

Gemeinde Untermünkheim  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Auäcker III - Teil B“

BEGRÜNDUNG, Stand 12.01.2015

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auäcker III – Teil B“.

Auftraggeber:

Gemeinde Untermünkheim

Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Olgastraße 86

70180 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-199

Fax +49 711 6454-100

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 12.01.2015

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	1
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	2
2.1	Abgrenzung und Größe des Gebietes .....	2
2.2	Bestehende Nutzungen .....	3
3	Ziele der Raumordnung .....	3
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 .....	3
3.2	Regionalplan Heilbronn-Franken .....	3
4	Bestehendes Planungsrecht .....	4
5	Flächennutzungsplan .....	5
6	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	5
7	Verfahren .....	6
8	Planinhalt und Festsetzungen.....	6
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
8.1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 3).....	7
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
8.2.1	Grundflächenzahl.....	7
8.2.2	Vollgeschosse .....	7
8.2.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	8
8.3	Bauweise.....	8
8.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
8.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	9
8.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss an die Verkehrsflächen .....	9
8.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
8.8	Leitungsrecht .....	10
8.9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	10
8.10	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
8.11	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	11
8.12	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	11
9	Flächenverteilung .....	12
10	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	12
11	Verkehrsuntersuchung .....	12
12	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	13
12.1	Biologische Vielfalt.....	13
12.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	14
12.3	Natura 2000.....	16
12.4	Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	16
12.5	Kultur- und Sachgüter.....	16

12.6	Emissionen, Abfall, Abwasser .....	16
12.7	Energie .....	16
12.8	Umweltpläne .....	16
12.9	Bestmögliche Luftqualität .....	17
13	Anlagen.....	17
14	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften.....	17
14.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	17
14.2	Dächer.....	17
14.3	Werbeanlagen.....	18
14.4	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke...	18
14.5	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....	18
14.6	Einfriedungen .....	18
14.7	Niederspannungsfreileitungen .....	19

# 1 Vorbemerkungen

Für den Planbereich „Auäcker III“ soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Hierfür soll gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche zwischen dem Eichelbergweg, der Straße „J. – M. Rössler Straße“ und der Hohenloher Straße von rund 2,8 ha.

Bei der durch den Geltungsbereich abgegrenzten Fläche von ca. 2,8 ha werden ungefähr 1,9 ha Bauflächen entstehen. Diese sollen als Wohngebiet und Mischgebiet, welches zur Ansiedlung von der Nahversorgung dienendem Einzelhandel dienen soll, festgesetzt werden.

Entsprechend dieser Planungsziele wurde das nachstehende städtebauliche Konzept entwickelt, welches die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet.



Abbildung 1: städtebauliches Konzept, Stand 23.10.2012

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### 2.1 Abgrenzung und Größe des Gebietes

Zum Satzungsbeschluss für den Planteil A wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 2,8 ha aufgrund noch ausstehender Untersuchungen zum Artenschutz (Wildbienen) und zur Bestimmung des Wiesentyps im nördlichen Planbereich in die Geltungsbereiche Teil A und Teil B aufgeteilt.



2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auäcker III – Teil B“ umfasst eine Fläche von ca. 1.1 ha (Flächenermittlung CAD) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Teilflächen des Flurstücks 298/5 (Fußweg), die Flurstücke 294/5, 294/4, 294/3, 294/1, 293/6, 293/7 und die Teilfläche des Flurstücks 200/4, (Johann – Michael – Röblerstrasse);
- im Osten durch die Flurstücke 293/5 (J. – M. – Röbler – Straße 11) und 204 (Schule, Kindergarten, Gemeindehalle);
- im Süden durch Teilfläche des Flurstücks 288; Flurstücke bzw. die entsprechend dem Bebauungsplan Teil A im Zusammenhang mit der Umlegung neu gebildeten Grundstücke;
- im Westen durch die Flurstücke Nr. 99/3, 295/11 (Teilfläche Eichelbergweg), Teilfläche des Flst. 295/13, 2095/14 und 295/19.

## 2.2 Bestehende Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet umfasst überwiegend Grünland und ein im Südwesten des Plangebiets am Sperbersbach liegendes ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, welches 2011 abgebrochen wurde. Das landwirtschaftliche Anwesen lag seit 12 Jahren brach und bestand aus einem Wohnhaus mit hohem Pultdach, an das westlich eine Garage mit Terrasse angebaut wurde, und drei Wirtschaftsgebäuden - einer mehrteiligen Scheune, die auch als Viehstall diente, einem kleinen Geräteschuppen sowie einem Heuschober nördlich der anderen beiden Gebäude. Auf diesem Areal wurde zwischenzeitlich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Teil A ein Lebensmitteldiscountmarkt errichtet. Im westlichen Teil des Plangebiets, jenseits des Eichelbergwegs, befindet sich die denkmalgeschützte Kelter, die nur noch zur Lagerung von Geräten und landwirtschaftlichen Maschinen genutzt wird.

