

Gemeinde Untereisesheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kressgraben III“

Begründung

Vorentwurf

Stand 16.03.2026



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Anlass und Ziel der Bauleitplanung	3
3	Prüfung von möglichen Standortalternativen.....	4
4	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Verfahrenswahl.....	4
5	Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation	6
6	Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation.....	10
6.1	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.....	10
6.2	Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm – Erlenbach – Untereisesheim 2017	12
6.3	Bestehende Bebauungspläne im Plangeltungsbereich und im städtebaulichen Umfeld	13
6.4	Anbindegebot gemäß 3.1.9. LEP 2002	14
6.5	Vorhandensein von Schutzgebietskulissen, landesweiter Biotopverbund	14
6.6	Vorhandene Gewässer / Hochwasserschutz / Starkregenrisikomanagement.....	17
6.7	Artenschutzrechtliche Belange.....	19
6.8	Belange der Landwirtschaft	19
6.9	Belange der Forstwirtschaft	22
6.10	Klimatologische Belange / Berücksichtigungsgebot nach KlimaG	22
6.11	Altlasten / geogene Belastungen	23
6.12	Denkmalschutzrechtliche Belange	23
6.13	Angrenzende Freileitungstrasse	24
6.14	Straßenrechtliche Belange.....	24
7	Städtebauliches Planungskonzept / Erschließung.....	25
8	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	26
8.1	Art der baulichen Nutzung	26
8.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung	27
8.3	Bauweise	28
8.4	Überbaubare Grundstücksfläche	28
8.5	Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen	28
8.6	Öffentliche Verkehrsflächen	29
8.7	Aufschüttungen, Abgrabungen und Duldungspflicht zur Herstellung des Straßenkörpers	29
8.8	Flächen für Versorgungsanlagen	29
8.9	Führung von Versorgungsleitungen	29
8.10	Öffentliche und private Grünflächen.....	30
8.11	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft.....	30
8.12	Pflanzbindungen und Pflanzgebote	30
8.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	31
8.14	Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung.....	32
9	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	33
9.1	Dachgestaltung / Dachform / Dacheindeckung	33
9.2	Äußere Gestaltung.....	33
9.3	Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern / Böschungen	33
9.4	Gestaltung der privaten Grünflächen	33
9.5	Einfriedigungen.....	34
9.6	Müllbehälter und Abfallcontainer.....	34
9.7	Werbeanlagen	34
9.8	Freileitungen	35

10	Vorhandene Fachgutachten (Anlage zur Begründung)	35
11	Flächenbilanz	35

Vorentwurf

1 Allgemeines

Die Gemeinde Untereisesheim liegt nördlich von Heilbronn am Neckar, eingerahmt von den Städten Neckarsulm, Bad Wimpfen und Friedrichshall. Die Gemarkung mit 367 ha hat derzeit 4.386 Einwohner (Stand: 2025), von denen ein Großteil in Stadt- und Landkreis Heilbronn arbeitet. Im örtlichen Gewerbegebiet sind einige mittelständische Unternehmen sowie Handwerksunternehmen ansässig. Der Regionalplan der Region Heilbronn-Franken weist Untereisesheim als Teil des Verdichtungsraums Heilbronn aus.

2 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Derzeit bestehen in den vorhandenen gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Untereisesheim keine mobilisierbaren Flächenpotenziale, welche zur Deckung der vorhandenen gewerblichen Nachfragen aktiviert werden können. Damit existiert sowohl für vorhandene gewerbliche Bestandsbetriebe wie auch für die Weiterentwicklung des gewerblichen Portfolios in der Gemeinde Untereisesheim kein räumliches Entwicklungspotenzial.

Das städtebauliche Erfordernis und Ziel der Gemeinde Untereisesheim besteht damit grundsätzlich darin, weitergehende gewerbliche Bauflächen für die Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Untereisesheim und des lokalen Arbeitsplatzangebotes bereit zu stellen.

Die Gemeinde Untereisesheim verfügt dabei im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit dem Gebiet „Kressgraben III“ über nur noch eine einzige gewerbliche Entwicklungsoption am Südrand der Gemeinde andockend an das Bestandsgewerbegebiet Kressgraben. Diese soll nun basierend auf dem Flächennutzungsplan über die vorhandene Bebauungsplanung in einem städtebaulich angemessenen Rahmen entwickelt werden. Anlass und Erfordernis sind bei der Gemeinde Untereisesheim seit 2016 kontinuierlich eingehende und dokumentierte Anfragen gewerblicher Betriebe nach Flächen zur Betriebsentwicklung. So gingen allein im Jahr 2025 acht konkrete Anfragen von Betrieben bei der Gemeinde Untereisesheim ein, welchen aufgrund fehlender gewerblicher Baulandreserven keine Baugrundstücke angeboten werden konnten. Von diesen acht konkreten Anfragen entfielen dabei drei Anfragen auf Untereisesheimer Bestandsbetriebe, die übrigen Anfragen gingen von Betrieben mit Sitz im Landkreis Heilbronn ein. Hinzu kommt über die acht Anfragen hinausgehend noch das Interesse eines größeren, im angrenzenden Gebiet „Kressgraben II“ ansässigen Bestandsbetriebes zur Erweiterung seiner Betriebsflächen räumlich andockend an seine bisherigen Betriebsflächen.

Darüber hinaus soll in die bauliche Entwicklung am Standort Kressgraben III der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses eingebunden werden. Planungserfordernis ist hier, dass das bestehende Feuerwehrgerätehaus am Standort in der Ortsmitte nicht mehr den infrastrukturellen Anforderungen entspricht und aus der Ortsmitte an einen Standort mit entsprechenden räumlichen Entwicklungsvoraussetzungen verlagert werden soll.

3 Prüfung von möglichen Standortalternativen

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, in dessen Zuge eine Prüfung von räumlichen Standortalternativen vollzogen wurde und hierauf aufbauend eine Ausweisung des Gebietsstandortes „Kressgraben III“ erfolgt ist.

Der Standort „Kressgraben III“ bildet dabei in der Gemeinde Untereisesheim aufgrund der Lage der Neckaraue die einzige an ein Bestandsgewerbegebiet andockende gewerbliche Entwicklungsoption und stellt eine logische Weiterentwicklungsoption des vorhandenen Gewerbestandortes Kressgraben dar, welche in der Gebietsentwicklung des Bestandsgebietes bereits über die vorhandenen Straßenstiche in den Straßen Im Kressgraben und Schleifweg berücksichtigt wurde. Darüber hinaus formt die Gebietsentwicklung den vorhandenen Siedlungsrand zur regionalen Grünzäsur zu Obereisesheim abschließend aus.

Im Hinblick auf den Feuerwehrstandort ist festzustellen, dass dieser an seinem Bestandsstandort in der Ortsmitte aufgrund räumlicher Engpässe und Gemengelagen nicht mehr zukunftsfähig ist. Vor diesem wurden Standorte geprüft, welche eine gute Erreichbarkeit im Alarmfall beinhalten. Hierzu kommen letztlich nur Standorte im direkten Kontext zur L 1100 in Frage, wobei hier wiederum aufgrund des Flächenbedarfs und mangelnder Flächenverfügbarkeiten im Bestandssiedlungsbereich nur Standorte anschließend an den Siedlungskörper im Norden und Süden der Gemeinde Untereisesheim in Frage kommen. Vor dem Hintergrund der städtebaulich guten Kombinierbarkeit des Feuerwehrstandortes mit der im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen gewerblichen Entwicklung fiel dabei die Wahl auf den Standort „Kressgraben III“.

4 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Verfahrenswahl

Der Plangeltungsbereich teilt sich in zwei Teilgeltungsbereiche auf:

Der für die gewerbliche Entwicklung relevante Hauptgeltungsbereich liegt im Südosten der Siedlungsstruktur der Gemeinde Untereisesheim und erstreckt sich zwischen der Landesstraße L 1100 im Westen und der Böschungskante zur Neckaraue im Osten. Der Geltungsbereich wird Norden durch die gewerbliche Bestandsbebauung des Gebietes Kressgraben begrenzt, im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie der Verlauf der Freileitungstrasse an.

