

## **Gemeinde Abstatt**

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Wehräcker II"**

08125001\_0835\_050\_00\_BG

## **Begründung**

Entwurf für die Offenlage

Stand: 27.09.2022 / 03.06.2025



71522 Backnang  
Adenauerplatz 4  
Tel.: 07191 - 73529 - 0  
info@roosplan.de  
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla  
Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung  
Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biologin

Projektnummer: 18.086

|          |                                           |          |
|----------|-------------------------------------------|----------|
| <b>I</b> | <b>Begründung zum Bebauungsplan .....</b> | <b>4</b> |
| I.1      | Ziel und Zweck der Planung.....           | 4        |
| I.2      | Anlass und Bedarf der Planung.....        | 5        |
| I.3      | Plangebiet .....                          | 6        |
| I.3.1    | Übergeordnete Planung .....               | 7        |
| I.3.2    | Bestandssituation .....                   | 8        |
| I.4      | Erschließung, Ver- und Entsorgung .....   | 9        |
| I.5      | Verfahrensart.....                        | 9        |
| I.6      | Festsetzungen des Bebauungsplans .....    | 9        |
| I.7      | Gutachten .....                           | 10       |
| I.8      | Umweltverträglichkeit .....               | 11       |
| I.9      | Bodenordnung .....                        | 12       |

# **I Begründung zum Bebauungsplan**

## **I.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Abstatt plant die Baulandschaffung für Wohnnutzung durch den Bebauungsplan Wehräcker II und verfolgt damit, der weiterhin herrschenden Wohnungsnot in der Region entgegenzuwirken und nach knapp 15 Jahren wieder moderat neues Bauland anzubieten. Auf der Fläche des Bebauungsplans soll ein Mix aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einer Fläche für Mehrfamilienhäuser entstehen, um eine größtmögliche Personengruppe anzusprechen. Es sind im Flächennutzungsplan noch zwei Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung enthalten. Eine davon grenzt aber unmittelbar an gewerbliche Flächen an und steht daher für eine Wohnbaunutzung nur mit Einschränkungen zur Verfügung. Für die Zweite liegt bereits ein Bebauungsplan vor, hier war aber die Mitwirkung der Grundstückseigentümer verfallen und eine Abschnittsbildung aufgrund der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu dem benachbarten Sportgelände schwierig. Außerdem erschien es für beide Gebiete aufgrund der Größe sinnvoll, einen neuen Anschluss an das überörtliche Straßennetz vorzusehen.

Die Gemeinde führt alle zwei Jahre eine Befragung der Eigentümer bestehender Baulücken durch, so wurden bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2015 Eigentümer die mehr als eine Baulücke besitzen, angeschrieben. Im Februar 2016 wurden dann auch noch alle Eigentümer kontaktiert, die nur eine Baulücke besitzen. Insgesamt wurde sich mit 44 Eigentümern in Verbindung gesetzt, es gab 31 Rückmeldungen, davon 3 positiv. Von den damals 99 Wohnbaugrundstücken und 1 Gewerbebaugrundstück wurden lediglich 3 Wohnbaugrundstücke zum Verkauf bzw. zur Vermittlung an Bauwillige bereitgestellt. Auch sechs Jahre später im Jahr 2021 änderte sich an dieser Situation nur wenig, von den 90 kontaktierten Eigentümern meldeten sich nur 30 zurück. Nur 5 Eigentümer zeigten Interesse daran, ihr Grundstück zu verkaufen bzw. gegen Baugrundstücke zu tauschen. Auch im aktuellen Jahr 2025 wurden wieder Eigentümer von Baulücken angeschrieben. Von den 65 Eigentümern die angeschrieben wurden, haben sich 21 zurückgemeldet. Das Ergebnis der Befragung ergab, dass lediglich zwei Eigentümer Interesse bezüglich eines Verkaufs zeigten, wiederum zwei weitere Eigentümer von Baulücken wollen diese in den nächsten Jahren selbst bebauen. Trotz der Befragung der Eigentümer in einem zweijährigen Turnus ist die Aktivierung der bestehenden innerörtlichen Potenziale schwierig. So verzeichnet die Gemeinde ein faktisches Potenzial an Bauland durch Baulücken von rund 4,6 ha.