## 3 Ziele der Raumordnung

### 3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Untermünkheim liegt an der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Entwicklungsachse „Heilbronn - Öhringen - Schwäbisch Hall - Crailsheim (- Feuchtwangen) im Verdichtungsbereich des ländlichen Raums um Schwäbisch Hall. Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und ressourcenschonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und weiterzuentwickeln.

3

---

### 3.2 Regionalplan Heilbronn-Franken

Im Regionalplan-Heilbronn Franken ist Untermünkheim als Kleinzentrum festgelegt, in dem die Aufgaben der Zentralen Orte der Grundversorgung für den zugehörigen Verflechtungsbereich erfüllt werden sollen. Der Kernort ist als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt in dem sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll.

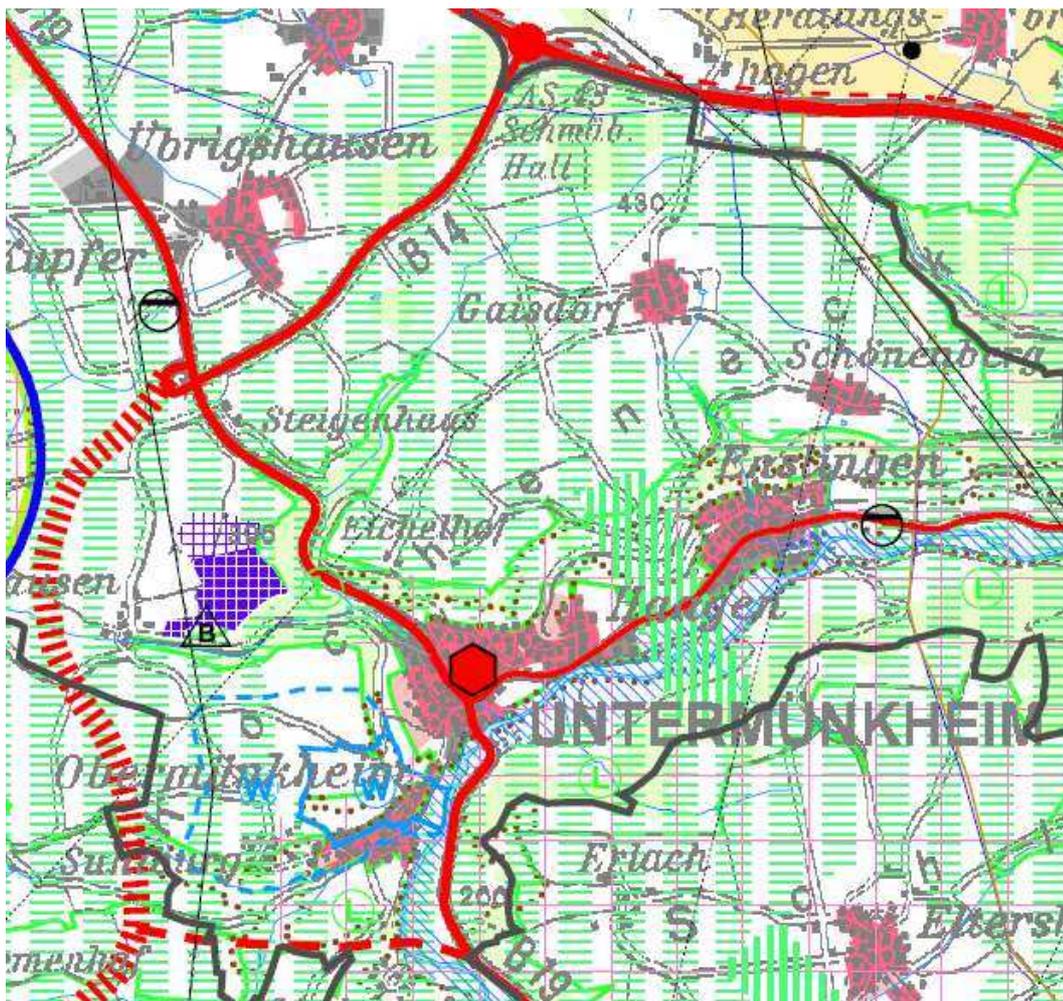


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Heilbronn-Franken

## 4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Teil B des Planbereich „Auäcker II“ besteht kein qualifizierter Bebauungsplan.

Die überwiegend ehemals landwirtschaftlich genutzten und bis heute unbebauten Flächen stellen einen Außenbereich im Innenbereich dar. D. h. Bauvorhaben unterliegen den Regelungen des § 35 BauGB.