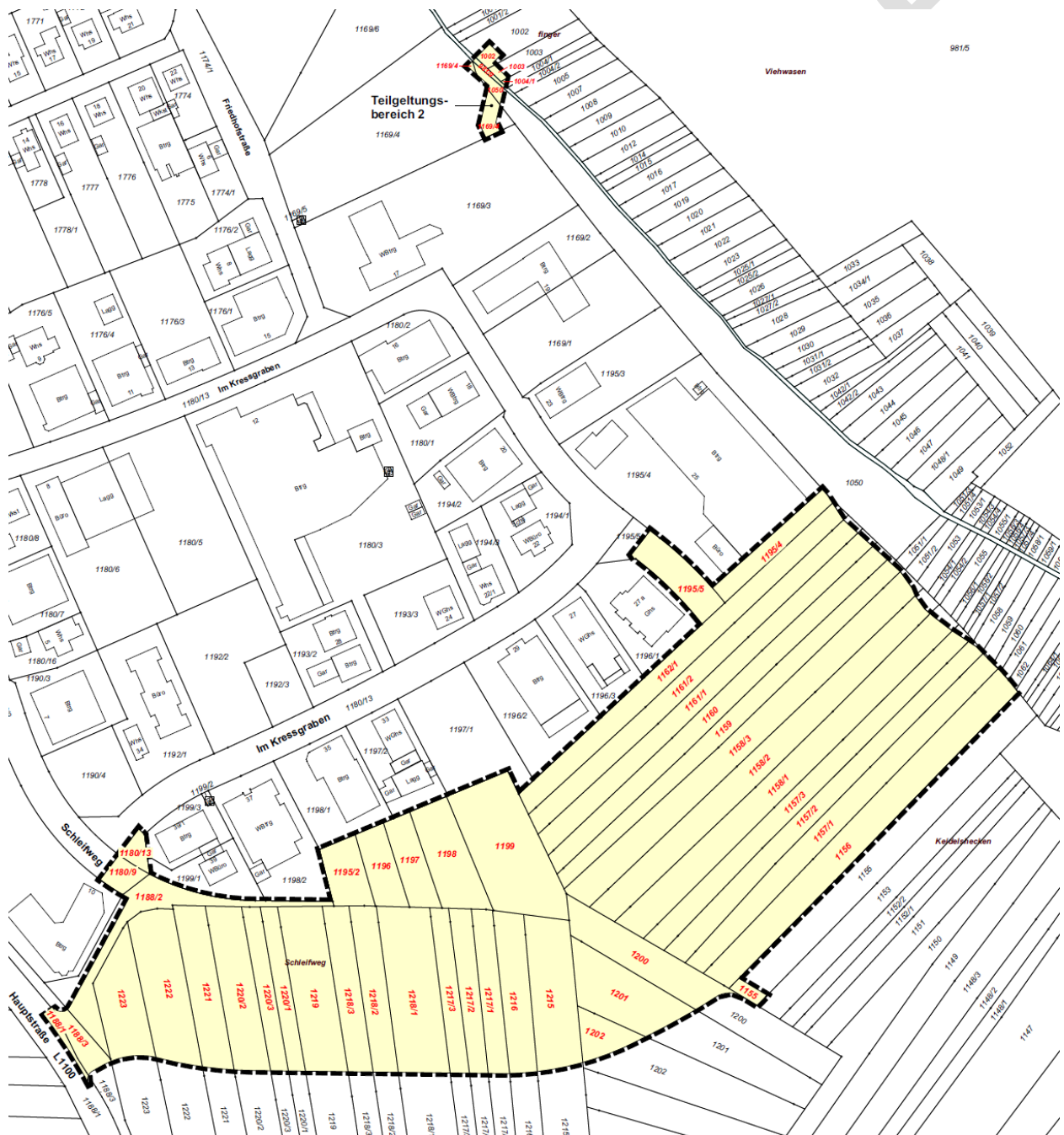
Der Hauptplangeltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 3,96 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Untereisesheim:

1155, 1156, 1157/1, 1157/2, 1157/3, 1158/1, 1158/2, 1158/3, 1159, 1160, 1161/1, 1161/2, 1162/1, 1180/9, 1180/13, 1188/1, 1188/2, 1188/3, 1195/2, 1195/4, 1195/5, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1215, 1216, 1217/1, 1217/2, 1217/3, 1218/1, 1218/2, 1218/3, 1219, 1220/1, 1220/2, 1220/3, 1221, 1222, 1223

Ausgehend von der Konzeption der Oberflächenwasserableitung wird dem Hauptgeltungsbereich ein Teilgeltungsbereich 2 zugeordnet. Dieser liegt östlich des Friedhofsstandortes der Gemeinde Untereisesheim und bezieht sich auf eine durch die Erschließungsplanung vorgesehene Kanaltrasse im Bereich der Böschungskante und die Einführung des Oberflächenwasser in einen bestehenden Wassergraben als Vorfluter sowie die für die Umsetzung der Baumaßnahme erforderlichen Arbeitsräume.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt.

Abb.: Abgrenzung des Plangebietes (unmaßstäbliche Darstellung)



5 Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südosten der Bestandssiedlungsstruktur der Gemeinde Untereisesheim.

Das Plangebiet wird geprägt durch den Siedlungsrand des nördlich angrenzenden Bestandsgewerbegebietes „Kressgraben II“, welches durch einen kleinteiligen gewerblichen Betriebsbesatz mit einer relativ dichten, ein- bis zweigeschossigen Bebauungsstruktur charakterisiert ist. Die größte gewerbliche Einheit bildet der Betrieb Kopp Textilpflege im Südosten des Bestandsgebietes an der Straße Im Kressgraben. Der gewerblichen Bestandsstruktur nach Süden zum Siedlungsrand vorgelagert ist eine grünordnerische Einbindung in Form von (vorwiegend) Einzelgehölzen und heckenartigen Strukturen.

Vom Schleifweg aus erfolgt eine dem Siedlungsrand vorgelagerte Erschließung zum Grüngutsammelplatz der Gemeinde Untereisesheim, in welchem Baum-, Strauch- und Heckenschnitt angenommen und gelagert wird. Der Häckselplatz ist in seinem Randbereich durch kleine Erdwälle gegliedert und von zum Teil geschnittenen und zum Teil freiwachsenden Heckenstrukturen grünordnerisch eingebunden. Westlich schließt an den Platz eine Brachfläche an. Auf dieser werden derzeit Erde und große Steinblöcke, Paletten und Brennholz gelagert. Westlich der Brachfläche liegt zudem auf Flst.Nr. 1198/2 ein Parkplatz des nördlich angrenzenden Gewerbegrundstücks.

Das weitere Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich (ackerbaulich) in größeren Schlägen genutzt und ist vom Grüngutsammelplatz aus über unbefestigte, private Feldwege erschlossen.

Im Südwesten des Plangebietes verläuft die L 1100 (Außenstrecke), entlang derer in Parallellage östlich ein Feld- bzw. Radweg führt. Von diesem Feldweg führt am Südwestrand der bestehenden Siedlungsstruktur eine Wegeverbindung zur Straße Schleifweg und damit hinein in das Bestandsgebiet „Kressgraben II“.

Der Südostrand des Plangebietes grenzt an die Neckaraue. Die Hangkante des Hochgestades wird dabei durch eine größere Heckenstruktur charakterisiert, welche auf der Böschungskante stockt.

Im Süden des Plangebietes verläuft schließlich eine 220-/380-KV-Freileitung der Transnet BW sowie eine Gasleitung der terranets bw.

Abb.: Luftbild mit umliegenden Siedlungsbestand (Quelle LUBW 2025)



Abb.: Impressionen aus der Bestandssituation (2025)





Der Teilgeltungsbereich 2 grenzt östlich an den Friedhofsstandort und nordöstlich an den Bauhof der Gemeinde Untereisesheim an und bezieht sich auf die gehölzbewachsene Böschung sowie den bestehenden offenen Wassergraben und dessen Randbereiche, welche durch Brachflächen und private Gartennutzungen geprägt sind.

Abb.: Luftbild mit umliegenden Siedlungsbestand (Quelle LUBW 2026)



Abb.: Impressionen aus der Bestandssituation (2026)



6 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

6.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Gemeinde Untereisesheim liegt in der Region Heilbronn-Franken (Landkreis Heilbronn) und zählt zum Verdichtungsraum Heilbronn. Der Regionalplan führt hierbei in Plansatz 2.1.1 (G 2)

„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 grenzt dabei an gewerbliche Bestandsflächen an, greift in seiner südwestlichen Randausbildung minimal in den nördlichen Rand der regionalen Grünzäsur nach Plansatz 3.1.2 (Z) zwischen Untereisesheim und Obereisesheim ein. Der Erläuterungsbericht des Regionalplans führt hierzu in den Ziffern 1-3 aus:

„(1) Zur Gliederung nahe zusammen liegender Siedlungsgebiete, zur Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung und zur Erhaltung siedlungsnaher Ausgleichs- und Erholungsfunktionen werden insbesondere im Bereich dichter besiedelter Abschnitte der Entwicklungsachsen Grünzäsuren als vorrangig festgelegt und in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1 : 50.000 dargestellt. Die Grünzäsuren sollen den regionalen Freiraumverbund insbesondere im Bereich der Regionalen Grünzüge ergänzen und konkretisieren.

(2) Die Grünzäsuren sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die Grünzäsuren sollen als kleinräumige Bereiche vor allem siedlungsnah ökologische, erholungsrelevante und / oder landschaftsästhetische Funktionen sowie die Gliederung dicht zusammen liegender Siedlungsgebiete übernehmen, um eine bandartige Entwicklung zu verhindern.

(3) Die Grünzäsuren sollen auf Ebene der Bauleitplanung auf der Basis von Landschafts- oder Grünordnungsplänen ausgeformt und in geeigneter Form gesichert werden.

Basierend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans formt der Bebauungsplan – auch zusammen mit der im Bebauungsplan festgesetzten abschließenden Randeingrünung – den vorhandenen Grünzug final aus. Entsprechende Vorabstimmungen mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken haben bereits im Vorlauf des Bebauungsplanverfahrens stattgefunden.

