



Gemeinde Gaiberg

Bebauungsplan "Oberer Kittel / Wüstes Stück"

Drittes Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
25.08.2023

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07GAI15016

Gemeinde Gaiberg

Bebauungsplan „Oberer Kittel/Wüstes Stück“ - Drittes Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	4
Begründung zum Bebauungsplan (Februar 2019).....	5
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	6
3 Lage und Größe des Plangebietes.....	7
4 Bestand	7
5 Städtebauliches Konzept.....	9
5.1 Bebauungskonzept.....	9
5.2 Technische Erschließung	10
6 Übergeordnete Planungen.....	11
6.1 Regionalplan.....	11
6.2 Flächennutzungsplan	12
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	12
7.1 Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete	12
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete	12
7.3 Landschaftsschutzgebiete	12
7.4 Gesetzlich geschützte Biotope	13
7.5 Naturpark	13
7.6 Gewässerschutz.....	13
7.7 Hochwasserschutz.....	13
7.8 Denkmalschutz	13
7.9 Wald	13
7.10 Altlasten	13
8 Gutachten.....	14
8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten.....	14
8.2 Baugrundgutachten.....	15
8.3 Schalltechnisches Gutachten	15
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	16

10	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
10.3	Nebenanlagen	19
10.4	Bauweise	20
10.5	Stellung der baulichen Anlagen.....	20
10.6	Garagen, Stellplätze, Carports.....	20
10.7	Zahl der Wohnungen.....	20
10.8	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	20
10.9	Verkehrsflächen	21
10.10	Zufahrten.....	21
10.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
10.12	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	21
10.13	Pflanzgebote.....	22
10.14	Pflanzbindungen.....	22
11	Örtliche Bauvorschriften	22
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
11.1.1	Fassadengestaltung.....	22
11.1.2	Dächer	22
11.1.3	Dachaufbauten, Zwerchbauten.....	23
11.2	Einfriedungen	23
11.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	23
11.4	Zahl der Stellplätze.....	23
11.5	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	23
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	23
	Begründung zum dritten Ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB (August 2023)	24
1	Anlass der Planung.....	24
2	Lage und Größe des Plangebietes.....	25
3	Städtebauliches Konzept und Bestand	26
4	Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	26
5	Übergeordnete Planungen.....	28
6	Schutzvorschriften und Restriktionen.....	28
7	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	28

8	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	28
9	Örtliche Bauvorschriften	28

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Gutachten
 - Ingenieurgeologisches Gutachten vom 16.02.2017 (Töniges GmbH, Sinsheim)
 - Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vom 19.12.2017 (Bioplan, Heidelberg)
 - Schalltechnischer Untersuchungsbereich vom 07.05.2018 (Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
- Erstes Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB)
- Zweites Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB)
- Drittes Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 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.

Begründung zum Bebauungsplan (Februar 2019)

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Gaiberg hat sich aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage in Angrenzung zu Odenwald und Kraichgau sowie der Nähe zum Oberzentrum Heidelberg zu einem beliebten Wohnort entwickelt. In den letzten Jahrzehnten wurden sukzessive neue Wohngebiete ausgewiesen, wodurch sich die Einwohnerzahl von ca. 1.500 im Jahr 1970 auf ca. 2.400 im Jahr 2016 erhöht hat. Trotz dieses Wachstums hat sich Gaiberg seinen dörflichen Charme bewahrt. Für die nächsten Jahre prognostiziert das statistische Landesamt vor dem Hintergrund der allgemeinen demografischen Entwicklung eine Stagnation bzw. einen leichten Rückgang der Bewohnerzahl.

Derzeit liegt der Schwerpunkt der Gemeindeentwicklung in der Innenentwicklung. Im Zuge der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden entsprechende Potenziale untersucht. Ermittelt wurden dabei 14 Baulücken, die jedoch vollumfänglich in Privatbesitz stehen und somit keine Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde bieten. Weiterhin wurden nur wenige Leerstände festgestellt. Zusammenhängende Brach- oder Konversionsflächen sind in Gaiberg nicht vorhanden. Möglichkeiten der Nachverdichtung, z. B. Bauen in zweiter Reihe, sind vor dem Hintergrund einer gewünschten und ortstypischen Verflechtung mit dem Landschaftsraum kritisch zu beurteilen. Der engere Ortskern wurde als Sanierungsgebiet festgelegt. Hier soll auch barrierefreier Wohnraum entstehen.

Gleichwohl steht die Gemeinde aktuell vor dem Problem, dass sie Bauwilligen - insbesondere Familien -, die sich an die Gemeinde wenden, aktuell keine Bauplätze anbieten oder auf Bauplätze verweisen kann. Dies bedeutet, dass diese auf andere Gemeinden ausweichen müssen. Dies hat Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde, da insbesondere Kindergärten und Schulen nicht mehr ausgelastet werden können. Zudem sind mangels ausreichender Kaufkraft vor Ort zunehmend Versorgungslücken in der Gemeinde zu erkennen. Aus diesen Gründen sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, ein zusätzliches Angebot an Bauplätzen zu schaffen und damit als Wohnort insbesondere für Familien wieder an Attraktivität zu gewinnen.

Das Gebiet „Oberer Kittel/Wüstes Stück“ befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde in Angrenzung zur Kreisstraße 4161 und war im bisherigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen enthalten. Im Zuge einer 2016 abgeschlossenen FNP-Änderung wurde diese Fläche in eine geplante Wohnbaufläche umgewandelt. Im Gegenzug wurde die bisherige Wohnbaufläche „Steinigte Äcker“ aus dem FNP herausgenommen, da eine Umsetzung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. Damit stellt das Gebiet „Oberer Kittel/Wüstes Stück“ den zukünftigen Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in der Gemeinde dar.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung des Baugebietes geschaffen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll dabei ein Wohngebiet insbesondere für Einfamilienhäuser entstehen. Hierfür wurden unterschiedliche Bebauungskonzepte erstellt. Eine ursprünglich angedachte Ansiedlung eines Einkaufsmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung wird dagegen nicht mehr weiterverfolgt.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan zwar als geplante Wohnbaufläche dargestellt, es ist dennoch als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Somit sind derzeit nur privilegierte Vorhaben, insbesondere Landwirtschaftsbetriebe, zulässig. Zur Umsetzung der angedachten Wohnbauentwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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, hat die Zielsetzung einer vereinfachten Schaffung von Wohnraum und soll bei der vorliegenden Planung zur Anwendung kommen.

