutzgut Boden ist durch das Vorhaben maßgeblich beeinträchtigt. Im Untersuchungsgebiet steht gemäß der Geologischen Karte Löß (Lo) an und die Bodenarten mäßig tiefe erodierte Parabraunerde aus Löss (J310) und tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmungen (J87).

Im Plangebiet liegen keine Geotope vor.

Durch das geplante Vorhaben bzw. durch die getroffenen Festsetzungen können bislang unversiegelte Böden im Umfang von rund ca. 12.600 qm dauerhaft versiegelt werden. Durch diese Versiegelungen werden sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft erheblich beeinträchtigt. Die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden bei einer Grundflächenzahl < 20.000 qm gelten jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind als zulässig anzusehen. Die Eingriffe sind somit nicht auszugleichen. Um dennoch die Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu minimieren, wurden Festsetzungen zum Umgang mit dem Boden, vor allem des Oberbodens, formuliert.

Eingriffe in landwirtschaftliche Nutzflächen sind ebenfalls zu verzeichnen. Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. In der Stadt Gundelsheim zählen 2 % der Flächen zur Vorrangflur I – landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und 95 % zur Vorrangflur II – überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden). Bei Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die besondere Bedeutung einer natur- und landschaftsverträglichen Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft für die Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft zu berücksichtigen gemäß § 5 Abs. 1 BNatSchG. Die Notwendigkeit zur Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauland ist durch die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gundelsheim zu begründen. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg weist für Gundelsheim für den Zeitraum von 2019-2035 einen Bevölkerungszuwachs von +1,1 % (von 7.362 auf 7.444) aus. Grundsätzlich sollte mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, so sind zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme Maßnahmen wie Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen gemäß § 1a Absatz 2 BauGB. Der Flächenbedarf der Stadt Gundelsheim kann durch vorhandene Flächenpotenziale nicht gedeckt werden. Damit hat gemäß dem Raumordnungsgesetz (ROG) die Entwicklung von Wohnbauflächen entsprechend des FNP des Verwaltungsraums Gundelsheim durch eine begründete und bedarfsgerechte Entwicklung, ohne alternative Standorte, Vorrang vor der Erhaltung von landwirtschaftlichen Flächen. Gemäß dem regionalen Raumordnungsplan liegen keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft vor und im Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen und zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland vorgesehen. Diese Nutzung hat aufgrund des nachweisbaren Bedarfs und mangels anderweitiger Flächenverfügbarkeiten Vorrang.

Forstwirtschaftliche Flächen sind nicht von der Planung betroffen.

Im Plangebiet liegen keine Altlastverdachtsflächen vor. Sollte man im Zuge der Bauarbeiten auf belastetes Material stoßen, sind die einschlägigen Vorschriften (wie VwV Boden / DepV), Normen (wie DIN ISO 10381-5) und Mitteilungen der LAGA (wie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – Mitteilung 20“) zu beachten. So werden erhebliche Auswirkungen der Altlasten auf die Umwelt, die aufgrund der Planung hervorgerufen werden könnten, ausgeschlossen.

5.4 Schutzgut Wasser

Die Schutzgüter Grundwasser und Niederschlagswasser werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt. Das Niederschlagswasser wird möglichst ortsnah gesammelt und kann dort versickern und verdunsten. Diese Versickerungsmöglichkeit nahe dem Eingriffsbereich minimiert die Eingriffserheblichkeit in

das Grundwasser. Der anstehende Lösslehm hat ohnehin nur eine geringe Bedeutung für das Grundwasser.

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung vermeiden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser, indem dieses möglichst auf Flächen nahe des Entstehungsortes versickern soll. Des Weiteren kann es über Zisternen auch zur Brauchwassernutzung dienen.

Die Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Festsetzung zum Drainagewasser zusätzlich minimiert.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Im Geltungsbereich kann darüber hinaus nicht mit anfallenden wassergefährdenden Stoffen gerechnet werden, wie beispielsweise in Industriegebieten.

Das Schutzgut Oberflächengewässer ist nicht vom Vorhaben betroffen, da keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich oder in der Nähe zum Geltungsbereich vorhanden sind.

5.5 Schutzgut Luft und Klima

Es handelt sich nicht um Flächen, auf denen eine nennenswerte Kalt- bzw. Frischluftentstehung gegeben ist aufgrund der topographischen Lage. Vorbelastungen bestehen lediglich durch die Emissionen aus den angrenzenden bestehenden Wohn- und Mischgebieten, welche keine wesentlichen Belastungen darstellen.

Das Vorhaben ist weiterhin in seinem Umfang und Ausmaßen im Verhältnis zur Bestandssituation zu gering, als dass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.