## 5 Flächennutzungsplan

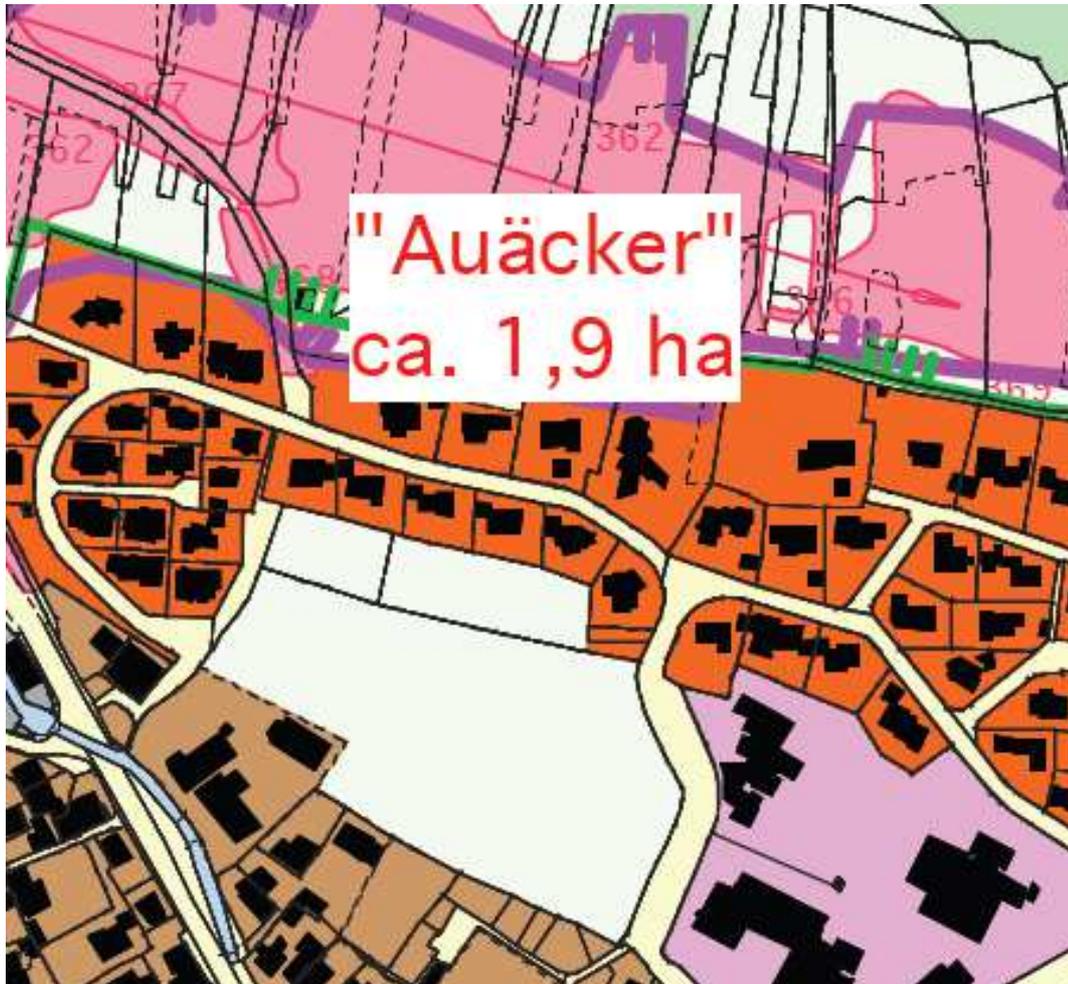


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Untermünkheim-Braunsbach, 5. Änderung

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Untermünkheim-Braunsbach, 5. Änderung, ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche sowie im Südwesten als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist bei der vorgesehenen Nutzung im Bebauungsplan „Auäcker III – Teil B“ nicht notwendig.

## 6 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung für das Gebiet „Auäcker III“ ist die entstandene landwirtschaftliche Brachfläche im Innenbereich des bebauten Ortsteils Untermünkheim einer gezielten innerörtlichen Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept (Abbildung 1: städtebauliches Konzept, 23.10.2012, KE) zu zuführen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Nutzung der Brachflächen als Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen, welche Möglichkeiten zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zur Eigenversorgung der Gemeinde Untermünkheim mit Lebensmittel bieten, sowie der Erhalt der denkmalgeschützten Kelter planungsrechtlich gesichert werden.

Im bereits mit Satzung am 17.04.2013 beschlossenen Planteil A konnte das Planziel zur Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes zur Eigenversorgung der Gemeinde bereits realisiert werden. Ebenfalls ist das festgesetzte Wohngebiet im Teil A nahezu komplett realisiert. Weitere dringend benötigte Wohnbauflächen im Ortskern sollen durch den Beschluss des Planteils B als Satzung planungsrechtlich gesichert werden.

## 7 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, sich die Fläche innerhalb des Ortskerns von Untermünkheim befindet und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

6

---

Der Plan kann somit im Bebauungsplanverfahren nach 13 a BauGB aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung freigestellt. Eingriffe, die durch die Planung verursacht werden, gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und müssen daher nicht kompensiert werden.