Die Gemeinde Abstatt hat daher im Jahre 2018 bereits mehrere Flächen untersucht und bei den Eigentümern deren Mitwirkungsbereitschaft abgefragt. Dabei war für drei innerörtliche Flächen keinerlei Mitwirkungsbereitschaft gegeben, auch bei den Flächen am Ortsrand gab es immer wieder Eigentümer, die kein Interesse an einer Baulandentwicklung hatten und lieber eine Ackerfläche behalten wollten. Das wurde grundsätzlich akzeptiert. Zwangsmaßnahmen (z. B. eine gesetzliche Umlegung) sind zwar möglich und im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums auch zulässig, solange es aber Alternativen gibt, sollten diese zuerst angegangen werden. Bei den Gebieten am östlichen Ortsrand war aufgrund der zu erwartenden naturschutzfachlichen Untersuchungen mit einer längeren Verfahrensdauer zu rechnen, außerdem reduzierte sich die nutzbare Fläche für Wohnungsbau aufgrund der erforderlichen Abstände zu den benachbarten Weinbergen deutlich.

Im Baugebiet Wehräcker II war als einziges die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer vorhanden. Für die Flächen wurden mit den willigen Eigentümern bereits Notarverträge geschlossen, sodass die Gemeinde Eigentümer aller Flächen sein wird. Damit kann sichergestellt werden, dass das Bauland nach der Erschließung auch zeitnah verkauft und von den Interessenten genutzt werden kann und nicht durch längere Umlegungsverhandlungen blockiert wird. Zudem kann so ausgeschlossen werden, dass über längere Zeit Baulücken zurückbleiben, denn es ist vorgesehen, eine Bauverpflichtung in den Kaufverträgen zu vereinbaren. Hinzu kommt, dass andere laufende Umlegungs- oder Sanierungsverfahren erleichtert werden können, wenn die Gemeinde Tauschgrundstücke für fertiges Wohnbauland anbieten kann.

Im November 2018 fanden außerdem zwei Informationsveranstaltungen statt, in der die Belange der gärtnerischen Pachtgrundstücke und der direkt betroffenen Anwohner (diese oft in Personengleichheit) abgefragt werden konnten. Zudem erhielt die von einem Anwohner gegründete Bürgerinitiative am 27.11.2018 die Gelegenheit, ihre Belange und Anregungen vorzutragen.

Der am 28.07.2019 durchgeführte Bürgerentscheid ergab eine Mehrheit von 61,5 % der abgegebenen Stimmen für das Baugebiet. Der Bürgerentscheid diente somit dem Gemeinderat, als Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie als Bestätigung bei der Sache Baulandentwicklung tätig zu werden.

## **I.2           Anlass und Bedarf der Planung**

Die Gemeinde Abstatt, hat in den Jahren keine größeren Flächen für Bauland im Außenbereich zur Verfügung gestellt. Aufgrund der günstigen Lage der Gemeinde zum Mittelzentrum Heilbronn sowie großer Gewerbebetriebe innerhalb der Gemeinde ist die Nachfrage nach Wohnraum entsprechend stark. Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren daher bemüht, Baulücken zu erfassen und diese dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen, um dem Wohnungsdruck durch Innenpotenziale entgegenzuwirken. Dies gelang bisher lediglich in einem sehr eingeschränkten Maß. So wurde 2019 ein Bürgerentscheid genutzt, um der Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, bei der Gestaltung und Schaffung von neuem Wohnraum mitzuwirken und dem Gemeinderat somit die Bestätigung zu geben, um den Bebauungsplan Wehräcker II aufzustellen. Abstatt liegt auf einer regionalen Entwicklungsachse. Im Regionalplan wird vorgeschlagen, Abstatt in den Verdichtungsraum aufzunehmen, jedoch liegt Abstatt nach dem Regionalplan noch in der Randzone um einen Verdichtungsraum (PS. 2.1.2).

