Gemeinde Unterschneidheim

Bebauungsplan „Nordhäuser Straße III“ in Unterschneidheim

BEGRÜNDUNG

Anerkannt: Unterschneidheim, 26.01.2026

Joas, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 17.12.2025/26.01.2026

Projekt: US2102 / 846476

Bearbeiter/in: BK

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1. Angaben zur Gemeinde Unterschneidheim 5

2. Erfordernis der Planaufstellung und Geltungsbereich 6

2.1. Erfordernis der Planaufstellung 6

2.2. Geltungsbereich 6

3. Verfahren 7

4. Begründung des Bedarfs und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials 7

4.1. Begründung des Bedarfs 7

4.2. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials 8

4.2.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale 8

4.2.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale 8

5. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen 9

5.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) 9

5.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasser-schutz 10

5.3. Regionalplan 11

5.4. Flächennutzungsplan 11

5.5. Bebauungspläne 12

5.6. Schutzgebiete und-objekte 15

6. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes 15

6.1. Nutzungen im Plangebiet 15

6.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes 15

6.3. Altlasten 16

6.4. Grund- und Oberflächenwasser 16

6.4.1. Grundwasser 16

6.4.2. Oberflächenwasser 16

6.5. Erschließung 16

6.6. Ver- und Entsorgung 16

6.7. Land- und Forstwirtschaft 16

7. Städtebauliche Planung und Gestaltung 16

7.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung 16

7.2. Immissionsschutz 17

7.3. Erschließung 17

7.4. Ver- und Entsorgung 17

7.4.1. Wasserversorgung 17

7.4.2. Stromversorgung 17
7.4.3. Telekommunikation 17
7.4.4. Entsorgung 17
7.5. Land- und Forstwirtschaft 18
7.6. Grün- und Freiraumkonzept 18
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 18
8.1. Art der baulichen Nutzung 18
8.1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet 18
8.2. Maß der baulichen Nutzung 19
8.2.1. Grundflächenzahl 19
8.2.2. Zahl der Vollgeschosse 19
8.2.3. Höhe baulicher Anlagen 19
8.3. Bauweise 20
8.4. Überbaubare Grundflächen 20
8.5. Flächen für Garagen und Stellplätze 20
8.6. Nebenanlagen 20
8.7. Verkehrsflächen 20
8.7.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ 20
8.7.2. Verkehrsgrün 20
8.7.3. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Einfahrtsbereich 20
8.8. Grünflächen 21
8.8.1. öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Grünanlage 21
8.9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 21
8.9.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 21
8.10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes 21
8.11. Pflanzgebot und Pflanzbindung 22
8.11.1. Pflanzgebote 22
8.11.2. Pflanzbindung 22
8.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers 22
8.13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 22
9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes 23
9.1. Gestaltung von baulichen Anlagen 23

9.1.1. Dachform, Dachneigung 23
9.1.2. Dachaufbauten 23
9.1.3. Dachdeckung 23
9.1.4. Äußere Gestaltung 23
9.2. Werbeanlagen 23
9.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen 24
9.3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ... 24
9.3.2. Einfriedungen 24
9.4. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken 24
9.5. Drainagen 24
9.6. Ordnungswidrigkeiten 24
10. Hinweise 24
11. Umweltbelange 25
12. Flächenbilanz 28

ANLAGEN

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Nordhäuser Straße III“; Urbach, 30.05.2025, Klinger und Partner Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Nordhäuser Straße III“ – Bauvorhaben südlich Kreissparkasse; Urbach, 30.09.2025, Klinger und Partner Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Nordhäuser Straße III“ – Gewerbelärm; Urbach, 28.11.2025, Klinger und Partner Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM

Die Gemeinde Unterschneidheim liegt am östlichen Rand des Ostalbkreises an der Grenze zu Bayern und ist Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Tannhausen.

Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort die Ortsteile Geislingen, Nordhausen, Unterwilflingen, Walxheim, Zipplingen und Zöbingen. Unterschneidheim zählt derzeit insgesamt 4.975 Einwohner (Stand 31.12.2024), davon leben knapp 2.000 Einwohner im Hauptort. Die Gemeindefläche umfasst ca. 6.800 Hektar und grenzt an folgende Städte und Gemeinden: Im Norden an die Gemeinde Tannhausen, im Osten an die bayerischen Gemeinden Fremdingen, Marktoffingen und Wallerstein, im Süden an die Gemeinde Kirchheim am Ries und an die Stadt Bopfingen und im Westen an die Stadt Ellwangen und an die Gemeinde Westhausen.