## 8 Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Vorgaben zur Planung wie:

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,
- Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen sowie der ehemaligen und zukünftigen Nutzungen,  
Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung und das Ortsbild.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend diesen Vorgaben ergibt sich für die Gebietsflächen die Einstufung als allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 3) gemäß § 4 BauNVO.

### 8.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 3)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlichen und sportliche Zwecke) zulässig. Die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und entsprechend der ortsüblichen Nutzungen in Wohngebieten nicht zugelassen.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahlen, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie maximale Gebäudehöhen und deren Höhenlage auf Basis von Bezugshöhen beziehungsweise bezogen auf die Straßenhöhe der Planstraße festgesetzt.

### 8.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (0,4). Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage (§ 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden, d. h. im Allgemeinen Wohngebiet dürfen 40 % (bis 60 %) der Grundstücksflächen überbaut werden. Durch das Einhalten der durch § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich die Baugebiete in das bestehende Ortsbild einfügen und innerhalb der Baugebiete ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden sind.

7

---

### 8.2.2 Vollgeschosse

Innerhalb der Wohngebiete dürfen die Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Festsetzung wirkt gemeinsam mit der Festsetzung der zulässigen maximalen Gebäudehöhen bezogen auf die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgelegten Bezugshöhen einer übermäßigen Ausnutzung der Bauflächen, welche aufgrund der Hanglage und entsprechender Abgrabungen ansonsten möglich wäre, entgegen. D. h. die Gebäude müssen mit ihrem Untergeschoss zum größten Teil bergseitig in den Hang eingegraben werden. Dies ist zum Erhalt eines harmonischen Landschafts- und Ortsbildes erforderlich.

### 8.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgelegte maximal zulässige Gebäudehöhe für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wurde für die Oberkante der Attika eines 2-geschossigen Flachdachgebäudes festgesetzt. Zusätzlich darf ein Attikageschoss mit einer Höhe von 2,8 m errichtet werden, welches allerdings nur 70 m<sup>2</sup> Grundfläche haben darf. Durch die Einschränkung der Bebauung für das Attikageschoss wird gewährleistet, dass die Aussicht der im Norden angrenzenden Gebäude südlich des Eichelbergweges nicht verbaut wird. Durch die Höhenbeschränkungen liegen die Dachterrassen der geplanten Bebauung, dann in etwa auf gleicher Höhe mit den Terrassen der bestehenden Bebauung am Eichelbergweg. Ferner liegen die Bezugshöhen für die geplante Bebauung wiederum zwischen 1,5 m und 2,0 m höher als die geplante Erschließungsstraße.

Für die Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf die geplante Erschließungsstraße von 6 m festgesetzt. Auch hier war ausschlaggebend, dass die Aussichtslage der im Norden geplanten und bestehenden Gebäude nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass vom Attikageschoss der nördlich der Erschließungsstraße geplanten Gebäude in jedem Fall die Dachterrassen eine unverbaute Aussicht haben.

Im WA 2 und WA 3 können somit Flachdachgebäude mit einer Attikahöhe von 6,0 m, jedoch ohne zusätzliches Attikageschoss gebaut werden. Für die zulässigen geneigten Dächer darf die Traufhöhe um 1,0 m überschritten werden..

8

---

Somit ist in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung jeweils der äußere Rahmen der Gebäude bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt. Die festgelegten Höhen berücksichtigen die städtebaulichen Ziele, die bestehende und umgebende Bebauung, die Höhenlage der Verkehrs- und sonstiger Erschließungsanlagen, die Topographie des bestehenden Geländes sowie nachbarschützende Belange.

### 8.3 Bauweise

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die Gebäude in offener Bauweise, d. h. mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ferner sind nur entsprechend der im Norden und Westen angrenzenden Bebauung nur Einzelhäuser zulässig.

### 8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebende und bestehende Bebauung abgestimmt.

Untergeordnete bauliche Anlagen nach § 5 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) dürfen die Baugrenzen im festgesetzten Umfang überschreiten. Untergeordnete Bauteile im Sinne der LBO sind zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten.

Ferner dürfen im WA 1 im Süden die Baugrenzen für z. B. ein Gartenzimmer auf einer Breite von 6 m in einer Tiefe von 3 m im Erdgeschoss überschritten werden. Dadurch entsteht nördlich der Erschließungsstraße eine abgestufte, terrassenartige Bebauung, die sich an der Topographie orientiert.

## 8.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die festgesetzten Mindestabstände und Lage der Garagen und Carports zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes. Der Straßenraum soll nicht durch Bauwerke, welche direkt an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen eingengt werden.

Nebenanlagen wie beispielsweise Schuppen für Gartengeräte wurden in ihrer Größe auf 25 m<sup>3</sup> und eine Gebäudehöhe von 2,5 m beschränkt. Dadurch wird erreicht, dass die Nebengebäude nicht zu stark in Erscheinung treten und das Ortsbild nicht dominieren.

