



# Stadt Kraichtal

## Stadtteil Unteröwisheim Bebauungsplan "Am Gaisberg"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB

Entwurf  
22.01.2020

### Begründung



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	4
2 Lage und Größe des Plangebietes .....	5
3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart .....	5
4 Bestand .....	6
5 Städtebauliches Konzept .....	8
5.1 Rahmenplan „Lügerwiesen“ .....	8
5.2 Baukonzept .....	8
5.3 Verkehrliche Erschließung .....	9
5.4 Technische Erschließung .....	9
6 Übergeordnete Planungen .....	9
6.1 Regionalplan .....	9
6.2 Flächennutzungsplan .....	10
7 Schutzvorschriften und Restriktionen .....	10
7.1 Natura 2000-Gebiete .....	10
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale .....	10
7.3 Landschaftsschutzgebiete .....	10
7.4 Gesetzlich geschützte Biotope .....	11
7.5 Wasserschutzgebiete .....	11
7.6 Hochwasserschutz .....	11
7.7 Immissionsschutz .....	11
7.8 Denkmalschutz .....	12
7.9 Altlasten .....	12
8 Gutachten und Untersuchungen .....	12
8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten .....	12
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	13
10 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
10.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
10.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16

10.3	Nebenanlagen.....	16
10.4	Bauweise.....	17
10.5	Garagen, Stellplätze.....	17
10.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	17
10.7	Flächen zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten.....	17
10.8	Pflanzgebote .....	17
10.9	Pflanzbindung .....	17
11	Örtliche Bauvorschriften .....	17
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	17
11.2	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	18
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	18

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Unterbringung von Geflüchteten im Rahmen der Anschlussunterbringung ist eine kommunale Pflichtaufgabe. Die Stadt Kraichtal ist bestrebt, geeigneten Wohnraum in kommunalen oder angemieteten Bestandsimmobilien bereitzustellen. Allerdings ist dort inzwischen eine maximale Auslastung erreicht, so dass derzeit keine weiteren Kapazitäten zur Verfügung gestellt werden können.

Weiterhin besteht auch in Kraichtal aufgrund steigender Wohnkosten eine erhebliche Nachfrage nach kostengünstigem bzw. sozialem Wohnraum, welcher jedoch aus den o.g. Gründen nur in Form von Neubauten realisiert werden kann. Hierfür fehlen der Stadt jedoch die finanziellen Mittel. Daher wurde die Verwaltung 2017 beauftragt, alternative Möglichkeiten zur Generierung von bezahlbarem Wohnraum zu prüfen. Auf dieser Grundlage wurden Gespräche mit Investoren und Projektträgern geführt, bei der sich das Konzept der Hoffnungsträger-Stiftung als besonders geeignet und zukunftsweisend erwiesen hat.

Das Hoffnungshaus-Projekt dieser Stiftung verfolgt einen integrativen Ansatz. Zielsetzung ist nicht nur die Schaffung von günstigem Wohnraum, sondern auch eine Stärkung des Miteinanders durch das Zusammenleben von „Einheimischen“ und Migranten. In mehreren Städten wurde dieses Projekt bereits realisiert. Seitens der Stadt wird das Projekt aufgrund seines innovativen Konzeptes begrüßt, und soll daher im Stadtteil Unteröwisheim umgesetzt werden.

Gemäß der vorliegenden Planung soll das Hoffnungshaus aus zwei Gebäuden mit insgesamt ca. 16 Wohnungen bestehen. Diese sollen zur Hälfte als Wohnraum für Geflüchtete und als sozialer Wohnraum genutzt werden. Eine Besonderheit ist vor Ort wohnendes Personal, welches ein möglichst reibungsloses Zusammenleben sowie den gewünschten gesellschaftlichen und kulturellen Austausch gewährleistet.

Standort für das Hoffnungshaus-Projekt ist ein kommunales Grundstück Am Gaisberg in Unteröwisheim. Es handelt sich um eine bisher geschotterte Freifläche, welche zwischenzeitlich für eine Gemeinschaftsunterkunft in Container-Bauweise genutzt wurde. Inzwischen wurde diese Anlage wieder zurückgebaut, die Fläche ist seither ungenutzt. Das Flächenangebot beinhaltet auch nach Umsetzung der beiden Gebäude noch Reserven. Dadurch besteht die Möglichkeit, das Projekt nach einer Evaluation ggf. durch ein drittes Gebäude zu ergänzen.

