



*Gemeinde Untereisesheim*

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Schafbucket II**

*– Allgemeines Wohngebiet (WA) –*

## **Begründung**

(§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB)

**Stand 21.05.2019**

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Untereisesheim liegt nördlich von Heilbronn am Neckar, eingerahmt von den Städten Neckarsulm, Bad Wimpfen und Bad Friedrichshall. Die Gemarkung mit 367 ha hat derzeit knapp 4.200 Einwohner, von denen ein Großteil in Heilbronn und Neckarsulm arbeitet. Im örtlichen Gewerbegebiet sind einige mittelständische Unternehmen ansässig. Der Regionalplan der Region Heilbronn-Franken weist Untereisesheim als Teil des Verdichtungsraums Heilbronn aus.

## 2. Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung, Verfahrenswahl

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Untereisesheim und bildet eine Arrondierung des Siedlungskörpers. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm – Erlenbach – Untereisesheim, wurde das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche sowie in einem Teilbereich im Südosten des Planungsgebiets als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen.

Angrenzend befindet sich das in den letzten Jahren entwickelte Wohngebiet „Schafbuckel I“, welches sich am Markt etabliert hat und nahezu vollständig bebaut ist. Anlass des Bebauungsplans bildet die im städtebaulichen Entwurf aus dem Jahr 2002 dargelegte städtebauliche Absicht, aufbauend auf der Gebietsentwicklung „Schafbuckel I“ in einem zweiten Bauabschnitt die angrenzende Fläche zu erschließen. Mit dem nun aufzustellenden Bebauungsplan „Schafbuckel II“ soll daher die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellte Entwicklungsfläche überplant werden.

Erfordernis der Bauleitplanung bildet der in Untereisesheim wie auch im gesamten Verdichtungsraum Heilbronn vorhandene dringende Wohnraumbedarf, dem derzeit in der Gemeinde Untereisesheim kein Angebot an kommunalen Bauplätzen gegenübersteht. Gleichzeitig sind die vorhandenen Flächenreserven in Form von Baulücken zwar über das jüngst abgeschlossene Flächennutzungsplanverfahren erhoben worden und es wurde eine Mobilisierungsquote von 30% = 0,55 ha angesetzt, festzustellen ist jedoch, dass die Baulücken nicht in dem Maße mobilisiert werden können, wie es die vorhandene Marktnachfrage erfordert. Gleiches gilt für die Innenentwicklung, im Rahmen derer die Gemeinde Untereisesheim mit einem laufenden Sanierungsverfahren in der Ortsmitte aktiv ist, jedoch können auch über diese Verfahren keine quantitativ adäquaten Flächenreserven mobilisiert werden. In der Folge existiert bei der Gemeinde Untereisesheim eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum sowohl was Bauplätze für das Individualwohnen wie auch das Wohnen im Geschoss angeht. Auf die Marktnachfrage soll über den Bebauungsplan Schafbuckel II reagiert werden, indem als städtebauliches Ziel eine dem Standortcharakter angemessene Mischung aus Geschosswohnungsbau und Individualwohnen entwickelt werden soll.

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage im Außenbereich als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Begleitend zum Bebauungsplan erfolgt eine Umweltprüfung

### 3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Untereisesheim, etwa 450 m nordwestlich des alten Ortskerns und schließt eine siedlungsstrukturelle Lücke im Nordwesten der bestehenden Siedlungsstruktur der Gemeinde. Es dockt im Nordosten an die Bestandswohnbaufläche Schafbuckel I (2. Bebauungsplanänderung vom 30.01.2006) an. Im Süden rahmen die nach Bad Wimpfen führende Kirschenstraße und die angrenzende Wohnbebauung und im Westen landwirtschaftliche Flächen das Plangebiet ein.

Das Plangebiet umfasst derzeit ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen, eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz am Nordwestrand des Gebiets „Schafbuckel I“ und eine weitere öffentliche Grünfläche mit Spielplatz im Südosten des Plangebiets, sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop im Süden.

Die Abgrenzung des Plangebiets beinhaltet ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf der Gemarkung Untereisesheim:

Flst. 658/2, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677 678, 768, 769/1, 769/2, 769/3, 770, 774/2, 776, 778, 780/1, 1798/1, 2145

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,9 ha.

**Abbildung 1:** Geltungsbereich des Bebauungsplans, o.M.,



#### 4. Vorhandene Optionen der Innenentwicklung / Bedarfslage

Die bauliche Entwicklung im Plangebiet bezieht sich auf Außenbereichsflächen. Im Sinne des § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Im Hinblick auf Entwicklungsoptionen im Zuge der Innenentwicklung ist festzustellen, dass aufgrund der anhaltend intensiven Wohnungsmarktnachfrage derzeit innerhalb der Gemeinde Untereisesheim keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht mobilisierbar sind. Der in § 1 Abs. 5 Satz 3 formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus; er ist also nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens resultiert in der Folge der geringen Innenentwicklungspotenziale (vgl. auch Kapitel 2) aus der kommunalen Zielsetzung, ein für die Gemeindeentwicklung angemessenes Wohnbauflächenpotenzial vorzuhalten, um die Marktnachfrage zu befriedigen und hierdurch die kommunale Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren.

Im Hinblick auf die Bedarfslage ist deshalb eine Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben. Die bestehenden Wohnbaugebiete in Untereisesheim sind bis auf wenige Baugrundstücke aufgesiedelt. Im Rahmen der vierten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm – Erlenbach – Untereisesheim wurde der Wohnflächenbedarf ermittelt, dargelegt und begründet. Die quantitative Verteilung von Wohnbauflächen wurde in einem interkommunalen Planungsprozess, der dem Flächennutzungsplan vorgeschaltet war und ihm als Grundlage diente zwischen den Kommunen Neckarsulm, Erlenbach und Untereisesheim abgestimmt. Der Flächennutzungsplan wurde genehmigt und ist rechtsgültig. Um auch den künftigen Nachfragebedarf nach Wohnbauflächen zu sichern, wird deshalb die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für die Entwicklung herangezogen. Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB).

„...Ein konkreter aktueller Bauflächenbedarf muss für ein stimmiges städtebauliches Konzept regelmäßig nicht vorliegen. Die Gemeinde darf auch für einen Bedarf planen, der sich erst in Zukunft abzeichnet. Eine andere, engmaschigere Betrachtungsweise würde die Städtebaupolitik der Gemeinde zu sehr einengen. Dies würde dem Sinn und Zweck des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht gerecht.“ (Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 14. Juli 2014 – 2 B 581/14.NE- )

## 5. Derzeitige Situation im Plangebiet

### 5.1. Derzeitige Nutzung

#### *Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Plangeltungsbereichs*

Das Plangebiet wird derzeit durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den fruchtbaren Böden geprägt. Das Plangebiet stellt sich als komplett ausgeräumte landwirtschaftliche Flur dar, welche über keine landschaftlichen Strukturelemente verfügt. Entsprechend hart wirkt die städtebauliche Kante der vorhandenen Wohngebiete auf den Landschaftsraum.

Ebenso Teil des Plangebiets sind nordwestlich sowie südwestlich des Wohngebiets Schafbuckel I liegende Grünflächen mit bestehenden Spielplätzen.

Der höchste Bereich mit 183,5 m ü. NHN befindet sich entlang der südlichen Gebietsgrenze an der Kirschenstraße (bis diese entlang des Biotops immer stärker abfällt). Von diesem höchsten Bereich aus fällt das Gelände u-förmig nach Norden ab zu einer punktuellen leichten Senke nordwestlich des Anschlusses der Otto-Hahn-Straße mit einer Höhe von ca. 179,0 m ü. NHN. Der südliche Teil fällt ab dem Anschluss Hermann-Hesse-Straße nach Südosten ab und erreicht einen Tiefpunkt von ca. 177,5 m ü. NHN im Bereich des Biotops.

#### *Bestehende Nutzung und Merkmale außerhalb des Plangeltungsbereichs*

An den Plangeltungsbereich grenzen nördlich und westlich weitere ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an. Östlich befindet sich das bestehende Wohngebiet Schafbuckel I und im Süden ebenfalls Wohnbauflächen.

**Abbildung 2:** Luftbild des Plangeltungsbereichs und dessen räumliches Umfeld (Quelle: Google)



**Abbildung 3:** Bestandssituation im und angrenzend an das Plangebiet



## **5.2. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde Untereisesheim**

### **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002**

Untereisesheim liegt auf der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Landesentwicklungsachse (Stuttgart) – Lauffen a. N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim – (Mosbach). Der Gemeinde steht nach den Zielen der Raumordnung verstärkte Siedlungsentwicklung zu.