Zusätzlich können gem. § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, fernmelde-technische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien zugelassen werden. Eine besondere Flächenausweisung ist hierfür nicht erforderlich.

## 8.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Neuanbindung des Wohngebietes (WA 1 bis WA 3) an die Ortsstraßen erfolgt über die J.–M.–Rößler–Straße und über die Verbindung nach Süden an den bereits bestehenden Teil A des Baugebietes.. Die Aufteilung der Straßenflächen für die J.–M.–Rößler–Straße wurde entsprechend dem Bestand in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Durch die auf der Ostseite der Straße bestehenden Senkrechtparkplätze kann keine Zufahrt für die neuen Wohnbaugrundstücke auf der Westseite erfolgen, da dies zu Verkehrskonflikten beim Ein- und Ausparken führen würde. Vor allem sollen Konflikte zwischen PKW–Verkehr und Fußgängern / Kindern, welche durch die benachbarte Schule und den Kindergarten zweifelsfrei entstehen würden, verhindert werden. Deshalb ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan für die Wohnbaugrundstücke ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über Mischverkehrsflächen, welche

eine gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer (PKW, Fußgänger, Radfahrer) zulassen. Die Detaillierung und der Ausbaustandart der neu zu erstellenden Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließung, vergleichbar dem Ausbaustandart im Teil A, welcher zwischenzeitlich schon hergestellt wurde. Hierbei sollen geeignete Elemente für eine Verkehrsberuhigung wie z. B. Wechsel von Fahrbahnbelägen in Kreuzungsbereichen verwendet werden. Durch die Anbindung der Mischverkehrsfläche im Westen innerhalb des Planteils A als auch über den angebundenen Fußweg nach Norden zum Eichelbergweg werden das neue und alte Wohngebiet miteinander vernetzt.

Zur Vernetzung des Wohngebietes mit den Funktionen und Einrichtungen im Ortskern wie z. B. Schule, Kindergarten und Ärzte werden Fuß- und Radwege im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt und planungsrechtliche gesichert. Ferner werden bereits im Vorgriff auf das sich derzeit in Bearbeitung befindende Konzept „sicherer Fußweg“ an der J.-M.-Rößler-Straße eine Querungshilfe festgesetzt, welche das Schulgelände im Norden und Süden an das neue Wohngebiet anbinden. Die Anordnung der Querungshilfe wurde im Vorfeld der Planfestsetzung mit dem Landratsamt abgestimmt.

## 8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers (Festlegung zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzen) und drosseln den Abfluss des Regenwassers (wasserdurchlässige Stellplätze). Vgl. Punkt 12.2 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“, Unterüberschrift „Wasser“.

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die bestehenden Wohngebiete werden Festsetzungen zur zulässigen Gestaltung der Beleuchtung im Plangebiet getroffen.

## 8.8 Leitungsrecht

Zur Sicherung bestehender unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen werden am westlichen Gebietsrand entsprechende Leitungsrechte festgesetzt bzw. müssen bestehende Leitungsrechte verändert werden.

## 8.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Ortsdurchfahrtsstraße B 19 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend innerhalb eines Bereichs mit Verkehrsverlärmung. Entsprechend der Schalltechnische Untersuchungen zur Erstellung des Bebauungsplanes „Ermittlung der Geräuscheinwirkungen des Stra-

Benverkehrs“ wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Je nach Abstufung der Lärmpegelbereiche sind an den Wohngebäuden Vorkehrungen für passiven Schallschutz zu treffen.

Betriebliche Neuansiedlungen innerhalb der südlich angrenzenden (Teil A) Mischgebiete unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch einen geeigneten Nachweis (z.B. schalltechnisches Gutachten) zu belegen sind.

### 8.10 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um Beeinträchtigungen zu vermindern und als Ersatz für einen eventuellen Wegfall bestehender Bepflanzungen sowie zur Gewährleistung eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbildes wurden Pflanzregelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind entsprechend der Darstellung im Lageplan heimische mindestens klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die eingezeichneten Standorte sind variabel, die eingezeichnete Anzahl je Grundstück ist aber einzuhalten.

### 8.11 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Bäume entlang der J.-M.-Rößler-Straße sollen als Straßenbegleitgrün erhalten bleiben und wurden deshalb entsprechend festgesetzt.

