

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Ilsfeld  
Gemarkung: Ilsfeld

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Bahnhofstraße 30“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

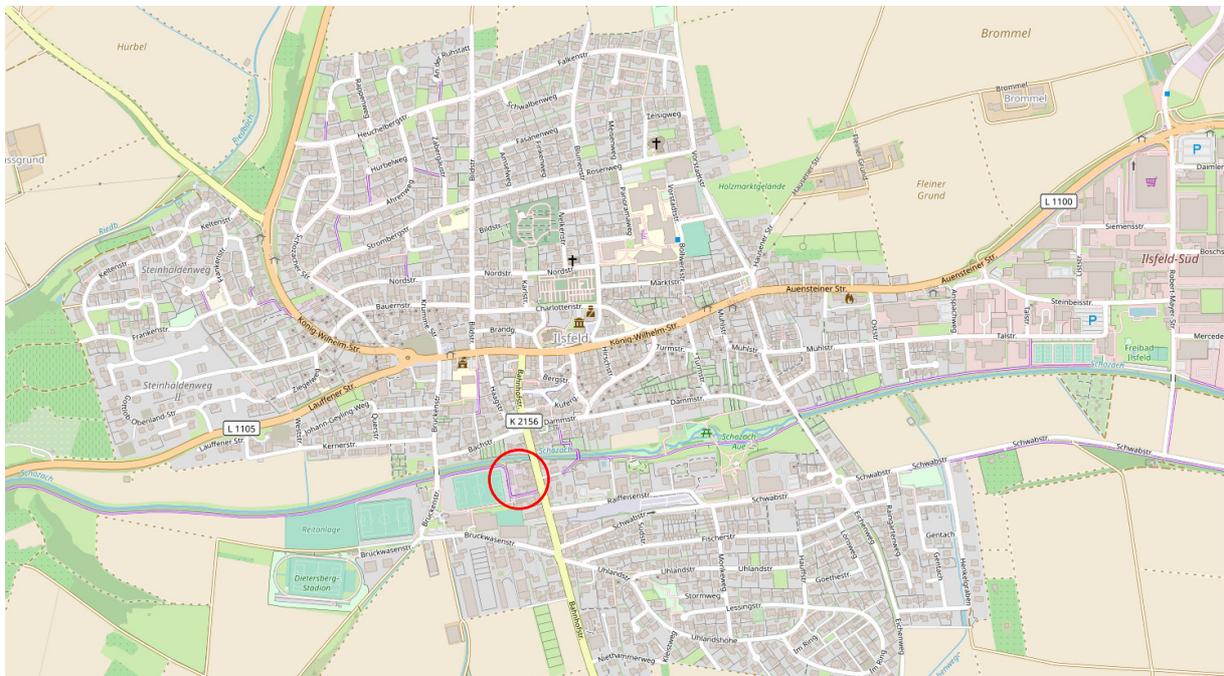
### Begründung

**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortskerns von Ilsfeld, zwischen den örtlichen Sportanlagen im Westen, der Bahnhofstraße im Osten und dem Verlauf der Schozach im Norden. Es umfasst die Flurstücke Nrn. 679 und 679/1 (Bahnhofstraße 30, vgl. nachfolgender Übersichtsplan).



Quelle: Openstreetmap-Mitwirkende

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist geplant, eine aktuell untergenutzte Fläche durch einen Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern samt den dazugehörigen Stellplätzen zu überplanen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag gem. § 12 BauGB gestellt.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Schozach-Bottwartal als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

Im Plangebiet ist bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, sodass es sich hier um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB handelt.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet fällt leicht von Südosten, an der Bahnhofstraße, von ca. 224,4 m üNN auf ca. 223,5 m üNN nach Westen, an der Grundstücksgrenze zu dem angrenzenden Fußweg ab.

Umgeben ist das Plangebiet durch die Gemengelage aus Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen und Sportanlagen. Charakteristisch für die Lage am Rand des Ortskerns ist, dass die umliegenden Gebäude an die Straßen herangebaut sind und die Bebauung, entlang der Bahnhofstraße, sehr dicht ist.

Das Plangebiet selbst fügt sich derzeit in diese typische innerörtliche Gemengelage ein. Am östlichen Gebietsrand, entlang der Bahnhofstraße, ist es dicht mit Wohngebäuden bebaut. Im hinteren/inneren Bereich befinden sich weitere eingeschossige bauliche Anlagen, die teilweise gewerblich genutzt wurden sowie eine Hausgartenanlage und kleine Grünflächen. Im Süden grenzt ein Fuß- und Radweg an, welcher auch der Anbindung der westlich angrenzenden Sport- und Reitanlagen dient.