5.6 Schutzgut Landschaft

Auch die Erholungsfunktion des bestehenden Freiraumes kann aufgrund der derzeitigen Ausprägung des Plangebietes nicht als bedeutend eingestuft werden. Die Landschaft im Bereich der Planung wird geprägt von den großflächigen intensiv genutzten Ackerflächen. Großflächig betrachtet hat die Landschaft den Charakter einer ausgeräumten Kulturlandschaft. Die ausgeräumte Landschaft hat nur eine geringe Bedeutung für die Erholung als auch für das Landschaftsbild. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung zwar beeinträchtigt, jedoch ist eine erhebliche Auswirkung auch aufgrund der zu begrünenden Randbereiche des Geltungsbereichs auszuschließen.

5.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich bislang nicht bekannt, jedoch ist es beim Vollzug der Planung absehbar, dass unbekanntes frühgeschichtliche Funde (Kulturdenkmalen gem. § 20 DSchG) getätigt werden, da das Plangebiet in einem Bereich mit archäologischen Kulturdenkmalen liegt gemäß den Flächenausweisungen der übergeordneten Planung (siehe Kapitel 1.5.2).

Um erhebliche Auswirkungen auf ggf. im Plangebiet vorhandene Kulturgüter ausschließen zu können, wird in den Festsetzungen explizit auf ein potenzielles Vorkommen hingewiesen sowie Verhaltensregelungen im Falle eines Fundes beschrieben.

5.8 Schutzgut Mensch

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind die Luftqualität und die Immissionen zu betrachten, was auch auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB zu berücksichtigen ist. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen und der geplanten Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs sind hinsichtlich der Luftqualität keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Lärmbeeinträchtigungen und Staubimmissionen können lediglich im Zuge der Bewirtschaftung von Ackerflächen entstehen. Diese sind ortstypisch und hinzunehmen.

Geruchsimmissionen können ggf. im Zuge der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen temporär auftreten sowie dauerhaft aufgrund der Großtierhaltung. Diese liegen jedoch unterhalb der Grenzwerte (siehe Anlage 2), weshalb nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen ist.

Es ist nicht mit Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Emissionen zu rechnen, derzeit sind im Plangebiet keine oberirdischen Leitungen vorhanden.

Entsprechend der CO-Emissionenkarte des LUBW (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>) liegt der Geltungsbereich in einem Bereich zwischen 2.500 und 10.000 kg im Jahr und zählt damit zu den wenig belasteten Gebieten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

5.9 Wirkungsgefüge der Schutzgüter

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen / Schutzgütern des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB ebenfalls zu betrachten. Diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern schlagen sich auch in der Auswahl der getroffenen Festsetzungen nieder, die der Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. So wurde beispielsweise eine möglichst ökologisch verträgliche Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt. Auch der festgesetzte Versiegelungsgrad des Bodens dient zur Begrenzung der Inanspruchnahme dieses Schutzgutes unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Ausnutzung der Flächen. Auch gerade im Hinblick auf die grünordnerischen Maßnahmen wurden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern betrachtet und Maßnahmen und sonstige Festsetzungen verbindlich im Rahmen des Bebauungsplans getroffen, die die Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Hinblick auf die Gesamtheit der Schutzgüter möglichst weitgehend minimieren und kompensieren. So dienen die randlichen Begrünungsmaßnahmen sämtlichen Schutzgütern, vor allem Flora, Fauna, Wasser, Boden und Landschaft.

5.10 Abwägungsergebnis

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurden nach den Vorgaben des BauGB berücksichtigt und die Auswirkungen des Vorhabens betrachtet. Das Vorhaben wirkt sich zwar aufgrund des Verlustes unversiegelter Flächen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere aus, jedoch ist aufgrund der Kleinflächigkeit keine Ausgleichspflicht gegeben. Dennoch wurden Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen verbindlich vorgegeben, die die Eingriffe in die Schutzgüter vermindern und kompensieren, es wurde somit zwar zugunsten der Durchführung des Vorhabens abgewogen allerdings unter Berücksichtigung der Umweltbelange.

6 Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG (1) Nr. 2 ist es verboten wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Für nach BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs.2 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, ob die in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen sind.