Darüber hinaus tangiert der Bebauungsplan ein in der Plandarstellung des Regionalplans festgelegtes Gebiet für die Erholung nach Plansatz 3.2.6.1, welches sich von der Neckaraue aus in die Fuge zwischen Unter- und Obereisesheim erstreckt. Hierzu ist auszuführen, dass in der räumlichen Fuge zwischen Unter- und Obereisesheim mit Ausnahme des entlang der L 1100 verlaufenden Radweges keine Einrichtungen und Funktionen der Erholungsnutzung vorhanden und durch die Bebauungsplanung betroffen sind. Stattdessen liegen die Schwerpunkte der Erholungsnutzung wie auch die für die Bevölkerung relevanten Wegeverbindungen westlich der L 1100 im Bereich der Sportfreiflächen von Unter- und Obereisesheim und dem Untereisesheimer Weg als funktionale Hauptverbindungsachse zwischen beiden Siedlungsstrukturen. Damit ist keine Beeinträchtigung der Funktionen des Gebietes für die Erholung erkennbar. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan vorgelagert zu den gewerblichen Flächen und der nach Süden orientierten Randeingrünung die Anlage eines Feldweges vor, welcher langfristig auch einen Ansatz bieten kann, das Wegenetz für die Flächen östlich der L 1100 zu ergänzen.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, konsolidierte Fassung, Stand 11.04.2025



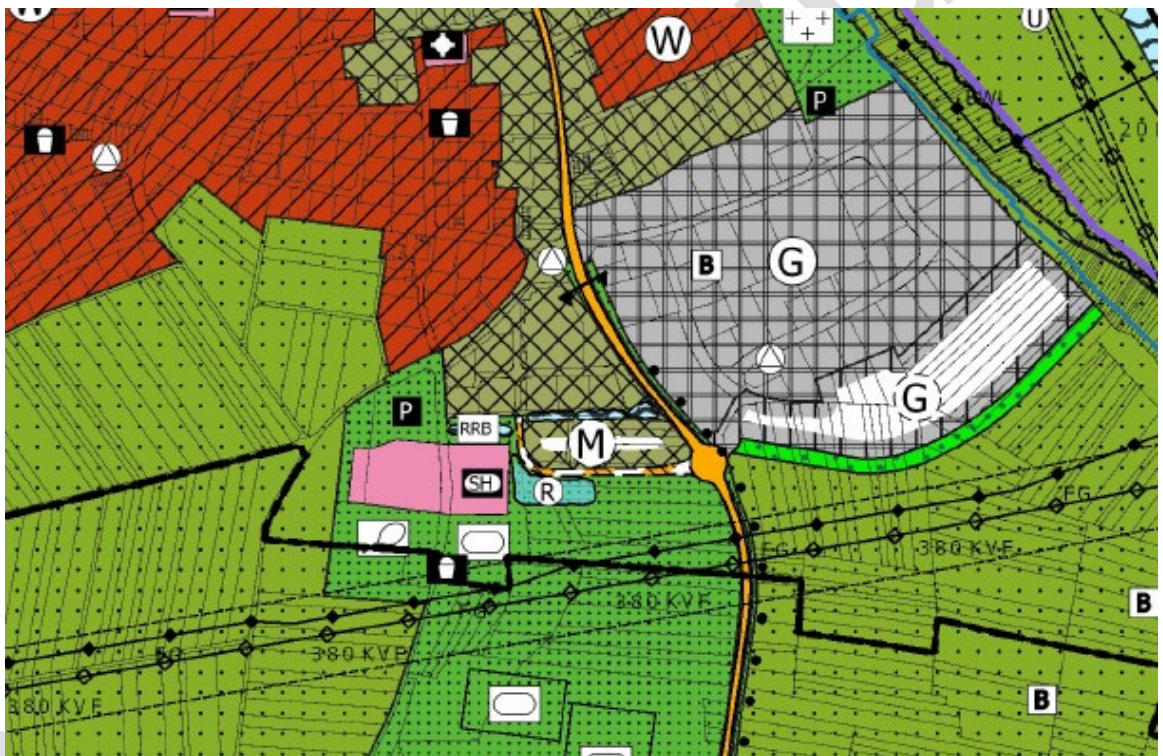
6.2 Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm – Erlenbach – Untereisesheim 2017

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2017 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm – Erlenbach - Untereisesheim vom 24.04.2017, ergänzt am 26.07.2017, weist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche aus. Dem Landschaftsraum vorgelagert ist eine geplante Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung.

Der Bebauungsplan entspricht in seiner gewerblichen Entwicklung grundsätzlich diesen Darstellungen. Der Standort der Feuerwehr entspricht dabei zunächst nicht der gewerblichen Flächenausweisung, stellt aber eine in der Summe untergeordnete Nutzung dar.

Der im Flächennutzungsplan enthaltene Kreisverkehr an der L 1100 und die gemischte Baufläche am Südrand südlich andockend an das Mischgebiet Scheibigswiesen wird nach Beschlusslage des Gemeinderates Untereisesheim nicht weiterverfolgt.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017



6.3 Bestehende Bebauungspläne im Plangeltungsbereich und im städtebaulichen Umfeld

Der Bebauungsplan überlagert sich im Bereich der Anschlüsse an die Straßen Schleifweg und Im Kressgraben mit dem angrenzenden Bestandsbebauungsplan „Kressgraben II, 1. Änderung“ (rechtskräftig 14.10.1994). Die Überlagerung mit dem rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan bezieht sich auf die öffentlichen Straßenflächen und ist mit dem erforderlichen Straßenausbau im Kontext des Bebauungsplans „Kressgraben III“ begründet.

Der Bebauungsplan weist im rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan angrenzend an das Plangebiet ein Gewerbegebiet u.a. anderen mit folgenden Festsetzungsinhalten aus:

- Gewerbegebiet (GE/GEE)
- Nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Nebenbetriebe und Handwerker, Schank- und Speisewirtschaften, Spielhallen und Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- GRZ 0,75 / 0,8
- GFZ 1,0
- Z= II (8,0m bis Attika bei Flachdach, 8,0m Traufhöhe und 10,0m Firsthöhe bei geneigten Dächern)
- Flachdach begrünt

Abb.: Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan „Kressgraben II, 1. Änderung“



6.4 Anbindegebot gemäß 3.1.9. LEP 2002

Der Bebauungsplan stellt keinen siedlungsstrukturellen Neuansatz dar, sondern dockt an den bestehenden Siedlungsbestand des bestehenden und vollständig aufgesiedelten Bestandsgewerbegebietes „Kressgraben II“ an. Damit ist eine zusammenhängende siedlungsstrukturelle Entwicklung direkt andockend an den vorhandenen Siedlungsbestand zu erwarten.

6.5 Vorhandensein von Schutzgebietskulissen, landesweiter Biotopverbund

Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch im weiteren Umfeld des Plangebiets.

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich keine Bereiche von Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht. Nordöstlich des Plangebietes grenzt am Übergang zum Neckargestade ein Offenlandbiotop (Feldgehölz Mittlerer Standorte, Feldgehölze s.ö. Untereisesheim, Biotop Nr. 167211250103) an.

Abb.: Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW, 2025)



Auch im Teilgeltungsbereich 2 befinden sich keine Bereiche von Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht. Hier grenzt südlich ebenfalls im Übergang zum Neckargestade das Offenlandbiotop (Feldgehölz Mittlerer Standorte, Feldgehölze s.ö. Untereisesheim, Biotop Nr. 167211250103) an.

Im Plangebiet und direkt angrenzend existieren vor dem Hintergrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung keine geschützten Streuobstbestände. Die in der Fernerkundung der LUBW enthaltenen Gehölze sind Teil der feldheckenartigen Einfriedung des im Plangebiet liegenden Grüngutsammelplatzes.

☒ Streuoberhebung
(FERNKUNDUNG)

☒ FFH-Mähwiese

Hintergrundkarte

☒ Liegenschaft und Gewässer

Digitales Orthophoto

Landesweiter Biotopverbund

In der Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich keine Kern- und Suchräume des landesweiten Biotopverbunds.

Flächen des landesweiten Biotopverbundes der Gewässerlandschaften liegen angrenzend an das Plangebiet unterhalb der Böschungskante des Neckargestades im Bereich der Neckaraue. Das Plangebiet ist hiervon von der auf der Böschungskante stockenden Feldhecke (geschütztes Biotop) räumlich abgeschirmt.

Der Teilgeltungsbereich 2 liegt im landesweiten Biotopverbund der Gewässerlandschaften. Hier handelt es sich jedoch in der Maßnahme lediglich um die Führung einer unterirdischen Kanaltasse und die Einleitung von Oberflächenwasser in den bestehen Wassergarben als Vorfluter. Insofern bestehen keine erheblichen Auswirkungen auf den landesweiten Biotopverbund der Gewässerlandschaften.