Rund 20 m nördlich des Plangebiets verläuft die Schozach.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, die im Innenbereich gelegene Fläche einer neuen Nutzung in Form einer modernen Wohnanlage zuzuführen und damit Wohnraum zu schaffen und zugleich dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen.

Im Plangebiet sollen 3 Wohnhäuser mit dazugehörigen Stellplätzen – teilweise im Erdgeschoss der Gebäude, teilweise offene Stellplätze – neu errichtet werden (vgl. Vorhaben und Erschließungsplan in der Anlage der Begründung). Die geplante Bebauung nimmt die gewachsene Struktur der umgebenden Bebauung auf und bildet entlang der Bahnhofstraße sowie im rückwärtigen Bereich hin zu den Sportanlagen eine klare räumliche Kante. Die Neubebauung umfasst drei Baukörper, die L-förmig angeordnet sind. Die zwei westlichen Baukörper sind über einen Zwischenbau miteinander verbunden. Geplant sind jeweils 3 Vollgeschosse (bzw. II+D bei H1), was sich höhenmäßig in die Umgebung einfügt.

Die Erdgeschosse werden in Form von Pkw-Stellplätzen und Kellerräumen (Technik, Fahrräder, Abstellräume) genutzt. Verschieden große Wohnungen von ca. 37 - 114 m<sup>2</sup> ermöglichen eine gute Durchmischung unterschiedlicher Haushaltsgrößen. Ein Aufzug gewährleistet über alle Geschosse eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen und trägt somit dazu bei, dass im Randbereich des Ortskerns von Ilsfeld auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen oder ältere Einwohner ein attraktives Wohnungsangebot erhalten, das zuvor an dieser Stelle so nicht angeboten werden konnte.

Um das Projekt planungsrechtlich zu ermöglichen, wird der Bauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt. Die zulässige Nutzung sind drei Wohngebäude, aufgrund der bestehenden Gemengelage werden jedoch Immissionswerte für Schall und Geruch entsprechend eines Dorfgebiets (MD) gemäß § 17 (1) BauNVO angesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird über § 12 BauGB geregelt. Auf Grundlage des § 12 (3a) BauGB wird bestimmt, dass im Rahmen der im Plangebiet zulässigen Nutzungen nur das Vorhaben zulässig ist, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Maßgeblich ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 12.03.2021, dargestellte Bauvorhaben (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Der Bebauungsplan setzt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 fest, was ebenfalls an der zulässigen Obergrenze für „Dorfgebiete“ (MD) gemäß § 17 (1) BauNVO orientiert ist. Da die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erhöht wird, erfolgt eine Freistellung von wasserdurchlässigen Stellflächen bei der GRZ-Berechnung.

Die Kubatur der Gebäude wird neben der Festsetzung der Baugrenzen eindeutig durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen (HGP) jeweils in Metern über Normalnull als Höchstgrenze begrenzt. Der Bebauungsplan bildet hinsichtlich der zulässigen Höhen lediglich einen Rahmen aus, der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wird.

Die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der Umgebung und gewährleisten ein harmonisches Einfügen in die Bestandsbebauung, dies gilt insbesondere für die Dachgestaltung. Das Dach des an die Bahnhofstraße angrenzenden Gebäudes ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 – 35 Grad geplant, die Dächer der rückwärtigen Gebäude H2 und H3 als Pultdächer mit einer Dachneigung von 3 – 5 Grad. Das Pultdach des nordwestlichen Gebäudes (H3) soll darüber hinaus begrünt werden. Das verbindende Zwischengelenk zwischen H2 und H3 soll ein Flachdach erhalten. Hierzu wird festgesetzt, dass Flachdächer bis mind. 0,8m unterhalb der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (HGP) zulässig sind.

Die Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen (HGP) sowie der Dachformen entsprechen den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans und verhindern u.a. eine höhenmäßige Angleichung der Baukörper mit unterschiedlichen Dachformen.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauGB) festgesetzt. Zugelassen sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m. Durch die Festsetzung wird die Bebauungsstruktur der umgebenden Bebauung aufgegriffen und planungsrechtlich abgesichert.