### Bevölkerungsvorausrechnung der Gemeinde Abstatt ohne Wanderung:

- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2023: 4.959 Einwohner
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2024: 4.958 Einwohner
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2025: 4.956 Einwohner
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2026: 4.952 Einwohner
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2027: 4.945 Einwohner
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2028: 4.937 Einwohner
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2029: 4.927 Einwohner

- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2030: 4.915 Einwohner
- Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit): 2,2 EW/WE

- Vorausgerechnete Einwohnerzahl nach Prognose des Statistischen Landesamts im Zieljahr 2040 (15 Jahre Planungshorizont) auf Grundlage des Basiszensus 2011 ohne Wanderung: 4.777 Einwohner

Bei Anwendung der Hinweise der "Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB" liegt die prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2) bei -221 Einwohnern. Demgegenüber steht ein fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ1) aufgrund des Belegungsdichterückgangs bei einem Planungshorizont von 15 Jahren von 223 Einwohnern. Daraus ergibt sich bei Zugrundelegung einer Wohndichte von 50 EW/ha ein relativer Wohnbauflächenbedarf von ca. 0,04 ha.

|                                                                         |         |       |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| Fläche des Geltungsbereiches<br>zuzüglich Fläche der Ausgleichsmaßnahme | 1,14 ha | 100 % |
| davon:                                                                  |         |       |
| Bauland                                                                 | 0,61 ha | 54 %  |
| öffentliche Verkehrsflächen                                             | 0,21 ha | 18 %  |
| öffentliche Grünfläche                                                  | 0,32 ha | 28 %  |

Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans ist vorgesehen, dass fünf Grundstücke zur Erstellung von Einfamilienhäusern mit insgesamt sieben Wohneinheiten (ca. 1,5 Wohneinheiten pro Grundstück) bereitgestellt werden. Im Zentrum des Plangebiets ist ein Grundstück für mehrgeschossigen Wohnungsbau vorgesehen. Auf dieser Fläche können zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen. Zur bestehenden Bebauung ist eine Bebauung mit Doppelhaushälften geplant. Hier könnten zusätzlich ca. 6 Wohneinheiten entstehen. Auf der Fläche wären somit ca. 33 Wohneinheiten denkbar.

Geht man nun von 2,2 Einwohnern je Wohnung aus (etwas mehr als in jeder zweiten Wohnung ein Kind, was anfangs sicherlich übertroffen werden dürfte, später aber realistisch sein könnte), dann ergibt sich bei etwa 33 Wohneinheiten mit ca. 72 Einwohnern und einer Dichte von 63 EW/ha. Die regionalplanerischen Vorgaben bezogen auf die Einwohnerdichte werden somit eingehalten, viel mehr sogar übererfüllt.

### **I.3 Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet südlich der Schozach der Gemeinde und westlich des Baugebietes Wehräcker, zwischen der Verlängerung Höllwiesen im Norden und der Helfenberg Straße im Süden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan dargestellt. Er umfasst im Wesentlichen die Fläche von 1,14 ha, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht und verläuft entlang der bestehenden Flurstücksgrenzen. Von dem Straßenflurstück im Osten wird nur der Teil einbezogen, welcher für die Erschließung benötigt wird.

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplanes sind:

im Osten durch den seit dem 14.04.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wehräcker“ erfasst, der ein Mischgebiet ausweist und bis auf einzelne freie Parzellen durch Wohngebäude bebaut ist. Planungsrechtlich war am ehemaligen Ortsrand noch eine etwa fünf Meter breite Pflanzgebotszone vorgesehen. Im Süden grenzt unüberplanter Außenbereich der Gemarkung Auenstein an. Hier liegt das Bodendenkmal des historischen Landgrabens und endet eine Wasserschutzzone. Die Flächen darüber hinaus werden ackerbaulich genutzt. Im Westen grenzt ebenfalls unüberplanter Außenbereich an, der ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wird. Im Norden sind derzeit ebenfalls keine planungsrechtlichen Festsetzungen vorhanden, hier folgen in einer Entfernung von etwa einhundert Metern gewerblich genutzte Flächen.

