

*Gemeinde Untereisesheim*

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Westlich der Kirchstraße“**

*– Allgemeines Wohngebiet (WA) –*

*Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB*

## **Begründung**

(§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB)

Entwurf

**Planungsstand 23.10.2023**

## 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 4.349 Einwohner (Stand: 2022), 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

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.

Für das Plangebiet im zentralen Ortskern von Untereisesheim existiert derzeit kein qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben sind bisher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Hierbei ist bislang neben der Schwierigkeit der Beurteilung innerhalb der städtebaulichen Heterogenität im Ortskern auch unklar, welcher Gebietscharakter anzunehmen ist. Die Verwaltung möchte deshalb im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften klare Beurteilungsgrundlagen und entsprechendes Planungsrecht schaffen.

In diesem Rahmen geben aktuell vorliegende Bauwünsche und auch konkrete Bauvorhaben einen weiteren Anlass und die Erforderlichkeit, im Sinne der Innenentwicklung bauliche Entwicklungen zu definieren. Dies um einerseits in Untereisesheim dringend benötigten Wohnraum in zentraler Kernortlage zu ermöglichen, andererseits aber auch, um eine ordnungsgemäße und angemessene bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Darüber hinaus liegt der Plangeltungsbereich im Bereich eines Sanierungsgebietes, welches für den Plangeltungsbereich klare städtebauliche Zielvorstellungen definiert. Auch diese sollen im aufzustellenden Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

### 3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Untereisesheim im Bereich des historischen Ortskerns.

Im Norden wird es durch die Neckarstraße begrenzt, an deren Nordseite sich das Rathaus befindet. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 23/2 und 23/4 nach Süden bis zur Gartenstraße, die das Plangebiet von Süden begrenzt. Im Osten bilden die Ostseite der Kirchstraße und die östliche Grenze der Flurstücke 39 und 40 die Grenze des Plangebungsbereichs.

Der Plangebungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von 6.986 m<sup>2</sup> und beinhaltet folgende Flurstücke (ganz oder teilweise): 23/2, 23/3, 23/4, 24, 25, 32, 33, 33/1, 33/2, 34, 34/1, 34/2, 34/3, 35/1, 35/2, 36, 38, 39, 40 und 42

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



#### 4. Verfahrenswahl / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, da

- der Bebauungsplan sich auf eine städtebaulich vorgeprägte Siedlungsstruktur (historische Ortskernlage mit entsprechenden Bestandsbebauung) bezieht,
- der Bebauungsplan den Aspekt der Innenentwicklung verfolgt, hier insbesondere das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung städtebaulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu vollziehen (Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung),
- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (keine Natura 2000-Schutzgebietskulissen im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhanden).
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (keine Störfallbetriebe im Geltungsbereich bzw. im weiteren städtebaulichen Umfeld vorhanden).

Kumulierende Situationen mit angrenzenden Bebauungsplänen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang gesehen werden, sind nicht gegeben. Der angrenzende Bebauungsplan „Östlich der Kirchstraße“ wird zwar zeitlich parallel aufgestellt, dies jedoch nur als einfacher Bebauungsplan mit der Regelung der Art der baulichen Nutzung, während das Maß der baulichen Nutzung hier weiterhin anhand § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 bis 4 BauGB. Entsprechend gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Dies bedeutet, dass:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen wird,
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist und die Möglichkeit gegeben ist, den Flächennutzungsplan redaktionell zu berichtigen.

## 5. Derzeitige Situation im Plangebiet

### 5.1. Derzeitige Nutzung

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

Das Plangebiet ist Teil des gewachsenen Ortskerns von Untereisesheim und wird derzeit durch eine gemischte Baunutzung mit Wohngebäuden, aus der traditionellen landwirtschaftlichen Nutzung hervorgegangenen Schuppen und Scheunen, einem Wohn- und Geschäftshaus und einem öffentlichen Parkplatz an der Neckarstraße gegenüber dem Rathaus geprägt.

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

An den Plangeltungsbereich grenzt im Osten jenseits der Kirchstraße weitergehend der historische Ortskern von Untereisesheim an, welcher sich bis zur Hankante zur Neckarraue erstreckt. Nördlich des Plangeltungsbereichs liegt das Rathaus. Im direkten Anschluss nach Westen existiert eine neue Wohnbebauung, welche sich zwischen Neckarstraße im Norden und Gartenstraße im Süden erstreckt. Weiter im Westen, jenseits der Hauptstraße befindet sich ein gemischt genutztes Gebiet mit mehrgeschossigem Seniorenheim, Wohn- und Geschäftsnutzung. Nach Süden ändert sich südlich der Gartenstraße der städtebauliche Gebietscharakter deutlich, hier existiert eine lockere Blockrandbebauung außerhalb des historischen Ortskerns.

**Abbildung 2:** Luftbild des Plangeltungsbereichs und des räumlichen Umfelds (Quelle: LUBW 2022)



**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 „Bestandssiedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen.

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher das Ziel verfolgt, die städtebauliche Dichte des Wohnens im zentralen Ortskern von Untereisesheim im Zuge der Innenentwicklung angemessen zu erhöhen und einen weitergehenden Geschößwohnungsbau an zentraler Stelle im Siedlungsgefüge zu ermöglichen.