*„Die Entwicklungsachsen sollen das System der Zentralen Orte ergänzen und als Grundgerüst leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur zu einer ausgewogenen Raumentwicklung im Sinne einer punktaxialen Entwicklung beitragen sowie den Leistungsaustausch innerhalb des Landes und der Region fördern.“*

*„Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur... soll die Siedlungsentwicklung in den Entwicklungsachsen, den Zentralen Orten sowie den Siedlungsbereichen konzentriert werden.“*

(Auszüge aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020)

### **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

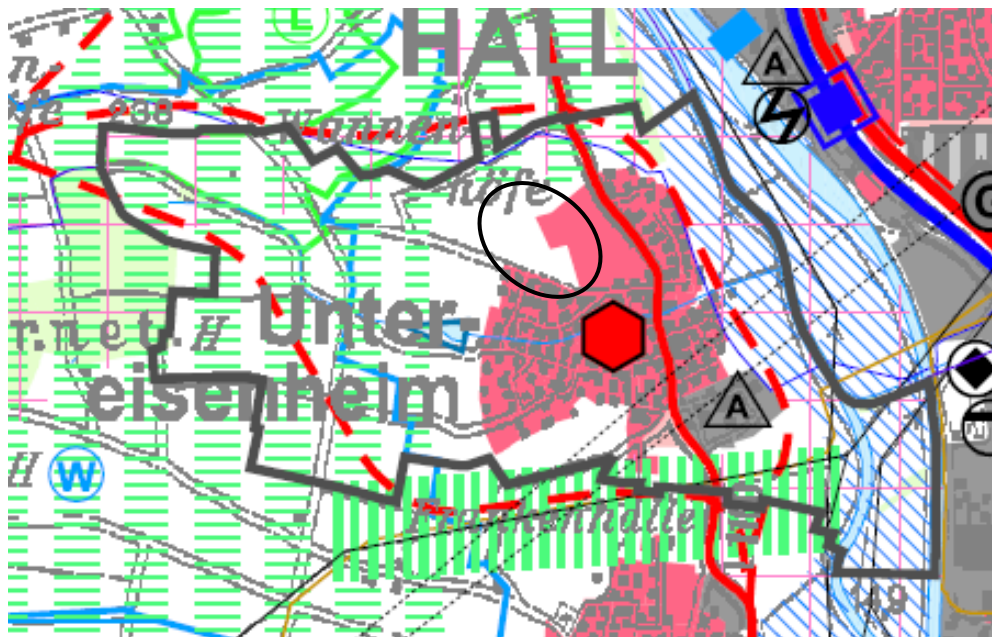
Die Gemeinde Untereisesheim liegt in der Region Heilbronn-Franken (Landkreis Heilbronn) und zählt zum Verdichtungsraum Heilbronn.

*„Der Verdichtungsraum Heilbronn soll als der unbestrittene Schwerpunkt der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aktivitäten in der Region Heilbronn-Franken weiterentwickelt werden. Die teilweise eingetretenen Überlastungserscheinungen, insbesondere im Neckartal, sollen durch eine geeignete Siedlungsentwicklung gemildert werden.“*

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken als Außenbereich ausgewiesen, es sind jedoch keine regionalplanerischen Zielsetzungen, hier auch keine umweltbezogenen Ziele wie regionale Grünzüge und Grünzäsuren oder schutzbedürftige Bereiche für Natur, Boden und Landschaft oder sonstige Vorrangflächen bspw. für die Landwirtschaft oder den Bodenschutz, definiert. Insofern geht die Bauleitplanung konform mit den Aussagen des Regionalplans Heilbronn-Franken.

Hinsichtlich der Mindestdichten stellt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 Abs. Z (5) eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha dar. Bei geplanten 110 Wohneinheiten und einem Ansatz von 2,25 EW/WE (Berechnungsgrundlage: 4.145 EW, 1839 Wohnungen, jeweils in 2015) werden absehbar rund 248 EW zu erwarten sein, was einer Durchschnittsbruttodichte von ca. 51 EW/ha entspricht.

**Abbildung 4:** Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020





## Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm – Erlenbach – Untereisesheim, vom 24.04.2017, ergänzt am 26.07.2017, weist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche sowie in einem Teilbereich im Südosten als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz aus. Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

**Abbildung 5:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 24.04.2017



## Vorhandene Bebauungspläne

Nordöstlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Schafbucket I an, der eine kleinteilige Individualwohnbebauung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes vorsieht (Festsetzung WA, II Vollgeschosse, am nördlichen Gebietseingang III Vollgeschosse, GRZ 0,4).

Der nordwestliche Teilbereich des Bestandsbebauungsplans mit Öffentlicher Grünfläche und Kinderspielplatz wird durch das Plangebiet überlagert, da dort die Neuplanung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen ist. Die anderen Nutzungen in diesem Teilbereich sollen gesichert werden.

Abbildung 6: Angrenzender Bestandsbebauungsplan Schafbucket I (2. Änderung 30.01.2006)



SCHEMASCHNITTE  
TRAUFHOHENBESCHRÄNKUNG

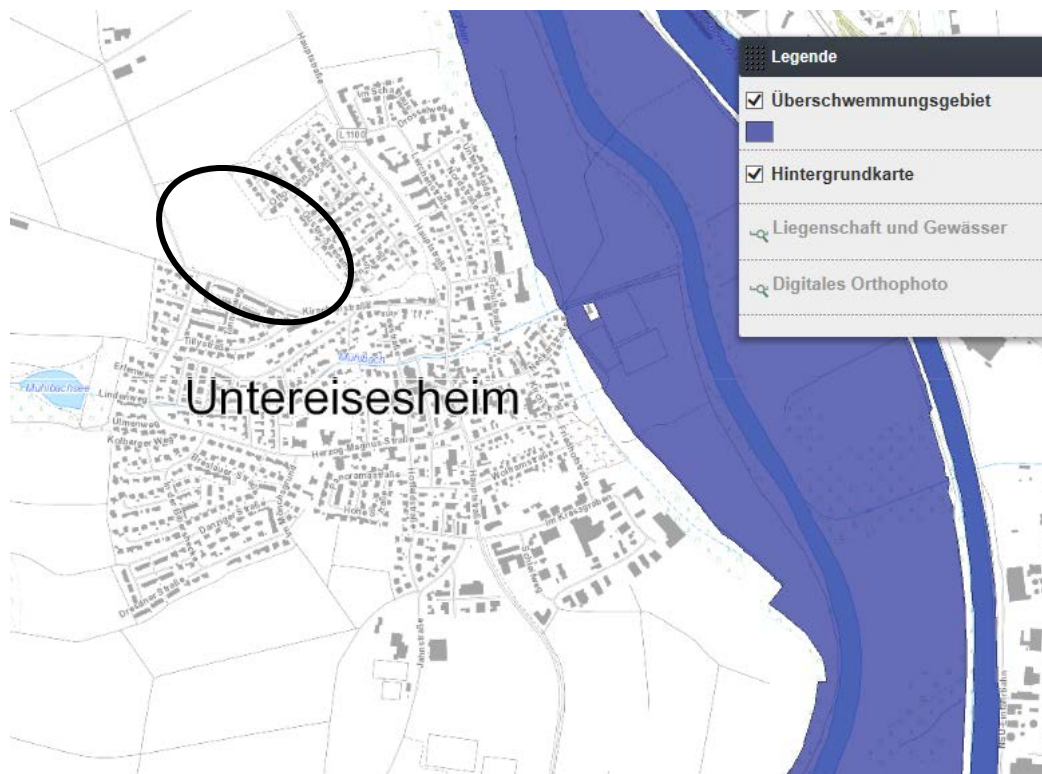


## Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt weder innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietszonen, noch innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes.

In einer Entfernung von etwa 130 m fließt südlich des Gebietes der Mühlbach und etwa 400 m östlich der Neckar.