Im Unterschied zum Regelverfahren muss für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Ebenso ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich. Der vorliegende Bebauungsplan wurde noch vor der o.g. Novelle des BauGB im Regelverfahren begonnen. Mit Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wird zugleich bekannt gegeben, dass in das Verfahren nach § 13b BauGB gewechselt und das Aufstellungsverfahren nach dieser Vorschrift fortgesetzt und abgeschlossen werden soll.

Die Voraussetzungen des BauGB für diese Verfahrensform sind dabei erfüllt: das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zu bestehenden Wohngebiet („Links der Heidelberger Straße“), es dient der Schaffung von Wohnraum und weist eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB von deutlich unter einem Hektar auf.

Plangebiet	3,07 ha
Baufläche	2,13 ha
Grundflächenzahl	0,4
Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB	$2,13 \times 0,4 = 0,85 \text{ ha} < 1,0 \text{ ha}$

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227/1, 1227/2, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 2334, 2335, 2336, 1237 sowie 1238. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,07 ha.



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Gaiberg in Angrenzung zur Kreisstraße 4161 (Gaiberger Weg). Die Fläche ist derzeit nahezu unbebaut und besteht aus Wiesen sowie Fragmenten von ehemals großflächigeren Streuobstbeständen. Standortfremd ist eine Reihe mit Nadelbäumen angepflanzt worden. Einzige bauliche Anlage im Plangebiet sind einige Stallgebäude für Pferde, denen Freiläufe angegliedert sind.

An der westlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße befindet sich ein Feldgehölz, welches als Biotop geschützt ist.

Das Plangebiet besitzt ein relativ gleichmäßiges Gefälle von der Panoramastraße nach Süden von ca. 10 m. Die westlich befindliche Kreisstraße befindet sich dabei in einer leicht erhöhten Dammelage.

Östlich an das Plangebiet grenzt das bestehende Wohngebiet mit vornehmlich zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Sattel- bzw. Walmdächern an. Südlich und westlich befindet sich die Kreisstraße sowie weitere Wiesenflächen mit Gehölzbeständen. Nördlich schließt sich eine Waldfläche an, die sich weiter bis zum Königsstuhl und nach Heidelberg erstreckt.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3: Blick von Südosten, am rechten Rand das bestehende Wohngebiet



Bild 4: Blick von Süden mit Pferdestallanlagen



Bild 5: vorhandener Anschluss im best. Wohngebiet



Bild 6: Kreisstraße 4161

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Zielsetzung der Planung ist die Bereitstellung von Bauplätzen insbesondere für Familien. Dem vorherrschenden Wunsch dieser Zielgruppe insbesondere im ländlichen Raum entsprechend sieht die Planung eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vor. In Teilbereichen ist auch die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern denkbar, da auch für diese Wohnform in kleineren Gemeinden eine Nachfrage bestehen kann. Insgesamt können im Plangebiet 50 Bauplätze realisiert werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine geschwungen geführte Erschließungsstraße in Anlehnung an das Bestandsgebiet „Links der Heidelberger Straße“. Diese Straße bindet im Norden an die Panoramastraße an und endet im Süden des Plangebietes in einer Wendepfanne. Ein zusätzlicher Anschluss an das bestehende Wohngebiet ergibt sich durch Verlängerung der Straße in der Reute.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sollen als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Dies bedeutet eine einheitliche Oberflächengestaltung sowie eine Gliederung mit Stellplätzen und Baumpflanzungen. Aufgrund der reduzierten Fahrgeschwindigkeiten, welche durch die geschwungenen Straßenführungen unterstützt wird, kann auf die Ausbildung separater Gehwege verzichtet werden. Fußwegeverbindungen ergeben sich damit entlang der Straßen. Eine zusätzliche Fußwegeverbindung wird im Süden des Plangebietes mit Anschluss an einen bestehenden Weg vorgesehen.

Entlang der Kreisstraße ist zur Erhöhung der Wohnqualität ein Lärmschutzwall vorgesehen, welcher im Bereich des bestehenden Biotops in eine Lärmschutzwand übergeht. Durch seine Höhe von lediglich ca. drei Meter sind die Auswirkungen auf das Ortsbild bei gleichzeitig erheblicher Lärmmin- derung gering.



Bild 7: Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll den Charakter eines durchgrüneten Wohngebietes erhalten. Zu diesem Zweck sind Vorgaben zur Bepflanzung auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Weiterhin soll der Straßenraum durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Die bestehenden Biotope an der Kreisstraße sollen weitestgehend erhalten werden, weitere Gehölzanpflanzungen sind am südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Hier befindet sich auch eine größere Grünfläche, in die ein Spielplatz integriert werden kann.

5.2 Technische Erschließung

Das angrenzende Baugebiet „Links der Heidelberger Straße“ wird komplett im Mischsystem entwässert. Die Ableitung von Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann durch Anschluss an diese Mischwasserkanalisation erfolgen.

Der Umgang mit Niederschlagswasser wurde im Vorfeld in verschiedenen Varianten untersucht. Die ursprünglich angedachte Versickerung innerhalb des Plangebietes konnte aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht umgesetzt werden. Gemäß Baugrundgutachten liegt im Plangebiet ein k_f -Wert von $6,3 \times 10^{-7}$ vor, der Baugrund ist damit als gering durchlässig einzustufen. Für eine Versickerung sollten gemäß anerkannten Vorgaben (DWA Arbeitsblatt A 138) im entwässerungsrelevanten Bereich ein k_f -Wert zwischen 1×10^{-3} und 1×10^{-6} vorliegen, um gute Versickerungsverhältnisse zu haben.

In einer weiteren Variante wurde eine Ableitung von Niederschlagswasser in den nächstgelegenen Vorfluter untersucht. Dabei handelt es sich um den Gauangelbach, der ca. 500 m westlich des Plangebietes verläuft. Aufgrund der Entfernung zum Vorfluter und der topografischen Gegebenheiten kann auch eine Ableitung in den Vorfluter nicht realisiert werden.

Daher wird in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt eine Entwässerung von Oberflächenwasser in die Mischwasserkanalisation angestrebt. Dabei ist eine Überlastung der Kanalisation zu vermeiden. Zur Feststellung möglicher Belastungsgrenzen wird derzeit eine Netzberechnung durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes Retentionsvolumen geschaffen wird, um anfallendes Oberflächenwasser gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Dabei wird eine Retention in Form von Stauraumkanälen innerhalb des Straßenraumes angestrebt, deren Volumen im Zuge der Erschließungsplanung zu ermitteln sind. Die Entwässerung des Plangebietes ist damit grundsätzlich gesichert.