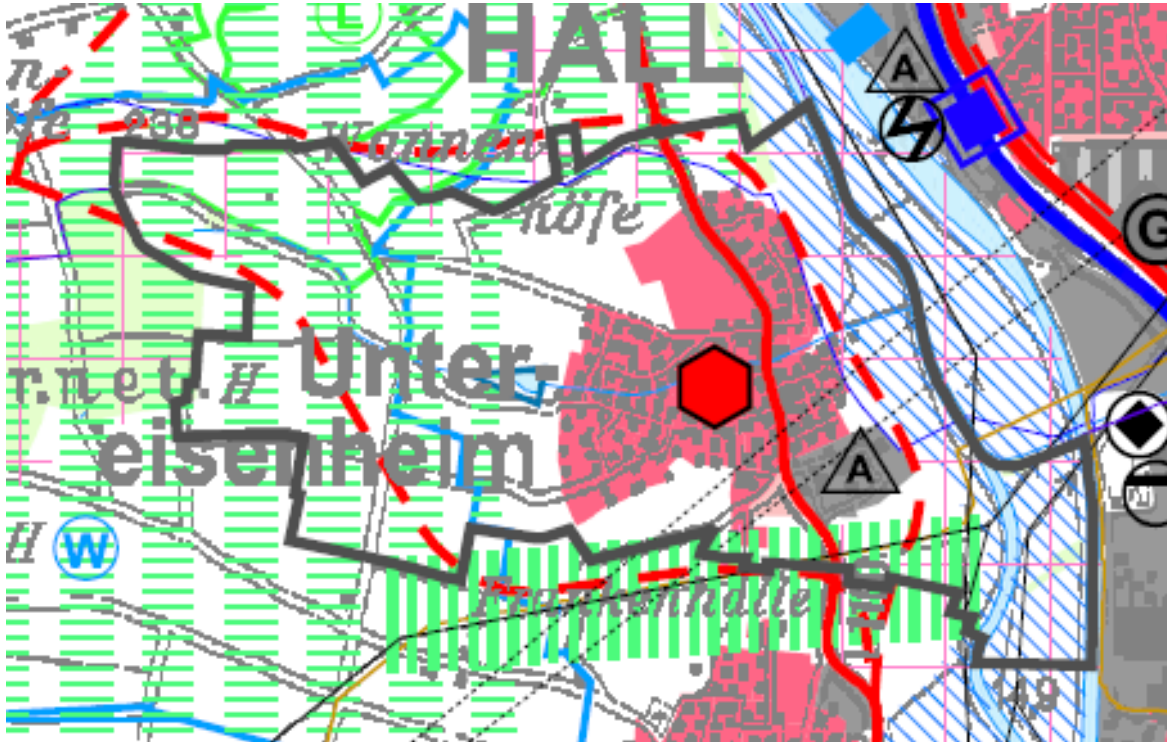
Im Bestand hat das Plangebiet 36 Einwohner (Stand: 2022) und damit eine Bruttowohndichte von 61 Einwohner/ha. Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht (Prognose: ca. 26 WE). Bei einer Belegungsdicht von 2,3 entspricht dies 60 zusätzlichen Einwohnern und einer Bruttowohndichte von 162 EW/ha. Die im Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 Abs. Z (5) definierte Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohner/ha wird damit entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans deutlich überschritten.

### **Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm – Erlenbach - Untereisesheim vom 24.04.2017, ergänzt am 26.07.2017,

weist das Plangebiet als bestehendes Mischgebiet aus und im Bereich der Kirche mit zugehörigen Gebäuden als Fläche für den Gemeinbedarf. Der Bebauungsplan weist hier nun entsprechend der vorhandenen Bestandssituation ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus, der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

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



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



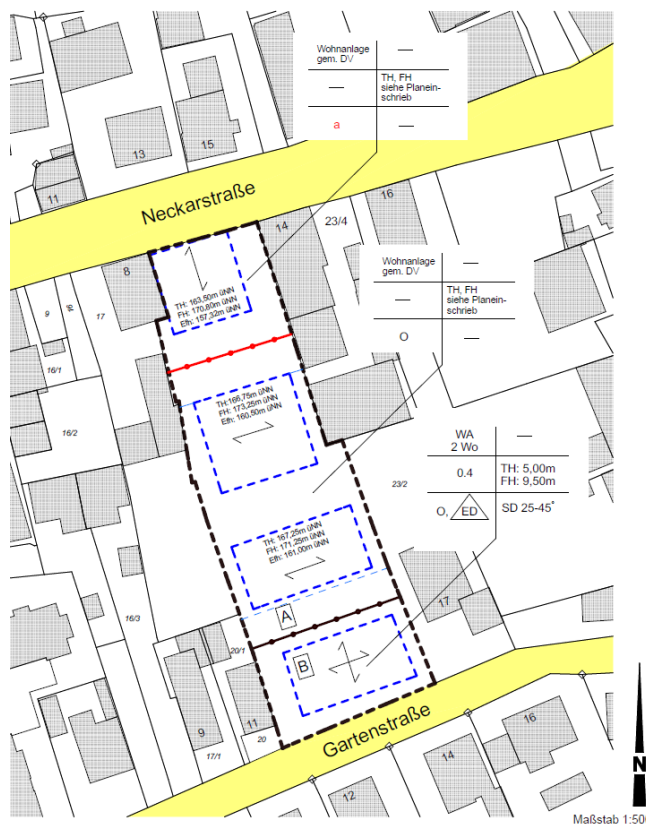


## Vorhandene Bebauungspläne

Innerhalb des Plangeltungsbereichs existieren keine Bestandsbebauungspläne.

Westlich grenzt an das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Neckarstraße / Gartenstraße (mit 1. Änderung) an. Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Im nördlichen Teil an der Neckarstraße sind zwei Geschößwohnungsbauten mit einer Traufhöhe von 6,18 m / 6,25 m und einer Firsthöhe von 13,48 m / 12,75 m festgesetzt, des Weiteren nach Süden zur Gartenstraße hin orientiert zwei Baufelder mit einer Traufhöhe von 6,25 m / 5,00 m und einer Firsthöhe von 10,25 m / 9,50 m.

Abbildung 6: Angrenzender Bestandsbebauungsplan Neckarstraße / Gartenstraße



vorhabenbezogener Bebauungsplan Neckarstrasse/Gartenstrasse  
 Maßstab 1: 500 1. Änderung

- Zeichenerklärung und Festsetzungen**
- o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise: Westseite ohne Grenzabstand und grenznah im Sinne einer geschlossenen Bauweise und Ostseite wie offene Bauweise gemäß Baufelder
- Art der baulichen Nutzung (§§ 1 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)**
- WA allgemeines Wohngebiet
  - Algenutzung unterschiedlicher Nutzung
  - Platzteil
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4) - (8) und §74 (1) LBO)**
- 2 Wo max. 2 Wohneinheiten zulässig
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - DN zulässige Dachneigung
  - SD Satteldach
- Füllschema der Nutzungstabellone**
- | Art der baul. Nutzung | max. Grundflächenzahl | max. Gebäudehöhe | Dachform, Dachneigung |
|-----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| WA                    | 0,4                   | 9,50m            | SD 25-45°             |
- Höheanlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**
- TH, FH Traufhöhe, Firsthöhe
  - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
- Verkehrsmitteln (§ 9 (1) 11 und §(2) BauGB)**
- öffentliche Verkehrsfläche
  - DV Durchführungsvertrag