Das Gemeindegebiet liegt östlich der Autobahn A 7, nördlich der Bundesstraße 29 und westlich der Bundesstraße 25 und ist über die Landesstraße 2221 in Richtung Norden und Süden und über die Landesstraßen 2223 in Richtung Westen an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Das Bebauungsplangebiet „Nordhäuser Straße III“ liegt an der Kreisstraße 3209, der Nordhäuser Straße, am östlichen Ortsrand von Unterschneidheim in Richtung Nordhausen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Grünfläche zwischen Sportplatz im Süden und Nordhäuser Straße im Norden und zwischen Regionalmarkt im Osten und Wohnbebauung im Westen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Unterschneidheim möchte eine innerörtliche Baulücke erschließen und einer sinnvollen Nutzung zuführen. Es handelt sich um eine Fläche zwischen Kreisstraße, Regionalmarkt, Sportplatz, Seniorenzentrum, Schule und Wohnbauflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nordhäuser Straße III“ möchte die Gemeinde Unterschneidheim die derzeit nicht genutzte Grünfläche im attraktiven Umfeld von Schule, Einkaufsmarkt und Seniorenzentrum Bauflächen für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe anbieten. Die zentrale Lage und die gute verkehrliche Anbindung bieten sich für diese Nutzung an.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Filiale Unterschneidheim der Kreissparkasse Ostalb, diese soll planungsrechtlich gesichert werden.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 384/2 (Nordhäuser Straße) und 384/3 sowie Teile der Flurstücke 357/3 (Nordhäuser Straße) und 384 (Sportanlage).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
im Norden durch das Flurstück 357/3 (Nordhäuser Straße),
im Osten durch die Flurstücke 357/3 (Nordhäuser Straße), 361 und 384,
im Süden durch die Flurstücke 361 und 384
und im Westen durch die Flurstücke 368, 364/5, 364 und 357/3 (Nordhäuser Straße).

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Planteil vom 17.12.2025 begrenzt.

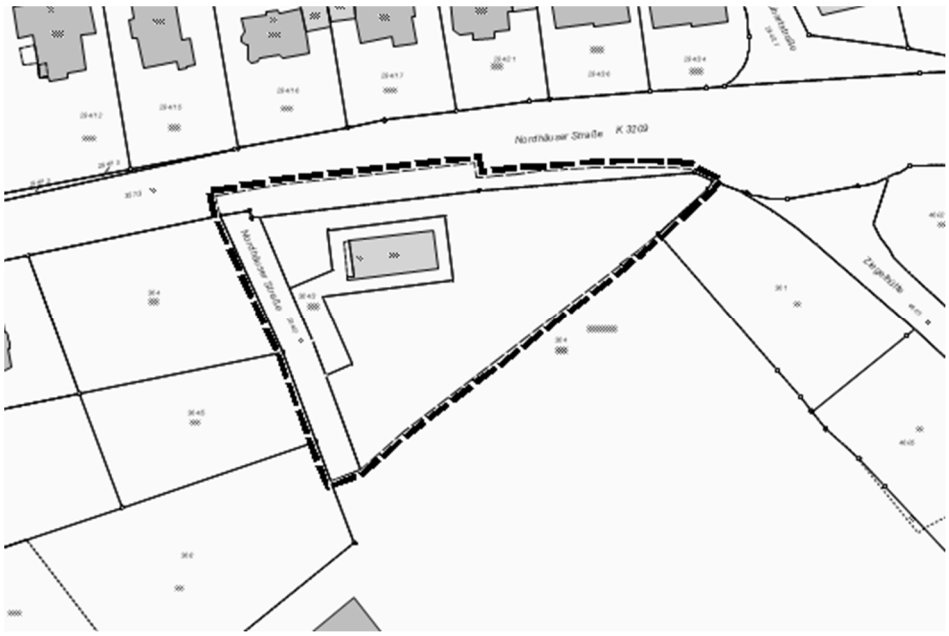

Abb. 2: Abgrenzungsplan (eigene Darstellung)

3. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine innerörtliche Baulücke handelt, die zur Nachverdichtung überplant werden soll. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem Landesrecht unterliegen, nicht zugelassen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Unfällen nach dem Störfallrecht zu beachten sind.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4634 m², sodass die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erfüllt sind. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4. BEGRÜNDUNG DES BEDARFS UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

4.1. Begründung des Bedarfs

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind ausdrücklich Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken oder Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Planansatz 3.1.9 Z). Die Bauleitplanung ist dazu angehalten, das Innenentwicklungspotential ihrer Gemeinde zu erheben.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Planansatz 3.1.9 LEP (Z).
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimaschutz und Klima-anpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch die Nutzbarmachung und Entwicklung der innerörtlichen Baulücke werden die Ziele der Landesentwicklung umgesetzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind für Unterschneidheim noch geplante gewerbliche Bauflächen im Süden der Ortslage dargestellt, die noch nicht vollständig bebaut sind. Allerding sollen diese für größere Betriebe vorbehalten

werden. Im vorliegenden Bebauungsplan soll eine innerörtliche Baulücke der Bebauung zugeführt werden.

4.2. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

4.2.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale

Die nach dem BauGB und dem LEP vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Gemeinde Unterschneidheim beachtet. In Unterschneidheim konnten bereits zahlreiche Baulücken geschlossen werden, diese werden derzeit bebaut. Beispiele hierfür sind das Mehrfamilienhaus in der Ortsmitte, das Ärztehaus in der Espangasse sowie zahlreiche private Bauvorhaben in den Ortsteilen.