### I.3.1 Übergeordnete Planung

Der seit dem 03.07.2006 rechtswirksame Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 trifft für diese Flächen keine Aussage (Weißflächen) und steht daher den Planungen nicht entgegen. Erst weiter südlich außerhalb des Plangebiets verläuft ein festgelegtes Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1.

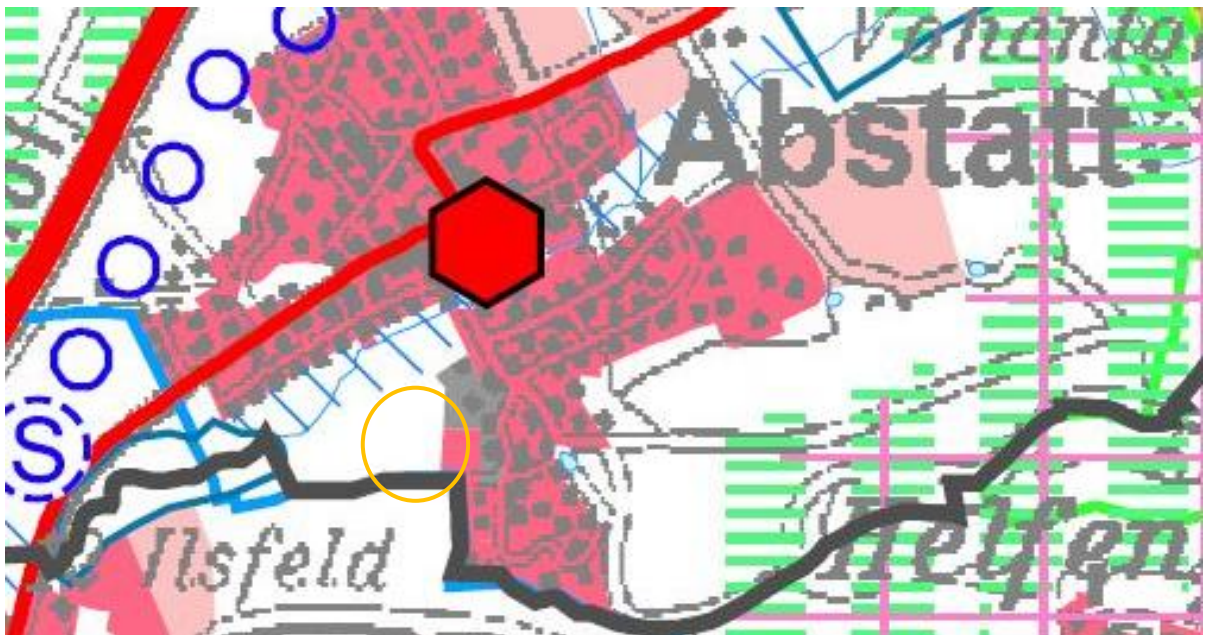


Abb.: 1 Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 Plangebiet in Orangenem Kreis

In der seit dem 05.04.2018 rechtswirksamen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind die Flächen als Flächen für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) ausgewiesen. Am Südrand ist eine Hauptwasserleitung vermerkt. Weitere übergeordnete Hinweise enthält der Flächennutzungsplan nicht.



Abb.: 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der GvV Schozach-Bottwartal

### I.3.2 Bestandssituation

#### Siedlungsstruktur

Nördlich des Plangebiets liegen die Fabrik- und Lagerhallen der Chemotechnik Abstatt GmbH, erst auf Höhe des Höllwiesenwegs ist Wohnbebauung angesiedelt. In diesem Bereich ist eine kompakte Mischung aus Einfamilien-, Mehrfamilien- und Doppelhäusern anzutreffen, welche über die Wehrackerstraße stichartig erschlossen werden. Weiter im Süden, entlang der Herzog-Ulrich-Straße sind neben freistehenden Einfamilienhäusern auch höhenversetzte Doppelhäuser vorzufinden, die sich so an die Hanglage anpassen.