### Rechtsgrundlagen und Verfahrensmerkmale

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 337, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)  
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)  
 Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

### Verfahrensmerkmale

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 26.06.2018
Ortsratliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 26.06.2018
Ortsratliche Bekanntmachung Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 26.06.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 09.07.2018 bis 10.08.2018
Erneuerung Satzungsmaßnahmen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 26.06.2018 bis 10.08.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)	am 25.09.2018
Ortsratliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss (§ 10 (3) BauGB)	am 28.09.2018
Anzeige der Satzung beim Landesrat (§ 4 (3) GemO)	am 28.09.2018

Planverfasser: Bautechnik-Architektur, In den Dorfleisen 9, 71720 Oberstriesheim  
 Ausgegeben am 11.06.2018

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 23.05.2018 überein.

Bebauungsplan	Untereisesheim, am	Bürgermeister
Örtliche Bauvorschriften	Untereisesheim, am	Bürgermeister
Zur Beurkundung	Untereisesheim, am	Bürgermeister

## Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes, diese befinden sich westlich der Ortslage.

Innerhalb des Plangebietes existieren keine natürlichen Gewässer.

Die Überflutungsflächen des Neckar führen von Osten bis an die Hangkante der Neckarraue, das Plangebiet wird hiervon jedoch nicht tangiert.

**Abbildung 7:** Auszug aus Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW, 2022)



## Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes existieren Offenlandbiotope, wie z.B. im Bereich des Kressgrabens nord- und südöstlich Feldgehölze und nordöstlich auch Quellen sowie weiter östlich der Neckar und seine Uferbereiche. Die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes wird jedoch keine Auswirkungen auf die geschützten Biotope haben.

Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht oder Natura 2000-Gebietskulissen sind innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden.

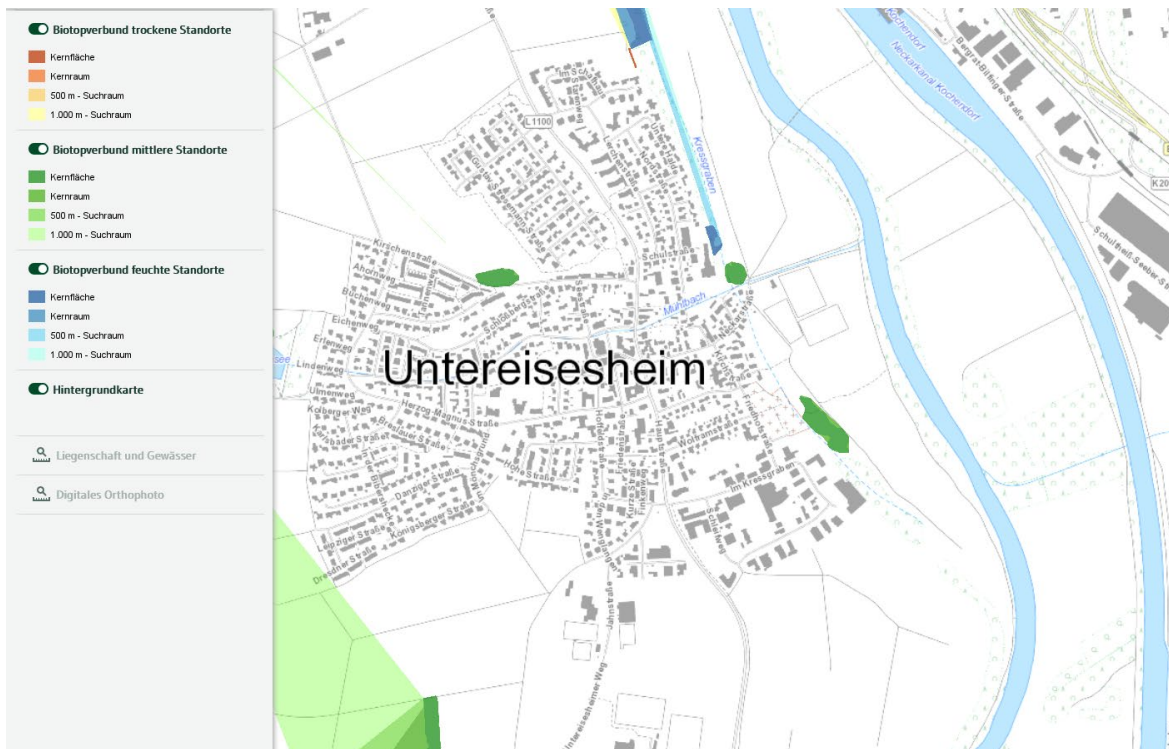
**Abbildung 8:** Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW, 2022)



## Biotopverbund

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortskerns von Untereisesheim und damit im Kontext des bestehenden Siedlungskörpers. Flächen des landesweiten Biotopverbunds finden sich außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans im Bereich der Neckarraue.