Die Wasser- und Stromversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes erfolgen.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

Die Gemeinde Gaiberg besitzt gemäß Strukturkarte zum Landesentwicklungsplan keine zentralörtliche Funktion. Sie befindet sich jedoch im Verdichtungsraum Unterer Neckar. Damit wird auf Ebene der Regionalplanung auf die enge Verflechtung der Gemeinde mit dem nahe gelegenen Oberzentrum Heidelberg hingewiesen.

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten. Nördlich, westlich und südlich schließt sich ein regionalplanerischer Grünzug an, der durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt wird.

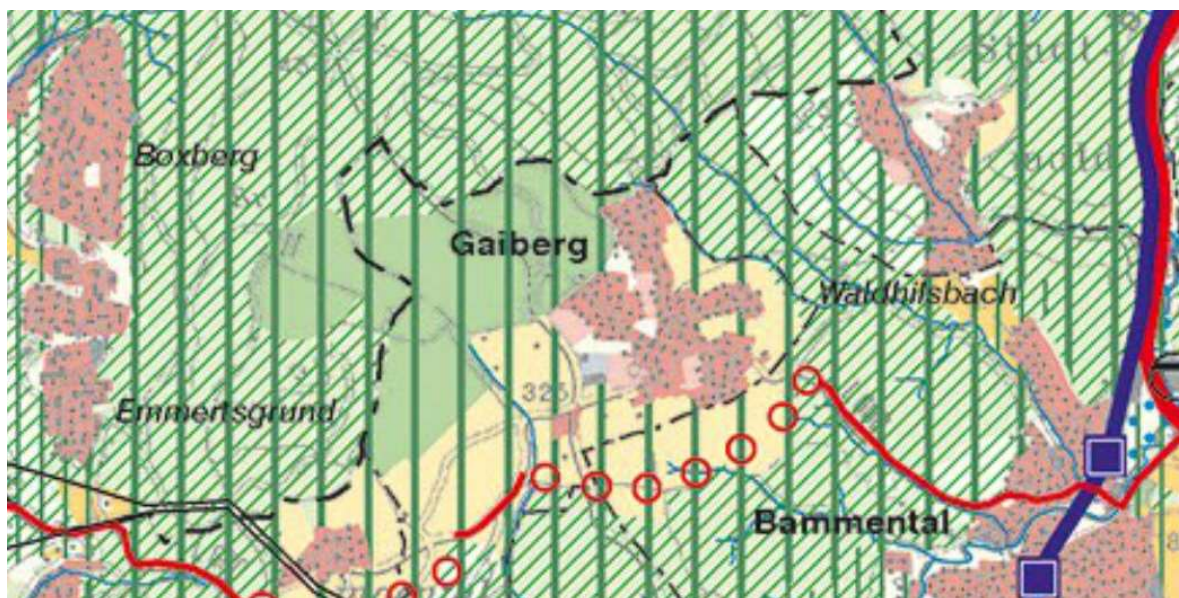


Bild 8: Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Ausschnitt Gaiberg

6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd wurde 2016 fortgeschrieben. In diesem Zuge wurde das bisherige Sondergebiet für Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen in eine geplante Wohnbaufläche umgewandelt. Nachdem sich die Gemeinde entschieden hat, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach 13b BauGB aufzustellen, ist das Entwicklungsgebot nicht mehr maßgebend. Gleichwohl ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht.

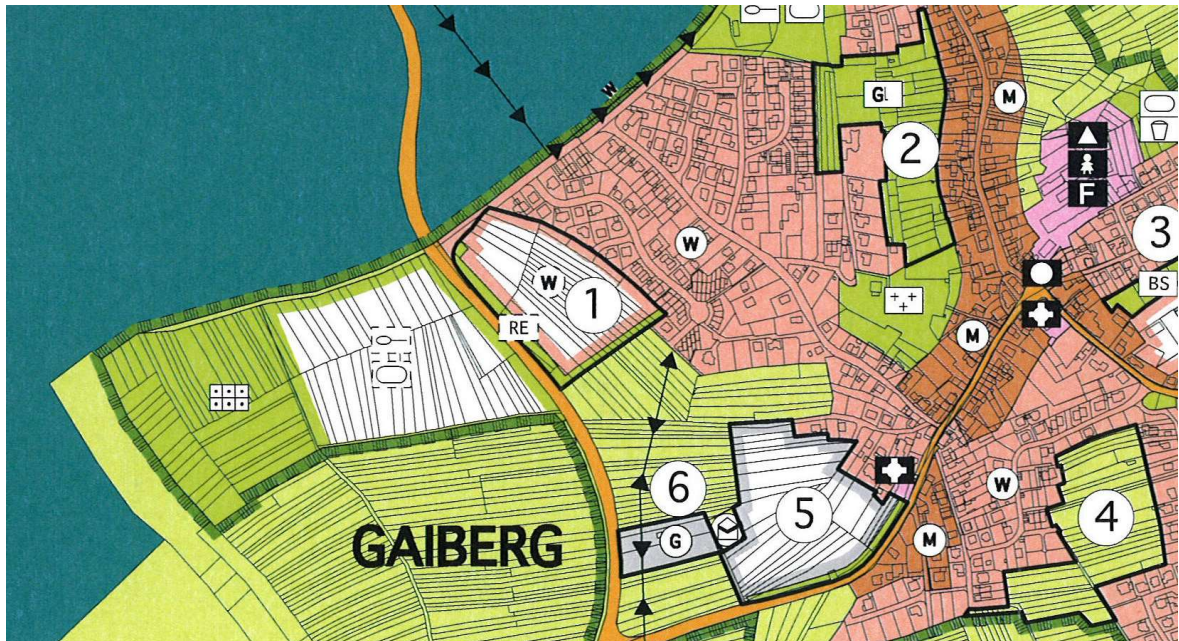


Bild 9: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000- oder Vogelschutzgebiete. Durch die Planung werden auch außerhalb keine tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete

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

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Nördlich wie auch südwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße Süd“. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

7.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes geschütztes Biotop

- Biotop-Nr. 166182260196 „Feldgehölz westlich Gaiberg - Wüstes Stück“, ca. 360 m² Feldhecke mittlerer Standorte und Feldgehölz auf zwei Teilflächen im Bereich einer ca. 1 m hohen, südwestexponierten Böschung am Straßenrand.