Trotz der bereits erfolgten Nutzung durch die ehemalige Flüchtlingsunterkunft ist das Baugrundstück planungsrechtlich derzeit als Außenbereich einzustufen. Die Realisierung der Wohngebäude ist somit derzeit nicht genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll daher die planungsrechtliche Grundlage für das geplante Vorhaben gelegt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei nicht nur die Grundstücke für das geplante Vorhaben. Miteinbezogen werden auch Grundstücke nördlich der Straße Am Gaisberg, welche auf Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB bereits mit einigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden überbaut sind. Durch den Einbezug dieser Grundstücke in den Bebauungsplan und die Regelung durch entsprechende Festsetzungen kann die bestehende Bebauung gesichert und Entwicklungspotenziale für diesen Bereich definiert werden.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 874 (teilweise), 874/2, 874/8, 874/11, 874/12, 874/13 und 10165 (teilweise). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,59 ha.



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, rot markiert der Teil des Bebauungsplanes, welcher nach § 13b BauGB aufgestellt werden soll (siehe Ziffer 3)

## 3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, teilweise im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird für den gesamten Bereich eine planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung oder Weiterentwicklung geschaffen.

Mit der Novelle des BauGB 2017 kann für Außenbereichsflächen bis zu einem Hektar überbaubarer Grundfläche, welche einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen und sich im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete befinden, Bebauungspläne unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens in Anlehnung an § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieser neue § 13b BauGB, welcher vorerst bis Ende 2019 befristet ist und die Zielsetzung einer vereinfachten Schaffung von Wohnraum hat, soll bei der vorliegenden Planung zur Anwendung kommen.

Vorliegend befindet sich nur der Bereich südlich der Straße Am Gaisberg im Außenbereich. Der Bereich nördlich ist aufgrund seiner gewachsenen Struktur als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe soll daher für den Bebauungsplan insgesamt das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen. Dabei wird der Bereich nördlich der Straße als „klassische“ Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der Bereich südlich der Straße als Maßnahme zur vereinfachten Schaffung von Wohnraum auf Grundlage von § 13b BauGB entwickelt.

Der Bereich südlich der Straße Am Gaisberg erfüllt die notwendigen Voraussetzungen für § 13b BauGB (siehe rote Markierung in Bild 1):

- Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen, vorliegend die Wohnbebauung nördlich der Straße Am Gaisberg.
- Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum.
- Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet den Grenzwert von einem Hektar deutlich:

Plangebiet (Anteil im Außenbereich)	0,29 ha
Baufläche	0,26 ha
Grundflächenzahl	0,4
Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	$0,26 \times 0,4 = 0,10 < 1,0$ ha

Ebenso sind unter Betrachtung des gesamten Plangebietes die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung
- Es bestehen keine Hinweise zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder zur Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete
- Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet den Grenzwert von zwei Hektar deutlich:

Plangebiet (gesamt)	1,59 ha
Baufläche MI	0,94 ha
Baufläche WA	0,26 ha
Grundflächenzahl	0,5 (MI) bzw. 0,4 (WA)
Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	$(0,94 \times 0,5) + (0,26 \times 0,4) = 0,57 < 2,0$ ha

#### 4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Unteröwisheim und wird durch die Straße Am Gaisberg in zwei Bereiche unterteilt. Der Bereich südlich der Straße ist nahezu eben und weist eine geschotterte Freifläche sowie einige Versorgungsstationen auf. Dagegen befindet sich der Bereich nördlich der Straße in einer deutlichen Hanglage und ist mit einigen Wohngebäuden sowie Neben- bzw. Wirtschaftsgebäuden locker bebaut.

Die südliche Abgrenzung des Plangebietes erfolgt durch den Kraichbach, der von Gehölzen eingefasst ist. Weitere Gehölzbestände befinden sich im Böschungsbereich entlang der Straße Am Gaisberg sowie am östlichen Rand des Plangebietes.

Die Umgebung des Plangebietes besitzt eine heterogene Prägung. Östlich besteht überwiegend eine kleinteilige Wohnbebauung sowie ein Vereinsheim. Südlich grenzen der Kraichbach sowie eine gewerbliche Nutzung an. Im Westen befinden sich Freiflächen, welche teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise mit Gehölzen bestanden sind.





Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3: Blick von Westen entlang Straße Am Gaisberg



Bild 4: Blick von Osten entlang Straße Am Gaisberg



Bild 5: Blick von Westen auf geschotterte Freifläche



## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Rahmenplan „Lügerwiesen“

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde seitens der Stadt ein Rahmenkonzept für die Entwicklung des Bereichs „Lügerwiesen“ erstellt. Hintergrund des Konzeptes ist die Überlegung, den Bereich nicht - wie im Flächennutzungsplan vorgesehen - gewerblich, sondern zu Wohnzwecken zu nutzen. Weiterhin wurden eine verkehrliche Neuordnung und eine Veränderung der bestehenden Bahnübergänge angestrebt.