**Abbildung 9:** Auszug landesweiter Biotopverbund (Quelle LUBW, 2022)



### Altlasten

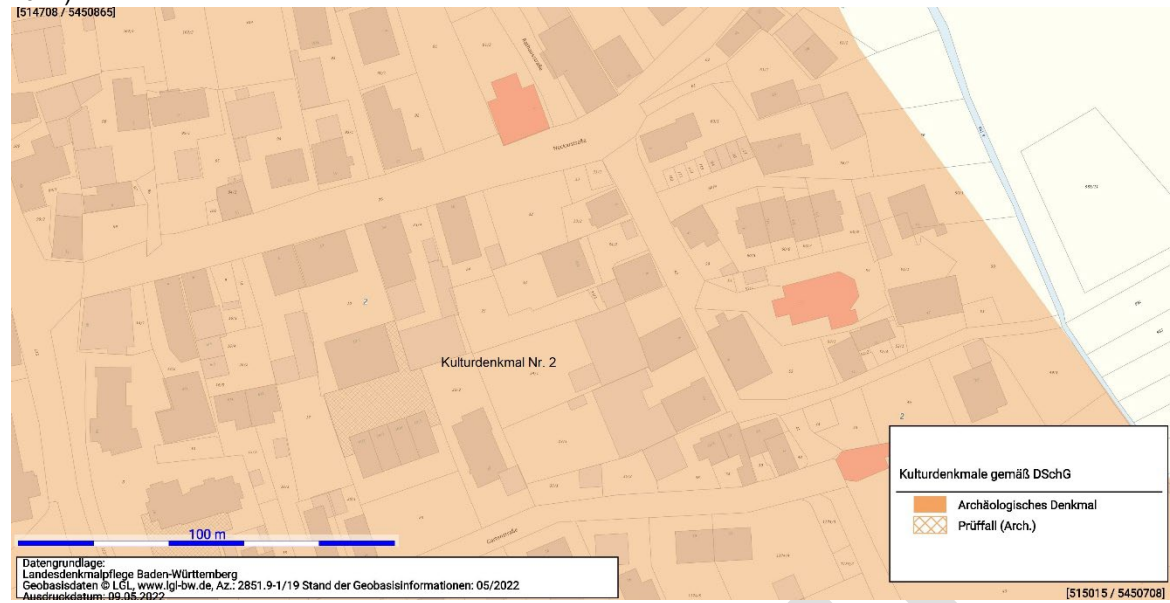
Kenntnisse über Altlasten / Altstandorte liegen nicht vor.

### Boden- und Kulturdenkmale

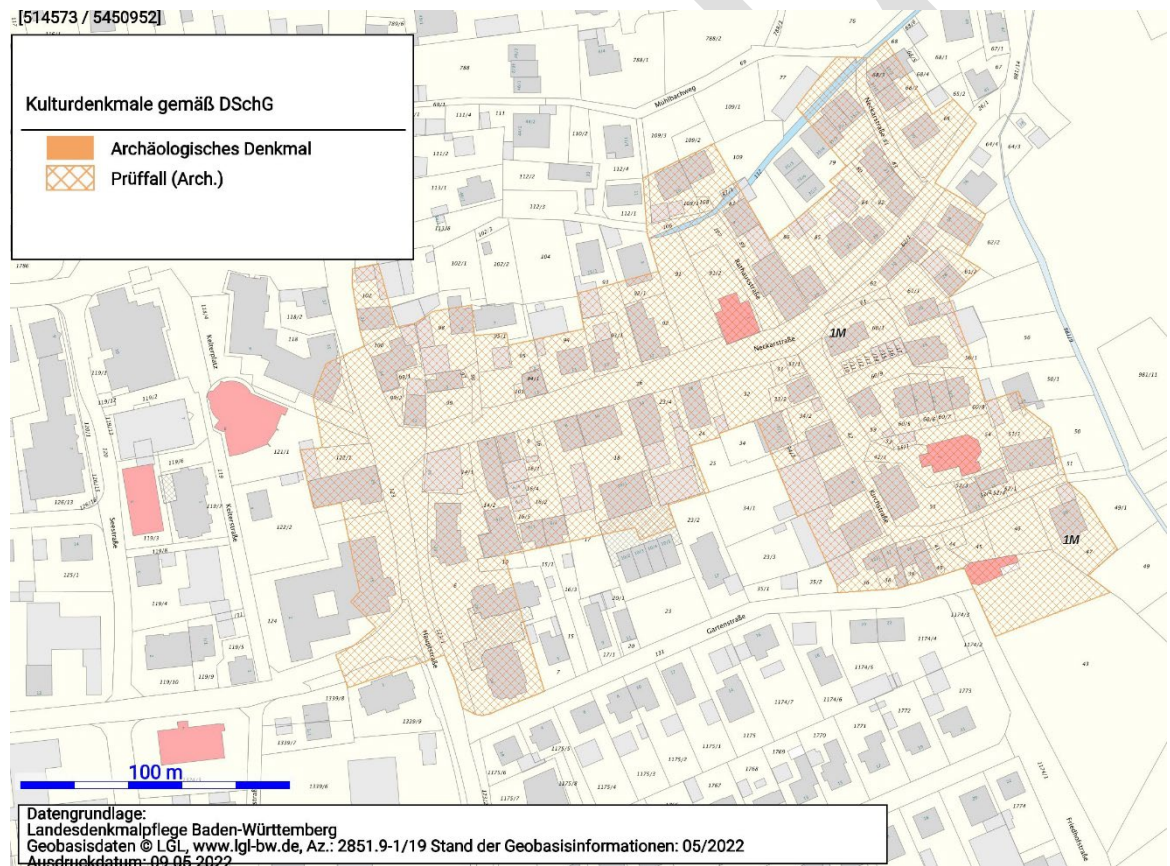
Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich mit dem Wohnhaus in der Neckarstraße 16 ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Zudem befinden sich im Bereich des Plangebiets ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (Nr. 2: neolithische, spätbronze- und früheisenzeitliche sowie römische Siedlungen) und ein archäologischer Prüffall (Nr. 1M mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Untereisesheim). Es ist deshalb mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Bei Bodeneingriffen ist eine Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege erforderlich. Auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

**Abbildung 10:** Archäologisches Kulturdenkmal Nr. 2 (Quelle: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg, 2022)



**Abbildung 11:** Archäologischer Prüffall Nr. 1M (Quelle: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg, 2022)



## **Immissionsschutz**

Kenntnisse über Immissionsbelastungen (Schallimmissionen bspw. aus übergeordneten Verkehrsachsen, Geruchsmissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen), die die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten, liegen nicht vor.

## **Artenschutz**

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über einen Fachbeitrag Artenschutz (Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach, Stand 23.07.2023).

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde ermittelt, ob bezüglich der europäischen Vogelarten und der Artengruppe der Fledermäuse durch die Wirkungen des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgelöst. Zur Vermeidung wurden entsprechende Maßnahmen definiert (vgl. Kap. 7.1)

Hinweise auf ein Vorkommen von Zauneidechsen gab es bei den Untersuchungen nicht.

**Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

## **6. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption**

### **6.1. Städtebauliches Planungskonzept**

Grundlage für den Bebauungsplan „Westlich der Kirchstraße“ ist zum einen das laufende Sanierungsverfahren „Ortskern II“, welches als Ziele definiert, zum einen Wohnraum im zentralen Ortskern von Untereisesheim zu schaffen, zum anderen aber auch die historische Grundstruktur zu bewahren. Für den Bereich westlich der Kirchstraße führt das Maßnahmenkonzept der Vorbereitenden Untersuchungen als Maßnahmenziele aus:

- Umnutzung bzw. Abbruch der Wirtschaftsgebäude für eine Neubebauung
- Straßen- bzw. Hofraumgestaltung im Bereich der Kirchstraße

Des Weiteren ist der Anlass für den Bebauungsplan ein Neubauvorhaben im Bereich der Gartenstraße, welches den Abbruch eines rückliegenden Wirtschaftsgebäudes an der Kirchstraße zur Basis und Geschosswohnungsbau zum Ziel hat.

In der Summe verfolgt der Bebauungsplan „Westlich der Kirchstraße“ das Ziel, die charakteristische städtebauliche Struktur entlang der Kirchstraße zu sichern und gleichzeitig in der Fuge zwischen der Kirchstraße und der Gartenstraße 17 bzw. Neckarstraße 14/16 unter Einbeziehung der vorhandenen Wirtschaftsgebäude eine wohnbauliche Entwicklungsoption, von der Gartenstraße aus erschlossen, in zweiter Reihe zu eröffnen.

Die Entwässerung erfolgt im Bestand im Mischsystem. Die zusätzliche Bebauung soll ebenfalls an die Bestandskanalisation angeschlossen werden.

Es handelt sich um eine kleinteilige wohnbauliche Entwicklung, aus der heraus nur ein geringfügiger Einwohnerzuwachs zu erwarten ist. Dieser wird sich quantitativ nicht auf die Belastung der Kanalisation und der Kläranlage auswirken.

Im Hinblick auf den Umgang mit Regenwasser sind bei der Planung grundsätzlich wasserhaushaltbezogene Ziele und Ziele des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung zu beachten (vgl. auch Kapitel 7.2 Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung).

Dabei ist festzustellen, dass durch die Planung nur ein geringer Anteil an zusätzlicher Versiegelung zu erwarten ist, da durchgängig bei einem Neubau der Abriss von Scheunen, Nebengebäuden etc. erforderlich wird. Es wird deshalb nur zu sehr geringen Veränderungen des lokalen Wasserhaushalts kommen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan folgende Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort im Rahmen der aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung bestehenden Möglichkeiten fest:

- Extensive Dachbegrünung für Carports und Garagen
- Herstellung von Stellplätzen und Fußwegen mit wasserdurchlässigen Materialien

Zudem sollen die Freiflächen möglichst als Grünflächen angelegt werden, um Verdunstung und Versickerung zu fördern. Das darüberhinausgehende Niederschlagswasser wird in den öffentlichen Kanal abgeleitet.

## 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 im zentralen Ortskern von Untereisesheim, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig

- Wohngebäude nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden in der Neckarstraße zugelassen, da hier im zentralen historischen Ortskern im Bestand einerseits bereits entsprechende Nutzungen vorhanden sind und zudem auch ein entsprechendes Parkierungspotenzial besteht. Der überwiegende Teil der Versorgung des Ortskerns findet jedoch nicht in diesem Teilbereich der Gemeinde statt, sondern vorwiegend jenseits der Hauptstraße im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde um die Kelterstraße. In der Kirchstraße und der Gartenstraße werden der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, da hier die Erschließungsfunktion funktional gerade ausreichend für die Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs der Bestandsnutzungen ist, jedoch keine weitere Belastung mehr verträgt. Ebenso existieren keine Parkierungspotenziale, welche ebenfalls für die Funktion von Läden, Schank- und Speisewirtschaften erforderlich wären.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind ausnahmsweise zulässig

- Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen nach § 4 (3) Nr. 3 BauNVO

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aufgrund der unzureichenden Erschließungsfunktion der engen Kirchstraße ausgeschlossen, welche funktional gerade ausreichend für die Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs der Bestandsnutzungen ist, jedoch keine weitere Belastung im Sinne eines weiteren Ziel- und Quellverkehrs von frequenten Nutzungen mehr verträgt. Ebenso existieren keinerlei Parkierungspotenziale, welche ebenfalls für die Funktion von Beherbergungsbetrieben erforderlich wären.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden aufgrund der fehlenden Zuordnung zu Hauptverkehrsachsen ausgeschlossen. Hinzu kommt auch hier die unzureichende Erschließungsfunktion der engen Kirchstraße, welche funktional gerade ausreichend ist für die Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs der Bestandsnutzungen, jedoch keine weitere Belastung im Sinne eines weiteren Ziel- und Quellverkehrs von frequenten Nutzungen mehr verträgt.



Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da es sich hier in der Regel um flächenintensive Nutzungen handelt, welche mit der vorhandenen und auch im städtebaulichen Ziel verankerten städtebaulichen Dichte des Dorfkerns nicht vereinbar sind.

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt in Abhängigkeit von den differenzierten Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und gewährleistet gleichzeitig, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als private Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben. Aufgrund der Dichte des Ortskerns und dem Bestreben, innerhalb der dichten städtebaulichen Struktur auch weitergehenden Geschosswohnungsbau im Ortskern anzubieten, wird der Orientierungswert von 0,4 mit der Festsetzung einer GRZ von 0,5 leicht überschritten. Vor dem Hintergrund der Lage der Baufenster sind jedoch trotz des Überschreitens des Orientierungswertes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleistet.

Grundsätzliches städtebauliches Ziel ist es, aufgrund der Enge der öffentlichen Erschließungsanlage eine ausreichende Zahl an privaten Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen, um den Parkierungsdruck auf die Straßen im Umfeld des historischen Ortskerns möglichst gering zu halten. Städtebauliches Ziel ist es dabei, den für die ergänzende Wohnnutzung erforderlichen Parkraum bei Geschosswohnungsbau möglichst in Tiefgaragen unterzubringen und damit die Vorfelder und Grundstücksfreiflächen möglichst wenig durch offene Stellplätze zu belasten. Vor diesen Zielen wird die Regelung getroffen, dass die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO die festgesetzte GRZ bis zu einem Wert von 0,9 überschreiten dürfen.