4.2.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erstmalig erhoben und seitdem im 3-Jahres-Rhythmus (2014, 2017, 2020 und 2023) überarbeitet und aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

Abb. 3: Auszug regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2023

Das Plangebiet ist nicht als Baulücke dargestellt, da die Fläche im Bebauungsplan „Sportzentrum Unterschneidheim“ (rechtsverbindlich seit 23.11.1979) als ‚Grünfläche für den Gemeinbedarf – Spiel- und Sportflächen‘ dargestellt ist. Der Bebauungsplan wurde in diesem Bereich nie in Spiel- und Sportflächen umgesetzt und es besteht aktuell kein Bedarf. Daher soll für die Fläche eine Nachverdichtung und Nutzung für Dienstleistung und nichtstörendes Gewerbe ermöglicht werden.

5. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

5.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Gemäß des Landesentwicklungsplans 2002 von Baden-Württemberg liegt Unterschneidheim im ländlichen Raum im engeren Sinne. Hierbei handelt es sich um großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.
Unterschneidheim ist als Kleinzentrum ausgewiesen. Kleinzentren decken die Grundversorgung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs ihres Verflechtungsbereichs. Die Einrichtungen übernehmen hierbei eine mehr als tägliche Versorgung von mindestens 8 000 Einwohnern im Nahbereich (PS 2.5.11 LEP).

Bei der Entwicklung der geplanten Baufläche „Nordhäuser Straße III“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Der Flächennutzungsplan sieht im Planbereich Grünanlage und Sportplatz vor. Da für eine Erweiterung der Sportanlagen kein Bedarf besteht, soll für die Fläche eine andere Nutzung ermöglicht werden.

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen wer-den. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Grünfläche zwischen Sportplatz im Süden und Nordhäuser Straße im Norden und zwischen Regionalmarkt im Osten und Wohnbebauung im Westen. Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als innerörtliche Grünfläche ohne besondere Funktion genutzt. Im nordwestlichen Teil befindet sich die Sparkassenfiliale sowie ein unterirdischer Löschwasserbehälter.

Der Bodenkarte (LGRB, Bodenkarte BK50) zufolge handelt es sich beim Bodentyp um Braunerden und Pelosol-Braunerden, die Böden sind z. T. pseudovergleyt und mittel bis mäßig tief entwickelt. Die Böden haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für die naturnahe Vegetation und weisen eine mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Flurbilanz 2022 macht für das Plangebiet keine Aussage.

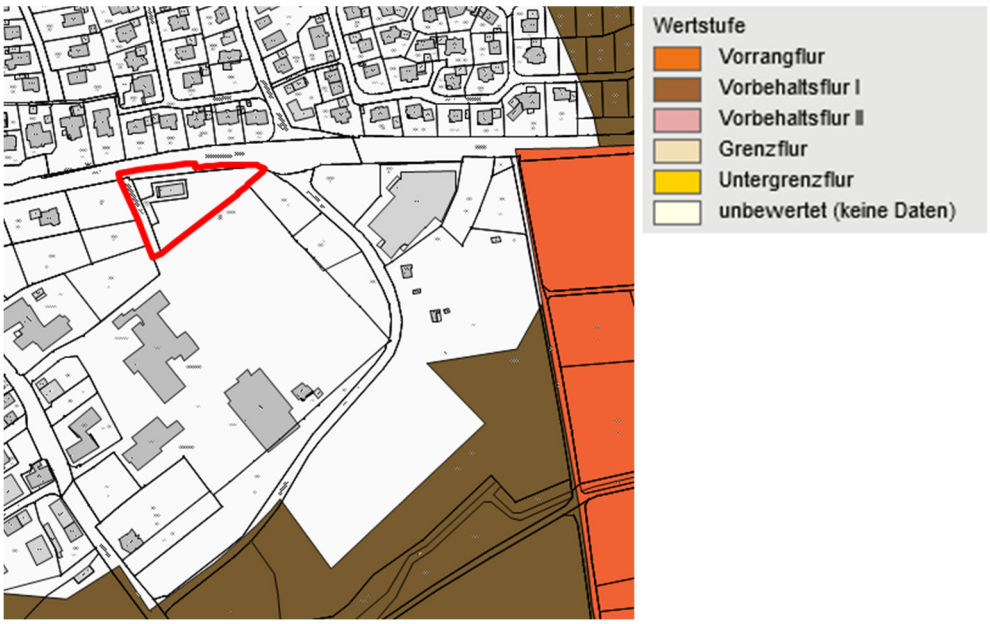

Abb. 4: Auszug Flurbilanz 2022 (LEL)

5.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

Plansatz I.1.1 (Z)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Für das Bebauungsplangebiet „Nordhäuser Straße III“ wurden im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, liegt keine Hochwassergefährdung vor.