#### Verkehrerschließung und ÖPNV

Für den Motorisierten Individualverkehr wird das Plangebiet südlich an die bereits ausgebaute Helfenberger Straße angeschlossen und somit weiter auch an den Ortskern der Gemeinde. Vom Ortskern aus ist das Plangebiet über die A81 überregional sehr gut erschlossen.

Da Abstatt nicht an das Schienennetz angebunden ist, kommen für den ÖPNV vom Plangebiet aus nur zwei Bushaltestellen an der Rathausstraße bzw. der Auensteiner Straße in Frage. Die Haltestelle „Abstatt Rathaus“ ist fußläufig in etwa 7 Minuten durch einen Fußweg über die Schozach zu erreichen (400 Meter Luftlinie). Die andere Haltestelle „Abstatt Siedlung“ ist über den gleichen Fußweg zu erreichen, liegt aber etwas weiter entfernt (433 Meter Luftlinie). Über die Linien 642 in Richtung Heilbronn und die Linie 642 in Richtung Kirchheim am Neckar wird Abstatt an das Schienennetz angebunden, allerdings ist mit Fahrzeiten über einer Stunde bis zu den Bahnhöfen zu rechnen.

#### **I.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrserschließung ist über die angrenzenden Verkehrsflächen der Helfenberger Straße gesichert. Die Straße war für eine Siedlungserweiterung bereits vorgesehen. Die Straßenbreite wurde mit 7,0 m Breite größer ausgebildet als die benachbarten Straßen.

Im Gebiet selbst wurde ein zusätzlicher Fußweg eingeplant, um den Fußgängern einen besonders geschützten Bereich zuordnen zu können. Der bisher nicht vorhandene, aber planerisch gesicherte Fußweg entlang der Helfenberger Straße wurde aufgrund der Anregungen der Anwohner bis ins Gebiet hinein verlängert.

Es sind 6 öffentliche Parkplätze vorgesehen, dies auch, um die bisherigen Straßenparkplätze an der Helfenberger Straße zu ersetzen. Da die Zahl der notwendigen Stellplätze auf zwei je Wohneinheit erhöht wurde, erscheint die Anzahl ausreichend.

Geplant ist derzeit eine Entwässerung im Trennsystem, denn ein Regenwasserkanal, der das Wasser über einen Wassergraben der Schozach zuführt, ist im Gebiet bereits vorhanden. Er führt derzeit hauptsächlich das von Auensteiner Gemarkung abfließende Außenbereichswasser ab.

Das Schmutzwasser wird über die relativ neuen Kanäle in der Straße Höllwiesen abgeführt und dann über einen Kanal am bestehenden Wassergraben und dem Regenüberlauf bei Schacht M90.123 dem Verbandssammler zugeführt. Die Wasserversorgung ist im Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

#### **I.5 Verfahrensart**

Ein Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung sowie Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird erforderlich, da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet und keine Genehmigung von Wohnbebauung entsprechend ohne Bebauungsplan erteilt werden kann.

Da es sich um einen nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelten Bebauungsplan handelt, ist die Änderung des FNP im Parallelverfahren durchzuführen. Bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans, vor Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens, ist der Bebauungsplan ggf. zur Genehmigung vorzulegen, um dessen Rechtskraft zu erwirken.

#### **I.6 Festsetzungen des Bebauungsplans**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des benachbarten Baugebietes „Wehräcker“. Es wurde allerdings ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da derzeit kein Bedarf an kleingewerblichen Flächen, wie sie nur in einem Mischgebiet zulässig sind, erkennbar ist. Aufgrund der Entfernung zu den gewerblichen Betrieben im Norden und der bereits im benachbarten Gebiet faktisch vorhandenen Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass dies für diese Betriebe nicht nachteilig ist.