Bild 6: Rahmenplan „Lügerwiesen“ mit Plangebiet

Der Rahmenplan sieht die Schließung der bestehenden Bahnübergänge in Verlängerung der Dr.-Georg-Maier-Straße sowie im Bereich der Tennisplätze am westlichen Ortsrand von Unteröwisheim vor, da diese nicht mehr heutigen Anforderungen und Vorgaben entsprechen. Stattdessen soll der Kreuzungsbereich der Friedrichstraße bzw. Am Eiselbrunnen zu einem Kreisverkehr umgestaltet und in diesem Bereich ein neuer Bahnübergang angelegt werden. Über eine Zufahrtstraße nördlich der Bahnlinie wird das Entwicklungsgebiet verkehrlich angebunden.

Im Entwicklungsgebiet sieht der Rahmenplan eine kleinteilige Bebauung vor, die über Ring- und Stichstraßen erschlossen wird. Im nordöstlichen Bereich ist ein Baufeld für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Dieser Teil überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und bildet die für das beschriebene Wohnprojekt vorgesehene Fläche. Somit bildet der Bebauungsplan einen ersten Baustein zur Umsetzung des Rahmenplanes.

### 5.2 Bebauungskonzept

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von Wohngebäuden auf dem bisher unbebauten Areal südlich der Straße Am Gaisberg geschaffen. Durch die Ausweisung eines großen Baufensters werden dabei keine Vorgaben zur Gebäudeausrichtung gemacht. Durch entsprechende Festsetzungen wird eine dem Ortsbild angemessene Bebauung ermöglicht.

Für den Bereich nördlich der Straße Am Gaisberg erfolgt mit dem Bebauungsplan eine planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden Bebauung. Weiterhin werden Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, die sich hinsichtlich ihres Bebauungsgrades ebenfalls am Bestand orientieren.

### 5.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Gaisberg. Diese besitzt bis zum östlichen Rand des Plangebietes einen ausreichenden Ausbaustand, in Richtung Westen setzt sie sich als asphaltierter Feldweg fort und muss im Zuge der Entwicklung des Gebietes ausgebaut werden.

### 5.4 Technische Erschließung

Mit Umsetzung der Planung ist ein Ausbau der Straße Am Gaisberg verbunden. In diesem Zuge werden bestehende Versorgungsleitungen verlängert und eine Regenwasserkanalisation vorgesehen, welche in den Kraichbach entwässert. Die Bauflächen südlich der Straße werden an diesen Regenwasserkanal angeschlossen, Schmutzwasser kann über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeführt werden.

## 6 Übergeordnete Planungen

### 6.1 Regionalplan

Die Stadt Kraichtal ist in der Strukturkarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Unterzentrum eingestuft. Das entsprechende Symbol befindet sich im Stadtteil Münzesheim. Kraichtal befindet sich abseits der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes oder des Regionalplanes.

In der Raumnutzungskarte ist der nördlich der Straße Am Gaisberg befindliche Teil als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich südlich der Straße ist nicht als Wohnbaufläche, jedoch als „regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterungen“ dargestellt. Grundsätze oder Ziele der Regionalplanung stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