Plansatz I.2.1 (Z)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Das Plangebiet liegt abseits von Küstengewässern und außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete oberirdischer Gewässer, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die Verfügbarkeit von Daten bzw. Starkregengefahrenkarten geprüft. Diese sind bei der Gemeinde

Unterschneidheim derzeit noch nicht vorhanden, sodass hierzu keine Aussagen bezüglich der Betroffenheit getroffen werden können. Dennoch wurden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Festlegung der EFH der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie
- Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl
- Festsetzung von privaten Retentionseinrichtungen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze
  Schaffung von Retentionsraum durch Festsetzung von Dachbegrünung

5.3. Regionalplan

Im Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg (rechtskräftig seit 12.09.2025) ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet‘ dargestellt.

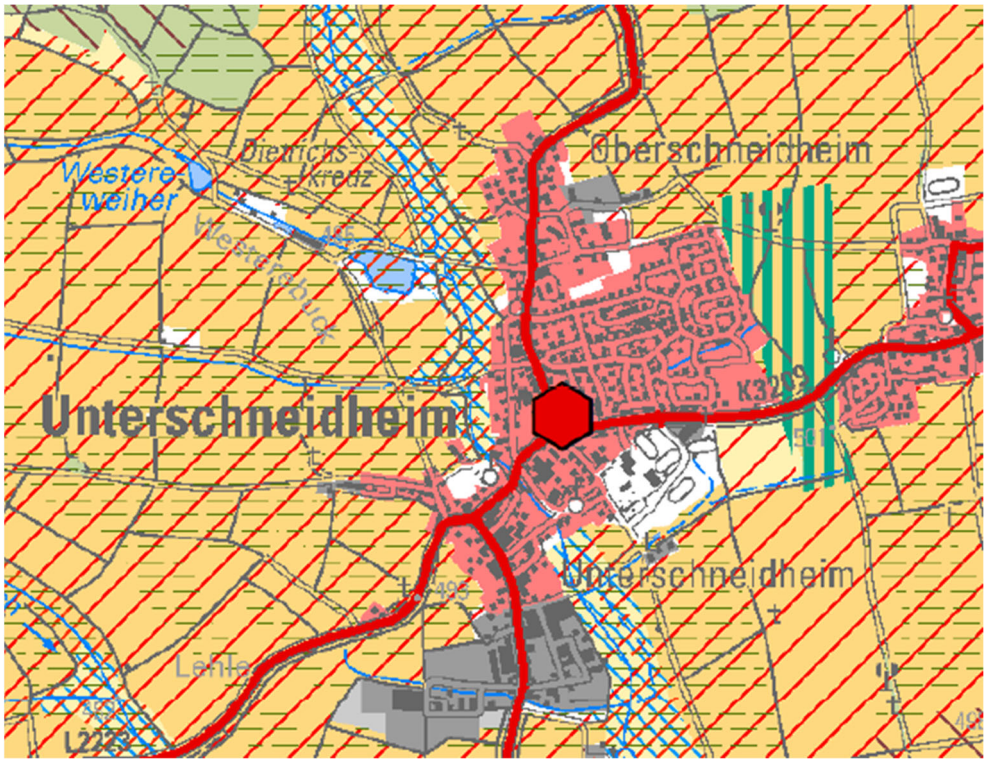

Abb. 5: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Region Ostwürttemberg 2035 (Regionalverband Ostwürttemberg)

Durch die Planung werden keine Ziele der Regionalplanung berührt.

5.4. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen mit den Gemeinden Stödtlen, Tannhausen und Unterschneidheim (rechtsverbindlich seit 13.04.2006, einschließlich 11. Fortschreibung rechtsverbindlich seit 16./17.01.2025) als öffentliche Grünfläche ‚Grünanlage‘ bzw. ‚Sportplatz‘ dargestellt.

Da aktuell kein Bedarf für weitere Anlagen für sportliche Zwecke gegeben ist, soll die Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