**Abbildung 7:** Auszug Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW, 2017)

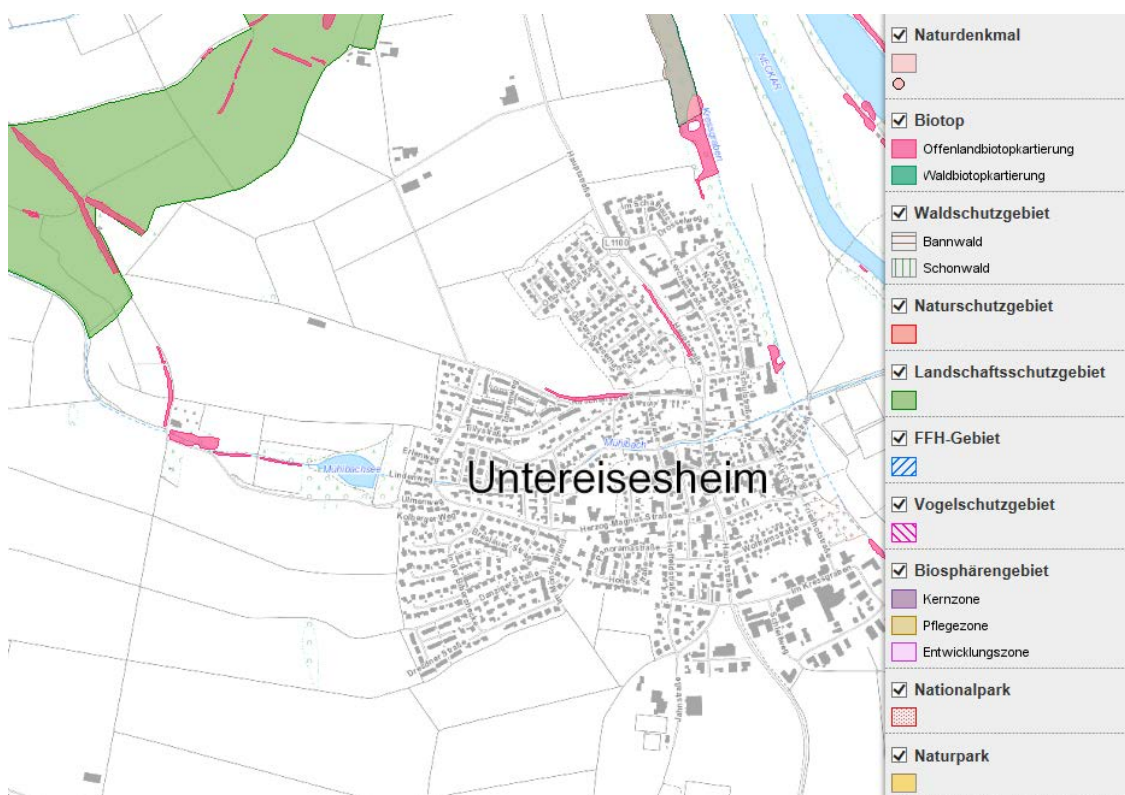


### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete**

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegt an der Hangkante zur Kirschenstraße ein Offenlandbiotop. Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht oder Natura 2000-Gebietskulissen bestehen nicht innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

Die geplanten Wohnbaugrundstücke tangieren das Biotop nicht. Die Baufenster befinden sich in einem Abstand von mindestens 5,50 m zum Biotop. Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze sind in einem Abstand von mindestens 2,75 m zum Biotop vorgesehen. Die im Plan dargestellte Grenze des Biotops wurde vor Ort eingemessen und stimmt nicht mit der Abgrenzung der LUBW überein.

**Abbildung 8:** Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW, 2018)



### **Altlasten**

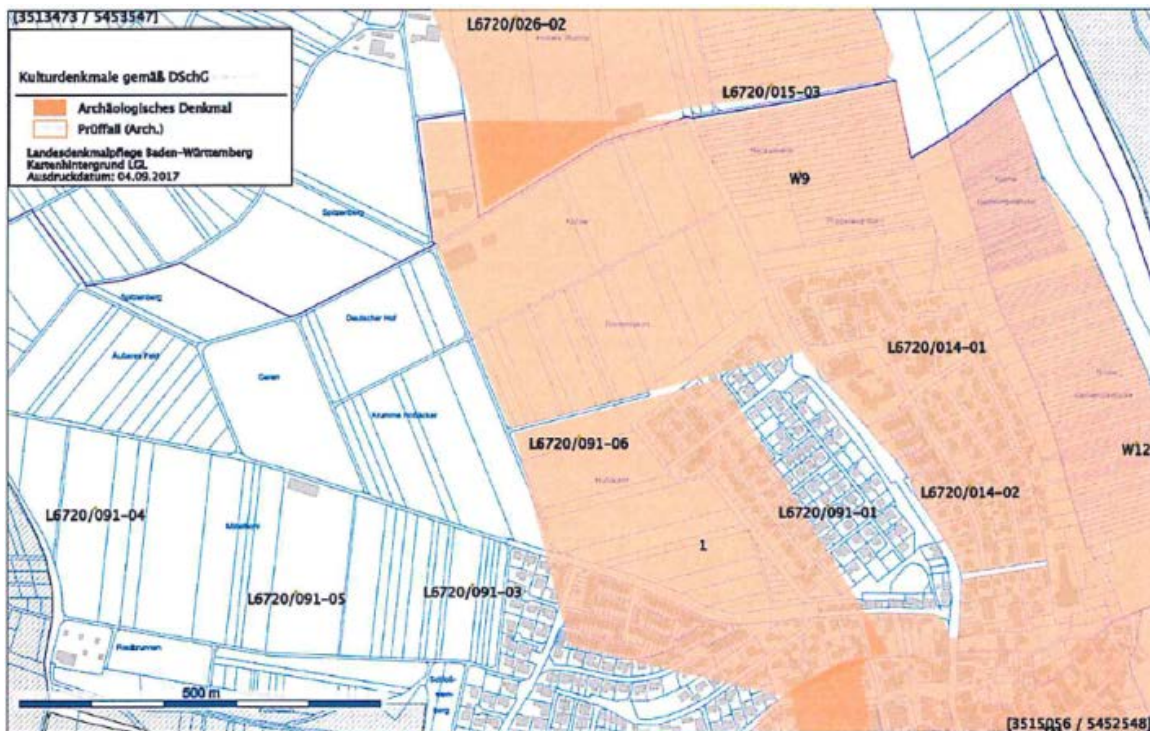
Kenntnisse über Altlasten / Altstandorte liegen nicht vor.

## **Boden- und Kulturdenkmale**

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Nr. 1: Neolithische Siedlungen und merowinger-zeitliche Gräber (vgl. Karte). Begehungen des Geländes und Notbergungen in Baugruben haben im Verlauf der Bebauung des großflächigen Wohnbaugebiets Schafbuckel I wiederholt Befunde und Funde der Jungsteinzeit, der Bronze- und der Eisenzeit erbracht. In Luftaufnahmen ist zudem deutlich ein großer Grabhügel sichtbar (L6720/091-06). Bei Bodeneingriffen ist daher mit zahlreichen archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem.§ 2 DSchG - zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um für den weiteren Planungsprozess eine Klärung zu erlangen wurde eine entsprechende Prospektion / Sondierung durchgeführt. Entsprechend der Ergebnisse der Prospektion wird die weitere Planung und Erschließung des Baugebiets in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege vollzogen.

Auf den vorliegenden Prospektionsbericht Untereisesheim „Hoßäcker“ vom 15.04.2019 als Anlage der Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

**Abbildung 9:** Kulturdenkmale gem. DSchG (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege 2017)



### **Immissionsschutz**

Kenntnisse über Immissionsbelastungen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten, liegen nicht vor.

### **Landwirtschaftliche Belange**

#### **Wirtschaftsfunktionenkarte**

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine hohe Bedeutung. Hinzu kommt, dass das Gebiet aufgrund der Ortsnähe und der guten Erschließungsstruktur sowie der noch mäßigen Hangneigungen sehr gut bewirtschaftbar ist. In der Wirtschaftsfunktionenkarte, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, wird das Plangebiet dementsprechend als Vorrangflur Stufe II dargestellt. Diese Kategorisierung besteht für den gesamten westlich der Siedlungsstruktur gelegenen Gemeindeteil.