Straßenverlauf und Grundstückshöhen orientieren sich am Geländeverlauf, der leicht nach Westen und deutlich stärker nach Norden geneigt ist. Die Verlängerung der Helfenberger Straße und die Grundstückseinteilungen sind so geplant, dass ein Ringschluss zukünftig noch möglich ist.

Nach Süden erschien es aufgrund der vorhandenen Eingrünung entlang des Landgrabens und dem dort vorhandenen Höhenversprung nicht erforderlich, die Höhenentwicklung der Gebäude zu reduzieren. Städtebaulich wäre es unschädlich, würde sich südlich der Verkehrsfläche ebenfalls eine niedere Bebauung anschließen, dies ist aufgrund der Gemarkungsgrenze und des Bodendenkmals aber eher unwahrscheinlich. Eine Erweiterung nach Westen war angedacht, der Grunderwerb war aber nicht in vollem Umfang möglich.

Das benachbarte Baugebiet wurde in einer sehr verdichteten Bauweise ausgebildet, hier waren am Ortsrand ursprünglich Doppelhäuser vorgesehen, realisiert wurden aber bis auf ein Villengrundstück im Norden mehrere Dreifamilienhäuser. Aufgrund des geringen Gartenanteils haben die Eigentümer schon auf den eigentlich vorgesehenen Pflanzstreifen aus hochstämmigen Bäumen und Gehölzen verzichtet. Um einen größeren Abstand zu diesen Grundstücken zu erhalten, wurde der vorhandene Feldweg nicht als Straße und zur Erschließung der neuen Wohngrundstücke vorgesehen. Außerdem sollten die üblichen Grenzabstände, wie sie im bestehenden Baugebiet auch vorhanden sind, den direkt an den bisherigen Außenbereich angrenzenden Anwohnern ebenfalls nicht abverlangt werden. Es wurde daher eine Struktur gewählt, die einen größtmöglichen Abstand zu der bisherigen Bebauung ermöglicht.

## **I.7 Gutachten**

### Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebiete „Wehräcker II“ in Abstatt

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde auch vom Ingenieurbüro BS ein Gutachten erstellt, welches darstellt, inwiefern die Ausweisung des Plangebiets verkehrliche Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrswege in Abstatt hat. Das Gutachten hat die gesamte bauliche Entwicklung im Bereich Wehräcker II als Grundlage und führt somit eine höhere Verkehrszahl auf wie durch den Bebauungsplan im vorliegenden Verfahren möglich. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt auf, dass eine leistungsfähige Verkehrserschließung gegeben ist. Es werden auch keine weiteren Ausbaumaßnahmen an Knotenpunkten erforderlich. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans und einer zukünftigen Erweiterung kann somit attestiert werden, dass es zu keiner verkehrlichen Verschlechterung im Gemeindegebiet kommt, die einen signifikanten Einfluss auf den Bestand hat.

### Schallimmissionsprognose

Das Büro Kurz und Fischer hat im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans eine Schallimmissionsprognose erstellt, um die Auswirkungen des Anlagenlärms des nördlichen befindlichen Gewerbebetriebs sowie des Verkehrslärms der Bundesautobahn 81 zu ermitteln. So wurde eine Überschreitung der Richtwerte in der TA-Lärm in einem kleinen Teilbereich im Norden durch Anlagenlärm nachgewiesen. Aus diesem Grund wird für diesen Teilbereich im Gutachten vorgeschlagen, dass hier keine offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen vorgesehen werden. Mit dieser Maßnahme kann sichergestellt werden, dass

der nördliche Betrieb keine Einschränkung durch das Plangebiet erfährt. Bezüglich des Verkehrslärms der Autobahn wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, um die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] einhalten zu können. Ebenfalls wurde der Verkehrslärm, welcher durch die Mehrfahrten aus dem Plangebiet heraus entstehen könnte untersucht. Hier kann von einer zumutbaren Pegelerhöhung ausgegangen werden. Die Ergebnisse im Detail können dem Gutachten 12409-02 vom 07.04.2025 entnommen werden.