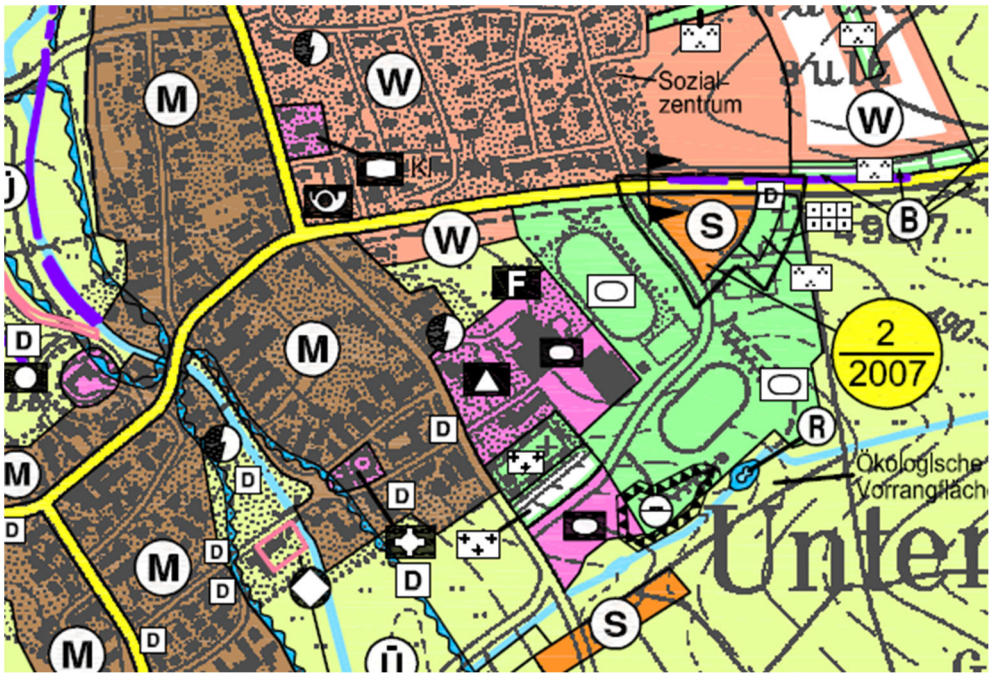

Abb. 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (GVV Tannhausen)

5.5. Bebauungspläne

Durch die Planung werden Teilflächen des bestehenden Bebauungsplanes „Sportzentrum Unterschneidheim“ (rechtsverbindlich seit 23.11.1979) überplant. In diesem ist für den überplanten Bereich ‚Grünfläche für den Gemeinbedarf – Spiel- und Sportflächen‘ dargestellt, mit dem Schriftzug ‚landwirtschaftliche Nutzung‘. Der Bebauungsplan wurde in diesem Bereich nie in Spiel- und Sportflächen umgesetzt. Inzwischen ist dort ein Geh- und Radweg entlang der Nordhäuser Straße, ein Fußweg am Sportplatz und ein Gebäude der Kreissparkasse Ostalb gebaut worden, die Restfläche ist eine Grünfläche ohne besondere Nutzung.

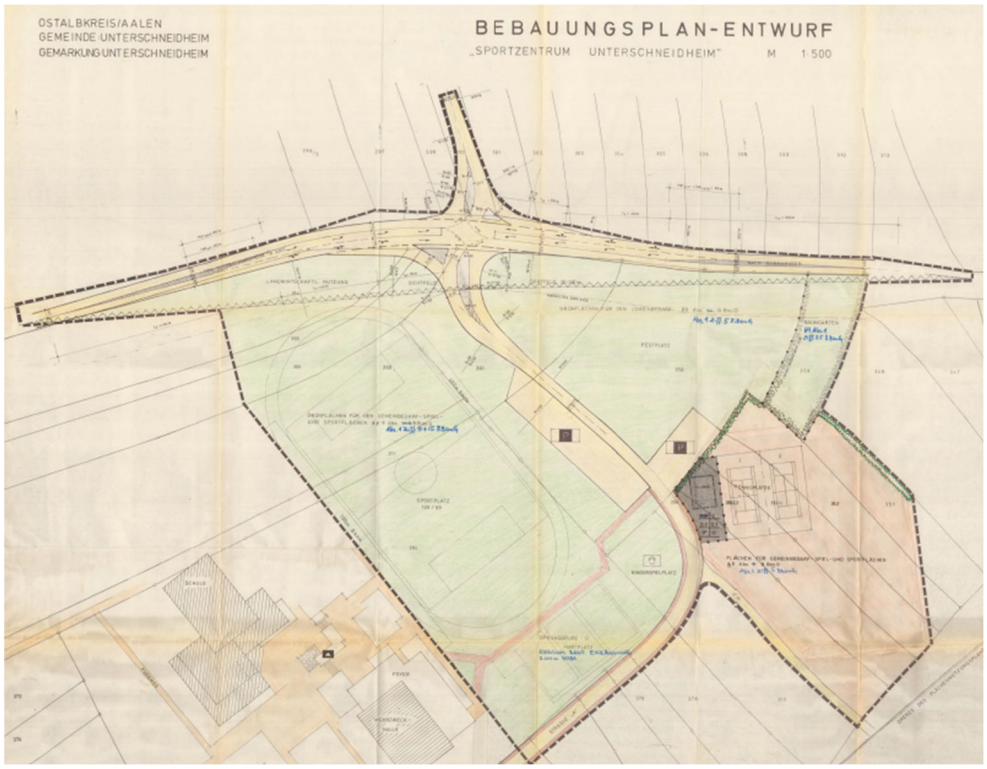

Abb. 7: Auszug aus dem rechtsverb. Bebauungsplan „Sportzentrum Unterschneidheim“

Durch die Planung werden außerdem Teilflächen des bestehenden Bebauungsplanes „Nordhäuser Straße I“ (rechtsverbindlich seit 22.11.1996) überplant. In diesem ist für den überplanten Bereich ‚Fläche für die Landwirtschaft‘, ‚Bereich ohne Ein- und Ausfahrt‘ und entsprechend die zulässige ‚Ein- und Ausfahrt‘ vom Grundstück in die Verkehrsflächen dargestellt, sowie ein Geh- und Radweg mit Verkehrsgrün und paralleler Baumreihe. Der Geh- und Radweg mit Verkehrsgrünstreifen wurde inzwischen gebaut.