Das Plangebiet ist derzeit nur geringfügig im Süden überbaut, bei dem Geltungsbereich handelt es sich somit fast vollständig um unbebaute Flächen des Außenbereichs. Somit liegen Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna vor, im Süden sind auch Gehölzstrukturen vom Geltungsbereich erfasst. Somit war mit vorkommenden Vogelarten und weiteren Artengruppen wie Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen. Aus diesem Grund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Anlage 1). Entsprechend der Prüfung werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Planung hervorgerufen, wenn folgende vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Umfeld des Plangebietes für die Avifauna durchgeführt werden:

- Anbringen von vier Nistkästen für Höhlenbrüter (2 x 27 mm Fluglochweite, 2 x 32 mm Fluglochweite)
- Anbringen eines Nistkastens für Stare (Fluglochweite 45 mm)
- Anbringen von 2 Nischenbrüterhöhlen speziell für den Gartenrotschwanz (z.B. Typ 1N mit Kleiräuberschutz der Fa. Schwegler)

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, soll die Belegung der Kästen in den ersten drei Jahren dokumentiert werden (Monitoring) und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt werden.

Die Maßnahmen wurden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt vertraglich gesichert, da die Maßnahmen noch vor den Eingriffen umzusetzen sind.

7 Immissionsschutz

Westlich und südlich des Plangebietes liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Nutztierhaltung sowie einige kleinere Hobbytierhaltungen, von denen Geruchsemissionen ausgehen. Es wurde im Vorfeld des Verfahrens untersucht, ob es im Plangebiet zu Geruchswahrnehmungen kommt und ob dies die geplante Wohnnutzung einschränken würde.

Hierfür musste eine Ausbreitungsberechnung für die Plangebiete unter Berücksichtigung der umgebenden Tierhaltungen nach den Vorgaben der TA Luft, der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL sowie der VDI 3783 Blatt 13 „Qualitätssicherung in der Ausbreitungsberechnung“ durchgeführt werden. Das Gutachten vom Büro iMA Richter und Röckle aus Stuttgart ist in der Anlage 2 zum Bebauungsplan dargestellt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baumgarten“ der Beurteilungswert für Wohngebiete (10% der Jahresstunden) deutlich eingehalten wird. Aus Sicht des Gutachters stellen die Tierhaltungen in und um Obergriesheim für das Plangebiet keine Einschränkung dar.

8 Bodenordnung

Die Flurstücke 1911, 1930, 1937, 1938, 1940, 1941, 1943, 1944, 1945 und 1946 der Flur 0 der Gemarkung Obergriesheim bilden den gesamten Geltungsbereich, diese Flurstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt und teilweise in Privateigentum. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird die Einteilung der Baugrundstücke vorgenommen und die Flächen an private Bauinteressenten veräußert.

9 Städtebauliche Kenngrößen

Das Bebauungsplankonzept geht von folgenden Flächenverteilungen aus:

Gesamtfläche		1,91 ha
Verkehrsfläche		0,35 ha
Öffentliche Grünfläche		0,04 ha
Private Grünfläche		0,04 ha
<hr/>		
Fläche für allgemeines Wohngebiet		1,48 ha
davon Nettobauland Allg. Wohngebiet GRZ I	x 0,4	0,59 ha
davon Nettobauland Allg. Wohngebiet GRZ II	x 0,6	0,89 ha

Im Baugebiet entstehen nach aktuellem Planungsstand 28 neue Grundstücke für die Wohnbebauung. Die Bebauungsform erlaubt für vierundzwanzig Grundstücke maximal 2 Wohneinheiten (es wird für die Berechnung ein Mittelwert von 1,5 Wohneinheiten angenommen), für vier Grundstücke maximal 6 Wohneinheiten. Es können somit bis zu 60 neue Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches entstehen.

Nach Angabe des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg entspricht in Gundelsheim eine Wohneinheit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen (Stand 2011). Bei 60 Wohneinheiten entspricht dies 150 Einwohnern (EW).

Bei einer Gesamtfläche von 1,91 Hektar (ha) entsteht im Plangebiet eine Bruttowohndichte von rund 79 EW/ha. Dieser Wert liegt über der im Regionalplan für Gundelsheim festgesetzten Mindestbruttowohndichte von 50 EW/ha.

Gundelsheim, den 20.10.2021

gefertigt: Öhringen, den 20.10.2021

.....
Heike Schokat, Bürgermeisterin



Volker Mörgenthaler,
Dr.-Ing. | Beratender Ingenieur

BIT | INGENIEURE

BIT Ingenieure AG
Altstadt 36
74613 Öhringen

Telefon: +49 7941 9241-0
Telefax: +49 7941 9241-30
oehringen@bit-ingenieure.de
www.bit-ingenieure.de

Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Öhringen | Donaueschingen

Bearbeitung:

Dipl.-Biogeogr. M. Sc. Marielle Mayer,
M.-Eng. Stefanie Mulfinger (Stadtplanerin)