Es ist beabsichtigt, beide Teile des Biotops zu erhalten.

7.5 Naturpark

Gaiberg liegt innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald“. Die Abgrenzung wird an die Siedlungsentwicklung angepasst.

7.6 Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Durch die Planung werden auch außerhalb keine tangiert.

7.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist mit keinen Überschwemmungen zu rechnen.

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 Wald

Das Plangebiet grenzt im Norden an Waldflächen an. Die Einhaltung von Waldabstandsflächen ist daher zu beachten. Allerdings sieht der Bebauungsplan in Teilbereichen durch entsprechende Baugrenzen vor, dass - gemäß der Regelung des § 4 Abs. 3 S. 2 LBO - der Waldabstand um bis zu 5 m unterschritten werden kann. Auf den Hinweis unter Ziff. 3.12 des textlichen Teils des Bebauungsplans wird verwiesen.

7.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Gutachten

8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist derzeit nahezu unbebaut. Aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen konnte eine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden. Zur Feststellung möglicher Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch BIOPLAN, Heidelberg erstellt und im Dezember 2017 vorgelegt.

Für Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus sowie Holzkäfer konnte im Zuge einer Relevanzprüfung eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (SaP) durchgeführt.

Vorkommen von Holzkäfern wurde im Zuge von zwei Begehungen untersucht. Dabei wurden in einem ersten Schritt potenzielle Brutstätten an Bäumen ermittelt. In einer folgenden Untersuchung wurden Mulmbeprobungen vorgenommen. Im Zuge der Untersuchungen konnten keine Hinweise auf Vorkommen der streng geschützten Juchtenkäfer sowie Großen Goldkäfer gefunden werden. Jedoch wurden Brutstätten des national besonders geschützten Gewöhnlichen Rosenkäfers, des Buchenspießbocks sowie des Balkenschröters. Das Gutachten empfiehlt, die entsprechenden Bäume nach Rodung aufrecht zu lagern, so dass sich zumindest ein Teil der Brut entwickeln kann.

Die Ermittlung von Reptilien erfolgte durch Begehungen sowie die Auslage von Schlangenbrettern an geeigneten Standorten im Plangebiet. Jedoch konnten in keinem Fall Zauneidechsen, Schlangen oder Blindschleichen angetroffen werden. Das Gutachten erklärt dies mit einem wahrscheinlich hohen Prädationsdruck durch das angrenzende Wohngebiet.

Im Zuge der Begehungen konnten insgesamt 28 Brutvogelarten im Plangebiet angetroffen werden. Für ca. die Hälfte dieser Arten ist das Plangebiet gemäß Gutachten potenziell von Relevanz. Dabei handelt es sich um typische Arten im dörflichen Siedlungsbereichen. Hervorgehoben werden durch das Gutachten Bluthänfling, Goldammer sowie Rauchschnalbe, die als Brutvögel nachgewiesen wurden und für die bei Umsetzung der Planung von einer Entwertung des Bruthabitates auszugehen ist. Ebenso ist eine Betroffenheit des Bruthabitates des Neuntöters durch die Planung gegeben. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Zeitliche Vorgaben zur Baufeldräumung
- Neuanlage von Feldgehölzen im Offenland/Halboffenland
- Nistkästen innerhalb oder in räumlicher Umgebung des Planungsgebietes

Die Untersuchung von Fledermäusen erfolgte durch Überprüfung von Bäumen auf mögliche Baumhöhlen, abendliche Beobachtung von Fledermausaktivitäten sowie Rufaufzeichnung mit Batcordern. Im Plangebiet konnten Zwergfledermaus, Großer Abendsegler sowie kleine Bartfledermaus nachgewiesen. Im vorhandenen Baumbestand konnten geeignete Baumhöhlen nachgewiesen werden, die jedoch zum Zeitpunkt der Untersuchungen nicht besetzt waren. Darüber hinaus wird das Plangebiet als Jagdhabitat genutzt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Zeitliche Vorgaben zur Baufeldräumung
- Nistkästen innerhalb oder in räumlicher Umgebung des Planungsgebietes

Vorkommen der streng geschützten Haselmaus wurden mit Auslage von Haselmauskästen untersucht. Nachweise der Haselmaus konnten dabei nicht erbracht werden.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß BNatSchG vorliegen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

8.2 Baugrundgutachten

Zur Feststellung der Baugrundverhältnisse wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde das Ingenieurbüro Töniges GmbH, Sinsheim erstellt und im Februar 2017 vorgelegt.

Die Untersuchung erfolgte in Form von acht Kleinrammbohrungen bis maximal 5 m unter Geländeoberkante. Demnach befindet sich unter oberer Schicht des Mutterbodens Schwemmlöss aus feinsandigen und tonigen Strukturen mit ca. 2 bis 3,50 m Mächtigkeit. Darunter wurde teilweise kiesiger Verwitterungslehm nachgewiesen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Baugrund grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist. In Teilbereichen sind besondere Vorkehrungen (z. B. Verbau zur Hangsicherung der Baugruben) zu treffen. Da die Baugrundverhältnisse im Plangebiet nicht einheitlich sind, empfiehlt das Gutachten, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde ebenfalls untersucht. Diese ist aufgrund des anzutreffenden Schwemmlöss als gering einzustufen.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

8.3 Schalltechnisches Gutachten

Das Plangebiet befindet sich an der K 4161, welche eine kurze Verbindung von Gaiberg zum Oberzentrum Heidelberg darstellt und daher insbesondere zu Stoßzeiten über eine erhöhte Verkehrsfrequenz verfügt. Weiterhin stand die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes im Plangebiet in der Diskussion. Zur Feststellung möglicher Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingenieurbüro Ch. Malo, Bad Dürkheim erstellt und im März 2017 vorgelegt. Im Mai 2018 erfolgte eine grundlegende Überarbeitung des Gutachtens, da der angedachte Einkaufsmarkt nicht mehr realisiert werden sollte. Das Gutachten konnte sich somit auf den Verkehrslärm konzentrieren.