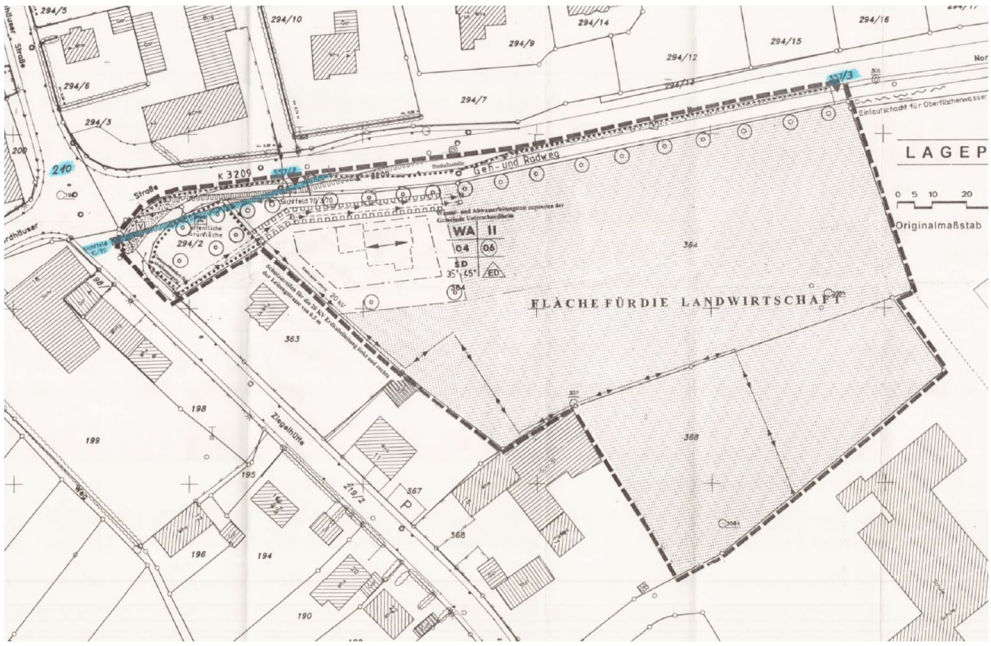

Abb. 8: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nordhäuser Straße I“

Durch die Planung werden außerdem Teilflächen des bestehenden Bebauungsplanes „Nordhäuser Straße I - 1. Änderung“ (rechtsverbindlich seit 22.02.2002) überplant. In diesem ist für den überplanten Bereich der inzwischen gebaute Geh- und Radweg entlang der K 3209, ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Ortsstraße‘, Verkehrsgrünflächen und öffentliche Grünflächen sowie Pflanzbindung und Pflanzgebot für Baumreihen festgesetzt.

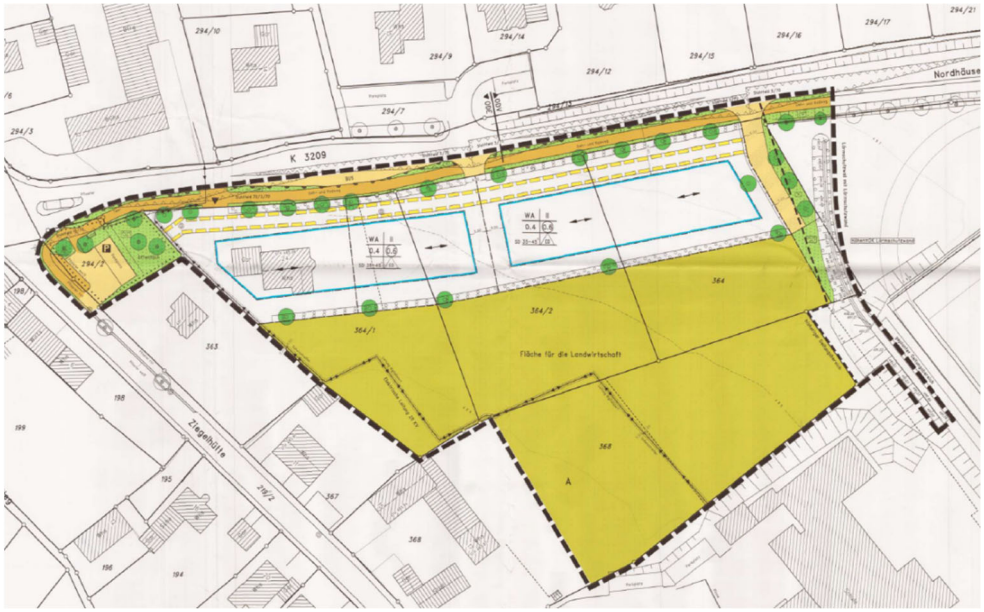

Abb. 9: Auszug aus dem rechtsverb. Bebauungsplan „Nordhäuser Straße I, 1. Änderung“

