

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Abstatt  
Gemarkung: Abstatt

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Seestraße 40“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

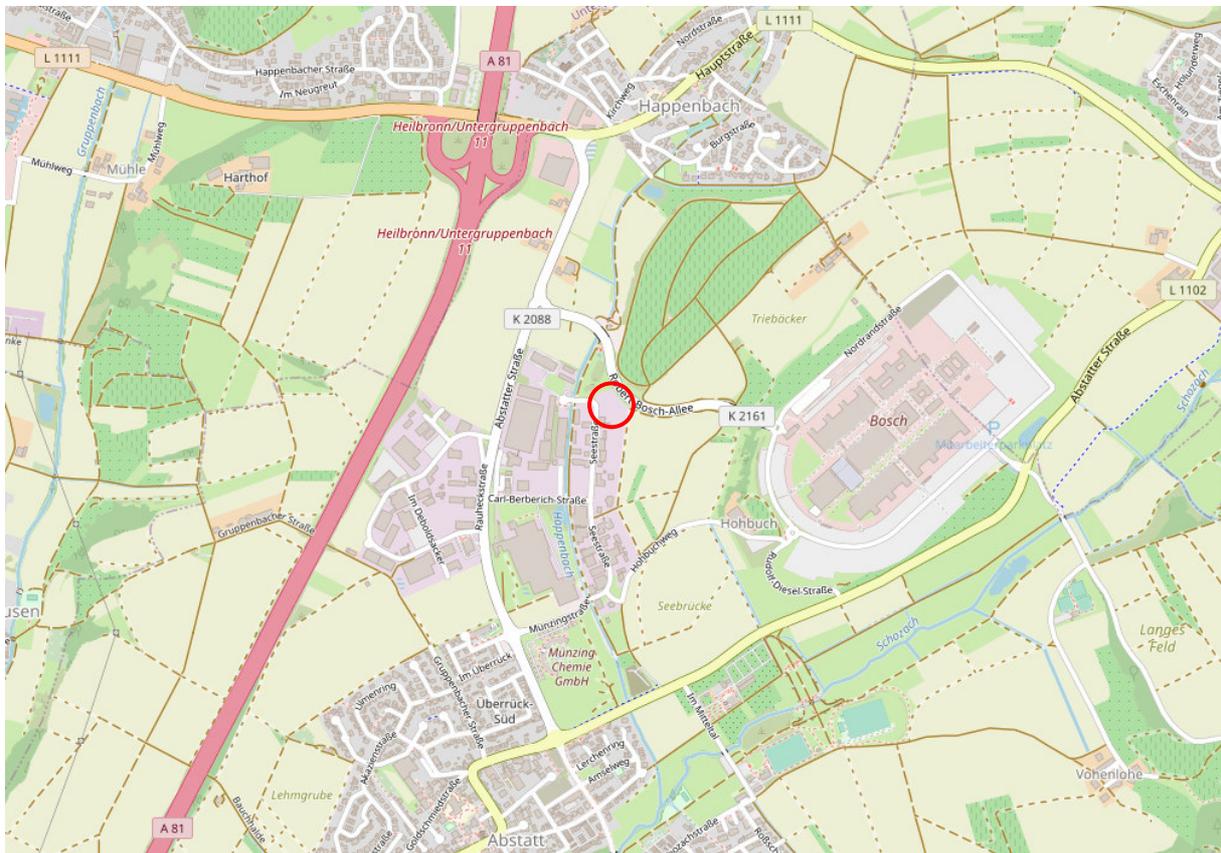
### Begründung

**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Abstatt. Es grenzt im Norden an Wiesen- und Streuobstwiesengrundstücke, im Osten an die Robert-Bosch-Allee und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden an gewerblich genutzte Flächen und die zugehörige bestehende Bebauung und im Westen an die Seestraße. Westlich der Seestraße liegen weitere gewerblich genutzte Flächen vor. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 983/1 (teilweise), 984/1, 1077 und 1078 sowie 8256-8258 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



© Openstreetmap-Mitwirkende

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) 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 soll in einem bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebs für Brautmoden geschaffen werden.