Die Gebäudehöhen werden innerhalb des Plangeltungsbereichs differenziert festgesetzt: Im Westteil des Plangebietes nehmen diese die Bestandsbebauung bzw. den städtebaulichen Rahmen des angrenzenden Bestandsbebauungsplans Neckarstraße / Gartenstraße auf, im östlichen Teil entlang der Gartenstraße orientieren sie sich am städtebaulichen Bestand. In der heute noch vorhandenen Fuge bzw. der 2. Reihe rückwärtig zur Kirchstraße wird eine zweigeschossige Bebauung mit steilem Satteldach zugelassen, welche sich in die vorhandene Ortstypik des Ortskerns von Untereisesheim einfügt.

Um Tiefgaragen nicht überbordend visuell in Erscheinung treten zu lassen, wird festgesetzt, dass diese in Ihrer Höhe die Oberkante des Untergeschosses des zugeordneten Hauptgebäudes nicht überschreiten dürfen.

Die Höhenlage wird entweder durch Planeintrag im Kontext zur vorhandenen Geländehöhe festgesetzt oder aber dort, wo Gebäude an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, in Bezug gesetzt zur angrenzenden Straßenhöhe. Um hier auch Sockel ausbilden zu können, werden Überschreitungen um bis zu 80 cm zur angrenzenden Straßenhöhe festgesetzt.

### **6.2.3 Bauweise**

Die Bauweise wird zunächst als offene Bauweise festgesetzt. Entlang der Neckarstraße und der Kirchstraße werden zudem abweichende Bauweisen als mögliche Grenzbebauung festgesetzt, um entsprechend der heute bereits vorhandenen Bauweise auch Grenzbauten an der westlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze zu ermöglichen. Im Bereich der Eckbebauung zwischen Kirchstraße und Gartenstraße wird eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt, so dass hier entsprechend der städtebaulichen Situation auch ein räumlich gestaffeltes Doppelhausgebäude errichtet werden könnte.

### **6.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung von Baugrenzen definiert den Rahmen einer baulichen Ausnutzbarkeit und wird im Plangebiet dergestalt geregelt, dass im Sinne der Innenentwicklung auch bauliche Entwicklungen in die Tiefe eröffnet werden.

Die Festsetzung von Baulinien definiert die genaue Lage eines Gebäudes. Diese wird im Bereich der Kirchstraße festgesetzt, um hier die traditionelle Ortstypik der Stellung der Gebäude zur Kirchstraße zu wahren und langfristig zu sichern.

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, Vorbauten und baulicher Nebenanlagen bereits im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen zu klären, welche visuell in Erscheinung treten. Terrassen werden dabei grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, da diese nicht visuell in Erscheinung treten.

### **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 in den Vorgärten und den rückwärtigen Freiräumen zu reglementieren. Es wird hierbei zudem auf die gestalterischen Maßgaben im Zuge der Örtlichen Bauvorschriften (Gestaltung von Nebenanlagen) verwiesen.

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

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig sind, um ein hohes Maß an Flexibilität zur Positionierung zu erhalten. Um jedoch die visuelle Wirkung auf den öffentlichen Raum in angemessenen Grenzen zu halten wird ergänzend festgesetzt, dass Carports und Garagen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grenze des öffentlichen Straßenraums einzuhalten haben.

Tiefgaragen sind 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. durchgrünten Gebietscharakters zu unterstützen. Um die Anfahrbarkeit von Tiefgaragen möglichst offen zu halten, sind Zufahrten zu Tiefgaragen auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig.

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

Innerhalb des Plangebietes wird der öffentliche Straßenraum der Kirchstraße entsprechend dem Nutzungszweck als öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließungsfunktion festgesetzt. Die öffentliche Parkierungsfläche südlich des Rathauses wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Nutzungszweck der öffentlichen Parkierung festgesetzt.

### **6.2.9 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.

Die Festsetzungen zur extensiven Begrünung von Pult- und Flachdächern von Carports und Garagen wie auch zur Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen dient der Pufferung des Regenwassers, der Verbesserung der Verdunstungsfunktion und damit kleinklimatischen Belangen und sowie visuellen Wirkung aus den Obergeschossen auf diese Parkierungseinrichtungen.

Das Verbot von Waschen und Warten von Fahrzeugen wie auch die Maßgaben zum Umgang mit flüssigen wassergefährdenden Stoffen im Dachbereich erfolgen vor dem Hintergrund der Ableitung des unbelasteten Regenwassers und der Vermeidung eines Eintragens 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.

### **6.2.10 Pflanzbindungen und Pflanzgebote**

Die Pflanzbindung dient dem Erhalt der prägenden Gehölze im öffentlichen Raum gegenüber dem Rathaus.

Die festgesetzten allgemeinen Pflanzgebote für Privatgrundstücke dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, 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.

### **6.2.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Zur Herstellung der Verkehrsflächen können auf den Baugrundstücken Unterbauten, Böschungen oder Stützmauern zum Ausgleich von Niveauunterschieden erforderlich werden. Die Festsetzung dient der Absicherung der öffentlichen Erschließung.

## **6.3. Örtliche Bauvorschriften**

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

#### Dachformen:

Die Festsetzungen zu Dachformen verfolgen das städtebauliche Ziel, ein homogenes Siedlungsbild sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund werden in den zentralen Teilen des Ortskerns durchgängig steile Satteldächer entsprechend der vorhandenen Ortstypik festgesetzt.

#### 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, hochglänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen. Die vorgegebenen Materialien für die Fassadengestaltung eröffnen eine Flexibilität in der Gestaltung, lehnen sich aber auch an den Charakter des Ortskerns von Untereisesheim an.

### Gestaltung von Nebenanlagen

Um den öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Festsetzungen zur Platzierung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken und deren Integration in bauliche Anlagen getroffen.

### **6.3.2 Einfriedigungen / Aufschüttungen/ Stützmauern / Vorgartenzone**

Vor dem Hintergrund des in Richtung Rathaus abfallenden Geländes werden Stützmauern erforderlich. Um Konflikte zu öffentlichen Straßenräumen (Freihalten des Lichtraumprofils) zu vermeiden werden Regelungen zu Mindestabständen von Stützmauern zu öffentlichen Straßenräumen getroffen.

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. Explizit sind geschlossene Einfriedigungen nur als Sichtschutz zwischen Privatgrundstücken zulässig und in Ihrer Gesamtlänge reglementiert, um überbordende dreidimensionale Wirkungen dieser Einfriedigungen und durchgängig nicht einsehbare Grundstückssituationen zu vermeiden.