Abb.: Landesweiter Biotopverbund (Quelle LUBW 2025)



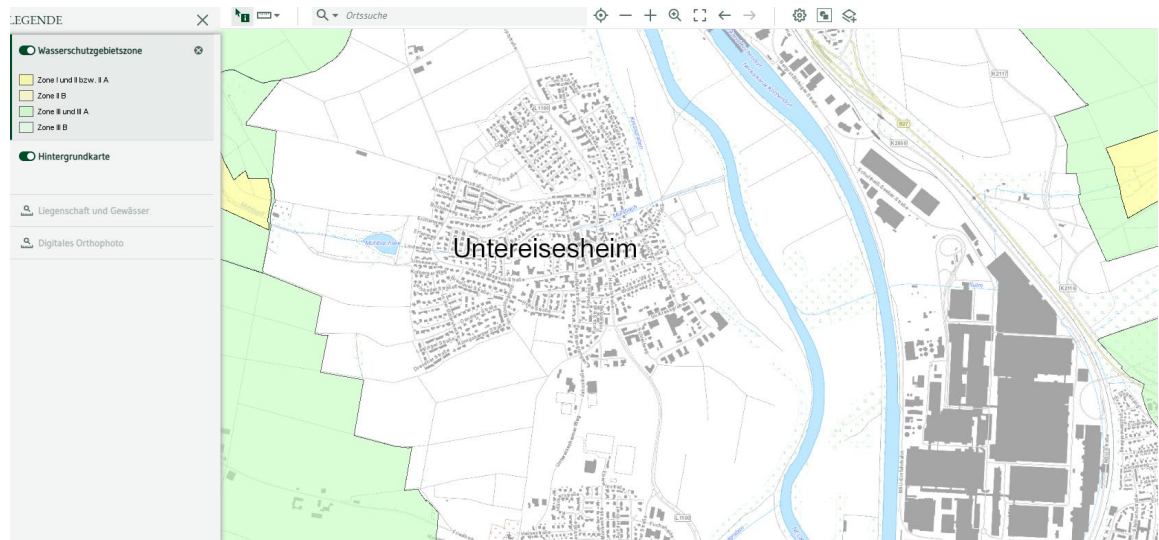
Abb.: Landesweiter Biotopverbund Gewässerlandschaften (Quelle LUBW 2025)



Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines oder angrenzend an ein festgesetztes Wasserschutzgebiet.

Abb.: Wasserschutzgebietszonen (Quelle LUBW 2025)



6.6 Vorhandene Gewässer / Hochwasserschutz / Starkregenrisikomanagement

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Gewässer.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich (HQ100 / HQextrem) des Neckars. Entsprechende Flächen liegen deutlich topografisch abgesetzt unterhalb angrenzend an das Plangebiet unterhalb der Böschungskante des Neckargestades im Bereich der Neckaraue.

Im Hinblick auf Starkregenereignisse liegt eine kommunales Starkregenrisikomanagement (Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stand 2018) vor. Aus den Analysen wird auch den Maßnahmen ergeben sich auch aufgrund der Lage der L 1100 keine auffälligen Situationen bei außergewöhnlichen Abflussereignissen. Ebenso sind im Planbereich keine Maßnahmen vorgesehen. Problemlagen und damit verbundene Maßnahmen liegen hier eher westlich des Verlaufs der L 1100 im Bereich der Jahnstraße und in den Scheibigwiesen.

Planungsgrundlagen:
ALR 62 des Landes Baden-Württemberg, erhalten am 04.10.2017
Geodaten des Landes Baden-Württemberg für Stadtplanung und -entwicklung Baden-Württemberg
www.la-geo.bwl.de, 04.10.2017, erhalten am 04.10.2017
Daten aus dem amtlichen Informationssystem und -management (GIS) der Landesverwaltung (LWL) Baden-Württemberg, erhalten am 17.10.2017
Daten aus dem amtlichen Informationssystem (GIS) der Landesverwaltung (LWL) Baden-Württemberg, erhalten am 17.10.2017
Daten aus dem amtlichen Informationssystem (GIS) der Landesverwaltung (LWL) Baden-Württemberg, erhalten am 17.10.2017
Daten aus dem amtlichen Informationssystem (GIS) der Landesverwaltung (LWL) Baden-Württemberg, erhalten am 17.10.2017

Berechnungsannahmen:
Außergewöhnliches Abflussereignis unter Vernachlässigung der Zuflüsse aus den Außenbereichen Schallbuckel, Oppelner Str. und Jahnstr. / In den Schallbuckel

Überflutungstiefe (unter Vernachlässigung der Zuflüsse aus den Außenbereichen)

5 - 10 cm
10 - 50 cm
50 - 100 cm
> 100 cm

Maßnahmenvorschläge

Abflussapize innerhalb von 3 Std.
Berechneter Volumenstrom in 3 Std. ohne Vorflut
Mögliche Maßnahmen im Außenbereich
Mögliche Maßnahmen im Innenbereich

Erosionsgefährdung

Erosionsgefährdung: mittel bis hoch
Erosionsgefährdung: sehr hoch

Sonstiges

HWGK-Gewässer offen
HWGK-Gewässer verölt
Sonstige Gewässer
Hochwasserrückhaltebecken (HRB)
Gebäude
Flurstück
Gemeindegrenze
Geplantes Neubaugebiet Hoffeld

Innenbereich:
Erhöhung des Stauwasser der Straßen durch
Jahnstr. Baulücke, Gewässerent-
nutzung von Freiflächen als Notunterkunft
Objektstärkemaßnahmen

Außenbereich:
Jahnstrasse: 0,4 m/s (1)
In den Schallbuckel: ca. 1,5 m/s (2)
Volumenstrom
Jahnstrasse: ca. 800 m³/s (1)
In den Schallbuckel: ca. 7.000 m³/s (2)
Bereich Jahnstrasse / In den Schallbuckel:
Flutzeit oder Abfluss der Oberflächenwasser
im Zuge der Entlastung der Nachbargemeinde
rückt
Anliegen einer Verwaltung zum Schutz der
Bewohner in den Wenglingen
Ausführung der geplanten Entlastungsmaßnahme
in der Gemeinde
Langfristige Nutzungsanpassung auf den
tendenziellsten Flächen zur Verringerung von
Erosion

6.7 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Simon + Wagner Ingenieure GmbH, Stand 25.02.2026) erstellt. Die daraus resultierenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

6.8 Belange der Landwirtschaft

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine sehr hohe Bedeutung und wird trotz der extrem kleinteiligen Parzellierung dennoch über relativ große Schläge bewirtschaftet. Hinzu kommt, dass das Plangebiet aufgrund der guten Erschließungsstruktur sowie der geringen Hangneigung sehr gut bewirtschaftbar ist.

Landesentwicklungsplan LEP 2002

Der Landesentwicklungsplan für Baden-Württemberg stellt „das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes“ dar (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002). In ihm sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Landesentwicklung festgesetzt. Der Landesentwicklungsplan trifft keine parzellenscharfen Festlegungen.

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die „Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft [...] auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ Darüber hinaus trifft der Landesentwicklungsplan folgende Aussage: „Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“ (Punkt 5.3.2) (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002).

Region Heilbronn-Franken

Eine verortete Aussage zu Flächen für die Landwirtschaft trifft der Region Heilbronn-Franken nicht. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3 des Regionalplans.

Digitale Flurbilanz

In der Flurbilanz 2022, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, wird das Plangebiet als Vorrangflur dargestellt.

Auch in der Bodenpotenzialkarte der LEL wird der Standort als Fläche mit Vorrangpotenzial geführt.

Abb.: Flurbilanz 2022 (Quelle: Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd 2025)

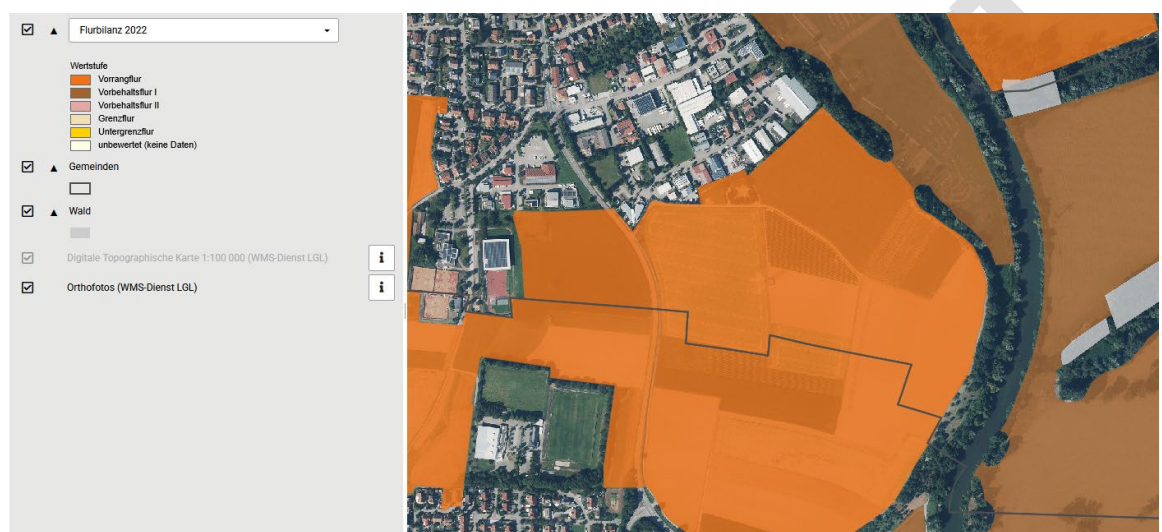
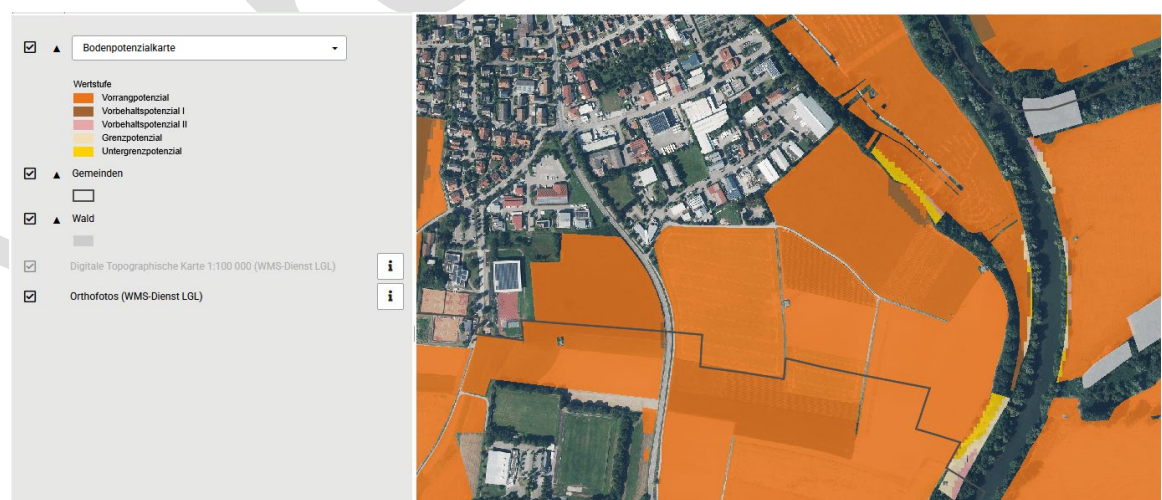