#### **Flurbilanz**

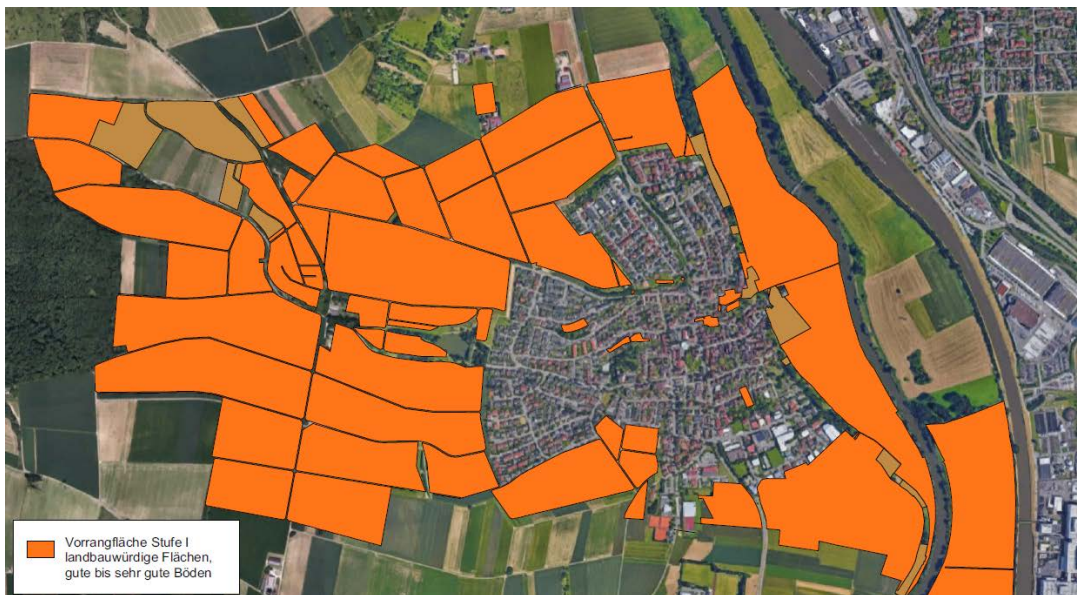
Mit Blick auf die Flurbilanz am Standort Schafbuckel II und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das Plangebiet als Vorrangfläche Stufe I kategorisiert wird. Gleichmaßen werden mit Ausnahme einiger Böschungskanten die gesamten Flächen im Umfeld der Siedlungsstruktur Untereisesheims durchgängig als Vorrangflächen der Stufen I kategorisiert. In diesem Rahmen ist zu konstatieren, dass auch andere siedlungsstrukturell denkbare räumliche Optionen der Außenentwicklung in gleichermaßen hochwertige landwirtschaftliche Flächen eingreifen würden (vgl. Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte und der Flächenbilanz).

Insofern betrifft in Untereisesheim eine weitere Siedlungsentwicklung aufgrund der durchgängig hohen Bodenbonitäten immer landbauwürdige Flächen mit einer besonderen Eignung für den landwirtschaftlichen Anbau (vgl. auch Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte und der Flächenbilanz).

**Abbildung 10:** Wirtschaftsfunktionenkarte Untereisesheim (Quelle: LEL, 2017)



**Abbildung 11:** Flurbilanz Untereisesheim (Quelle: LEL, 2017)



## **Artenschutz**

Für das Plangebiet liegt ein Fachbeitrag Artenschutz (Dipl.-Ing. Walter Simon, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Mosbach, Stand 15.01.2019) vor.

Aus gutachterlicher Sicht sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Gefährdungen von europa-rechtlich geschützten Arten zu vermeiden:

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:**

- Um im Geltungsbereich oder in den unmittelbar angrenzenden Flächen brütende Vögel nicht zu gefährden dürfen im Vorfeld von Baumaßnahmen Gehölze nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden.
- Vor Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Bau- und Erschließungsbereich während des Zeitraums vom 01. März bis 15. August bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Feldlerchen oder Schafstelzen und andere Bodenbrüter Nester anlegen.

Diese Maßnahmen werden mit Verweis auf den § 44 Bundesnaturschutzgesetz als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (vgl. 6.1 Natur- und artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept).

**Auf das Gutachten, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.**

## **Geologische Verhältnisse**

Für das Plangebiet liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten (Büro Töniges, Sinsheim, Stand 21.11.2017) vor, welches Aussagen zur geologischen und hydrogeologischen Situation, zur Baugrundbeurteilung und zu bodenmechanischen Kennwerten, zur Beurteilung von Böden hinsichtlich des Wiedereinbaus und zu Maßnahmen zum Wiedereinbau sowie erdbautechnische Hinweise beinhaltet.

Hinsichtlich der Baugrundbeurteilung werden zusammenfassend in Kap. 6 (Baugrundbeurteilung) folgende Aussagen getroffen:

„Im geplanten Neubaugebiet „Schafbuckel II“ ist mit annähernd homogenen Untergrundverhältnissen zu rechnen. Unterhalb des ... Ackerbodens stehen... in wechselnder Lagerung Löss und Lösslehme an. Lediglich im Bereich des geplanten Retentionsbeckens wurden unterhalb des Oberbodens anthropogene Auffüllungen festgestellt. Die betroffenen Böden... lassen sich mit dem Bagger lösen.“

Bauwerksgründungen mittels Streifen- und Einzelfundamenten werden in den gewachsenen Böden empfohlen.

Eine fachtechnische Überprüfung und Untersuchung sollte bei der Erstellung von Bauwerken in jedem Falle erfolgen.



## 6. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption

### 6.1. Städtebauliches Planungskonzept, Ver- und Entsorgung, Ergebnisse des Verkehrsgutachtens

#### Frühere städtebauliche Entwicklungsabsicht „Baufibel“

Bereits mit der städtebaulichen Planung zum Gebiet Schafbucket I wurde eine städtebauliche Planung für die Weiterentwicklung des Gebiets Schafbucket II und in grober Form auch weitergehende Entwicklungen aufgelegt. Diese informelle Planung wurde jedoch nicht in ein Bebauungsplanverfahren überführt, dieses bezog sich ausschließlich auf den Entwicklungsabschnitt Schafbucket I.

Die städtebauliche Gesamtplanung sah dabei vor, das Plangebiet über die Hermann-Hesse-Straße und die Kirschenstraße aus zu erschließen und nördlich der Kirschenstraße eine wohnbauliche Entwicklung zu vollziehen, die Fuge zu Schafbucket I noch aufzuweiten und in diesem Kontext auch eine Gemeinbedarfseinrichtung im Kontext zum nördlichen Teil des Freiraums zu entwickeln.

**Abbildung 12:** Städtebauliche Planung „Baufibel“



### **Dem Bebauungsplan zugrunde liegendes aktuelles städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept**

Das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept reagiert auf die vorhandene faktische Ausgangssituation und sieht in Abweichung zu den Planungen der „Baufibel“ im Hinblick auf die Inanspruchnahme des Außenbereichs eine flächensparende wohnbauliche Entwicklung vor, die strukturell auf die aktuellen Bedarfe reagiert.

Vor dem Hintergrund der im Gebiet Schafbuckel I faktisch vollzogenen Erschließung und der damit verbundenen klaren Hierarchie der Otto-Hahn-Straße als Hauptachse und der daran anknüpfenden Gustav-Stresemann-Straße und Hermann-Hesse-Straße als in ihrem Querschnitt und Straßenraumcharakter untergeordnete Straßenzüge wird abweichend von den bisherigen Planungen das Plangebiet in der Haupteerschließung an das Gebiet Schafbuckel I über die Otto-Hahn-Straße und nach Süden an die Kirschenstraße angebunden. Im Kontext der vorhandenen Straßenhierarchie im Gebiet Schafbuckel I wird an die Hermann-Hesse-Straße nur als untergeordneter Erschließungsstrang angebunden. Zu den Ergebnissen der begleitenden Verkehrsuntersuchung vgl. unten.

Die Haupteerschließung im Gebiet Schafbuckel II verfügt über einen zentralen Quartiersplatz als Gelenkpunkt, an dem die Nebenerschließung anschließt und der die Linearität der Durchfahrtssituation bricht. Von der Haupt-, sowie von der Nebenerschließung gehen als Mischverkehrsfläche vorgesehene Stichstraßen mit Wendehammer ab. Von der Haupteerschließung aus werden zudem zwei Anschlüsse für eine potentielle westliche Gebietserweiterung in der Zukunft (Querschnitt 5,50 m) offengehalten. Die Querschnittsbreiten der Erschließung betragen bei der Haupteerschließung 6,05 m Fahrbahnbreite zzgl. eines 2,50 m breiten Streifens für Längsparker und eines 2,00 m breiten Fußwegs. Die untergeordnete Erschließung wird mit einem Querschnitt von 5,50 m und mehreren 2,50 m breiten Parkbuchten für Längsparker ausgebaut. Die öffentlichen als Mischverkehrsfläche ausgewiesenen Stickerschließungen sind in 5,50 m Breite geplant.