### **6.3.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung einer Durchgrünung der Baugrundstücke. Dieses städtebauliche Ziel ergibt sich zum einen aus der Prägung der angrenzenden, bebauten Grundstücke sowie aus der Lage des Plangebietes im zentralen Ortskern, in dem schon aufgrund der grundsätzlichen baulichen Dichte zur Gewährleistung angemessener Wohnbedingungen und aufgrund der ökologischen Grunderfordernisse auf den Privatgrundstücke eine grünordnerische Gestaltung erforderlich ist. Die Regelung dient dabei auch der Minimierung der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten/Biotope, Boden, Wasser und Klima.

### **6.3.4 Ruhender Verkehr**

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 1,5 Stellplätzen / Wohneinheit festzusetzen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet im städtebaulichen Umfeld der Kirchstraße, Neckarstraße und Gartenstraße in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und insbesondere die Kirchstraße entsprechend der Zielsetzungen der Sanierung auch eher wieder den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerschaft erlangen sollen.

Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 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.

Um die nachzuweisen Stellplätze zum einen auch funktional nutzbar zu halten, wird geregelt, dass über eine Zahl von 4 nachzuweisenden Stellplätzen / Baugrundstück diese so anzulegen sind, dass sie unabhängig voneinander nutzbar sind (keine gefangenen Stellplätze). Dies betrifft insbesondere damit den kleinteiligen Geschosswohnungsbau. Zum anderen besteht bei kleinen Einheiten damit auch die Option gefangener Stellplätze, da aus Sicht der Gemeinde hier eher davon ausgegangen werden kann, dass im dort engen Bewohnerkreis die Nutzbarkeit dieser Stellplätze gewährleistet bleibt.

### **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, bieten 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.

### **6.3.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbilds und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen wird jeweils nur eine Außenantenne je Gebäude zugelassen.

Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

## 7. Abzusehende Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

### 7.1 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz definiert der Fachbeitrag Artenschutz (Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach, Stand 23.07.2023) für Vögel und Fledermäuse folgende Maßnahmen (Auszug aus dem Gutachten):

#### Vögel

*Alle betroffenen Gehölze und Gebäude im Plangebiet sind vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden bzw. abzureißen und zu räumen. Ein Abriss der Gebäude außerhalb dieses Zeitraums ist nur zulässig, wenn durch fachkundige Kontrolle festgestellt wird, dass keine Vögel am oder im jeweiligen Bauwerk brüten.*

*Im Vorfeld von Bauarbeiten ist die krautige Vegetation vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass u.U. Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen.*

#### Fledermäuse

*Der Abriss der Scheunen und sonstigen Gebäude sollte nur im Winterhalbjahr von Oktober bis Februar erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraums ist ein Abriss der Gebäude nur möglich, wenn anhand einer Kontrolle des abzureißenden Gebäudes bzw. Gebäudeteils durch einen Fachgutachter eine aktuelle Quartiernutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.*

Zur Wahrung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen werden folgende Nist- und Fledermauskästen aufgehängt:

- 4 Nisthöhlen mit 26 mm Fluglochweite
- 2 Sperlingskoloniehäuser
- 2 künstliche Mehlschwalbennester (auch Umhängen der Nester aus dem Geltungsbereich außerhalb der Brutzeit möglich)
- 5 Fledermausflachkästen
- 5 Fledermaushöhlen (die auch winterquartierstauglich sind)

*Auch die drei bereits aufgehängten Flachkästen in der Scheune auf dem Grundstück Kirchstraße 8 sind zu erhalten oder – bei einem Abbruch der Scheune – umzuhängen.*

Es ist vorgesehen die Kästen an folgenden öffentlichen Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets aufzuhängen: Rathaus, Aussegnungshalle und evangelische Kirche  
Die genauen Standorte werden beim Aufhängen festgelegt, dokumentiert und der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

**Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

## **7.2 Abzusehende Umweltauswirkungen des Bebauungsplans**

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan handelt, entfällt nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Ein Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffs - Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen jedoch grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen. Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten ist, so ist dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen. Dieses wird im Folgenden vollzogen, die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

### **Darstellung der grünordnerischen Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkungen in die Schutzgüter:**

#### **Schutzgut Arten und Biotope**

Das Plangebiet ist in der Ausgangssituation durch die vorhandene Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden sowie durch gärtnerisch genutzte Freiflächen geprägt.

Die Wertigkeit im Schutzgut Arten und Biotope ist insgesamt als gering einzustufen.

Zur Minimierung von Eingriffswirkungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur räumlichen Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ), zur Gestaltung von Freiflächen, zur Bepflanzung und gärtnerischen Gestaltung der Baugrundstücke getroffen. Zur Schonung nachtaktiver Insekten werden zudem Regelungen zur Beleuchtung öffentlicher Räume vorgesehen.

#### **Schutzgut Boden**

Laut Geologischer Karte (GK50, LGRB 2022) besteht der Untergrund im Plangebiet aus Löss. Konkrete Aussagen zu Bodentypen und Bodenwerten liegen aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im bebauten Innenbereich nicht vor. Aus der Bodenkarte (BK50, LGRB 2022) kann aus den bodenkundlichen Einheiten der Umgebung abgeleitet werden, dass sich daraus erodierte Parabraunerde gebildet hat. Diese Böden weisen im Allgemeinen eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit auf.



Es ist jedoch davon auszugehen, dass bereits Vorbelastungen durch Erdbewegungen und Eingriffe in das Schutzgut Boden bestehen, welche im Zuge der Bebauung und Erschließung vorgenommen wurden.

Bei einer Nachverdichtung kommt es aber auf bislang unbelasteten Flächenanteilen zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen.

Im Zuge des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffswirkungen getroffen (Festsetzungen zum Überbauungsgrad bei Freiflächen, Festsetzungen zur Versiegelung), welche dem Schutzgut Boden zwar zu Gute kommen, es verbleibt jedoch ein irreversibler, erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

### **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Gewässer und keine Konflikte mit Hochwassergefahren.

Im Hinblick auf Starkregenereignisse besteht nach den Ergebnissen des Kommunalen Starkregenrisikomanagements Untereisesheim (Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart, 2018) im Plangebiet auch keine Gefährdung bei außergewöhnlichen Abflussereignissen durch Abflüsse aus angrenzenden Gebieten.