### 8.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## 9 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auäcker III – Teil B“ umfasst eine Fläche von ca. 1.1 ha (10.899 m<sup>2</sup>) mit folgender Unterteilung:

<b>Bauflächen gesamt</b>	<b>8.588 m<sup>2</sup></b>	<b>= 79 %</b>
Wohngebiet	8.588 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen gesamt:</b>	<b>2.311 m<sup>2</sup></b>	<b>= 21 %</b>
Verkehrsfläche:	1.684 m <sup>2</sup>	
Stellplätze:	258 m <sup>2</sup>	
Verkehrsr Grünfläche:	16 m <sup>2</sup>	
Fuß-/Radweg:	353 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10.899 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100 %</b>

## 10 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Erschließungsträger.

12

---

## 11 Verkehrsuntersuchung

Zur Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und zur Beurteilung der Auswirkungen auf die relevanten Verkehrsknotenpunkte wurde durch die Mondus Consult Ulm GmbH eine Verkehrsuntersuchung für das Plangebiet „Auäcker III“ (Teil A und Teil B) durchgeführt. Der Gutachter fasst das Ergebnis wie folgt zusammen:

„In der Auslegung zum Bebauungsplanentwurf „Auäcker III“ der Gemeinde Untermünkheim wurden Bedenken bzw. Anregungen zur geplanten Verkehrserschließung geäußert. Im Rahmen der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung wurde der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung erbracht. Grundlage hierzu bilden die Ergebnisse der Verkehrserhebung vom 24. April 2012 sowie das zu erwartende Neuverkehrsaufkommen durch die geplanten Objekte Wohngebiet „Auäcker III“ und Verbrauchermarkt.

Die Ergebnisse und Ausführungen belegen, dass das zu erwartende Neuverkehrsaufkommen aus dem Wohngebiet „Auäcker III“ sowie dem geplanten Verbrauchermarkt die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte in Untermünkheim (hier: B 19 / L 1045, L 1045 Weinbrenner Straße /

J.-M.-Röbler-Straße und L 1045 Weinbrenner Straße / Im Bühl / Parkplatz nicht nachhaltig beeinträchtigt.

An der Einmündung B 19 / Anbindung Verbrauchermarkt kann aus der zu erwartenden Verkehrsnachfrage abgeleitet werden, dass eine Linksabbiegespur von der B 19 in den Verbrauchermarkt für 2 Pkw-Einheiten ausreichend dimensioniert ist.“

Das Gutachten war bereits Bestandteil des Bebauungsplan „Auäcker III – Teil A“. Die Anbindung an die B 19 ist in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

## 12 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan „Auäcker III“ (Teil A und Teil B) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, muss für die Belange des Umweltschutzes keine Umweltprüfung durchgeführt werden, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden. Daher wird im Folgenden beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Planung berücksichtigt wurden.

### 12.1 Biologische Vielfalt

Vor dem Abriss der Gebäude und der damit zusammenhängenden Rodung von Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Auäcker III – Teil A“ im März 2011 wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung des Baumbestands zur Erfassung artenschutzrelevanter Strukturen und zur Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen in Form einer Potenzialanalyse durchgeführt (Potenzialanalyse Fauna, Quetz, 3/2011), deren Ergebnisse in der Begründung zum Teil A dargestellt wurden.

Nach Hinweisen des Umweltzentrums Schwäbisch Hall wurde im Sommer 2013 die südwestexponierte Böschung der J.-M.-Röbler-Straße an sieben Terminen von April bis August auf das Vorkommen von Wildbienen untersucht (Bebauungsplan Auäcker III – Erfassung und naturschutzfachliche Bewertung der Wildbienenfauna (Hymenoptera Apidae) einer Böschung im Verfahrensgebiet, Dipl.-Biol. Volker Mauss, Michelfeld 2013). Insgesamt wurden 38 Bienenarten nachgewiesen, die die Böschung als Nahrungshabitat und überwiegend auch als Nisthabitat nutzen. Alle heimischen Wildbienenarten sind nach Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Neun der erfassten Arten stehen in Baden-Württemberg auf der Roten Liste. Da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans sowohl die Böschung als auch die angrenzenden Nahrungshabitate beansprucht werden, wird der Lebensraum dieser geschützten Arten vollkommen zerstört. Da es sich bei den Wildbienen aber nicht um europarechtlich geschützte Arten handelt, verstoßen Handlungen zur Durchführung eines Vorhabens innerhalb eines Bebauungsplangebietes nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote.

## 12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>, wie den Bebauungsplan „Auäcker III“, als bereits bisher zulässig und ziehen kein Ausgleichserfordernis nach sich. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt.

### **Tiere, Pflanzen**

Das Gebiet des Teils B wird bisher überwiegend von Grünland sowie im Westen durch die J.-M.-Rößler-Straße eingenommen. Das Grünland stellt überwiegend (6.600 m<sup>2</sup>) eine Magere Flachland-Mähwiese im Sinne des FFH-Lebensraumtyps 6510 dar, in den Randbereichen befinden sich hingegen Fettwiesenbereiche (2.600 m<sup>2</sup>) (Bebauungsplangebiet Auäcker III in Untermünkheim – Prüfung der Wiese auf FFH—LRT, Ingenieurbüro Bischoff, Stuttgart 2013).