Öffentliche Fußwegeverbindungen ermöglichen eine sichere von den Straßen unabhängige Querung des Gebiets und gewährleisten einen Anschluss an die Spielfläche im Südosten sowie den Philosophenweg, der in seiner wichtigen Funktion als Wegeverbindung für die Gebiete Schafbuckel I und II erhalten bleibt. Ebenso wird fußläufig an die Kirschenstraße angebunden. Um in den Übergängen des Philosophenwegs zur Otto-Hahn-Straße und zur Hermann-Hesse-Straße die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen, werden beide Straßen im Zuge der Erschließungsplanung an den Übergängen eingeengt und in besonderer Form gestalterisch abgesetzt. An den Philosophenweg bindet am Westrand des Plangebietes eine weitere Fußwegeverbindung am zukünftigen Siedlungsrand an, welche in Fortführung des Philosophenwegs die vorhandenen Freiflächen fußläufig mit der Kirschenstraße verbindet und zur fußläufigen Vernetzung abseits der Straßenzüge beiträgt.

Der Charakter der Bebauungsstruktur entspricht dem der angrenzenden Wohngebiete einerseits mit Individualwohnbebauung in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern, im Nordwesten entlang des Philosophenweges im nördlichen Übergang zum Gebiet Schafbuckel I nur mit Einzelhäusern. Ergänzt wird diese Bebauung zur Sicherung der erforderlichen Mindestdichte und vor dem Ziel der Förderung auch des Geschößwohnungsbaus in Teilbereichen durch Geschößwohnbebauung und alternative Wohnformen, die als dreigeschossige Gebäudekörper den Individualwohnungsbau um ein Geschöß überragen. Der kleinteilige Geschößwohnungsbau ist dabei einerseits an der Ge-

bietseinfahrt von der Kirschenstraße aus vorgesehen, zum anderen im Bereich der sich deutlich aufweitenden Spielplatzfläche. Damit wird in der Platzierung des Geschößwohnungsbaus auch der kleinteilig mit Individualwohnungsbau geprägten Randsituation des Gebietes Schafbuckel I Rechnung getragen.

Nördlich an den zentralen Platz anschließend ist in Orientierung auf das Innere des Quartiers Schafbuckel II und damit ohne einen direkten räumlichen Bezug zur Randsituation des Gebietes Schafbuckel I eine alternative Wohnform (Mehrgenerationenwohnen) vorgesehen. Die Gemeinde Untereisesheim möchte auf diesem Bauveld die Entwicklung besonderer Wohnformen in Geschößwohnungsbauweise in innovativer Form ermöglichen. Vorgesehen ist dabei, dass sich die Erdgeschoßzone dieses Gebäudes wenn möglich auf den südlich angrenzenden Quartiersplatz hin mit entsprechenden Nutzungen öffnet und diesen bespielt. Die Form des Gebäudes ist noch offen und abhängig von der spezifischen entstehenden Wohnform. Möglich ist eine Form des Wohnhofs mit eher introvertiertem Charakter ebenso aber auch eine offene Bauform. Die Gemeinde Untereisesheim wird im Zuge der Umlegung das Baugrundstück in Gemeindeeigentum überführen und behält somit über das Grundstückseigentum die Hoheit über die konkrete städtebauliche Entwicklung und Qualitätssicherung, womit mögliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

Grünordnerisch wird das grüne Band, das mit dem Philosophenweg den Ortskern im Südosten mit den landwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten verbindet, erhalten und ergänzt. Der Erhalt der südöstlich gelegenen Spielflächen und des Biotops werden planungsrechtlich gesichert. Der Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen nordwestlich des Gebiets Schafbuckel I wird, wie schon im Rahmen des Bebauungsplans Schafbuckel I (2. Änderung) umgesetzt, durch eine Grünfläche mit Kinderspielplatz gebildet. Neu geplant ist in diesem Bereich zudem ein Regenrückhaltebecken mit Eingrünung. Am Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen am westlichen Gebietsrand sind auf den privaten Grundstücken Pflanzungen zur Ortseingrünung vorgesehen.

Kinderspielangebote bieten die beiden im Planungsgebiet enthaltenen Bestandsgrünflächen mit Spielplätzen, die sich am südöstlichen Gebietsrand sowie nordwestlich des Bestandsgebietes Schafbuckel I befinden. Aufgrund der zeitlich versetzten Aufsiedlung der beiden Gebiete Schafbuckel I und II sind zusätzliche Spielplätze nicht erforderlich.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt gemäß Erschließungsplanung im Trennsystem. Der Oberflächenabfluss infolge Niederschlags wird separat zum häuslichen Schmutzwasser erfasst und in jeweils getrennten Systemen für Regenwasser und Schmutzwasser abgeleitet. Der Oberflächenabfluss der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über Seitenanschlussleitungen und Sammelleitung in einen neu geplanten Regenwasserkanal abgeleitet. Die Trassierung des Regenwasserkanals folgt der Topographie in Richtung Norden des Plangebietes zum neu geplanten Regenrückhaltebecken. Am Regenrückhaltebecken erfolgt die gedrosselte Ableitung mit Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal am Bestands-Schacht KS812309 und die Weiterleitung bis zur schlussendlichen Einleitung in den Vorfluter Neckar. Aufgrund der Einstufung des Vorfluters sowie der Flächenbelastung ist keine weitere Regenwasserbehandlung erforderlich. Die Drosselwassermenge ermittelt sich nach dem aktuellen natürlichen Abfluss und wird mit 54 l/s beziffert. Das Retentionsbecken ist bemessen für die Wiederkehrzeit  $T = 5a$ . Daraus ergibt sich notwendiges Rückhaltevolumen von 605 m<sup>3</sup>. Das Regenrückhaltebecken wird als Erdbecken ausgeführt. Der Notüberlauf kann schadlos über den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die Regenwasserableitung und

-bewirtschaftung erfolgt autark und unabhängig vom bestehenden Baugebiet Schafbuckel I.

Das häusliche Schmutzwasser wird ausgehend vom Hauskontrollschacht über Hausanschlussleitungen DN 150 und Sammelleitungen DN 250 am Übergang zum bestehenden Baugebiet Schafbuckel I dem bestehenden Schacht KS312301 zugeführt. Die Schmutzwassermenge beträgt im Spitzenabfluss ca. 2 l/s. Die sehr geringe zusätzliche Wassermenge kann die bestehende Ortskanalisation ohne eine wesentliche hydraulische Mehrbelastung problemlos aufnehmen. Das Plangebiet Schafbuckel II wurde im aktuell rechtskräftigen Gesamtentwässerungsplan erfasst und nachgewiesen.

Für die Bestandssituation am Nordwestrand des Gebietes Schafbuckel wird insofern ein Mehrwert geschaffen, als dass durch Anlage des Randwegs im Kontext zum Philosophenweg die Problematik des Eintrags von Sedimenten aus den Ackerflächen in die vorhandene Retentionsmulde entschärft und der Abfluss des Außengebietswassers geregelt wird.

Die Versorgung innerhalb des Gebietes Schafbuckel II erfolgt über Leitungen im öffentlichen Straßenraum.

Abbildung 12: Dem Bebauungsplan zugrunde liegendes städtebauliches Konzept (Variante 4)



## **Ergebnisse des Verkehrsgutachtens als Basis des Erschließungskonzeptes**

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurde aufgrund von Bedenken aus der Anwohnerschaft des Gebietes Schafbuckel I ein Verkehrsgutachten erstellt. In diesem wurde ausgehend vom Erschließungs-Konzept des B-Plan-Vorentwurfs in Form von alternativen Erschließungs-Konzepten das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet in Bezug auf den Ziel- und Quellverkehr des Gebiets Schafbuckel II und ggfs. entstehende Durchgangsverkehre prognostiziert. Aus der Prognose wurden Beurteilungen hinsichtlich entstehender Verkehrsbelastungen im angrenzenden Bestandsnetz, daraus resultierenden Belastungserhöhungen und verkehrlichen Problemlagen abgeleitet. Darüber hinaus wurde in dem Verkehrsgutachten geprüft, welche Lärmbelastungen aus Straßenverkehrslärm durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen an den Gebäuden im Umfeld des Plangebiets bei Realisierung des Erschließungsnetzes des Bebauungsplan-Entwurfs bzw. bei Umsetzung alternativer Erschließungsformen entstehen, welche Pegelerhöhungen gegenüber dem Bestand damit verbunden sind und ob diese Pegelzuwächse nach der allgemeinen Rechtssprechung für die Anwohner zumutbar sind. Im Zuge des Verkehrsgutachtens wurden – auch in Abstimmung mit Vorschlägen von Anwohnern ausgehend von einer Beteiligungsveranstaltung im Zuge der Entwurfsbearbeitung - im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung neben der dem Bebauungsplan-Vorentwurf zugrunde liegenden Erschließungsvariante im Zuge einer Alternativenprüfung weitere neun optional denkbare Erschließungs-Konzepte geprüft.

Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens ist durch das geplante Wohngebiet „Schafbuckel II“ ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 625 Kfz-Fahrten am Werktag zu erwarten. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen wird zu Mehrbelastungen auf den angrenzenden Erschließungsstraßen führen. Bei den Erschließungs-Alternativen, die eine durchgehende Straßenverbindung zwischen dem Kreisverkehr „Schafbuckel“ an der L 1100 und der Einmündung Kirschenstraße / Herzog-Magnus-Straße herstellen, wird es zu weiteren Belastungszunahmen durch Verlagerungen von Verkehrsströmen aus den Wohngebieten im Westen von Untereisesheim in und aus Richtung Bad Wimpfen führen, wovon insbesondere die Otto-Hahn-Straße und der obere Abschnitt der Herzog-Magnus-Straße betroffen sein werden. Diesen Mehrbelastungen werden Entlastungen auf der Kirschenstraße (und einigen anderen Straßen im Untereisesheimer Westen, z.B. Schloßbergstraße, Brunnenstraße usw.) gegenüberstehen.

Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens wird festgestellt, dass Kapazitätsengpässe in den vorhandenen Erschließungsstraßen in keiner der untersuchten Erschließungs-Konzepte zu erwarten sind. Die auf den einzelnen Straßenabschnitten zu erwartenden Verkehrsbelastungen sind auch für ein Wohngebiet nach Ansicht des Gutachters zumutbar. Verkehrssicherheitsdefizite werden für die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Erschließungskonzeption nicht erwartet, sind jedoch für zwei der geprüften optional denkbaren Erschließungs-Konzepte zu erwarten, welche sich stärker an die Erschließungskonzeption der „Baufibel“ anlehnen.

Im schalltechnischen Teil der Untersuchung wurde geprüft, welche Lärmbelastungen durch den zusätzlichen Verkehr an den Gebäuden im Umfeld des Plangebiets ausgelöst werden. Die Berechnungen der heutigen und künftigen Lärmsituation an den Gebäuden außerhalb des Plangebiets zeigten, dass die mit dem zusätzlichen Verkehr entstehenden Lärmpegelerhöhungen nach Ansicht des Gutachters zumutbar sind. Insbesondere zeigte

---

sich, das gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen oberhalb von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) bei Nacht bei keiner Erschließungs-Alternative auch nur annähernd erreicht werden.

Die absoluten Belastungsunterschiede (Verkehr und Schall) zwischen den einzelnen Erschließungs-Alternativen sind größtenteils so marginal, dass über die letztlich umzusetzende Erschließungs-Alternative nach Ansicht des Gutachters deshalb nicht nur verkehrliche und schalltechnische Gesichtspunkte eine Rolle spielen sollten, sondern auch andere Aspekte, wie z.B. die Integration des Plangebiets in das Siedlungsgefüge, Berücksichtigung finden sollten.

Vor diesem Hintergrund wird an der bestehenden Erschließungskonzeption des Plangebietes mit Anschlüssen des Plangebietes Schafbuckel II an die Otto-Hahn-Straße, die Hermann-Hesse-Straße und die Kirschenstraße festgehalten, da über eine solche vernetzte Erschließungskonzeption das Plangebiet erschließungstechnisch bestmöglich in das umliegende Siedlungsgefüge integriert werden kann und auch für den Siedlungsbestand eine bestmögliche Vernetzung und damit auch Verteilung der Verkehrsmengen erreicht werden kann.

Unabhängig von der gutachterlichen Aussage zur Verkehrssicherheit wird jedoch eine Prüfung vorgenommen, inwieweit die Verkehrssicherheit für die südlich der Otto-Hahn-Straße liegenden Grundstücke, welche im Bestand nicht über einen vorgelagerten Gehweg verfügen, durch ergänzende Maßnahmen im Straßenraum der Otto-Hahn-Straße noch weiter optimiert werden kann. Ebenso wird im Zuge der Erschließungsplanung durch Maßnahmen der Verkehrsführung und über gestalterische Maßnahmen eine Optimierung der Verkehrssicherheit an den Übergängen des Philosophenwegs mit der Otto-Hahn-Straße und der Hermann-Hesse-Straße vollzogen.

Im Hinblick auf den Busverkehr ist zunächst nicht vorgesehen, eine Buslinie durch die Gebiete Schafbuckel I und II zu führen. Nichtsdestotrotz hält jedoch die vorgesehene Erschließungskonzeption mit ausreichend dimensionierten Querschnitten und Kurvenradien für eine in weiterer Zukunft zu treffende Entscheidung einer Buslinienführung entsprechende Optionen offen, welche jedoch auch im Hinblick auf die vorhandenen Querschnitte in der Otto-Hahn-Straße ausgerichtet sein muss.

### **Natur- und artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept**

Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes nur eingeschränkte Optionen zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen bestehen, verbleibt nach Durchführung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen weiterhin ein auszugleichendes Kompensationsdefizit in den Aspekten Arten und Biotop und Boden. Um eine Kompensation zu erlangen, werden folgende plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen in den Kompensationsaspekten Arten / Biotop und Boden durchgeführt:

- Maßnahme I/4 - Flurstücke 981, 981/1 und 981/3: Entwicklung eines Gewässerrandstreifens mit Ufergehölzen am Mühlbach
- Maßnahme I/6 – Flurstücke 981/4 und 981/5 und Maßnahme I/8 – Flurstück 981/5: Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland
- Maßnahme I/10 – Flurstück 1137: Umwandlung eines Pappelforstes in Hartholzauwald auf der Neckarinsel
- Maßnahme Oberbodenauftrag auf Ackerflächen

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde für das Plangebiet ein Fachbeitrag Artenschutz (Dipl.-Ing. Walter Simon, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Mosbach, Stand 15.01.2019) erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass neben den bereits erläuterten Vermeidungsmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich sind um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln im räumlichen Zusammenhang weiterhin sicherzustellen.

Als Brutstätte für Höhlen- und Nischenbrüter werden in den erhaltenen Gehölzen vorsorglich ein Sperlingskoloniehaus und eine Halbhöhle für den Gartenrotschwanz aufgehängt. Die Aufhängepunkte werden in einem Lageplan dokumentiert, der dem Landratsamt nach Vollzug vorgelegt wird.

Für die Feldvögel werden in der angrenzenden Feldflur vier Lerchenfenster und 400 qm Blühstreifen angelegt. Mit der Maßnahme wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldlerche und Schafstelze gestützt und gesichert.

Die Maßnahmen werden gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt gesichert. Im Vertrag werden die Maßnahmen definiert sowie Herstellung, erforderliche Pflege, Monitoring und Risikomanagement festgelegt.

**Auf die Ausführungen und Plananlagen im Umweltbericht, auf das Gutachten, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, sowie auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag wird verwiesen.**



## 6.2. Planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig

- Wohngebäude nach § 4 (2) Nr 1. BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen, da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine sensible Wohnnutzung geprägt ist und sich im Ortskern wie auch im Gewerbegebiet "Im Kressgraben" und im Mischgebiet "In den Scheibigswiesen" adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen bieten. Der Ausschluss dieser Nutzungen gilt nicht für das Baufeld WA 4, im Rahmen dessen besondere Wohnformen entwickelt werden sollen. In diesem Zuge soll die Möglichkeit offengehalten werden, ggfs. besondere Wohnformen mit diesen Nutzungen zu koppeln.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine sensible Wohnnutzung geprägt ist und sich im Ortskern wie auch im Gewerbegebiet "Im Kressgraben" und dem Mischgebiet "In den Scheibigswiesen" adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen bieten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen, sind als Ausnahme zulässig, da diese mit der umgebenden Wohnnutzung und dem Standort als solchem vereinbar sind.

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt in Abhängigkeit von den differenzierten Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und gewährleistet gleichzeitig auch im Kontext der grünordnerischen Festsetzungen, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als private Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben.

Im Bereich der Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern werden die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude mit dem Ziel festgesetzt, bei Flachdächern und flachen Dachneigungen (flaches Satteldach, Walmdach, Zeltdach) eine klare zweigeschossige Bauweise zu ermöglichen und bei steileren Dachneigungen (steiles Satteldach / Walmdach) eine 1,5-geschossige (eingeschossige Bauweise mit Kniestock) zu ermöglichen. Im Bereich der offenen Bauweise ohne Einschränkung der Haustypen werden die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude mit dem Ziel festgesetzt, bei Flachdächern und flachen Dachneigungen eine klare dreigeschossige Bauweise zu ermöglichen und bei steileren Dachneigungen eine 2,5-geschossige (zweigeschossige Bauweise mit Kniestock) zu ermöglichen.