Abb.: Bodenpotenzialkarte (Quelle: Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd 2025)



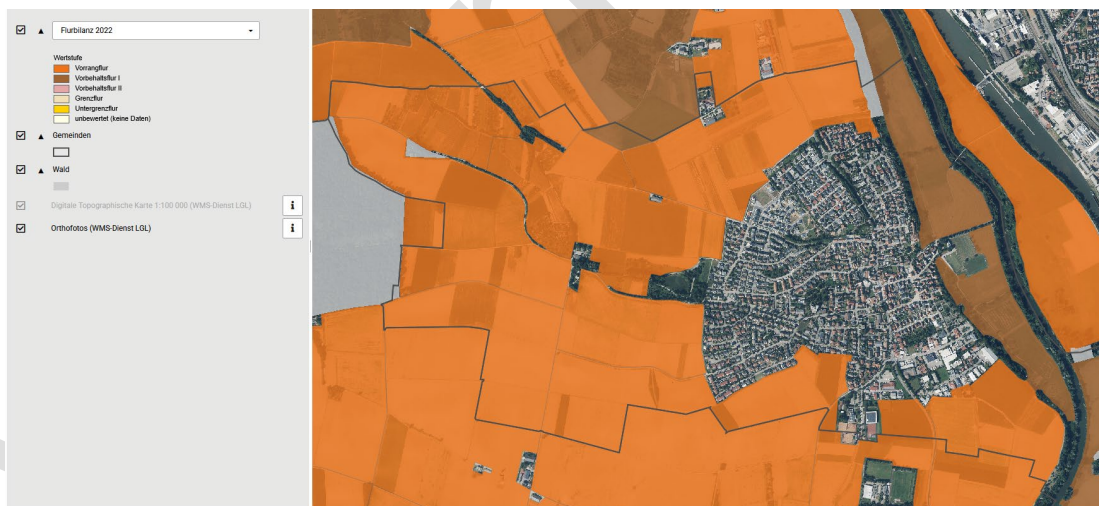
Grundsätzlich ist damit eine hohe Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange zu konstatieren.

Das Plangebiet wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, welcher als Vorbereitende Bauleitplanung bereits eine Standortabwägung im Zuge der Alternativenprüfung vollzogen hat. Mit Blick auf mögliche Alternativen steht dennoch für eine sachgerechte Abwägungsentscheidung die Frage im Raum, ob alternative gewerbliche Entwicklungsoptionen ggfs. mit geringeren Eingriffen in landwirtschaftlich hochwertige Fluren eine Option darstellen könnten.

Im Hinblick auf das Anbindegebot gekoppelt mit dem Gebot einer Vermeidung von Gemengelagen ist dabei zunächst festzustellen, dass aufgrund der Lage von Wohnbauflächen im Südwesten, Westen und Norden der Siedlungslage und der Lage der Neckaraue im Osten letztlich nur eine gewerbliche Weiterentwicklung nach Süden im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Kressgraben in Frage kommt. Eine Entwicklung nach Süden ist dabei wiederum durch die Lage der Grünzäsur und die Lage der Gemeinbedarfseinrichtungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans und Flächen westlich der Landesstraße beschränkt.

Darüber hinaus ist grundsätzlich festzustellen, dass letztlich alle Entwicklungsoptionen andockend an den vorhandenen Siedlungskörper grundsätzlich immer in Vorrangfluren der Flurbilanz eingreifen würden. Eine Ausnahme bildet lediglich die Neckaraue, welche als Vorbehaltsflur charakterisiert ist, jedoch aufgrund der Auesituation und der Problematik des Hochwasser- und Naturschutzes nicht für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommt.

Abb.: Flurbilanz 2022 Gesamtmarkierung Gemeinde Untereisesheim (Quelle: Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd 2025)



Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt ca. 3,46 ha an ackerbaulich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff darzustellen. In Bezug auf die in der Gemeinde Untereisesheim insgesamt landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (StaLa 2025: 242 ha, Stand 31.12.2024) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan 1,64 % der im Jahr 2024 landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Vorrang für die gewerbliche Nutzung am Standort Kressgraben III / flächensparendes Bauen

Durch das Vorhaben werden großflächig hochwertige bis sehr hochwertige landwirtschaftliche Flächen versiegelt und überbaut. Durch das Vorhaben gehen diese Flächen der Landwirtschaft dauerhaft verloren.

Die Inanspruchnahme erfolgt dabei vor dem Hintergrund, dass vor dem Aspekt des Anbindegebotes mögliche Alternativstandorte nicht vorhanden, bzw. alle möglichen Weiterentwicklungsoptionen andockend an die vorhandene Siedlungsstruktur ebenfalls innerhalb von Vorrangfluren der Flurbilanz 2022 gelegen sind. Vor diesem Hintergrund stehen alternative Standortoptionen, welche eine geringere Eingriffswirkung in Vorrangflächen der Flurbilanz mit sich bringen würden, auf der Gemarkung der Gemeinde Untereisesheim nicht zur Verfügung und es wird in der Konsequenz der zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wirtschaftsstruktur benötigten gewerblichen Nutzung am Standort „Kressgraben III“ der Vorrang gegenüber den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

Gleichzeitig wird aber auch das Ziel verfolgt, im Zuge der beabsichtigten gewerblich-industriellen Entwicklung eine möglichst effiziente und auch flächensparende Gebietsentwicklung zu vollziehen, indem

- kein neuer Anschluss an die Landesstraße L 1100 vollzogen und stattdessen das Gebiet über die bestehende äußere Erschließungsstruktur erschlossen wird,
- eine möglichst effiziente und robuste Form der Erschließung gewählt wird
- und flächenzehrende Nutzungsarten ausgeschlossen werden mit dem Ziel, den Standort möglichst effektiv baulich zu nutzen.

6.9 Belange der Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen

6.10 Klimatologische Belange / Berücksichtigungsgebot nach KlimaG

Die globalen Klimaschutzziele gehören zu den öffentlichen Belangen, die in die Abwägung einzustellen sind. Hinzuweisen ist auf den Zweck und die nationalen Klimaziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (§ 1, § 3 KSG). Dies ist in dem Bebauungsplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 13 KSG). Nach den Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sowie des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) hat die öffentliche Hand im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei Planungen und Entscheidungen den Zweck des jeweiligen Gesetzes und die zu seiner Erfüllung beschlossenen Ziele bestmöglich zu berücksichtigen. Dies trifft in der Folge auch auf die kommunale Bauleitplanung zu. Gemäß § 7 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind damit der Schutz des Klimas, eine Reduktion treibhauswirksamer Emissionen und Maßnahmen zur Anpassung an die erwartbaren Folgen des Klimawandels im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Der Begriff des „Berücksichtigens“ impliziert dabei bereits die Notwendigkeit einer Abwägung und verlangt kein striktes „Beachten“ (vgl. Gesetzesbegründung zu § 7 KSG BW)

In diesem Zuge beschreibt und bewertet der Umweltbericht in Kapitel Schutzgut Klima / Luft die Ausgangssituation, stellt die Auswirkungen des Vorhabens dar und beschreibt die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt.

Bezugnehmend auf dieses Berücksichtigungsgebot sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Nutzen der vorhandenen Gebieterschließung des angrenzenden Bestandsgebietes und Verzicht auf einen Neuanschluss an die Landesstraße zur Minimierung des Flächenverbrauchs durch Erschließungsflächen und entstehender Versiegelungen durch Erschließungsflächen.
- Begrünbare Flachdächer und flach geneigte Dächer (0 - 10°) von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind zur Erhöhung der Verdunstungsleistung des Plangebietes sowie zur Wasserrückhaltung auf den nicht mit PV-Modulen überdeckten Flächen extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.
- Grünordnerische Einbindung mit klimaaktiven Gehölzbeständen

Die beschriebenen Maßnahmen tragen damit zu einer Reduktion sowie einer Kompensation der Auswirkungen von Bau und Betrieb des Plangebietes im Hinblick auf die Ziele des Klimaschutzes bei.