Durch die Planung werden außerdem Teilflächen des bestehenden Bebauungsplanes „Nordhäuser Straße I - 2. Änderung“ (rechtsverbindlich seit 03.06.2011) überplant. Der Bebauungsplan „Nordhäuser Straße I - 1. Änderung“ wird im Plangebiet komplett durch den Bebauungsplan „Nordhäuser Straße I - 2. Änderung“ überplant. Im Bebauungsplan „Nordhäuser Straße I - 2. Änderung“ ist für den überplanten Bereich ‚öffentliche Verkehrsfläche‘ als Zufahrt für südwestlich neu festgesetzte Gemeinbedarfsflächen, außerdem ‚öffentliche Grünfläche‘ mit einem ‚Lärmschutzwall mit Pflanzgebot‘ sowie ein ‚Geh- und Radweg mit Verkehrsgrünstreifen‘ und ‚Pflanzbindung und Pflanzgebot für Einzelbäume‘ festgesetzt.

Abb. 10: Auszug aus dem rechtsverb. Bebauungsplan „Nordhäuser Straße I - 2. Änderung“

5.6. Schutzgebiete und-objekte

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen.

Auch nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie Flächen für den Biotopverbund sind nicht vom geplanten Vorhaben betroffen.

6. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

6.1. Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich bestehende öffentliche Verkehrsflächen: Teile der Nordhäuser Straße (Straßenstich nach Süden abzweigend von der K 3209) mit Gehweg, ein abgesetzter Geh- und Radweg entlang der Nordhäuser Straße (K 3209) mit parallelem Grünstreifen und vorhandener Baumreihe nach Süden und ein Fußweg am nördlichen Rand des bestehenden Sportplatzes. Des Weiteren ein vorhandener unterirdischer Löschwasserbehälter der Gemeinde, ein Gebäude mit Zuwegung und Erschließung von Westen her, einschließlich dazugehöriger Stellplätze sowie ein mit drei Laubbaum-Hochstämmen bepflanzter Lärmschutzwall. Die restliche Fläche wird als Grünfläche genutzt. Die Gemeinde unterhält einen Mischwasserkanal parallel südlich des Geh- und Radweges sowie eine Wasserleitung.

6.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Im Norden grenzt an das Plangebiet zunächst die Nordhäuser Straße (K 3209) an und im weiteren Verlauf das allgemeine Wohngebiet „Letten VI“. Im Nordosten be-

findet sich ein Kreisverkehr im Zuge der K 3209, mit Abzweigung in die Wohngebiete nach Norden und zum Einkaufsmarkt, Sportplatz und in die freie Landschaft nach Süden. Im Westen schließt zunächst der Straßenstich Nordhäuser Straße an, dann unbebaute und noch landwirtschaftlich genutzte Wohnbauflächen und im weiteren Verlauf Wohnbebauung bzw. südwestlich das Seniorenzentrum. Südlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz mit Baumreihen im Westen und Osten sowie der Festplatz im Südosten. Nach Osten grenzt der Einkaufsmarkt mit Parkplatz an.

6.3. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

6.4. Grund- und Oberflächenwasser

6.4.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation. Dabei handelt es sich um einen Grundwassergeringleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit auf klüftigen Kalkstein-, Kalkmergelstein- und Kalksandsteinbänken.

6.4.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

6.5. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Nordhäuser Straße von Norden und Westen erschlossen. Über diese Verknüpfungen erfolgt eine Anbindung der neuen Gewerbeflächen sowohl an das örtliche als auch an das überörtliche Verkehrswegenetz.

6.6. Ver- und Entsorgung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind südlich der Nordhäuser Straße Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, die das vorhandene Gebäude versorgen. Diese sind für den Anschluss zusätzlicher Gewerbeflächen ausreichend dimensioniert. Zusätzlich sind Stromkabel auch im Süden das Plangebietes vorhanden.

Übergeordnete Leitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.7. Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Planungen werden keine landwirtschaftlichen Flächen berührt. Durch den Bebauungsplan werden keine forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

7. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

7.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Die Gemeinde Unterschneidheim möchte eine innerörtliche Baulücke erschließen und einer sinnvollen Nutzung zuführen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Filiale Unterschneidheim der Kreissparkasse Ostalb. Ergänzend hierzu soll Baurecht für nicht störende Gewerbe- und

Dienstleistungsbetriebe geschaffen werden. Die zentrale Lage im Umfeld von Schule, Einkaufsmarkt und Seniorenzentrum ist ideal für diese Nutzung sowie auch die gute verkehrliche Anbindung. Dabei kann bereits vorhandene Infrastruktur im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung und die verkehrliche Erschließung genutzt werden.