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere haben die Fettwiesenflächen eine mittlere Bedeutung, die Mageren Flachland-Mähwiesenflächen, die auch Nahrungshabitat der in der angrenzenden Straßenböschung vorkommenden Wildbienen sind, sowie dieses Wildbienenhabitat eine hohe Bedeutung. Die bebauten Flächen haben hingegen keine besondere Bedeutung.

Durch die vorgesehene Bebauung werden die Wiesenflächen durch Gebäude, Verkehrsflächen und gärtnerisch gestaltete Grünflächen ersetzt, wodurch mittlere bis hohe Beeinträchtigungen entstehen.

Die Beeinträchtigungen werden teilweise ausgeglichen, indem auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Stellplätze im Osten die Pflanzung von insgesamt 81 Laubbäumen (Teil A plus Teil B) festgesetzt wird. Außerdem sind Dachflächen mit einer Neigung bis zu 6 ° zu begrünen. Empfohlen wird auch eine Begrünung von stärker geneigten Dächern. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen sind angesichts der vorgesehenen intensiven Nutzung des Gebietes nicht möglich und rechtlich nicht erforderlich. Die Inanspruchnahme der Mageren Flachlandmähwiese und des Wildbienenhabitats im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans stellt nach § 19 Absatz 1 Satz 2 BNatSchG keine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes dar.

### **Boden**

Entsprechend der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ werden die nicht versiegelten Böden im Siedlungsbereich pauschal in der Bewertungsklasse 2 mit geringer Bedeutung eingestuft.

Durch die vorgesehene Bebauung werden bisher unversiegelte Bodenbereiche versiegelt. Auf Grund der geringen Bedeutung des Bodens führt dies nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

### **Wasser**

Durch die vorgesehene Bebauung werden teilweise bisher unversiegelte Bodenbereiche versiegelt, was zu einer geringeren Versickerung und höheren Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation führt.

Entstehende Beeinträchtigungen werden vermindert, indem Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 6 ° zu begrünen sind. Empfohlen wird auch eine Begrünung von stärker geneigten Dächern. Außerdem wird empfohlen, Regenwasser in Zisternen zu sammeln. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen sind angesichts der vorgesehenen intensiven Nutzung des Gebietes nicht möglich und rechtlich nicht erforderlich.

### **Luft**

Für die Bindung und den Abbau von Luftschadstoffen haben die betroffenen Grünlandflächen keine besondere Bedeutung.

Durch die vorgesehene Bebauung im Teil B entstehen auf Grund der geringen Bedeutung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### **Klima**

Auf der Wiesenfläche konnte bisher Kaltluft entstehen, die zum Temperatenausgleich in Untermünkeim beitrug. Auf Grund der geringen Ausdehnung des Siedlungskörpers besteht allerdings eine geringe Empfindlichkeit für Wärmeinseleffekte.

15

---

Durch die Bebauung geht eine Kaltluftentstehungsfläche verloren, was angesichts der geringen Empfindlichkeit aber nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führt. Beeinträchtigungen werden vermindert indem zur Durchgrünung des Gebietes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Stellplätze im Osten die Pflanzung von insgesamt 81 Laubbäumen (Teil A plus Teil B) festgesetzt wird und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 6 ° zu begrünen sind. Empfohlen wird auch eine Begrünung von stärker geneigten Dächern. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen sind angesichts der geringen Beeinträchtigungen nicht erforderlich.

### **Landschaft**

Die Wiesenfläche wirkt als von Bebauung umgebenes Element des Außenbereiches eher als Fremdkörper und hat keine erhebliche Bedeutung für das Ortsbild.

Durch die Bebauung entstehen auf Grund der geringen Bedeutung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

### 12.3 Natura 2000

Untermünkheim ist außerhalb der Bebauung umgeben von Flächen des FFH-Gebietes 6824341 „Kochertal Schwäbisch Hall – Künzelsau“. Der Kocher südöstlich der Ortslage ist außerdem als Teil des Vogelschutzgebietes 6823441 „Kocher mit Seitentälern“ ausgewiesen.

Durch die Lage des Plangebietes inmitten der Bebauung sind Auswirkungen auf das FFH-Gebiet nicht zu erwarten.

### 12.4 Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Auf Grund der Lärmemissionen insbesondere durch den Verkehr auf der Hohenloher Straße (B 19) können innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die Lärmorientierungswerte der DIN 18005 zum Schallschutz im Städtebau für Wohn- und Mischgebiete überschritten werden.<sup>1</sup>

Um Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehr zu vermeiden sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gekennzeichnet, in denen an den Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

### 12.5 Kultur- und Sachgüter

Im Teil B des Baugebietes sind keine Kultur- und Sachgüter mit Bedeutung für die Allgemeinheit bekannt, so dass durch die Bebauung keine entsprechenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

16

### 12.6 Emissionen, Abfall, Abwasser

Durch die mögliche Bebauung sind keine besonders kritischen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das Abfallwirtschaftsamt Schwäbisch Hall. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur mechanisch-biologischen Sammelkläranlage in Untermünkheim-Enslingen.