6.11 Altlasten / geogene Belastungen

Altlasten oder geogene Belastungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

6.12 Denkmalschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet befindet sich im Bereich folgender archäologischer Bodendenkmale nach § 2 DSchG:

- Siedlungen des Altneolithikums, der Urnenfelderzeit, der Latènezeit und der Römerzeit (ADAB-Id.: 96960729)
- Siedlungen des Neolithikums und der Latènezeit (ADAB-Id.: 96960731)

Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens wird die Erforderlichkeit einer archäologischen Prospektion abgestimmt.

6.13 Angrenzende Freileitungstrasse

Südlich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung der TRANSNET BW (220/380-KV-Leitung Großgartach – Kupferzell mit Maststandort 26), welche derzeit netzverstärkt wird.

Zur Achse der Freileitung ist ein Schutzstreifen von 40,0 m beidseits der Leitungsachse freizuhalten. Das Plangebiet kollidiert hierbei nicht mit dem freizuhaltenden Schutzstreifen.

6.14 Straßenrechtliche Belange

Westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 1100. Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen besteht nach § 22 (1) Straßengesetz in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten (dies gilt auch für Werbeanlagen).

Angrenzend an die Landesstraße ist der Standort für einen Neubau des Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Untereisesheim vorgesehen. Das hierfür vorgesehen Baufenster hält einen Abstand von > 20m zum Fahrbahnrand der Landesstraße ein. Die Zufahrt nach Rückkunft vom Alarmeinsatz wie auch die Anfahrt von Rettungskräften der freiwilligen Feuerwehr ist über die bestehende Erschließungsstruktur des angrenzenden Bestandsgebietes „Kressgraben III“ über die Straße Schleifweg vorgesehen.

Die Notfallausfahrt im Alarmfall ist vom Plangebiet aus auf die angrenzende Landesstraße vorgesehen. Die Notfallausfahrt im Alarmfall wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durch die Erschließungsplanung mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

7 Städtebauliches Planungskonzept / Erschließung

Das Planungskonzept sieht vor, andockend an die gewerblichen Bestandsflächen im Gebiet „Kressgraben II“ eine weitergehende gewerbliche Entwicklungsoption zu eröffnen und damit die Gebietsentwicklung am Südrand von Untereisesheim final auszuformen. Hierzu ist vorgesehen, über die Fortführung der Straßen Schleifweg und Im Kressgraben eine Ringerschließung zu entwickeln, an welche sich nördlich und südlich gewerbliche Entwicklungsflächen angliedern. Die Ringerschließung gewährleistet dabei eine effiziente Flächennutzung und auch bei Havarien eine Erschließung der gewerblichen Flächen. Vor dem Hintergrund der angrenzenden gewerblichen Flächenpotenziale ergibt sich in der Folge eine flexible Option zur Ausgestaltung von gewerblichen Grundstücksgrößen entsprechend der individuellen betrieblichen Nachfrage.

Die äußere Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes wird über den bestehenden Knotenpunkt am Ortseingang von Untereisesheim und über die Bestandserschließungsstruktur des Gewerbegebietes Kressgraben erfolgen. Hierzu wird der Knotenpunkt im Zufahrtsbereich Hauptstraße / Im Kressgraben optimiert, entsprechende Planungen und eine Prüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes liegen vor. In diesem Zusammenhang hat sich der Gemeinderat in einem Grundsatzbeschluss darauf verständigt, von den Planungen für einen Kreisverkehr am südlichen Ortseingang von Untereisesheim Abstand zu nehmen. Hintergrund sind Schwierigkeiten in der Trassierung einer neuen Zufahrt nach Westen in Richtung Sportura / Jahnstraße / Frankenhalle und Probleme mit dem Hochwasserschutz.

Neben der gewerblichen Entwicklung ist im Zuge der Gebietsentwicklung zudem vorgesehen, am südöstlichen Rand des Plangebietes in Zuordnung zur Landesstraße einen Standort für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses der Gemeinde Untereisesheim vorzusehen. Dieser Standort soll den Bestandsstandort in der Ortsmitte von Untereisesheim ablösen und eine zukunftsorientierte Entwicklung der Feuerwehr in Untereisesheim über den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses sicherstellen. Die Alarmausfahrt des Feuerwehrgerätehauses erfolgt dabei direkt auf die L 1100, die Zufahrt über den Schleifweg. Die Zufahrt nach Rückkunft vom Alarmeinsatz wie auch die Anfahrt von Rettungskräften der freiwilligen Feuerwehr ist über die bestehende Erschließungsstruktur des angrenzenden Bestandsgebietes „Kressgraben II“ über die Straße Schleifweg vorgesehen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Hierzu wird innerhalb des Plangebietes zur Pufferung des anfallenden Regenwassers ein Retentionsbecken vorgesehen. Die weitere Ableitung in Richtung Vorfluter erfolgt über einen Kanal in der öffentlichen Straße Im Kressgraben und eine Ableitung über den Bauhof der Gemeinde Untereisesheim auf kommunalem Grundstück und schließlich weiter über die Böschungskante hinunter in einen bestehenden Grabenverlauf in der Neckaraue. Für diesen letzten Teil der Ableitung im Bereich nordöstlich des Bauhofes, welcher Eingriffe in den vorhandene, z.T. mit Gehölzen bestandenen Böschungskörper und Anpassungen im Bereich der Einleitung in den bestehenden offenen Grabenverlauf als Vorfluter notwendig macht, wird der Teilgeltungsbereich 2 vorgesehen.

Die grünordnerische Einbindung des Plangebietes zur landschaftlichen Fuge zwischen Unter- und Obereisesheim ist durch einen dichten Heckenzug am Südrand des Plangebietes vorgesehen. Zum bestehenden Heckenzug an der Böschungskante zur Neckaraue wird ein Saumstreifen ausgebildet.

Zur Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist dem neu aufzubauenden Heckenzug vorgelagert am Südrand des Plangebietes ein öffentlicher Feldweg vorgesehen.

8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Im Hinblick auf das Ziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur weitergehenden Entwicklung von Gewerbeflächen, wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da das Plangebiet keinen unmittelbaren Anschluss an die L 1100 erhalten wird und damit bei hoher Frequenz einer Tankstellennutzung der Ziel- und Quellverkehr den vorhandenen Knotenpunkt an der Hauptstraße / Im Kressgraben weiter belasten würde. Hinzu kommt aufgrund der erforderlichen Lage des Feuerwehrgerätehauses in Ausrichtung zur Landesstraße eine fehlende städtebauliche Adressbildung zugeordnet zur überörtlichen Verkehrsachse.

Die nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da im Kontext der Frankenhalle und der Sportura sowie im Bereich des TSV Untereisesheim in der Neckaraue ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stehen und eine weitere dezentrale Entwicklung vermieden werden soll.

Desweiteren werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe ausgeschlossen. Grund des Ausschlusses sind die in der Ortsmitte in zentraler Lage vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsangebote und die darüber hinaus in der Ortsmitte vorhandenen Handelsangebote, welche gegenüber dem Plangebiet an zentralen Stellen im Ortsgefüge liegen. Eine Entwicklung an dezentraler Stelle im Plangebiet soll dabei zur Vermeidung der Schwächung der Kommunikationsfunktion der Ortsmitte vermieden werden. Hinzu kommt die periphere Lage des Plangebietes und die eingeschränkte fußläufige Zugänglichkeit aus der Ortslage heraus.

Eine Ausnahme bildet der Verkauf von eigenproduzierten Produkten an Ort und Stelle, welcher es Betrieben ermöglichen soll, einen Direktverkauf zu etablieren. Hierzu gehört auch der Verkauf von mit eigenproduzierten Produkten verbundenen Produkten und Waren.

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausgeschlossen, um zukünftige Gemengelagen und immissionsschutzrechtliche Konfliktlagen nach Aufsiedlung des gewerblichen Standortes zu vermeiden.

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da hier in der zentralen Ortslage ausreichende Einrichtungen vorhanden sind, welche zur Lebendigkeit der Ortsmitte von Untereisesheim beitragen. Eine Entwicklung an dezentraler Stelle soll dabei zur Vermeidung der Schwächung der Kommunikationsfunktion des Ortskerns vermieden werden, hinzu kommt die periphere Lage des Plangebietes und die eingeschränkte fußläufige Zugänglichkeit aus der Ortslage heraus.

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden aufgrund der fehlenden sozialen Kontrolle am Standort des Plangebietes ausgeschlossen.

Aus gleichem Grund werden nach § 1 (9) BauNVO auch Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind, ausgeschlossen. Hinzukommt bei beiden Nutzungsarten die dezentrale und schwer erreichbare Lage im Kontext der des Gesamtortes.