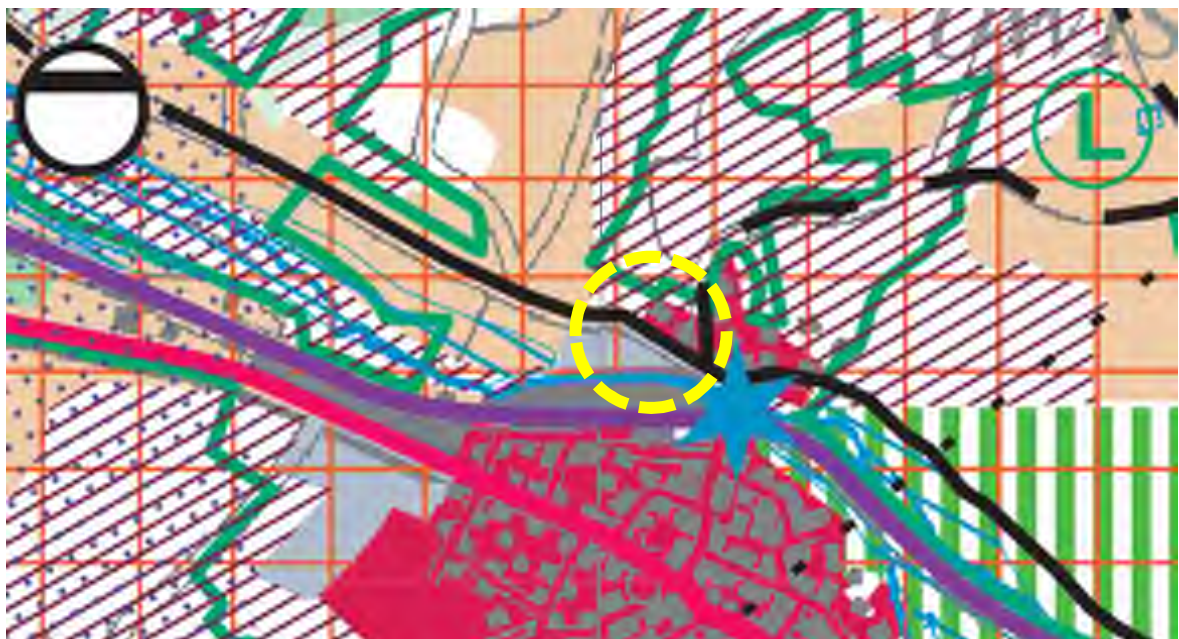


Bild 7: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Ausschnitt Oberöwisheim



## 6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kraichtal ist das Plangebiet nördlich der Straße Am Gaisberg als bestehende Mischbaufläche, südlich der Straße als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß der vorliegenden Rahmenplanung beabsichtigt die Stadt, die gewerbliche Baufläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln.

Der Bebauungsplan entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann jedoch von den Darstellungen des FNP abgewichen werden. Im Zuge der nächsten Fortschreibung ist der FNP zu berichtigen.



Bild 8: Flächennutzungsplan der Stadt Kraichtal, Ausschnitt Unteröwisheim, mit Plangebiet (rote Kontur)

## 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete. Durch die Planung werden auch außerhalb keine tangiert.

### 7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete und keine Naturdenkmale. Durch die Planung werden auch außerhalb keine tangiert.

### 7.3 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet 2.15.038 „Kraichgau“ an. Dieses wird durch die Planung jedoch nicht tangiert.

## 7.4 Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop 168182151934 „Feldhecken Südlicher Sensich“. Es handelt sich um eine mehrreihige Heckenstruktur, bestehend vornehmlich aus Rotem Hartriegen, Weißdorn, Zwetschge, Schlehe, Hundsrose, Holunder, Walnuss, Liguster und Feldulme. Das Biotop überschneidet sich zwar geringfügig mit dem Plangebiet, eine Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu erwarten.

Nördlich grenzt das Biotop 168182151955 „Untere Sensichhohle/Untere Ebinghohle“ an das Plangebiet an. Es handelt sich um ein umfangreiches Hohlwegsystem mit landschaftsprägenden Gehölzen. Eine Beeinträchtigung des Biotops ist durch die Planung nicht zu erwarten.

## 7.5 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

## 7.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Auch bei Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) ist mit keinen Überschwemmungen zu rechnen.

## 7.7 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken verschiedene potenzielle Emissionsquellen ein:

- Die Bahnstrecke Bruchsal-Menzingen verläuft ca. 150 m südlich des Plangebietes und wird überwiegend mit Stadtbahnen befahren. Tagsüber halten maximal sechs Züge je Stunde am Haltepunkt Unteröwisheim, nachts ist die Frequenz geringer. Eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerten ist aufgrund der Frequenz und der Bauart von Stadtbahnen nicht zu erwarten. Zusätzlich wirken bestehende Gebäude abschirmend. Güterverkehr ist nicht vollständig ausgeschlossen, aufgrund des in Menzingen endenden Gleises jedoch als untergeordnet zu betrachten.
- Im östlichen Abschnitt der Straße Am Gaisberg befindet sich die „Kerschdekipperrhalle“, welche insbesondere in der Fastnachtszeit zu Veranstaltungen genutzt wird. Die Halle grenzt östlich an den Bebauungsplan „Brückberg“ an, welcher ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt und zu großen Teilen bereits umgesetzt ist. Somit besteht eine schutzbedürftige Bebauung bereits in geringerer Entfernung als das ca. 100 m westlich der Halle befindliche Plangebiet. Von einer übermäßigen Lärmbeeinträchtigung ist daher nicht auszugehen.
- Das Schützenhaus des Sportschützenvereins befindet sich 400 m außerhalb des Plangebietes und ist topografisch abgeschirmt. Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben sich lediglich durch Fahrzeuge, welche die Straße Am Gaisberg als Zufahrt nutzen. Ebenso wird die Kläranlage und die Sammelstelle für Grünabfälle über diese Straße angefahren. Da die Straße im Allgemeinen eine nur sehr geringe Frequenz aufweist, ergeben sich keine Überschreitungen von Lärmrichtwerten.
- Das südlich des Plangebietes gelegene ehemalige gewerbliche Stepper/Barth-Areal wird auf Grundlage eines neu aufgestellten Bebauungsplanes in eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe umgenutzt. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ergeben sich keine relevanten Lärmbeeinträchtigungen für das vorliegende Plangebiet.