Dabei wird für die Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Traufhöhe von 6,30 m (Pultdach, Zeltdach, Flachdach) bzw. 5,80 m (Satteldach, Walmdach) und eine maximale Firsthöhe von 8,00 m, im Geschosswohnungsbau und den alternativen Wohnformen eine maximale Traufhöhe von 9,10 m (Pultdach, Zeltdach, Flachdach) bzw. 8,60 m (Satteldach, Walmdach) und eine maximale Firsthöhe von 10,80 m festgesetzt.

Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe (BZH gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN.)) bei der Traufhöhe (TH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut, bei der Firsthöhe (FH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Hochpunkt geneigter Dächer). Bei Flachdächern wird die maximale Traufhöhe (THmax) gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Attika.

Diese Festsetzungen gewährleisten trotz der variablen Dachformen die Sicherung eines durchgängigen Gesamterscheinungsbilds durch eine einheitlich definierte maximale Höhenentwicklung der Gebäude.

### **6.2.3 Bauweise**

Um eine möglichst gute Einbindung der Bebauung in den umliegenden Siedlungsbestand zu sichern und die städtebauliche Dichte in einem angemessenen und der Gemeinde Untereisesheim entsprechenden Rahmen zu halten, wird als Bauweise größtenteils eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt und an gezielten Orientierungspunkten in zentraler Gebietslage und am südlichen Gebietseingang sowie außerdem angrenzend an die südöstlichen Spielflächen auch eine Geschosswohnbebauung in der offenen Bauweise ermöglicht.

### **6.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung von Baugrenzen definiert den Rahmen einer baulichen Ausnutzbarkeit und wird im Plangebiet differenziert geregelt.

Im Baugebiet werden innerhalb einer Bauweise, soweit nicht durch Verkehrsflächen oder Grünflächen unterbrochen, zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um Flexibilität im Grundstückszuschnitt zu erhalten.

Die Festsetzung von Baulinien definiert die genaue Lage eines Gebäudes. Diese wird im Bereich der besonderen Wohnform entlang der Haupterschließungsachse und entlang des Öffentlichen Platzes gezielt eingesetzt, um hier klar definierte Raumkanten zur räumlichen Begrenzung des Öffentlichen Raums zu erhalten.

Die Regelungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen dem Ziel, klare Regelungen für die Grenzen der Bebauung zu definieren und wiederkehrende Ausnahmetatbestände in Bezug auf untergeordnete Bauteile und baulicher Nebenanlagen bereits im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen zu klären.

### **6.2.5 Stellung baulicher Anlagen**

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich jeweils an der Lage der Erschließungsstraßen und gewährleistet eine städtebauliche Grundorientierung und Ordnung.

### **6.2.6 Nebenanlagen**

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Größe von Nebenanlagen (Gebäude) getroffen. Ziel ist einerseits, angemessene Nebenanlagen (wie bspw. Gartenhütten) zu ermöglichen, andererseits jedoch auch die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen zur Sicherung einer durchgängigen rückwärtigen Freiraumstruktur zu reglementieren.

### **6.2.7 Stellplätze, Carports und Garagen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen sowie Tiefgaragen und deren Abfahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Ziel dieser Festsetzungen ist es, die Anordnung der Parkierung auf den Baugrundstücken zu regeln, definierte Teile der Baugrundstücke (Vorgärten, rückwärtige Baugrundstücksflächen) zur Sicherung der privaten Freiflächen von Parkierungsanlagen freizuhalten und damit das städtebauliche Ziel eines gut durchgrüneten Gebietscharakters zu unterstützen.

### **6.2.8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend dem Nutzungszweck öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließungsfunktion und zudem öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung und Realisierung der Verkehrsflächen.

Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebietes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung definiert. Diese beziehen sich auf alle Stichstraßen (Mischverkehrsflächen), Fußwege und den öffentlichen Feld-, Fuß- und Radweg sowie Weg für die Pflege von Ver- / und Entsorgungsanlagen am Westrand des Plangebiets.

### **6.2.9 Grundstückszufahrten / Zufahrtsverbote**

Die festgesetzten Zufahrtsverbote haben das Ziel, eine geordnete Zufahrt auf die privaten Grundstücke zu gewährleisten. Vor diesem Ziel werden Zufahrtsverbote einerseits in den Kurven der Erschließungsstraßen sowie in den Kurvenradien der Kreuzungsbereich festgesetzt.

### **6.2.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind von den Eigentümern auf ihren Grundstücken notwendige Unterbauten oder Böschungen und Stützmauern zu dulden, sofern sie zum Ausgleich von Niveauunterschieden erforderlich sind. Die Festsetzung dient der Absicherung der öffentlichen Erschließung.

### **6.2.11 Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Hauptversorgungsleitung**

Die im Plangebiet festgesetzten Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser beziehen sich auf ein Retentionsbecken und eine Retentionsmulde nordwestlich des Gebiets Schafbuckel I, welche vor dem Hintergrund der Ableitung im Trennsystem notwendig zur Pufferung von Regenwasser vor Einleitung in den Vorfluter sind.

Die Ableitung von Regenwasser aus den Gebieten Schafbuckel I und II erfolgt dabei separiert: Das Retentionsbecken dient zur Rückhaltung von Regenwasser aus dem Gebiet Schafbuckel II. Die Zuführung des unbelasteten Regenwassers erfolgt über eine Kanaltrasse aus dem Gebiet Schafbuckel II heraus in das Retentionsbecken, welche entsprechend als Leitungstrasse festgesetzt ist.

Die Retentionsmulde ist bereits vorhanden und wird für die Absicherung eines geregelten Wasserabflusses und zur Funktionsertüchtigung modifiziert. Sie dient weiterhin ausschließlich der Ableitung von Regenwasser aus dem Bestandsgebiet Schafbuckel I.

### **6.2.12 Pflanzgebote**

Die festgesetzten allgemeinen Pflanzgebote und Einzelpflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotopen, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Hierbei wird ein allgemeines Pflanzgebot für Privatgrundstücke eingeführt, welches dazu dienen soll, den Gartenanteil der Wohnbauflächen durch visuell prägende Gehölze zu strukturieren. Hinzu kommen Pflanzgebote für die grünordnerische Gliederung des Straßenraums und der öffentlichen Grünflächen.

Die festgesetzten Pflanzgebote auf privaten Grünflächen dienen der Gewährleistung einer angemessenen Eingrünung des Plangebietes zum umgebenden Landschaftsraum. Die Pflanzgebote zur Randeingrünung dienen dem naturschutzrechtlichen plangebietsinternen Ausgleich. Vor dem Hintergrund der Minimierung öffentlicher Flächen erfolgt die Festsetzung der Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen, welche überlagernd mit einem Pflanzgebot belegt sind. Die Gemeinde Untereisesheim wird im Rahmen dieser Regelungen ein Augenmerk insbesondere auch auf die Umsetzung der Randeingrünung haben, um das Entwicklungsziel abzusichern.

Das festgesetzte Pflanzgebot zur Einbindung des Retentionsbeckens (PFG1) dient der naturnahen Gestaltung des Beckens und der Einbindung in den angrenzenden Landschafts- und Freiraum.

### **6.2.13 Pflanzbindungen**

Zum Zweck der dauerhaften Erhaltung der als Biotop geschützten Gehölzflächen an der Hangkante zur Kirschenstraße und der auf den öffentlichen Grünflächen vorhandenen Einzelbäume werden Pflanzbindungen festgesetzt.

### **6.2.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Durchgrünung der privaten Freiflächen werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung getroffen. Zur Minimierung der Versiegelung auf öffentlichen und privaten Flächen erfolgen Maßgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Das Verbot unbeschichteter Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sowie die Festsetzungen zur extensiven Begrünung von Flachdächern und zum Verbot von Waschen und Warten von Fahrzeugen erfolgen vor dem Hintergrund der Ableitung des unbelasteten Regenwassers und der Vermeidung eines Eintrags von Schmutzstoffen. Ebenfalls zum Schutz von Boden und Grundwasser dienen die Maßgaben zur Herstellung von erdverlegten Leitungen.

Die Maßgaben zur Beleuchtung der öffentlichen Räume mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) dient dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope.

Das Aufstellen eines Schutzzauns bei Bauarbeiten an der Straßenböschung dient dem Schutz der Gehölze und möglicherweise darin brütenden Vögeln.