Die K 4161 wird gemäß Verkehrsstärkenkarte täglich von weniger als 3000 Fahrzeugen befahren. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt vom Kreisverkehr mit der L 600 bis zur Einmündung der Panoramastraße, über die auch das Plangebiet hauptsächlich erschlossen wird, 70 km/h. Nördlich der Einmündung sind Geschwindigkeiten bis 100 km/h zulässig.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Verkehrslärm die Lärmrichtwerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) tagsüber wie auch nachts entlang der Kreisstraße um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Damit werden auch die Lärmgrenzwerte der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) überschritten. Aus diesem Grund sind aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in den betroffenen Bereichen erforderlich.

Als wirksame Maßnahme wird durch das Gutachten die Anlage eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand empfohlen. Das Gutachten untersucht dabei die Auswirkungen bei einem Wall mit 3 m Höhe sowie mit 5 m Höhe. In beiden Fällen können die Lärmpegel im Gebiet erheblich reduziert werden.

Im gesamten Plangebiet sind aufgrund des Verkehrslärms auch bei Anlage eines Walls passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese bewegen sich jedoch auf niedrigem Niveau und können zusammen mit allgemeinen Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden realisiert werden. Lediglich in einem Streifen entlang der Kreisstraße kommt es dabei auch bei Anlage eines Walls noch zu weitergehenden Überschreitungen die einen höheren passiven Schallschutz erfordern.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung eines neuen Wohngebietes geschaffen. Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 einzustufen.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besteht vorwiegend aus Grünflächen. Zentral gelegen befindet sich ein Pferdehof mit Freilaufflächen. Eine Erholungsausstattung ist nicht vorhanden, es gibt weder Spazierwege noch Sitzbänke o. ä. Lediglich ein Feldweg quert den Bereich vom bestehenden Wohngebiet im Osten bis zur Kreisstraße und weiterführend nach Westen. Dieser Weg ist jedoch nicht Teil eines übergeordneten Netzes, sondern dient hauptsächlich der Erschließung der teilweise kleinteiligen Flurstücke.

Durch Umsetzung der Planung wird die Grünfläche in Baufläche umgewandelt. Die wohnortnahe Erholung findet eher in den westlich und nördlich angrenzenden Bereichen statt, so dass durch die Planung keine Beeinträchtigung zu erwarten sind. Im Gegenzug wird das Wohnraumangebot in Gai-berg erhöht. Eine relevante Verkehrserhöhung auf der K 4161 oder auf Gemeindestraßen ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet besteht aus Wiesenflächen, fragmentarischen Streuobstbeständen wie auch standortfremden Gehölzen. An der Kreisstraße befindet sich ein geschütztes Biotop in Form einer Feldhecke. Zentral im Untersuchungsbereich befindet sich eine Reitanlage, bestehend aus einem Stallgebäude sowie einem Freilauf. Hinzu kommt eine abgetrennte Wiesenfläche, welche als Bolzplatz fungiert.

Vorkommen von Tieren wurden im Zuge einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Demnach ist das Plangebiet für Brutvögel und Fledermäuse von Relevanz. Andere vermutete Arten wie geschützte Holzkäfer, Reptilien oder Haselmaus konnten dagegen nicht nachgewiesen werden.

Mit der Umsetzung der Planung werden bestehende Gehölze zu großen Teilen beseitigt. Damit gehen Lebensräume für die o.g. Arten verloren. Hier können gemäß Artenschutzgutachten jedoch Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden, so dass Verbotstatbestände gemäß BNatSchG nicht eintreten.

Das Biotop an der Kreisstraße soll weitestgehend erhalten werden, wird jedoch durch Lärmschutzwand/-wand in seiner Wirkung auf die Umgebung eingeschränkt. Hierfür können zusätzliche Gehölzpflanzungen am südlichen Rand des Plangebietes einen Ausgleich schaffen.

Schutzgut Boden

Bei den im Plangebiet vorkommenden Böden handelt es sich um Parabraunerden mit einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial. Derzeit sind überwiegende Teile des Plangebietes unversiegelt und werden als Grünland genutzt. Die Bodenfunktionen sind somit erhalten. Lediglich im Bereich der Pferdehaltung ergeben sich Versiegelungen durch Stallgebäude und Verdichtungen im Bereich der Pferdefreiläufe.

Durch Umsetzung der Planung erfolgt eine Zunahme des Versiegelungsgrades durch Gebäude und Straßenbauwerke. Weiterhin ist durch die Baumaßnahmen von Bodenverdichtungen auszugehen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen hierdurch verloren oder werden verändert.

Schutzgut Wasser

Der Untergrund des Bodens besteht aus Festgestein. Die natürliche Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist aufgrund des Lehmantels mittel bis gering, der Beitrag zur Grundwasserneubildung ist damit begrenzt. Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes erhöht und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens reduziert. Im Gegenzug erhöht sich bei Niederschlägen der Wasserabfluss aus dem Gebiet.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich im Übergang vom Rheintal in den Odenwald und ist durch warme Sommer und mäßig kühle Winter geprägt. Die Hauptwindrichtung ist West, bis Südwest. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 900 mm/a. Die unversiegelten Freiflächen des Plangebietes wirken als Frischluftproduktions- und Kaltluftentstehungsfläche.

Durch die Umsetzung der Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt, die damit für die Kaltluftentstehung nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Gegensatz erhöht sich der Aufheizungsgrad. Aufgrund der Größe des Plangebietes sind jedoch Auswirkungen auf das lokale Klima nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Der Untersuchungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Gaiberg an einem leicht nach Süden geneigten Hang. Er wird begrenzt durch ein bestehendes Wohngebiet im Osten, Waldflächen im Norden sowie Wiesenflächen mit Gehölzbeständen im Süden und Westen. Durch die Lage besitzt der Untersuchungsbereich eine eingeschränkte Fernwirkung von Süden. Von Norden und Westen ist der Untersuchungsbereich aufgrund des Waldes nicht einsehbar.

Durch Umsetzung der Planung wird der Ortsrand von Gaiberg nach Westen verschoben, die Ansicht von Gaiberg wird sich insbesondere von erhöhten Lagen im Süden der Gemeinde verändern. Der geplante Lärmschutzwall wird aufgrund seiner geringen Höhe zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Insgesamt ist das Wohngebiet als angemessene Weiterentwicklung der bisherigen Gemeindeentwicklung einzustufen.