- Das Plangebiet grenzt westlich an landwirtschaftliche Flächen. Weiterhin dient die Straße Am Gaisberg als Zufahrt zu Bewirtschaftungsflächen und Hofstellen. Eine zeitweilige Beeinträchtigung durch Gerüche oder Verkehr durch landwirtschaftliche Maschinen ist hinnehmbar.

## **7.8 Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

## **7.9 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

# **8 Gutachten und Untersuchungen**

## **8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten**

Der Bebauungsplan umfasst einen ehemals bereits baulich genutzten Bereich zwischen der Straße Am Gaisberg sowie dem Kraichbach sowie bebaute Grundstücke nördlich der Straße. Da eine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Ökologische Leistungen Fußer, Karlsruhe durchgeführt und im September 2019 vorgelegt.

Gemäß einer im Vorfeld durchgeführten Relevanzprüfung waren für das artenschutzrechtliche Gutachten Fledermäuse und Reptilien relevant. Für andere Arten konnten Verbotstatbestände im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Die Untersuchung von Reptilien erfolgte im Zuge von vier Begehungen im Frühjahr/Sommer 2019. Dabei wurde lediglich eine Zauneidechse nördlich der Straße Am Gaisberg ermittelt werden. Durch die Barrierewirkung der Straße kann ein Einwandern von Individuen in den Bereich südlich der Straße ausgeschlossen werden. Nördlich der Straße sind derzeit keine relevanten Eingriffe vorgesehen.

Die Erfassung von Fledermäusen erfolgte ebenfalls im Zuge von vier Begehungen. Weiterhin wurde Horchboxen ausgelegt. Vorrangig wurden bei den Untersuchungen Zwergfledermäuse festgestellt, welche aus den Gärten im Norden kommend ihre Jagdreviere entlang des Kraichbachs aufgesucht haben. Weiterhin wurden u.a. Rufe des Abendseglers, Myotis-Arten sowie der Breitflügelfledermaus erfasst. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet lediglich eine Bedeutung als Jagdhabitat aufweist. Der Nachweis von Quartieren gelang hingegen nicht.

Insgesamt stellt das Gutachten fest, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## 9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Unteröwisheim. Es wird unterteilt durch die Straße Am Gaisberg, welche sich als Feldweg Richtung Ubstadt fortsetzt und daher auch von Fußgängern und Radfahrern frequentiert wird. Der Teil nördlich der Straße ist in Teilen überbaut. Diese Bebauung hat einen landwirtschaftlichen Ursprung, dient inzwischen jedoch nahezu vollständig Wohnzwecken. Der Bereich südlich der Straße besteht aus einer Schotterfläche, welche als Parkplatz fungiert.

Durch Umsetzung der Planung wird die südliche der Straße gelegene Schotterfläche in Wohnbaufläche umgewandelt. Hierdurch wird ein zusätzliches Angebot an kostengünstigen Wohnraum geschaffen. Die Bereiche nördlich der Straße werden vorrangig in ihrem Bestand gesichert. Die Straße Am Gaisberg bleibt trotz erforderlichlichem Ausbau als Fuß- und Radwegeverbindung erhalten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Bereich nördlich der Straße Am Gaisberg besteht aus großen Grundstücken mit Gebäuden, aber auch großzügigen Freifläche, welche als Wiese ausgebildet sind sowie zusammenhängende Gehölzstrukturen aufweisen. Diese Gehölzstrukturen sind teilweise als Biotope gesetzlich geschützt. Weitere Gehölze bestehen im Böschungsbereich zur Straße Am Gaisberg sowie zwischen den Gebäuden. Bei dem Bereich südlich der Straße Am Gaisberg handelt es sich dagegen um eine geschotterte Freifläche, welche durch einzelne Bäume eingefasst wird.

Das Plangebiet besitzt für Brutvögel, Reptilien und Fledermäusen eine Relevanz. Hierfür wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

Durch Umsetzung der Planung können im nördlichen Teil des Plangebiets Grünstrukturen durch bauliche Erweiterungen und Ergänzungsbauten verlorengehen. Eine großflächige Beseitigung ist jedoch nicht zu erwarten. Im südlichen Teil wird die Schotterfläche mit Wohngebäuden überbaut. Freiflächen werden dabei gärtnerisch angelegt, so dass es hier zur Aufwertung von Lebensräumen kommen kann.

### Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der Talaue des Kraichbaches zum anschließenden Hügelland. Demensprechend bestehen verschiedene natürliche Bodenstrukturen. Im südlichen Teil dominieren Auengleye aus Lössbodenmaterial. Dagegen stehen im nördlichen Teil Pararendzina und Parabraunerden aus Löss an. Es handelt sich um fruchtbare Böden, was sich in der teilweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung widerspiegelt. Bezüglich ihrer Bodenfunktionen besitzen sie eine hohe Bedeutung.

Der nördliche Teil des Plangebietes besitzt außerhalb der bestehenden Bebauung bzw. Versiegelung weitestgehend intakte natürliche Bodenfunktionen. Durch bauliche Erweiterungen oder Ergänzungsbauten kann es zu zusätzlichen Versiegelungen und damit zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Im südlichen Teil bestehen bereits erhebliche anthropogene Beeinflussungen durch die flächige Einschotterung und die bereits erfolgte Verdichtung des Bodens. Durch eine bauliche Nutzung ist hier von keiner Beeinträchtigung der bestehenden Bodenfunktionen auszugehen.



### **Schutzgut Wasser**

Die natürlich vorkommenden Böden verfügen über eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und leisten somit einen begrenzten Beitrag zur Grundwasserbildung. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine Versickerung auf den unbebauten Flächen möglich. Im südlichen Teil kann eine Versickerung aufgrund der großflächigen Verdichtung nur noch in geringem Maß stattfinden, anfallendes Oberflächenwasser fließt zu großen Teilen ab.

Nächstgelegenes offenes Gewässer ist der Kraichbach direkt südlich des Plangebietes.

Durch Umsetzung der Planung werden weitere bisher unversiegelte Flächen einer Bebauung zugeführt. Damit kann anfallendes Oberflächenwasser nicht mehr lokal versickern, sondern muss zentral versickert oder ggf. gedrosselt in eine Kanalisation geleitet werden.

Eine Beeinträchtigung des Kraichbaches ist durch Einhaltung entsprechender Abstände nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Das an den Oberrheingraben angrenzende Kraichgau ist geprägt von einem insgesamt milden Klima mit mittelmäßig kalten Wintern und warmen Sommern. Südwest- und Nordostwinde sind vorherrschend, insgesamt weist die Region jedoch geringe Windgeschwindigkeiten von 2 bis 3 m/s auf. Die Durchlüftung ist mäßig. Die Niederschlagsmengen betragen ca. 800 mm/a und liegen damit auf einem durchschnittlichen Niveau im Land.

Die bisher unversiegelten Flächen wirken sich ausgleichend auf den Klimahaushalt aus. Die dort entstehende Kaltluft fließt nach Süden Richtung Kraichbach ab. Die bestehenden Gehölze leisten einen Beitrag zur Frischluftentstehung und wirken als Leitstrukturen für Luftbewegungen.

Durch Umsetzung der Planung erfolgt eine Ausweitung der Versiegelungsflächen. Diese Flächen gehen für die Kaltluftproduktion verloren und werden im Gegenzug bei Sonneneinstrahlung stärker aufgeheizt. Allerdings ist aufgrund der absoluten Versiegelungsfläche nicht von relevanten Auswirkungen auf das lokale Klima auszugehen.

### **Schutzgut Landschaft**

Der Kraichgau verkörpert mit seiner bewegten Topografie den Typus der Gäulandschaft. Prägend ist in Kraichtal die Tallage des Kraichbaches mit seinen Nebenarmen.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von der Talau des Kraichbaches zum anschließenden Hügelland. Die leicht am Hang stehenden Bestandsgebäude im nördlichen Teil sind durch Gehölzstrukturen eingefasst und entfalten eine nur begrenzte Fernwirkung. Auch der südliche, in der Senke gelegene Teil besitzt eine optische Abschirmung durch einzelne Bäume.

Durch Umsetzung der Planung wird Siedlungsrand geringfügig nach Westen ausgedehnt. Relevante Auswirkungen sind durch die weiterhin bestehenden Gehölzabschirmungen jedoch nicht zu erwarten. Die Gebäudekubatur ist auf ein verträgliches Maß begrenzt.

### **Schutzgut Fläche**

Die Siedlungsentwicklung in Unteröwisheim führte in den letzten Jahrzehnten zu einer erheblichen Ausdehnung des Siedlungsraumes. Dabei fand der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung südlich des Kraichbaches statt. Nördlich des Kraichbaches bestehen mit der Bebauung am Brückberg sowie - im Plangebiet - Am Gaisberg bereits Siedlungsansätze.