### 12.7 Energie

Untermünkheim erhält eine jährliche Sonneneinstrahlung von 1050 – 1075 kWh/m<sup>2</sup>. Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude können Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen mit der gleichen Neigung, wie das Dach installiert werden. Auch bei nicht 100 %iger Südausrichtung ist je nach Neigung der Kollektoren oder Photovoltaikmodule eine gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

### 12.8 Umweltpläne

Der Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Untermünkheim-Braunsbach enthält keine Vorschläge zur Entwicklung dieses innerörtlichen Gebietes.

---

<sup>1</sup> Ermittlung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs, W & W Bauphysik 2012

## 12.9 Bestmögliche Luftqualität

Durch die geplante Bebauung sind keine erheblichen Steigerungen von Luftschadstoffemissionen zu erwarten.

## 13 Anlagen

Anlage 1: Geländeschnitt Wohnbebauung

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchungen zur Erstellung des Bebauungsplanes „Ermittlung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs“, Stand 28.10.2012, W & W Bauphysik, Leutenbach.

Anlage 3: Potenzialanalyse Fauna, Dipl. – Biol. Peter-Christian Quetz, 28.03.2011

Anlage 4: Prüfung der Wiese auf FFH-LRT, Ingenieurbüro Bischoff, Stuttgart, Juni 2013

Anlage 5: Erfassung und naturschutzfachliche Bewertung der Wildbienenfauna, Dipl. Biol. Volker Mauss, 08.09.2013

## 14 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wird es notwendig, parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auäcker III – Teil B“ örtliche Bauvorschriften als Satzung zu beschließen, welche Regelungen enthalten über

17

---

### 14.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Entsprechend der umgebenden Bebauung sind stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen nicht zulässig. Dadurch werden sich die zukünftigen Gebäude in das Ortsbild einfügen.

### 14.2 Dächer

#### **Dachformen**

Durch die zulässigen Dachformen soll zum einen gewährleistet werden, dass vor Allem für die Wohnbebauung zeitgemäße Gebäude entstehen können, und zum anderen sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen.

#### **Dachdeckung**

Durch die Einschränkung der Farbtöne für die Dacheindeckungen wird dem einheitlichen Bestand im Ortskern Rechnung getragen. Die einheitliche Färbung der Dachlandschaft ist aufgrund der Topographie von der bestehenden weiter oben am Hang liegenden Bebauung sichtbar und soll deshalb beibehalten werden. Zur Beruhigung der Dachlandschaft sollen aus dem selben Grund bei

geneigter Dachfläche die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in derselben Dachneigung angebracht werden wie das Hauptdach. Zum Schutz der Umwelt sind großflächige schadstoffabgebende Dacheindeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. unzulässig.

**Dachaufbauten /Quergiebel/Dacheinschnitte:**

Zur Beruhigung der Dachlandschaft ist die Anzahl und Form der zulässigen Dachaufbauten eingeschränkt und sind Dacheinschnitte unzulässig.

Für untergeordnete Dächer (z. B. für Vorbauten oder Dachaufbauten) sind ausnahmsweise, sofern dies aus technischen Gründen erforderlich ist, auch andere Dachformen zulässig.

### 14.3 Werbeanlagen

Das Plangebiet ist durch die bestehende Mischnutzung der angrenzenden Bereiche geprägt, welche gleichzeitig Wohnnutzung zulässt. Damit innerhalb des Wohngebietes und der entstehenden Mischgebiete der Gebietscharakter gewahrt bleibt, muss auf überflüssige Werbeanlagen, welche nicht in Zusammenhang mit Leistungen am Ort stehen, verzichtet werden. Zudem sind Werbeanlagen innerhalb des Wohngebietes auf Dächern verboten, da diese in der Fernwirkung z. B. von der höher liegenden Wohnbebauung entlang des Eichelbergwegs aus gesehen das Ortsbild negativ beeinflussen würden.

Zur Gewährleistung der Sicherheit im Straßenverkehr sind keine Werbeanlagen zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche zulässig.

### 14.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Damit ein Mindestmaß an Durchgrünung erreicht wird, welche sich positiv auf das Ortsbild auswirkt, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 14.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Durch die Regelung Abfallbehälter entsprechend einzuhausen soll ein geordnetes Straßenbild gewährleistet werden.

### 14.6 Einfriedungen

Die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit.

## 14.7 Niederspannungsfreileitungen

Aus städtebaulichen Gründen wird die Zulässigkeit von oberirdischen Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen untersagt, da diese nicht dem Ortsbildcharakter für moderne Wohngebiete entsprechen würden.

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auäcker III – Teil B“.

### Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 21.04.2015

19

---

---

Christoph Maschke

Bürgermeister

### Bearbeitung:

LBBW Immobilien **Kommunalentwicklung** GmbH

Stuttgart, den 12.01.2015



---

Margarethe Stahl