Schutzgut Fläche

Die Gemeinde Gaiberg hat sich in den letzten Jahrzehnten vom Ortskern weg insbesondere nach Norden, Westen und Südosten entwickelt. Die Wohngebiete dienen vorrangig der Bebauung mit Einfamilienhäusern, lediglich im Bereich der Schwäbisch Hall-Straße sind auch größere Mehrfamilienhäuser entstanden. Durch die neu entstandenen Wohngebiete wurden in mehreren Fällen Freiflächen umschlossen, die auch heute noch unbebaut sind und ein wichtiges Charakteristikum der örtlichen Siedlungsstruktur darstellen.

Durch Umsetzung der Planung wird der Siedlungskörper von Gaiberg nach Westen erweitert. Dies erfolgt jedoch in Fortsetzung eines bestehenden Wohngebietes und ist daher nicht als unerwünschte „fingerartige“ Siedlungserweiterung in den Landschaftsraum zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Umsetzung der Planung sollen insbesondere neue Wohnbauflächen in der Gemeinde bereitgestellt werden. Die städtebauliche Konzeption sieht hierbei die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor, schließt jedoch auch nicht die Realisierung von kleineren Mehrfamilienhäusern aus. Dementsprechend wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden jedoch Nutzungen, die ein erhöhtes Konfliktpotenzial aufweisen oder der Zielsetzung des Bebauungsplanes widersprechen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke oder Verwaltungen, die typischerweise über eine erhöhte Besucherfrequenz verfügen und damit ein Konfliktpotenzial mit dem Wohnen besitzen.

Ausnahmsweise zugelassen werden dagegen kleine Versorgungseinrichtungen, Gaststätten, nicht-störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke, die i. A. zu keiner relevanten Beeinträchtigung des Wohnens führen und über die im Einzelfall zu entscheiden ist.

Aufgrund teilweise unterschiedlicher Festsetzungen wird eine Unterteilung in WA 1 und WA 2 vorgenommen. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich jedoch keine Unterschiede.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dies entspricht der gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen GRZ für Allgemeine Wohngebiete. Damit können die entstehenden Baugrundstücke mit ca. 350 bis 500 m² Größe effizient ausgenutzt werden ohne dass jedoch der Versiegelungsgrad ein verträgliches Maß überschreitet.

Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 BauNVO um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahren u. ä. überschritten werden. Somit dürfen die Baugrundstücke absolut bis zu 60 % versiegelt werden, 40 % sind als unversiegelte Fläche auszugestalten.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein ortsverträgliches Maß wird die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wand- und Gebäudehöhe begrenzt. Zugelassen werden Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen. Dies kann in Form von zwei „Normalgeschossen“ oder mit einem Normalgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss erfolgen.

Zusätzlich werden zur Begrenzung der Kubatur maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die Wandhöhe von 6,50 m ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit zwei vollwertigen Geschossen. Da ausschließlich deutlich geneigte Dächer zugelassen werden sollen, wird eine maximale Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Plangebiet auf 1,0 m über Straßenniveau beschränkt. Damit sollen übermäßig hohe Sockelgeschosse vermieden werden, die umfangreiche Treppenanlagen erfordern.

10.3 Nebenanlagen

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m³ zulässig. Damit können typische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradabstellüberdachungen o.ä. in angemessener Größe vorgesehen und flexibel auf den Grundstücken errichtet werden. Von Nebenanlagen freigehalten werden explizit Vorgartenbereiche, um das Straßenbild zu wahren.

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

Die städtebauliche Konzeption sieht eine bewusst kleinteilige Bebauung vor. Aus diesem Grund wird eine offene bzw. eine besondere Bauweise festgesetzt. Die besondere Bauweise in WA 1 wird eingeschränkt durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Zusätzlich wird eine Beschränkung der Gebäudelänge auf 15 m je Einzelhaus und 18 m je Doppelhaus vorgenommen.

Entlang des Lärmschutzwalles (WA 2) erfolgt keine Einschränkung der offenen Bauweise. Damit sollen auch kleinere Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden.

10.5 Stellung der baulichen Anlagen

Das städtebauliche Konzept sieht eine geordnete Anordnung der Wohngebäude entlang der Erschließungsstraße vor. Damit soll der Zielsetzung eines ruhigen und unauffälligen Erscheinungsbildes des Wohngebietes entsprochen werden. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden aus diesem Grund Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen gemacht.

10.6 Garagen, Stellplätze, Carports

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

Zum Schutz des Straßenbildes ist mit senkrecht zur Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ein Abstand von 3,0 m zur Straße einzuhalten. Parallel zur Straße aufgestellte Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von einem Meter einhalten. Dieser Abstandstreifen ist zu begrünen. Für offene Stellplätze werden keine Mindestabstände zu Straßen festgesetzt.

10.7 Zahl der Wohnungen

Das Wohngebiet soll vorrangig Familien neue Baumöglichkeiten in einer kleinteiligen Bebauung einräumen. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen im Teilgebiet WA 2 auf zwei je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt. Damit ist neben der Hauptwohnung noch eine Einliegerwohnung o.ä. möglich. Im Bereich WA 1 erfolgt eine Begrenzung auf fünf Wohnungen da hier auch kleinere Mehrfamilienhäuser realisiert werden können.

10.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Das Plangebiet grenzt an die Kreisstraße 4161 an, befindet sich jedoch außerhalb der Ortsdurchfahrt. Gemäß Straßengesetz ist damit mit baulichen Anlagen ein Abstand von 15 m zum Straßenrand einzuhalten. Dieser Bereich darf nicht bebaut werden und wird im Bebauungsplan vollständig durch Grünflächen bzw. den geplanten Lärmschutzwall eingenommen. Mit dem Wall ist gemäß Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt ein Mindestabstand von 7,50 m zum Straßenrand einzuhalten.

10.9 Verkehrsflächen

Die Konzeption sieht die Gliederung der Verkehrsflächen mit Stellplätzen und Baumpflanzungen vor. Diese ist zwar grundsätzlich zu befolgen, von den dargestellten Standorten kann jedoch abgewichen werden. So besteht im Zuge der Erschließungsplanung ausreichend Flexibilität.

10.10 Zufahrten

Die Übermäßige Anlage von Zufahrten reduziert den Vorgartenbereich und führt somit zu einer optischen wie auch ökologischen Beeinträchtigung. Aus diesem Grund sind je Baugrundstück Zufahrten von maximal sechs Meter Breite zulässig. Diese umfassen zurückgesetzten Parkieranlagen, aber auch direkt an der Straße angeordnete offene Stellplätze.