Die Stadt Kraichtal verfügt durch die Gliederung in mehrere einstmals selbständige Stadtteile über ein großes Stadtgebiet. Der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen ist mit knapp 12 % deutlich unter dem Landesdurchschnitt (14,6 %).

Mit der Umsetzung der Planung wird der Vorgabe einer flächensparenden Siedlungsentwicklung entsprochen. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird der bauliche Bestand geordnet und Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Zusätzliche Siedlungsansätze entstehen hierdurch jedoch nicht. Im südlichen Teil wird eine bereits genutzte Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

## **10 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Zielsetzung der Planung ist u. a. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf der bisherigen Freifläche südlich der Straße Am Gaisberg sowie Sicherung der bestehenden Bebauung nördlich der Straße. Entsprechend der angestrebten Nutzung wird südlich der Straße Am Gaisberg ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da der Bebauungsplan für diesen Teil im beschleunigten Verfahren auf Grundlage von § 13b BauGB aufgestellt werden soll, sind nach derzeit vorliegender Rechtsprechung besondere Anforderungen an die Art der baulichen Nutzung gestellt.

Gemäß § 13b BauGB gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne im Außenbereich, „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“ Damit steht § 13b BauGB der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zwar nicht entgegen, gemäß einem Urteil des VGH München (15 NE 18.382) sind jedoch die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 -5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO von der Zulässigkeit auszunehmen. Damit soll gewährleistet werden, dass der Bebauungsplan tatsächlich dem Wohnen dient.

Vorliegend wird der Aussage des Urteils gefolgt und die entsprechenden Nutzungen aus dem Nutzungskatalog entfernt. Weitergehend werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen, da sie der städtebaulichen Zielsetzung, der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, entgegenstehen.

Im nördlich der Straße Am Gaisberg bestehenden Abschnitt ist die ursprünglich landwirtschaftliche Prägung inzwischen nicht mehr maßgebend. Da jedoch gewerbliche Nutzungen bestehen, wird dieser Bereich als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dabei werden jedoch die nach BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen, um mögliche städtebauliche Konflikte zu vermeiden. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen, insbesondere „Eventscheune“ auf Flurstück 874/2, sind weiterhin zulässig und besitzen darüber hinaus Bestandsschutz. Eine verträgliche Weiterentwicklung des Betriebes ist gewährleistet.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden an diesem Standort als unpassend und städtebaulich unerwünscht eingestuft. Eine Ansiedlung ist zudem nicht zu erwarten, die Nutzungen werden daher nicht zugelassen. Die bestehende „Eventscheune“ ist nicht als Vergnügungsstätte, sondern als besondere Form einer Schank- und Speisewirtschaft einzustufen, da die

erforderliche städtebauliche Relevanz nicht gegeben ist. Der Betrieb besteht bereits seit mehreren Jahren, negative Auswirkungen auf umliegende Siedlungsstrukturen ergaben sich hierdurch nicht. Gelegentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen und Musikuntermalungen sind für Schank- und Speisewirtschaften nicht untypisch und sind nicht gleichbedeutend mit einer Einstufung als Vergnügungsstätte.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im WA wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem gemäß BauNVO maximal zulässigem Wert und gestattet eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche. Vor dem Hintergrund der angestrebten Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum ist diese Ausnutzung als zielführend einzustufen.

Im MI 1 und MI 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, der gemäß BauNVO maximal zulässige Wert wird damit unterschritten. Die Grundstücke weisen eine erhebliche Größe auf, sind nur zu einem geringen Teil von ca. 15 % überbaut und verfügen darüber hinaus über prägende Gehölzbestände, welche den hängigen Bereich prägen. Eine übermäßige Überbauung wird daher aus städtebaulichen Gründen als nicht wünschenswert und übermäßige Verdichtung eingestuft. Ein Bedarf ist darüber hinaus nicht erkennbar. Der gewählte Wert von 0,5 sichert einerseits einen ausreichenden Grünanteil und ermöglicht andererseits eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke.

Weitere Kennwerte zur Begrenzung der Gebäudekubatur bilden die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die Vorgaben zur Gebäudehöhe, welche aufgrund der besseren Nachvollziehbarkeit in Bezug zu Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden. Im WA werden entsprechend dem projektierten Vorhaben drei Vollgeschosse zugelassen. Die Gebäudehöhe wird auf 134,50 m+NHN begrenzt, dies entspricht ca. 10,50 m über Straßenniveau. Im MI 1 und MI 2 werden entsprechend dem Bestand maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Gebäudehöhen variieren zwischen 138,00 und 140,00 m+NHN.