Innerhalb des Plangebiets liegen, bei einer Realisierung, zwischen den Gebäuden H1 und H2 lediglich geringe Abstandsflächen vor. Um die geplanten Gebäude gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans realisieren zu können, wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt, wonach die Tiefe der Abstandsflächen auf bis zu

0,2 der jeweiligen Wandhöhe unterschritten werden kann. Dies entspricht gem. § 5 (7) Nr. 2 LBO der zulässigen Tiefe der Abstandsflächen für ein Dorfgebiet. Die gesunden Wohnverhältnisse werden allerdings nicht beeinträchtigt, da die geplante Bebauung ausreichend Abstand zur Umgebungsbebauung einhält und auf Vorhabenebene Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie Anforderungen des Brandschutzes in ausreichendem Maße gewährleistet werden.

Die Zahl der Stellplätze wird auf 2 pro Wohnung erhöht, um dem zu erwartenden Parkaufkommen gerecht zu werden, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu stärken und gleichzeitig ein Ausweichen auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu mindern. Dies ist erforderlich, um die verkehrlichen Verhältnisse auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu verschlechtern und insbesondere die Flüssigkeit des Verkehrs zu erhalten. Die Parkierung des Neubaus erfolgt teilweise im untersten Geschoss der Hauptgebäude. So sind 24 Stellplätze vorgesehen, welche durch die darüber liegenden Geschosse überdacht sind. Zusätzlich sind 16 weitere offene Stellplätze auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Mit insgesamt 40 Stellplätzen können so die Stellplatzanforderungen der Gemeinde eingehalten werden. Die Belange des Verkehrs sind somit nicht beeinträchtigt, der Stellplatzbedarf wird vollständig auf dem Baugrundstück gedeckt.

### **Schalltechnische Situation**

Das Plangebiet liegt östlich angrenzend an Sport- und Reitanlagen. Hierzu wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die die Lärmeinwirkungen des jeweiligen Betriebs auf die geplante Bebauung ermittelt und beurteilt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die für die Planung herangezogenen Immissionsrichtwerte (für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiet) durch den Betrieb der benachbarten Sport- und Reitanlagen, bis auf seltene Ereignisse (Reitturnier – 2-mal im Jahr), eingehalten werden. (vgl. Anlage 2 der Begründung).

### **Geruchsimmissionen**

Zum Thema Geruchsimmissionen wurde durch das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG eine Voruntersuchung in Form von Geruchsausbreitungsberechnungen durchgeführt, bei welchen insbesondere die nahegelegene Pferdehaltung südwestlich des Plangebiets berücksichtigt wurde. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Geruchsbelastung (belästigungsrelevante Geruchsstunden in % gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL:2008-02) weit unter dem für Wohn- und Mischgebiete zulässigen Beurteilungswert liegt. Somit besteht aus geruchstechnischer Sicht für das Bauvorhaben kein Genehmigungshemmnis.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße. Von dieser aus erfolgt im Rahmen des Vorhabens die Schaffung einer neuen Zufahrt ins Plangebiet. Zudem werden die südlichen Stellplätze der Gebäude H1 und H2, über eine bestehende, südlich ans Plangebiet angrenzende, Zuwegung (aktuell als Fuß- und Radweg genutzt) erschlossen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die umlaufend vorhandene Infrastruktur. Änderungen sind nicht erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Lage werden keine Kapazitätsprobleme erwartet.

## **8. Eingriff in den bei einem hundertjährigen Hochwasser überfluteten Bereich**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Bereichs, der bei einem hundertjährigen Hochwasser überschwemmt ist (HQ 100)(vgl. nachrichtliche Darstellung im Planteil). Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, die sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befinden und die nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gemäß § 78 Abs. 3 WHG die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Hierbei hat die Gemeinde insbesondere auf die in § 78 Abs. 3 WHG aufgelisteten Punkte einzugehen:

### 1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger

Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger ist gegeben. Im Bereich des Bauvorhabens ist die Tiefe des Hochwassers im Falle des HQ 100 minimal. Eine Berechnung des potentiellen Retentionsraums kommt im Falle einer Realisierung des Bauvorhabens zu dem Ergebnis, dass ein mögliches Retentionsraumvolumen von rund 600 m<sup>3</sup> erreicht werden kann. Dies entspricht dem Retentionsraumvolumen im Bestand, wodurch dahingehend keine Verschlechterung generiert wird.

Es gibt somit keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss, zumal das Vorhaben außerhalb des Strömungsbereichs der Schozach liegt.