Das vorhandene Brautmodengeschäft befindet sich auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 983/1 und beabsichtigt eine Erweiterung des Bestandsgebäudes in nördlicher Richtung. Durch das Vorhaben soll auf den unbebauten Flächen des Plangebiets, ein Wohn- und Geschäftshaus für weitere Verkaufs- und Präsentationsräumlichkeiten sowie eine Betriebsinhaberwohnung geschaffen werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür ist es notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan vorhabenbezogen zu ändern, der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag gem. § 12 BauGB gestellt.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Schozach-Bottwartal“ als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene ist das Plangebiet weitestgehend durch den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“, rechtskräftig seit 26.09.1980, überplant. Dieser weist das Plangebiet als „Bauland, Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GE/E)“ und „Verkehrsflächen“ aus. Der östliche Teilbereich ist zudem mit einem Pflanzgebot überplant.

Im Nordosten ist eine Teilfläche des Plangebiets zudem durch den Bebauungsplan „Zufahrt Nord zum Sondergebiet Hohbuch“ überplant, welcher dort „Private Grünflächen“ festsetzt.

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

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als nach Westen geneigter Hang dar, der im Osten von etwa 263 m üNN nach Westen auf etwa 246 m üNN fällt. Der tiefste Punkt liegt im Bereich der Zufahrt von der Straße „Seestraße“ im Südwesten des Plangebiets.

Derzeit stellt sich das Plangebiet als unbebaute gewerbliche Fläche dar, entlang des östlichen Gebietsrands liegt ein etwa 15 m breiter Gehölzstreifen vor, der stellenweise mit Einzelbäumen durchsetzt ist.

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

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Anbau weiterer Geschäftsräume sowie einer Betriebsinhaberwohnung an das südlich des Plangebiets liegende Betriebsgebäude des Einzelhandelsbetriebs für Brautmoden.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gem. § 12 (3) BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt. Demnach sind im Plangebiet ein Anbau mit Präsentations-, Ausstellungs-, Verkaufs- und Lagerräumen sowie einer Betriebsinhaberwohnung, zwei zugehörige Doppelgaragen, ein Parkdeck und weitere Stellplätze zulässig. Während die Geschäftsräume sich auf die unteren 3

Geschosse verteilen, ist die Betriebsinhaberwohnung im Dachgeschoss vorgesehen, welches als Staffelgeschoss ausgestaltet werden soll. Das Gebäude ist weitestgehend mit einem begrünten Flachdach geplant. Die Ausnahme bildet eine Überdachung der Flächen zwischen den Wohnräumen und des geplanten Schwimmbads im Dachgeschoss, welche mit einem Zelt-dach vorgesehen ist. Ein Verbindungsbau stellt das bauliche Bindeglied zwischen dem geplanten Neubau und dem südlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsgebäude dar. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll auf 58 Stellplätzen und in 2 Doppelgaragen erfolgen. Im östlichen Bereich des Plangebiets sind in Summe 45 PKW-Stellplätze auf zwei Ebenen vorgesehen, die in östlicher Richtung unmittelbar an das zweite Obergeschoss und das Dachgeschoss des Gebäudes anschließen. Die Stellplatzflächen, die auf der Ebene des Dachgeschosses liegen, sind zum Teil als eine Art Parkdeck geplant, welches die Stellplätze auf der Ebene des darunterliegenden zweiten Obergeschosses überdachen. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen erfolgt über eine nördlich entlang des Plangebiets führende Zufahrt. Weitere 8 Stellplätze sollen nördlich und südlich entlang des Wohn- und Geschäftshauses geschaffen werden. Entlang der Seestraße im Westen sind 5 weitere Stellplätze vorgesehen. Insgesamt sind 39 nicht überdachte Stellplätze geplant und 19 Stellplätze, die durch das darüberliegende Parkdeck überdacht werden.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage 1 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens.

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung des geplanten Vorhabens. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an der Flächennutzung der Umgebung und ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“ übernommen, mit dem die Flächen des Plangebiets aktuell überplant sind. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht zudem dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Aufgrund des mit der geplanten Nutzung einhergehenden Kundenaufkommens und dem damit verbundenen Bedarf an einer gewissen Stellplatzzahl, erfolgt eine Freistellung von wasser-durchlässigen Stellflächen bei der GRZ-Berechnung.

Die Kubatur des geplanten Anbaus wird neben der Festsetzung der Baugrenzen eindeutig durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sowie des höchsten Gebäudepunktes (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 geplanten Höhen orientieren sich an den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bestandsgebäuden.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO) festgesetzt. Zugelassen sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelgebäude und Gebäudegruppen bis zu einer Länge von 50 m. Durch die Festsetzung wird die Bebauungsstruktur der umgebenden Bebauung sowie jene des geplanten Vorhabens aufgegriffen und planungsrechtlich abgesichert.