Im Plangebiet vorhandene unversiegelte Flächen tragen jedoch zu einer Versickerung von Oberflächenwasser bei. Auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es bei Nachverdichtungen auf bislang unbelasteten Flächenanteilen zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt. Im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplans werden zur Minimierung Festsetzungen im Hinblick auf wasserdurchlässige Beläge von Stellplätzen und privaten Fußwegen getroffen. Auch die Festsetzungen zum Verbot von Waschen und Warten von Fahrzeugen und die Regelung zum Einsatz von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen erfolgen vor dem Ziel der Vermeidung eines Eintrags von Schmutzstoffen. Es verbleibt jedoch ein irreversibler, erheblicher Eingriff in gleichem Ausmaß wie beim Schutzgut Boden.

### **Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung**

Die vorgesehene bauliche Entwicklung bezieht sich auf einen als Siedlungsklimatop anzusprechendes Gebiet mit kleinteiligen Freiflächen, die jedoch aufgrund der geringen räumlichen Dimension nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Melioration aufweisen. Durch Nachverdichtungen kann es teilbereichsweise zu einer Erhöhung der städtebaulichen Dichte im Plangeltungsbereich kommen. Aus klimatischer Sicht sind die Eingriffswirkungen (Inanspruchnahme kleinteiliger klimaaktiver Flächen, Erhöhung der Barrierewirkung) allerdings im Hinblick auf die Gesamtdurchlüftung der Siedlungslage nur als untergeordnet anzusehen. Es werden zudem Festsetzungen zur Durchgrünung der privaten Freiflächen und zur Minimierung der Versiegelung getroffen.

Im Hinblick auf das Berücksichtigungsgebots nach § 7 KlimaG BW handelt es sich vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Gebäudesubstanz bei der Planung eher um eine städtebauliche Neuordnung im Sinne der Innenentwicklung, als um eine Nachverdichtung. Folgende Aspekte der Planung tragen zudem zur Vermeidung und Verminderung von treibhauswirksamen Emissionen und zur Anpassung an die erwartbaren Folgen des Klimawandels bei:

- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, wodurch keine zusätzliche Erschließung erforderlich wird
- kompakte Baukörper
- Option der Nutzung von Solarenergie (Süd-Orientierung der Baukörper)
- zentrale Lage im Ortskern, wodurch Fahrten vermieden werden können
- Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der entstehenden privaten Freiflächen (Festsetzungen zur vegetativen Gestaltung, Pflanzgebote für Baumstandorte zur Beschattung etc.).

In der Summe sind die Eingriffswirkungen im Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung als nachgeordnet anzusehen.

### **Schutzgut Mensch / Erholung**

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen oder Anlagen der siedlungsnahen Erholungsnutzung vorhanden. Die Kirchstraße als Wegeverbindung, auch für Fußgänger und Radfahrer, bleibt erhalten.

Im Hinblick auf die menschliche Gesundheit sind keine Immissionsbelastungen zu erwarten.

### **Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild**

Das Siedlungsbild im Plangeltungsbereich wird in der Ausgangssituation bereits durch die vorhandene Bestandssiedlungsstruktur geprägt. Die nun im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen und Vorschriften zum Maß der Nutzung (Trauf- und Firsthöhen) sowie zu Dachformen orientieren sich am städtebaulichen Bestand sowie an der Umgebungsbebauung. Dabei wird das Ziel verfolgt die historische Grundstruktur entlang der Kirchstraße mit prägenden Raumkanten und typischen Hofsituationen zu sichern. Eingriffswirkungen innerhalb des Plangebiets sowie im direkten Umfeld können so minimiert werden. Durch Neubauten und Nachverdichtungen wird sich die visuelle Situation in Teilbereichen allerdings besonders aus Sicht der Nachbarschaft trotzdem verändern.

Die Eingriffswirkungen im Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild sind insgesamt als nachgeordnet anzusehen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (Wohnhaus Neckarstraße 16) und eine archäologische Verdachtsfläche (Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Untereisesheim, Prüffall).

Vor Eingriffen ist deshalb eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und ggf. eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

### **Eingriffsaspekt der „Fläche“**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Kapitel 1 dieser Begründung sind in diesem Kontext die Erforderlichkeit und das Ziel der Planung dargelegt.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass keine Flächen in Anspruch genommen werden, die der landwirtschaftlichen Produktion dienen. Vielmehr dient der Bebauungsplan der städtebaulich sinnstiftenden Innenentwicklung in einem Gebiet, das bereits einer wohnbaulichen Vornutzung unterliegt.

### **Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen**

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit möglichen Folgewirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt könnten nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von außen aus auf das Plangebiet einwirken, im Risiko von möglichen Havarien ausgehend von umliegenden Gewerbebetrieben liegen, wobei hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind.

Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. besteht auf der Hauptstraße (Landesstraße L 1100), die in einer Entfernung von ca. 100 m westlich des Plangebiets verläuft.

Weitergehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind derzeit bei Umsetzung der Planung nicht abzusehen.

### **Fazit der geprüften Eingriffswirkungen**

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung zu vollziehenden Eingriffswirkungen beziehen sich vorrangig auf die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Vor dem Hintergrund

- dass das Plangebiet bereits baulich vorgeprägt ist,
- dass die Eingriffswirkungen sich auf einen quantitativ und qualitativ stark eingegrenzten Rahmen beziehen und grünordnerische Maßgaben zur Durchgrünung festgesetzt werden,
- und der Bebauungsplan dazu dient, die am Standort gewünschte Innenentwicklung unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen zu ermöglichen

kann aus fachlicher Sicht von der Durchführung einer vertiefenden Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

## 8. Vorhandene Fachgutachten (Anlage zur Begründung)

- Fachbeitrag Artenschutz, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach, Stand 23.07.2023

## 9. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	ca. 0,70 ha
davon	
Baufläche (WA):	ca. 0,60 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,06 ha
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Parkplatz)	ca. 0,04 ha

Untereisesheim, 23.10.2023

Stuttgart, 23.10.2023

Tretow  
Bürgermeister

Dipl. Ing. Sippel  
Netzwerk für Planung  
und Kommunikation