Die Vermeidungsmaßnahme zur regelmäßigen Mahd während der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn soll verhindern, dass Feldlerchen, Schafstelzen oder andere Bodenbrüter Nester im Baufeld anlegen.

Die festgesetzte Maßnahme (M1) zur Entwicklung eines Saumbereichs zum Biotop entlang der Kirschenstraße dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich im Schutzgut Arten und Biotope. Durch den Saumstreifen erfolgt eine ökologische Aufwertung des geschützten Biotops und es wird ein Abstand zwischen den angrenzenden privaten Grundstücken und den Gehölzen gewährleistet.

### **6.2.15 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden / Mindestgrößen**

Vor dem Ziel der städtebaulichen Wahrung des Gebietscharakters, welche größtenteils durch eine lockere Individualwohnbebauung geprägt ist, wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Einzelhäusern auf maximal 2 Wohnungen, in Doppelhäusern auf eine Wohneinheit begrenzt. Die Festsetzung dient auch dem Ziel, über die Reglementierung der Zahl der Wohneinheiten sicherzustellen, dass die private Parkierung auf dem Privatgrundstück abgewickelt werden kann, der Parkierungsdruck auf den Öffentlichen Raum im Zuge der baulichen Entwicklung nicht zunimmt und damit die Funktion des angrenzenden Öffentlichen Straßenraums als Aufenthalts- und Kommunikationsort nicht leidet. Dies auch, weil aufgrund des Querschnitts nur eine eingeschränkte Zahl an Parkierungsangeboten im öffentlichen Straßenraum vorgehalten werden kann. Die Festsetzung gilt jedoch nicht für die mit Geschoßwohnungsbau vorgesehenen Teilflächen, bei welchen auch Tiefgaragen vorgesehen werden. Durch Festsetzung von Offener Bauweise an gezielten Stellen im Baugebiet ohne Beschränkung der Wohneinheiten (WA 3 und WA 4) soll zudem eine Vielfalt der Wohnformen erreicht werden und die im Landesentwicklungsplan vorgesehene Bewohnerdichte für das Gesamtwohngebiet erfüllt werden.

Des Weiteren dient die Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken dem Ziel, eine lockere Individualwohnbebauung sicherzustellen, eine zu intensiv baulich ausgenutzte Siedlungsstruktur zu vermeiden und Grundstücksteilungen soweit zu beschränken, dass Mindestgrößen an Grundstückseinheiten verbleiben, welche noch das Ziel eines durchgrünten Gebietscharakters gewährleisten.

## **6.3. Örtliche Bauvorschriften**

### **6.3.1 Dachformen / Materialien / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### Dachformen/Dachneigung, Material/Farbe, Dachaufbauten/Dacheinschnitte:

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung verfolgen das städtebauliche Ziel, ein homogenes Siedlungsbild sicherzustellen und gleichzeitig aber auch eine Flexibilität für die Bauherren zu bieten.

Um die Regelungen möglichst klar und nachvollziehbar zu halten, werden differenzierte Festsetzungen zu Hauptdächern, untergeordneten Dächern und zu Solaranlagen getroffen. Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung stehen dabei auch in einem Kontext mit den grünordnerischen Zielen. In der Summe sind innerhalb des Plangebietes geneigte Dachformen in Form von Satteldächern, Walmdächern und Zeldächern sowie Pult- und Flachdächer festgesetzt. Pult- und Flachdächer sind zu begrünen.

Die Regelungen zu Solaranlagen unterstützen die Absicht, die vermehrte Nutzung von erneuerbaren Energien für private Haushalte im Plangebiet zu fördern. Die Regelungen hinsichtlich Anpassung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie an die jeweilige Dachform sollen jedoch auch sicherstellen, dass sich diese Aufbauten nicht störend auf das Ortsbild auswirken.

Garagen und Carports sind vor dem Hintergrund des Ziels eines geordneten Erscheinungsbilds entweder mit geeigneten Dächern entsprechend der Hauptdächer oder als begrüntes Flachdach auszuführen.

Ziel der Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist einerseits eine angemessene Ausnutzung des Dachraums auch in den Dachgeschossen und andererseits auch das Wahren einer ablesbaren Dachfläche entsprechend dem umliegenden städtebaulichen Bestand.

#### Fassadengestaltung:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des Ortes und des umliegenden Siedlungsbestandes werden Maßgaben zur Materialwahl getroffen und in der Farbgebung grelle, leuchtende, glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen. Im Bezug zu den grünordnerischen Zielen werden Fassadenbegrünungen zugelassen.

### **6.3.2 Werbeanlagen**

Lage, Art und Größe von Werbeanlagen sind für das Allgemeine Wohngebiet beschränkt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gewohnt, daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, Störwirkung, Dynamik) verhindert werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ortsbild möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Selbstständigen die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

Das Verbot von dynamischen Werbeanlagen dient dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Mensch / Erholung.

### **6.3.3 Einfriedigungen / Aufschüttungen/ Stützmauern / Vorgartenzone**

Die Regelungen der Einfriedigungen wurden in Art und Höhe so festgesetzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen. Die Maßgaben zur Art der Einfriedigungen orientieren sich am Charakter des städtebaulichen Umfelds des Plangebietes.

Die Maßgaben zu Einfriedigungen entlang von landwirtschaftlichen Flächen dient einerseits der Abschirmung gegenüber dem Feldwegenetz, zum anderen aber auch der Sicherung der Benutzbarkeit durch landwirtschaftliche Fahrzeuge (Sicherung des Lichtraumprofils).

Die Festsetzung zum Bodenabstand von Zäunen ermöglicht die Durchwanderbarkeit für Kleintiere und dient damit dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope.

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen vor dem Hintergrund der leichten Hanglage innerhalb des Plangebietes städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge / Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass trotz der Hanglage eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Bestandsgrundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Ziel der Festsetzungen zur Vorgartenzone ist es, diese auf den öffentlichen Raum unmittelbar visuell wirkenden Teilflächen in ihrem Grundcharakter in Form einer gärtnerisch ausgerichteten Gestaltung zu sichern und die baulichen Anlagen im Gesamtverhältnis nicht zu stark visuell in Erscheinung treten zu lassen.

### **6.3.3 Ruhender Verkehr**

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit größer als 50 m<sup>2</sup> festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und diese auch



den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerschaft erlangen sollen.

Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da im Verdichtungsraum mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.

Für Wohneinheiten kleiner als 50 m<sup>2</sup> (bspw. Einliegerwohnungen) gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

### 6.3.4 Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen treten über die Errichtung der Wohngebäude hinaus aufgrund der Maststandorte und der Führung der Leitungstrassen zwischen den Maststandorten deutlich visuell in Erscheinung und können das Siedlungsbild stark beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen deshalb im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des §74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von §68 (3) TKG wird von der Gemeinde Untereisesheim zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

## 7. Planverwirklichung

### 7.1. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbauflächen (WA)	ca. 3,13 ha (ca. 64,3 %)
Private Grünflächen	ca. 0,05 ha (ca. 1,0 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,43 ha (ca. 8,8 %)
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 0,47 ha (ca. 9,7 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,65 ha (ca. 13,3 %)
Retentionsflächen	ca. 0,14 ha (ca. 2,9 %)
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 4,87 ha (100%)</b>

## **7.2. Bodenordnung / Auswirkung der Planung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen im Rahmen der Umlegung erforderlich

## **7.3. Kosten**

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand neben den reinen Kosten für die Gebietserschließung und den Kosten für notwendige Ausgleichsmaßnahmen keine Kosten, da Kostenaufwendungen für zusätzlich notwendige öffentliche Infrastruktur und deren Planung und Unterhaltung nicht notwendig werden.

## **8. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Untereisesheim in der Sitzung am 21.05.2019 gebilligt.

## **9. Anlagen**

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan:

Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden:

- Fachbeitrag Artenschutz, Dipl.-Ing. Walter Simon, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Mosbach, Stand 15.01.2019
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Dipl.-Geol. Matthias Leibing, M. Sc. Geow. Christoph Franken, TÖNIGES GmbH, Sinsheim, Stand 21.11.2017
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Schafbuckel II“ in Untereisesheim, Dipl.-Ing. Uwe Zimmermann, Ingenieurbüro Zimmermann, Haßmersheim, Stand Mai 2018
- Prospektionsbericht Untereisesheim „Hoßäcker“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 15.04.2019

Untereisesheim,

Stuttgart,

Bordon  
Bürgermeister

Dipl. Ing. Sippel  
Netzwerk für Planung  
und Kommunikation