### 2. Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes

Durch das Vorhaben besteht keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und die errechneten Wasserspiegel. Durch das Bauvorhaben ergeben sich keine Veränderungen der Hochwasserabflusssituation an der Bahnhofstraße und auf Nachbargrundstücke

### 3. Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

Das Bauvorhaben ist laut Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 214,42m üNN geplant, liegt also über dem Wasserspiegel bei HQ 100 (ca. 224,30m üNN). Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um Mehrfamilienhäuser ohne Keller. Das Erdgeschoß der jeweiligen Gebäude beinhaltet weitestgehend die untergeordneten Nutzungen mit Stellplätzen und Abstellräumen. Somit wird das Bauvorhaben zum eigenen Schutz hochwasserangepasst ausgeführt. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind daher nicht zu erwarten

Nachdem der Eingriff in den Hochwasserbereich gering ist, sind keine nachteiligen Auswirkungen/Veränderungen zu erwarten.

Die Belange des Hochwasserschutzes können auf diese Weise ausreichend berücksichtigt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Innenentwicklung positiv betroffen, da durch die Flächeneinsparung der sparsame Umgang mit Grund und Boden begünstigt wird.

Auf die Fachtechnische Stellungnahme des Büros ISTW vom 11.03.2021 wird verwiesen (vgl. Anlage 4 der Begründung).

## **9. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen**

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, so sind die offenen privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Durch die zusätzliche Verpflichtung für je vier offene Stellplätze einen schattenspendenden Baum zu pflanzen, wird verhindert, dass in diesem Bereich eine ununterbrochene befestigte Fläche entsteht, die im Sommer zur Aufheizung neigen könnte.

Auf Dächern von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis zu 5° sind mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Diese extensive Dachbegrünung drosselt den Abfluss von Niederschlägen durch Zwischenspeicherung, Abflussverzögerung und erwirkt eine Erhöhung der Verdunstung, was sich wiederum positiv auf das lokale Klima auswirkt. Zudem werden die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert. Die extensiv begrüneten Dachflächen können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe übernehmen. Die Dachbegrünung dient demnach insbesondere der Verbesserung der lokalklimatischen Situation und einer Teilkompensation der durch die Bebauung verbundenen Versiegelung und Überbauung von Boden. Darüber hinaus stellen diese Flächen einen Standort für Vegetation dar und bilden somit auch einen Ersatzlebensraum für Kleintiere, insbesondere Insekten und Vögel.

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch den mit der Planung verfolgten Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung sowie der Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl.

Bei den Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

Das Plankonzept beinhaltet eine Eingrünung entlang der westlichen und nördlichen Gebietsränder durch einen Pflanzzwang von Einzelbäumen. Diese dienen allgemein der Kompensation der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes. Bäume dienen der Gestaltung des Ortsbilds und binden die Bebauung optisch in die daran anschließende Landschaft in Form der Sportanlagen ein. Zudem erfüllen diese weitere Funktionen im Sinne von Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten.

## **10. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)**

Zur Erzeugung/Nutzung regenerativer Energien sind Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung über 25° zu mindestens 20% ihrer Gesamtfläche mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Photothermie) zu versehen.

## **11. Planstatistik**

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 21 Ar
-------------------------------	-----------

## **12. Auswirkungen der Bauleitplanung / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundflä-

che nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1.260 m<sup>2</sup> erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wird in einem separaten Fachgutachten geprüft (vgl. Anlage 3 der Begründung).

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 23.03.2021

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

# **Anlagen der Begründung**

## **1. Vorhaben- und Erschließungsplan**

**gefertigt durch:**

Böhringer Creativbau GmbH  
Wilhelmstraße 14  
74072 Heilbronn

## **2. Schallimmissionsprognose**

**gefertigt durch:**

Ingenieurbüro Dr. Schäcke+Bayer GmbH  
Hartweg 21  
71334 Waiblingen-Hegnach

## **3. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung Habitatpotentialanalyse**

**gefertigt durch:**

Planungsgruppe Ökologie und Information  
Biologen und Landespfleger Partnergesellschaft mbB  
Nürtinger Straße 32  
72669 Unterensingen

## **4. Fachtechnische Stellungnahme zum Bauen im Überschwemmungsgebiet gemäß WHG § 78**

**gefertigt durch:**

I·S·T·W Planungsgesellschaft mbH  
Frankstraße 4  
71636 Ludwigsburg