Nach § 1 (9) BauNVO werden zudem folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Darüber hinaus werden Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen, um eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes der mit einem Schutzbedürfnis behafteten Grünzäsur zwischen Unter- und Obereisesheim und der Ortseingangssituation von Untereisesheim durch Fremdwerbeanlagen zu vermeiden. Das Ziel des Ausschlusses von eigenständigen Werbeanlagen ist es, im Bereich des am Siedlungsrand liegenden Plangebietes eine Überfrachtung von visuell prägenden Werbeanlagen über die Eigenwerbung der dort zukünftig ansässigen gewerblichen Betriebe zu vermeiden.

Eigenständige Freiflächen-PV-Anlagen, welche letztlich als nicht störende Gewerbebetriebe zu charakterisieren sind, werden ausgeschlossen, da die im Hinblick auf die Erschließung und Entwässerung voll erschlossenen gewerblichen Flächen einer tatsächlichen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden sollen und Freiflächen-PV-Anlagen auch ohne eine aufwendige Erschließung und Entsorgungsmaßnahmen im Außenbereich über eine entsprechende Bauleitplanung umsetzbar sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl, und der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe sowie einer Bezugshöhe festgesetzt.

Die Festsetzungen gewährleisten zusammen mit der Lage des Baufensters eine angemessene Regelung der Grundstücksausnutzung sowie eine städtebaulich definierbare maximale Höhenentwicklung der neuen Baukörper.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientiert sich an den Orientierungswerten des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO und erlaubt eine angemessene Ausnutzung des Baugrundstücks und zusammen mit der Lage des Baufensters eine gewerbliche Bebauung, die auch darauf ausgerichtet ist, die durch die Baugebietsentwicklung entstehende räumliche Entwicklungsoption effizient und flächensparend auszunutzen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dabei auch den Festsetzungen des angrenzenden Gewerbegebietes (0,8 / 0,75).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) entsprechen grundsätzlich der Höhenentwicklung des Bestandsbebauungsplans (dort festgesetzt: maximale Firsthöhe von 10,0m bei geneigten Dächern) und ermöglichen im Sinne der effizienten Nutzung der im Zuge der Gebietsentwicklung beanspruchten Plangebietsfläche eine effektive Flächenausnutzung auch bei mehrgeschossiger Bauweise.

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhen wird in ihrer Höhenlage basierend auf der Höhenlage der zukünftigen Erschließungsstraße definiert.

8.3 Bauweise

Im Plangebiet wird vor dem Hintergrund der beabsichtigten gewerblichen Bebauung eine differenzierte Bauweise festgesetzt:

So wird nördlich der Erschließungsstraße aufgrund der zu erwartenden kleinteiligeren Parzellengröße eine offene Bauweise festgesetzt, während in der äußeren Schale vor dem Hintergrund der Option auch von größeren zusammenhängenden Grundstücksflächen eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise jedoch mit Gebäudelängen > 50m festgesetzt werden, um hier eine größtmögliche Flexibilität für eine zukünftige Bebauung offen zu halten.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster mit Baugrenzen definiert, um eine entsprechend flexible bauliche Entwicklungsoption zu ermöglichen. Die Baugrenzen sind, sofern sie direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzen um 5,0 m abgerückt, um entsprechende Gebäudevorfelder sicherzustellen und die städtebauliche Entwicklung nicht zu gedrungen auf den öffentlichen Straßenraum zuzulassen.

8.5 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen

Zur Sicherstellung einer angemessenen gewerblichen Nutzung werden offene Stellplätze sowie Stellplätze mit Überdachungen zur Nutzung von regenerativen Energien innerhalb der gewerblichen Baugrundstücksflächen und auf den dem öffentlichen Straßenraum den Baugrenzen vorgelagerten Flächen entsprechend der Planeinschriebe, nicht aber in den rückwärtigen Teilen der Baugrundstücke zugelassen. Ziel ist es hier, die rückwärtigen, der grünordnerischen Einbindung vorgelagerten Grundstücksflächen von privaten Stellplätzen freizuhalten und damit in ihrer Funktion zu sichern.

Garagen, Carport und sonstige überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ziel ist es hier, die Gebäudevorfelder in ihrer räumlichen Zuordnung zum Straßenraum von raumbildenden Nebenanlagen wie auch von Tiefgaragenabfahrten freizuhalten, um eine Unterbauung der unmittelbar an die privaten Grünflächen angrenzenden Teilflächen zu vermeiden. Ebenso ist es hier das Ziel, die rückwärtigen, der grünordnerischen Einbindung vorgelagerten Grundstücksflächen von den beschriebenen freizuhalten und damit in ihrer Funktion zu sichern.

8.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die neue Haupterschließungsachse wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, wobei die Aufteilung der Straßenräume nicht verbindlich ist.

Der entlang der Landesstraße L 1100 bestehende Weg und die bestehende Wegeverbindung zwischen L 1100 und dem Schleifweg werden als Fuß- und Radweg ausgewiesen, da hier die Hauptwegeverbindungen und Fuß- und Radwegeführungen verlaufen.

Der am Südrand der grünordnerischen Eingrünung vorgelagerte öffentliche Weg dient der Sicherstellung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und wird als beschränkt öffentlicher Weg ausgewiesen.

8.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Duldungspflicht zur Herstellung des Straßenkörpers

Im Rahmen der Festsetzungen werden zur Sicherstellung der Umsetzung der Erschließungsregelungen zur Duldung von notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Infrastruktureinrichtungen getroffen. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Erschließungsplanung und damit verbundener ggfs. anfallender Abgrabungen / Aufschüttungen wird ein Grundstücksstreifen mit Duldungspflicht definiert.

8.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser wird ein Retentionsbecken festgesetzt, in welches das Niederschlagswasser eingeleitet und vor Ableitung in Richtung des nächstangrenzenden Vorfluters gepuffert und in geringerem Maße versickert wird. Der Einleitung vorgeschaltet ist ein Lamellenklärer.

8.9 Führung von Versorgungsleitungen

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vom Retentionsbecken in den nächstangrenzenden Vorfluter (hier offener Graben im Bereich der Neckaraue) wird eine Kanalartrasse vom Bauhofgelände hinunter zum Grabenverlauf in der Neckaraue festgesetzt.

8.10 Öffentliche und private Grünflächen

Entsprechend der grünordnerischen Konzeption werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die privaten Grünflächen beziehen sich dabei auf die rückwärtigen Grundstücksflächen der gewerblichen Bauflächen in der äußeren Schale. Diese werden mit Pflanzgeboten und grünordnerischen Maßnahmen überlagert und sollen hier einerseits die Funktion zum Aufbau einer grünordnerischen Randeingrünung zum offenen landschaftlichen Raum der Fuge zwischen Unter- und Obereisesheim erfüllen. Zum anderen sollen die privaten Grünflächen am Ostrand des Plangebietes in Orientierung auf die Neckaraue eine Abstandsfläche zu den angrenzenden geschützten Heckengehölzen gewährleisten und dem Aufbau eines grünordnerischen hochwertigen und den Heckengehölzen vorgelagerten Saums dienen.

Die öffentlichen Grünflächen beziehen sich auf eine Fläche zwischen dem vorhandenen Weg zwischen L 1100 und dem Schleifweg und dem zukünftigen Standort für das Feuerwehrgerätehaus. Die öffentlichen Grünflächen dienen hier dem Aufbau einer grünordnerisch hochwertigen Abschirmung zwischen öffentlichem Weg und dem Gebäude und den Vorfeldern des Feuerwehrgerätehauses.

8.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Teilgeltungsbereich 2 wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft / Wassergraben festgesetzt, da der vorhandene Graben zur Einleitung des Oberflächenwassers in seiner Lage angepasst werden muss.

8.12 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Pflanzbindungen werden für die bestehenden und zu erhaltenden Einzelgehölze, welches sich im öffentlichen Raum des Schleifwegs und der Wegeverbindung zwischen L 1100 und dem Schleifweg befinden, festgesetzt. Ziel ist hier die Sicherung der vorhandenen Wert gebenden Gehölze und die Vermeidung von Eingriffswirkungen im naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Aspekt.

Die im Plan festgesetzten Einzelpflanzgebote für den öffentlichen Straßenraum haben das Ziel, den Erschließungsraum grünordnerisch zu gliedern und zu gestalten und dienen im Hinblick auf ihre Beschattungswirkung und Verdunstungswirkung dem Ziel der Klimafolgenanpassung. Vor dem Hintergrund der nicht abzusehenden Gliederung der Grundstücksflächen besteht dabei die Möglichkeit, die festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5,0 m unter Wahrung der Gesamtzahl der Baumstandorte in der Straßenachse zu verschieben.

Das allgemeine Pflanzgebot für neu entstehende private Stellplätzen dient der grünordnerischen Gliederung und der Einbindung der entstehenden Stellplätze und der Beschattungswirkung von versiegelten Stellplatzflächen im Kontext des Ziels der Klimafolgenanpassung.

Die festgesetzten flächigen Pflanzgebote Pfg 1 haben das Ziel, die entstehenden gewerblichen Bauflächen und Baukörper möglichst gut in den angrenzenden Landschaftsraum der offenen

landschaftlichen Fuge zwischen Unter- und Obereisesheim einzubinden und hierfür einen abschließenden grünordnerische Randausbildung in Form einer durchgängigen linearen freiwachsenden Heckenstruktur auszubilden.