10.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten besitzt das Plangebiet für Brutvögel sowie Fledermäuse eine Relevanz als Brut- oder Nahrungshabitat. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan Maßnahmen wie zeitliche Vorgaben der Gehölzrodung sowie die Schaffung von Ersatznistmöglichkeiten in Form von Nistkästen in räumlicher Nähe zum Plangebiet festgesetzt, welche im Vorfeld der Inanspruchnahme der Fläche durch die Gemeinde nachgewiesen werden muss. Hierzu erfolgt eine Abstimmung und vertragliche Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Weitere Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens (aufrechte Lagerung von gerodeten Baumstämmen, Anpflanzung von Heckenstrukturen) werden ebenfalls außerhalb des Plangebietes mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und vertraglich gesichert.

Weiterhin werden im Plangebiet Maßnahmenflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich zum einen um den vorgesehenen Lärmschutzwall, der auf der Straßenseite mit einer kräuterreichen Wiesensmischung anzusäen, auf der straßenabgewandten Seite mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Zum anderen befindet sich im Süden des Plangebietes eine Grünfläche, welche als Extensivwiese entwickelt werden soll. In dieser Grünfläche soll auch ein Spielplatz integriert werden.

10.12 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch den Verkehrslärm auf der K 4161 kann es zu Beeinträchtigungen des Wohnens kommen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese empfiehlt die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes in Form eines Walls oder einer Wand. Untersucht wurden dabei Wandhöhen von 3 m und 5 m.

Grundsätzlich kann mit einem Lärmschutzwall eine erhebliche Reduzierung der Lärmpegel erzielt werden. Eine Wand- bzw. Wallhöhe von 5 m bietet dabei gegenüber einer Variante mit 3 m noch weitergehende Verbesserungen. Allerdings ist ein Wall von 5 m Höhe mit einem höheren Flächenbedarf verbunden. Zudem wirken sich ein Wall oder eine Wand von 5 m Höhe gravierender auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Planung ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand mit 3 m Höhe festgesetzt.

Trotz des aktiven Lärmschutzes werden an Grundstücken entlang der Kreisstraße die Lärmrichtwerte tags wie nachts überschritten. Daher sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese können jedoch überwiegend im Zuge der allgemeinen energetischen Anforderungen an Gebäude nachgewiesen werden (Dreifachverglasung o. ä.). Lediglich im Bereich entlang des Walls ergeben sich höhere Anforderungen (Lärmpegel III und IV).

10.13 Pflanzgebote

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot zur Anpflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen vorgesehen. Damit soll das Baugebiet besser in den Landschaftsraum eingebunden und gleichzeitig eine ökologische Aufwertung erzielt werden.

Weiterhin werden innerhalb des Plangebietes Einzelpflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken sowie innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzt. Damit soll der Charakter als durchgrüntes Wohngebiet gewährleistet werden.

Eine Pflanzenliste mit geeigneten Bäumen und Sträuchern ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

10.14 Pflanzbindungen

Entlang der Kreisstraße befindet sich ein Feldgehölz, welches als Biotop geschützt ist. Dieses Feldgehölz ist zu erhalten und nach Errichtung des Lärmschutzwalles weiter zu entwickeln. Eine Beseitigung des Feldgehölzes oder ein übermäßiger Rückschnitt ist untersagt.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1.1 Fassadengestaltung

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

11.1.2 Dächer

Bezüglich der Gestaltung soll das bestehende Wohngebiet sinngemäß fortgesetzt werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer vorgenommen, die auch den Bestand prägen. Ebenso wird das Farbspektrum der Dachdeckung auf eine ortsbildverträgliche Auswahl beschränkt. Aus ökologischen Gründen werden Solaranlagen und Gründächer allgemein zugelassen.

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

11.1.3 Dachaufbauten, Zwerchbauten

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Dachaufbauten, Zwerchbauten und Nebengiebel in ihrer Ausbildung und Gestaltung eingeschränkt.

11.2 Einfriedungen

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

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

Ein lichter Bodenabstand von 10 cm ermöglicht Kleintieren das Passieren von Einfriedungen. Es wird daher empfohlen, einen entsprechenden Abstand vorzusehen.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchgrünten 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.

11.4 Zahl der Stellplätze

Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung, hemmt den Verkehrsfluss und kann die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die auf öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Stellplätze dienen vorrangig dem Besucherverkehr. Daher sind je Wohnung über 50 m² zwei Stellplätze vorzusehen. Für kleinere Wohnungen wird ein Stellplatz als ausreichend angesehen, da Bewohner solcher Wohnungen typischerweise nicht mehr als ein Kraftfahrzeug besitzen.

11.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

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

Aufgrund der Topografie sind Stützmauern zur Abfangung des Geländes im Einzelfall unumgänglich. Stützmauern sind zur Wahrung des Ortsbildes als Gabionen oder aus Naturstein anzulegen.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	3,07 ha	100,0 %
Bauflächen	2,13 ha	69,4 %
Private Grünflächen	0,06 ha	2,0 %
Verkehrsflächen	0,40 ha	13,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,48 ha	15,6 %

Begründung zum dritten Ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB (August 2023)

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Oberer Kittel/Wüstes Stück“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für einen neuen Wohnbauschwerpunkt am westlichen Ortsrand von Gaiberg in Angrenzung zur K 4161 geschaffen. Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines Baugebietes mit einer kleinteiligen Wohnbebauung vor, welches über die Panoramastraße im Norden und die Straße In der Reute im Osten angebunden und über eine Ring- bzw. Stichstraße mit Wendefläche verkehrlich erschlossen wird.

Der Bebauungsplan wurde am 27.02.2019 als Satzung beschlossen. Dagegen wurde seitens eines Naturschutzverbandes Antrag auf Normenkontrolle beim VGH Mannheim gestellt. Hintergrund der Klage war die Anwendung des § 13b BauGB, welcher 2017 in das Baugesetzbuch eingefügt wurde, die Zielsetzung verfolgt, die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern und die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ (mit der Möglichkeit des Verzichts auf eine Umweltprüfung) auch auf Außenbereichsflächen im Anschluss an Siedlungsflächen erweitert. Seitens des Klägers wurde die Vereinbarkeit des § 13b mit EU-Recht in Frage gestellt. Mit Beschluss im Eilverfahren vom 14.04.2020 (3 S 6/20) hat der VGH die Vereinbarkeit des § 13b BauGB mit EU-Recht bejaht. Bemängelt wurde jedoch, dass die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht ausschließlich dem Wohnen dienen bzw. das Wohnen stützen. In einem Ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB wurde dieser Fehler geheilt. Der Bebauungsplan wurde am 16.12.2020 erneut als Satzung beschlossen und mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.01.2021 rückwirkend zum 22.11.2019 in Kraft gesetzt.