#### Geotechnischer Bericht

Im geotechnischen Bericht des Büros Smolczyk und Partner werden Aussagen zur Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit des Baugrunds getroffen und sind im Detail entsprechend dem Bericht zu entnehmen. Zusammengefasst lässt sich für die Versickerung der Böden attestieren, dass die im Baugebiet anstehenden Böden nur eingeschränkt die Versickerung von Wasser ermöglichen. Dies liegt an deren Beschaffenheit. So findet sich vorwiegend Lösslehm sowie Fließerde im Plangebiet wieder. Bezüglich der Gründungsmöglichkeiten für Wohnhäuser kann Folgendes festgehalten werden. Einfache Hochbauten, wie Einfamilienhäuser mit oder ohne Unterkellerung, können in der Regel mit einer Flachgründung, z.B. auf Streifen- und Einzelfundamenten, im Lösslehm, der Fließerde oder im verwitterten Gipskeuper gegründet werden. Wegen der örtlich weichen Konsistenz des Lösslehms und der Fließerde können Streifen- und Einzelfundamente jedoch nicht über den Bemessungswert des Sohlwiderstandes nach den Tabellenwerten im Anhang A1 des Berichts bemessen werden.

Im Bericht wird zudem empfohlen, dass eine Baugrundüberprüfung während der Erdarbeiten daher zwingend erforderlich ist. Des Weiteren wird empfohlen, für die späteren Hochbauten bzw. Wohnhäuser eine objektbezogene Baugrunderkundung durchzuführen und einen bauwerksbezogenen geotechnischen Bericht erstellen zu lassen.

### **I.8 Umweltverträglichkeit**

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und dokumentiert. Der Umweltbericht liegt den Bebauungsplanunterlagen bei. Nachfolgend sind die Ergebnisse aus der Bewertung der Schutzgüter sowie der Eingriffs-/ Ausgleichbilanz und dem Artenschutz wiedergegeben.

der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Hierbei handelt es sich um die Überbauung bzw. Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, einhergehend mit Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Fläche. Die Umweltauswirkungen in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter sind im Umweltbericht detailliert beschrieben und bewertet. Die Veränderungen treten dabei insbesondere durch die Neuversiegelung von bisher ca. 2 % auf ca. 51 % und dem damit verbundenen Verlust natürlich gelagerter Böden auf.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere weist ein Defizit von 86.782 Ökopunkten auf. Das bestehende Defizit muss über externe Maßnahmen

vollständig kompensiert werden.

#### Artenschutz

Um eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das geplante Vorhaben zu erhalten, wurde eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung sowie vertiefte Untersuchungen zu Vögeln und Reptilien durchgeführt.

#### Artengruppe Reptilien:

Reptilien wurden trotz intensiver Nachsuche nicht nachgewiesen. Dies hängt vermutlich mit der ungünstigen Exponierung der geeigneten Habitatstrukturen und dem hohen Prädationsdruck durch Hauskatzen im Planungsgebiet zusammen.

#### Artengruppe Vögel:

Innerhalb des Plangebiets konnten ausschließlich Bruten von sehr häufigen Vogelarten nachgewiesen werden, deren lokale Populationen durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet ist nicht als essentiell für die großen lokalen Populationen dieser Arten einzustufen. Vogelbruten von streng geschützten oder selteneren Vogelarten kamen im Plangebiet nicht vor. Für die beobachteten Nahrungsgäste Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke kann aufgrund der Kleinflächigkeit des geplanten Eingriffs und der großen Jagdreviere der Arten eine negative Beeinflussung der lokalen Populationen infolge der Überplanung des Gebiets ausgeschlossen werden.

## **I.9 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, sofern die Flächen nicht von der Gemeinde durch freiwilligen Kaufvertrag erworben werden können, was angestrebt wird. Es ist anschließend lediglich erforderlich, die Grundstücke neu aufzuteilen.