### **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der Umgebung und gewährleisten ein harmonisches Einfügen in die Bestandsbebauung.

Festgesetzt sind die Dachformen Flachdach mit verpflichtender extensiver Dachbegrünung und Zeltdach, was somit der Planung im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht. Durch die Begrünung der Flachdächer wird die Rückhaltung von Regenwasser begünstigt, da sie den Abfluss aus dem Plangebiet drosselt. Zudem ergeben sich positive Wirkungen auf das Mikroklima und die Lebensräume/Artenvielfalt. Die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen hinsichtlich der zulässigen Farbgebung der Dachflächen und Außenfassaden sind aus den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“ übernommen. Weitere Bauordnungsrechtliche Festsetzungen beziehen sich auf die Höhe und Ausgestaltung von Einfriedungen. Gestaltungsvorgaben für Einfriedung werden nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen getroffen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Befahrbar- und Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist festgesetzt, dass Einfriedungen entlang von befahrbaren Verkehrsflächen 0,5 m von der Grenze abzurücken sind. Abzurücken sind Einfriedungen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und von Feldwegen, wo diese zur Gewährleistung der Befahrbarkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr (Anbaugeräte usw.) mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken sind.

## **6. Maßnahmen zum Schutz der Natur/ stad ökologisch wirksame Maßnahmen**

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe zusätzliche Versiegelungsrate an. Im Rahmen der Vorgaben nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind verschiedene Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, z.B. zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen. Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis 5 Grad sind zudem zu begrünen. Im östlichen Teilbereich des Plangebiets ist ein Gehölzstreifen aus niedrigen Bäumen und Sträuchern vorhanden, der aus Festsetzungen eines Pflanzgebots und einer Private Grünflächen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“ und „Zufahrt Nord zum Sondergebiet Hohbuch“ hervorgeht. Auf der im Plan durch Planzeichen für die Pflanzbindung festgesetzten Fläche ist der mit dem Gehölzstreifen verbundene und bestehende Bewuchs auf Dauer zu erhalten und dauernd zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Maßnahmen führen zu einer Verbesserung der Wasserrückhaltung und der kleinklimatischen Verhältnisse. Sie dienen allgemein der Kompensation der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes und erfüllen weitere Funktionen im Sinne von Staubbindung und als Lebensraum für Vögel und Insekten.

Durch den mit der Planung verfolgten Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne der Inanspruchnahme einer im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Fläche, sowie der Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl, wird der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt westlich über die bestehende „Seestraße“. Das Plangebiet ist an die umliegenden Baugebiete fußläufig gut angebunden.

## 8. 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.

## 9. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	35 Ar
-------------------------------	-----	-------

## 10. Auswirkungen der Planung Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich mit der geplanten Nachverdichtung um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich 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, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wurde im Zuge des Verfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt (vgl. Anlage 2 der Begründung).

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 25.06.2021

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anhang der Begründung**

### **Artenempfehlung zur Pflanzbindung**

Liste / Flyer Landkreis Heilbronn

## **Anlagen der Begründung**

### **Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan**

#### **Vorhabenträger:**

Herr Haralambos Tselepidis  
Seestraße 38  
74232 Abstatt

#### **gefertigt durch:**

Bernd Kappler  
Architekt Dipl. Ing. (FH)  
Austraße 26  
74336 Brackenheim

### **Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung**

#### **gefertigt durch:**

Dipl.-Biol. Dieter Veile  
Amselweg 10  
74182 Obersulm

## BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

## VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

## KONTAKT

### POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

### DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1  
74072 Heilbronn

### TELEFON

07131 994-380

### E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

### INTERNET

[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

## HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL  
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS  
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
------------------	----------------	------------	------------------

**BÄUME**

Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

**LEGENDE**

- a = Einzelstellung
- b = Feldhecke
- c = Ufergehölz
- d = Vogelschutzgehölz
- e = Pioniergehölz
- f = Bienenweide

**LEGENDE**

- 1 = kalkhaltig
- 2 = sauer
- 3 = feucht-nass
- 4 = trocken
- 5 = sonnig
- 6 = halbschattig

**STRÄUCHER**

Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6