Insgesamt können durch die Festsetzungen Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

## **10.3 Nebenanlagen**

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem Grund können Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der Baugrenzen in ihrer Summe nur bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m<sup>3</sup> zugelassen werden. Damit können typische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradabstellüberdachungen o.ä. in angemessener Größe vorgesehen und flexibel auf den Grundstücken errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind jedoch aus ökologischen Gründen Flächen, die zur Erhaltung von Gehölzstrukturen festgesetzt sind.

Für die Stromversorgung des Baugebietes ist gegebenenfalls die Neuerrichtung einer Trafostation erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, auch wenn explizit hierfür keine Flächen hierfür ausgewiesen sind. Somit kann beispielsweise der Standort einer Trafostation flexibel gewählt werden.

## **10.4 Bauweise**

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Damit wird die gewünschte, relativ kleinteilige Bebauung im WA wie auch im MI bei Einhaltung der Abstandsflächen gemäß LBO gewährleistet.

## **10.5 Garagen, Stellplätze**

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze nicht explizit festgesetzt. Um den Bauinteressenten eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung Ihrer Grundstücke einzuräumen, können sie auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Auch hierbei sind jedoch Flächen mit Pflanzbindung aus ökologischen Gründen ausgenommen.

## **10.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Kraichbach an. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ist mit baulichen Anlagen zu Fließgewässern ein Abstand von 5 m einzuhalten. Dieser Bereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Es handelt sich überwiegend um öffentliche Grünflächen.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind gemäß der o.g. Gesetzesgrundlagen keine baulichen Anlagen und keine übermäßige Rodung von Gehölzen zulässig.

## **10.7 Flächen zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten**

Aus dem Flurstück 10165 wurde ein Teilbereich als Flurstück 10165/1 abgemarkt. Zwar grenzt dieses neue Flurstück im Süden an die Straße Am Gaisberg an, durch die steile Böschung, welche zudem mit einer Pflanzbindung versehen ist, ist eine direkte Zufahrt jedoch nicht möglich. Daher ist für Flurstück 10165/1 ein dauerhaftes Geh- und Fahrrecht über Flurstück 10165 einzuräumen. Da sich beide Flurstücke in einer Hand befinden, ist eine grundbuchrechtliche Sicherung derzeit nicht erforderlich.

## **10.8 Pflanzgebote**

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Standorte dieser Bäume können frei gewählt werden und sind daher im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht vorgegeben.

## **10.9 Pflanzbindung**

Das Plangebiet verfügt im nördlichen Teil über verschiedene markante Gehölzstrukturen, die zu erhalten sind. Sie sind deshalb mit einer flächenhaften Pflanzbindung belegt.

# **11 Örtliche Bauvorschriften**

## **11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Das Wohnprojekt südlich der Straße Am Gaisberg soll bewusst in einer modernen Architektursprache realisiert werden. Aus diesem Grund werden im WA ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zugelassen. Damit werden optisch unbefriedigende übermäßig hohe Dachräume vermieden. Zudem ist eine volle Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Geschosse möglich.

Die Bebauung im MI befindet sich bereits in leichter Hanglage, sie ist, wie die östlich angrenzende Bebauung Am Brückberg durch deutlich geneigte Dächer geprägt. Im Bebauungsplan werden für diesen Bereich daher Sattel- und Walmdächer mit 25 bis 40 Grad Dachneigung vorgegeben. Damit wird gestalterisch die örtliche Struktur aufgenommen.

Zur Einräumung einer größeren Flexibilität können untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen oder Garagen auch mit abweichenden Dachformen und -neigungen realisiert werden.

Gemäß den örtlichen Gegebenheiten sind Dächer in den Farbtönen braun, rot oder grau einzudecken. Hiervon abweichende Farben wie auch glänzende Materialien können zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen und sind daher nicht zugelassen. Dachbegrünungen und Solaranlagen (Fotovoltaik oder Solarthermie) sind aus ökologischen Gründen zugelassen und werden ausdrücklich begrüßt.

Dachaufbauten können bei der Ausnutzung von Dachgeschossen unterstützend wirken und werden daher zugelassen. Allerdings werden sie aus Gründen des Ortsbildes in ihrer Größe beschränkt.

## 11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchgrüntes Wohnquartiers wie auch aus ökologischen Gründen sind Freiflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesgärten wird explizit ausgeschlossen, da diese optisch unbefriedigend und ökologisch nahezu wertlos sind.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Flächen von Stellplätzen oder Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## 12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1,59 ha	100,0 %
Bauflächen	1,21 ha	76,1 %
Verkehrsflächen	0,15 ha	9,4 %
Versorgungsflächen	0,05 ha	3,2 %
Grünflächen	0,18 ha	11,3 %