Das festgesetzte flächigen Pflanzgebot Pfg 2 hat das Ziel, den Feuerwehrgerätehausstandort möglichst gut grünordnerisch zu dem angrenzenden Fuß- und Radweg einzubinden.

8.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Flächen, der Anlage der Flächen von offenen Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien und die Festsetzung zur Verwendung von Saatgut gebietsheimischer Pflanzen erfolgen vor dem Ziel der Minimierung von Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Arten + Biotope, Boden, Klima und Wasser und der Sicherung einer gärtnerischen Gestaltung der privaten betrieblichen Freiflächen als Beitrag zur grünordnerischen Gliederung innerhalb des Plangebietes.

Auf das Verbot des § 21a NatSchG Baden-Württemberg von Schotterungen von privaten Gärten, zu denen auch betriebliche Freiflächen und Vorfelder zählen, wird explizit verwiesen und auch eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Die Maßgaben zu Rodungszeitpunkten und der Unterhaltung des Plangebietes im Vorfeld der Baumaßnahme dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Gleiches gilt für die festgesetzten CEF-Maßnahmen (Nistkästen).

Die Maßgabe zur extensiven Begrünung von Flachdächern u dient dem Ziel einer grünordnerischen Einbindung der entstehenden Dachflächen und Fassadenflächen, der Minimierung im Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild und dem Ziel der Minimierung in den Schutzgüter Klima (Verdunstungseffekte) und Wasser (Puffer- / Filterfunktion).

Die Festsetzung zu großflächigen Glasfassaden erfolgt zur Minimierung von Störwirkungen im Schutzgut Arten und Biotope im Hinblick auf die Vermeidung von Vogelschlag.

Das Verbot unbeschichteter Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink und die Festsetzungen zum Verbot von Waschen und Warten von Fahrzeugen erfolgen vor dem Hintergrund der Ableitung des unbelasteten Regenwassers und der Vermeidung eines Eintragens von Schmutzstoffen. Gleiches gilt für die Festsetzung zu Behandlungsanlagen vor Ableitung von Regenwasser in den angrenzenden Vorfluter.

Die Festsetzung zur Anlage von Brauchwasserzisternen dient der Minimierung von Eingriffswirkungen in Schutzgut Wasser.

Die Maßgaben zur Beleuchtung von Betriebsflächen und zu Beleuchtungen des Außenraums an Gebäuden dienen artenschutzrechtlichen Aspekten und werden zur Schonung nachtaktiver Arten festgesetzt.

Die Maßgabe zum Abstand von Einfriedigungen zum Boden dient ebenfalls dem Minimierungsgebot im Schutzgut Arten und Biotope.

Die Maßnahme M 1 dient der Sicherung der Funktion der vorhandenen des geschützten Heckenbiotops und dahingehend dem Aufbau eines qualitativ hochwertigen dem Heckengehölz vorgelagerten Saumstreifens.

8.14 Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung

Zur Kompensation des bestehenden Defizits werden dem Geltungsbereich plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Hinweis: Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wie auch die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen werden zusammen mit dem Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt.

9 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

9.1 Dachgestaltung / Dachform / Dacheindeckung

Die Festlegung flach geneigter Dächer oder Flachdächer entsprechend den gewerblich-industriellen Anforderungen und ermöglichen die Umsetzung der in den planungsrechtlichen Festsetzungen definierten Maßgaben zur extensiven Begrünung der entstehenden (Hallen-)Dächer. Auf die Festsetzung zur Begrünung in den planungsrechtlichen Festsetzungen wird dabei verwiesen.

Die Maßgaben zur Dacheindeckung sollen dazu beitragen, dass störende Fernwirkungen aus Sicht der umgebenden Situationen im Landschaftsraum bspw. durch Reflektion möglichst vermieden werden.

9.2 Äußere Gestaltung

Zum Erreichen eines zum Landschaftsraum und zum angrenzenden Siedlungsbestand möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes in der Wirkung der Gebäude, werden reflektierende, spiegelnde oder auch polierte Farbtöne und Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle zur Fassadengestaltung ausgeschlossen. Ausnahmen werden dabei zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen, da die Erzeugung regenerativer Energien vor dem Hintergrund des Klimawandels und der erwünschten Energieautarkie hier in der städtebaulichen Abwägung den Vorrang erhält.

9.3 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern / Böschungen

Die Regelungen zu Stützmauern und Aufschüttungen sollen den gewerblichen Betrieben ermöglichen, gewerbliche Plateauflächen auszubilden, welche im Hinblick auf die Topografie einen möglichst unproblematischen Betriebsablauf sicherstellen.

Die Regelungen zur Höhenlage des Geländes wie auch zur Höhe von Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen dienen dabei der Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden und der Sicherung eines Geländeverlaufs mit möglichst wenigen visuell ablesbaren topografischen Brüchen.

Die Regelung zu Mindestabständen dient dem Ziel, im Hinblick auf Schleppkurven und Fahrzeugüberstände die Funktionalität des öffentlichen Raums nicht zu beeinträchtigen

9.4 Gestaltung der privaten Grünflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Grünflächen sind allesamt mit Pflanzgeboten oder Maßnahmen überlagert festgesetzt. Insofern bestehen hier zu Gestaltung bereits klare und eindeutige Regelungen. Die Regelungen zur Gestaltung im Zuge der örtlichen Bauvorschriften dienen hier der nochmaligen Klarstellung, dass im Bereich der privaten Grünflächen keine baulichen oder betrieblichen Nutzungen erlaubt sind um hinsichtlich der Wirkung auf das Siedlungs- und Landschaftsbild eine durchgängige Eingrünung zu erreichen.

9.5 Einfriedigungen

Die Maßgaben zu Einfriedigungen zielen einerseits auf die Möglichkeit für die gewerblich-industrielle Betriebe ab, eine Abgrenzung der betrieblichen Flächen im Sinne der Betriebssicherheit zu wahren, andererseits verfolgen sie aber auch das städtebauliche Ziel, durch eine Beschränkung der maximalen Höhe ein Mindestmaß an Offenheit und Transparenz gegenüber dem Landschaftsraum zu sichern.

Dazu dient auch die Maßgabe, dass tote Einfriedigungen innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig sind. Hierüber wird sichergestellt, dass zu den äußeren Rändern des Plangebiets zur landschaftlichen Fuge zwischen Unter- und Obereisesheim wie auch zur Neckaraue hin die Randausbildung durch lebende Einfriedigungen auf den privaten Grünflächen und nicht durch tote Einfriedigungen geprägt wird.

Die Festsetzung von Mindestabständen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen dient der Absicherung der Benutzbarkeit der öffentlichen Räume und der Sicherung der Leichtigkeit des Verkehrs bzw. landwirtschaftlichen Verkehrs.

9.6 Müllbehälter und Abfallcontainer

Die Maßgaben zur Integration von Entsorgungs- und Recyclingcontainern in bauliche Anlagen zielt darauf ab, visuell störende Wirkungen durch offene Anlagen mit direktem Blickbezug vom öffentlichen Straßenraum und vom umliegenden Landschaftsraum zu vermeiden.

9.7 Werbeanlagen

Zum Erreichen eines möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes und der Minimierung von visuellen Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum werden Werbeanlagen in ihrer Größe entsprechend dem Gebietscharakter zugelassen. Sie sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen / an der Stätte der Leistung und ausschließlich in Orientierung auf die öffentliche Erschließungsstraße zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude müssen sich zum Ziel der Vermeidung von störenden Wirkungen auf das städtebauliche Umfeld des Ortseingangs und den umgebenden Landschaftsraum in die Fassadengestaltung einfügen und dürfen daher auch die Gebäudeoberkanten nicht überragen. Aus gleichem Ziel ist die maximale Größe der Werbeanlagen begrenzt. Zur Vermeidung nächtlicher Störwirkungen in der Fernsicht sind durchgehende Farb- oder Leuchtbänder mit Werbecharakter unzulässig, ein Anstrahlen des Gebäudes ebenso unzulässig. Wechsel- oder Lauflicht sowie Videowände sind unzulässig, um Störwirkung auf nachtaktive Artengruppen zu vermeiden und der Einbindung in den Landschaftsraum nicht entgegenzustehen.

Aus gleichem Grunde sind freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten ausschließlich in den der plangebietsinternen öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudevorfeldern zulässig.

9.8 Freileitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen treten über die bauliche Entwicklung 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.

10 Vorhandene Fachgutachten (Anlage zur Begründung)

- Fachbeitrag Artenschutz, Simon + Wagner Ingenieure GmbH, Stand 25.02.2026

11 Flächenbilanz

- Gewerbegebiet	2,53 ha	63,3 %
- Gemeinbedarfsfläche		
Zweckbestimmung Feuerwehr	0,43 ha	10,8 %
- Öffentliche Verkehrsfläche	0,28 ha	6,9 %
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	0,31 ha	7,8 %
- Öffentliche Grünfläche*	0,13 ha	3,2 %
- Private Grünfläche	0,25 ha	6,3 %
- Versorgungsfläche	0,07 ha	1,7 %
- Wasserfläche (Graben im Teilgeltungsbereich 2)	0,004 ha	0,0 %
Plangebiet Gesamt	3,99 ha	100 %