Ein weiteres Normenkontrollverfahren führte 2022 zu einem zweiten Ergänzenden Verfahren. In diesem Zuge wurde eine bisher im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Muldenfunktion zur Ableitung von Oberflächenwasser in eine private Grünfläche umgewandelt. Der Bebauungsplan wurde am 16.03.2022 erneut als Satzung beschlossen und ebenfalls rückwirkend zum 22.11.2019 in Kraft gesetzt.

Gegen den Bebauungsplan wurde daraufhin seitens eines Naturschutzverbandes das Normenkontrollverfahren weiter betrieben. Inhalt dieser Klage war weiterhin die Vereinbarkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Außenbereichsflächen auf Grundlage von § 13b BauGB mit den im EU-Recht verankerten Standards zum Umweltschutz. Der VGH Mannheim bestätigte mit Urteil vom 11.05.2022 (3 S 3180/19) seinen Beschluss aus dem Eilverfahren von 2020, nach dem § 13b BauGB mit EU-Recht vereinbar ist. Die Klage wurde abgewiesen. Die Kläger gingen daraufhin in Revision vor dem Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in Leipzig. Mit einem Grundsatzurteil vom 18.07.2023 hat das BVerwG die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB für unzulässig erklärt, da § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar sei. Das BVerwG hat damit das Urteil des VGH Mannheim aufgehoben und den Bebauungsplan „Oberer Kittel/Wüstes Stück“ für unwirksam erklärt.

Auch wenn das Baugebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist, ist es Absicht der Gemeinde, den Bebauungsplan zeitnah wieder in Kraft zu setzen, um dafür Sorge zu tragen, dass auch bei der Bebauung der noch verbliebenen Bauplätze die ursprünglichen planerischen Vorstellungen der Gemeinde beachtet und umgesetzt werden. Für mögliche Veränderungen auf bereits bebauten Grundstücken gilt ebenso. Hierfür wird ein drittes Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan wird dabei hinsichtlich seiner planerischen Inhalte nicht verändert.



Bild 10: Bebauungsplan „Oberer Kittel/Wüstes Stück“, Fassung vom 16.03.2022

2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich bleibt gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes unverändert. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt weiterhin ca. 3.07 ha. Da die Bodenordnung inzwischen abgeschlossen ist, wurde jedoch die digitale Katastergrundlage aktualisiert. Diese wird zwar regelmäßig aktualisiert, stellt jedoch die Neueinteilung von Flurstücken oder neu entstehende Bebauung mit Zeitverzögerung dar. Daher ist die tatsächlich vorhandene, insbesondere vor kurzer Zeit entstandene Bebauung nicht vollständig berücksichtigt. Zum aktuellen Bebauungs- bzw. Genehmigungsstand wird auf Ziffer 4 verwiesen.



Bild 11: Katastrerauszug mit Geltungsbereich

3 Städtebauliches Konzept und Bestand

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wird gegenüber der Urfassung von 2019 bzw. der Fassung vom 16.03.2022 nicht verändert. Weiterhin ist es städtebauliche Zielsetzung, die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung eines neuen Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Gaiberg zu schaffen. Die Erschließung erfolgt über eine von der Panoramastraße abzweigenden Ring- bzw. Stichstraße mit Wendefläche. Der Bebauungsplan sieht eine kleinteilige Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen, einer Wandhöhe von maximal 6,50 m, einer Gebäudehöhe von maximal 11,0 m sowie der Ausbildung von Walm- oder Satteldächern vor. Das Plangebiet wird im Süden von Grünfläche mit Spielplatz eingefasst. Richtung Westen ist ein Lärmschutzwall zur Abschirmung des Verkehrslärms von der K 4161 geplant.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes ist das Plangebiet inzwischen voll erschlossen. Der überwiegende Anteil der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke ist mit Wohngebäuden bebaut. Weitere Bauvorhaben sind bereits genehmigt. Der Lärmschutzwall entlang der Kreisstraße ist umgesetzt.

4 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Gemäß Urteil vom 18.07.2023 wurde der Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Das Plangebiet ist somit derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Es wurde jedoch auf Grundlage des Bebauungsplanes bereits erschlossen und zu großen Teilen bebaut. Daher ist das Plangebiet nicht mehr als Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sondern als Innenbereich einzustufen. Vorhaben können somit auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden, sofern sich die geplante Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

Das Verfahren zur Heilung des Bebauungsplanes ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung einzuordnen und kann damit auf Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind dabei erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 2,14 ha x GRZ 0,4 = 0,86 ha. Der in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2,0 ha wird damit deutlich unterschritten.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.
- Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Auch sind Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Natur- wie auch artenschutzrechtliche Belange sind bei der Planung jedoch zu berücksichtigen.



Bild 12: Lageplan mit genehmigten bzw. umgesetzten Bauvorhaben (blau markierte Grundstücke)

5 Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Ein nördlich, westlich und südlich anschließender Regionaler Grünzug wird durch die Planung nicht tangiert.

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten, Naturschutzgebieten oder Landschaftsschutzgebieten. Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz westlich Gaiberg-Wüstes Stück“. Große Teile des Biotops wurden bei der Erschließung erhalten. Entfallene Teile wurden planextern durch Anpflanzung von Gehölzen kompensiert.

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und zu großen Teilen bebaut. Es bestehen lediglich einzelne Baulücken, welche jedoch ebenfalls für eine Bebauung vorbereitet sind. Die Grünanlagen, die Baumpflanzungen im Straßenraum sowie der Lärmschutzwall sind bereits angelegt. Durch Umsetzung der Planung werden lediglich städtebauliche Rahmenbedingungen die noch bestehenden Baulücken definiert. Diese sind nach Innenbereichskriterien jedoch bereits bebaubar. Eine weitergehende Beeinträchtigung der Schutzgüter findet durch die vorliegende Planung nicht statt.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gegenüber der Fassung des Bebauungsplanes vom 16.03.2022 werden keine Veränderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommen.

9 Örtliche Bauvorschriften

Gegenüber der Fassung vom 16.03.2022 werden keine Veränderungen an den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan vorgenommen.