7.2. Immissionsschutz

Aufgrund der verschiedenen Nutzungen (Straße, Sportplatz, Festplatz und Einkaufsmarkt) im Umfeld des Plangebietes, wurde vorab ein schalltechnisches Gutachten erstellt, mit dem Ziel, den auf das Plangebiet einwirkenden Schall zu ermitteln. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass je nach Untersuchungsfall Teilbereiche im Lärmpegelbereich IV liegen, also die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für eine Wohnnutzung überschritten werden. Die Entwicklung eines Wohn- oder Mischgebietes scheidet für das Plangebiet also aus.

Auf Grund der bestehenden Wohnnutzung nördlich und westlich des Plangebietes wurde in einem weiteren Schritt untersucht, wieviel Lärm aus dem Plangebiet emittiert werden darf. Es soll nur nicht störendes Gewerbe zugelassen werden. Das schalltechnische Gutachten legt Emissionskontingente für die Bauflächen fest. Im Rahmen der baurechtlichen / immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der konkreten Anlagen ist die Einhaltung der Emissionskontingente nachzuweisen, so dass gewährleistet, dass es zu keinen erheblichen Belastungen mit Lärm und Luftschadstoffen kommt.

7.3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist bereits gegeben. Aus Sicherheitsgründen wird nur eine Ein- und Ausfahrt aus dem Plangebiet nach Norden in die Nordhäuser Straße zugelassen. Vom Straßenstich Nordhäuser Straße ist ebenfalls eine Zufahrt zugelassen.

7.4. Ver- und Entsorgung

7.4.1. Wasserversorgung

Eine Wasserleitung läuft durch das Plangebiet. Von dieser kann die Versorgung erfolgen.

7.4.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen.

7.4.3. Telekommunikation

Das Gebiet kann durch einfache Netzerweiterungen aus dem angrenzenden Bestand angebunden werden.

7.4.4. Entsorgung

Der Anschluss an den Mischwasserkanal befindet sich an der „Nordhäuser Straße“ im Plangebiet, innerhalb von Verkehrsgrünflächen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Nachverdichtungsfläche, in dessen Umfeld kein Regenwasserkanal vorhanden ist. Das anfallende unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen wird daher nach der Pufferung in den Mischwasserkanal eingeleitet, ebenso wie das anfallende Regenwasser der Hofflächen. Eine Pufferung des unverschmutzten Dachwassers muss dezentral im Plangebiet erfolgen. Aufgrund der Lage des Mischwasserkanales in sehr geringer Tiefe unter der Oberfläche

(ca. 1,44 m unter Flur) ist die Anlage einer unterirdischen Retentionszisterne nur bedingt bzw. nicht möglich. Die Regenwasserrückhaltung wird daher über eine Dachbegrünung geregelt.

7.5. Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung wird eine innerörtliche Grünfläche ohne besondere Funktion in Anspruch genommen, die in der Flurbilanz 2022 nicht bewertet wird. Land- und Forstwirtschaft sind daher nicht betroffen.

7.6. Grün- und Freiraumkonzept

Grünordnerische Maßnahmen dienen der Vermeidung/ Minderung, dem Ausgleich und dem Ersatz der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes werden im Folgenden zusammengefasst:

- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden (Schutzgut Boden, Fläche)
- Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet (Schutzgut Boden, Fläche)
- Festlegung der Höhe der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie, sodass ein möglichst hoher Anteil des Erdaushubs auf den Baugrundstücken oder den Grünflächen verbleiben kann (Schutzgüter Boden, Fläche und Landschafts- und Ortsbild)
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze und -zufahrten (Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser)
- Die Pufferung des unverschmutzten Niederschlagswassers der Dachflächen wird durch Dachbegrünung erfolgen. Das Dachwasser wird damit vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt (Schutzgut Wasser)
- Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen wird dem Mischwasserkanal zugeführt, sodass kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer erfolgt (Schutzgut Wasser)
- Durchführung von Rodungsarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Innere Durchgrünung des Baugebietes mit hochstämmigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken und im Bereich von Pkw-Stellplätzen sowie Dachbegrünung (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Höhenbeschränkung der Gebäude (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild)

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1. Art der baulichen Nutzung

8.1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Plangebietsfläche ist, entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und in Anlehnung an den Bestand, aber auch im Hinblick auf die benachbarte Bebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Zum Schutz der benachbarten Bebauung und in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt. Zum weiteren Schutz der an den Bebauungsplan angrenzenden bzw. benachbarten Gebiete im Norden und Osten werden im eingeschränkten Gewerbegebiet Emissionskontingente festgesetzt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauwesen und Umwelttechnik Klinger und Partner vom 28.11.2025 wurde nachgewiesen, dass bei voller Ausschöpfung dieser Geräuschkontingente an keinem der Immissionsorte der zulässige Immissionsrichtwert nach TA-Lärm überschritten wird.
Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn sie die im Textteil festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten.

Betriebsleiterwohnungen sind ebenfalls nicht zugelassen, da für das eingeschränkte Gewerbe kein Bedarf für Betriebsleiterwohnungen gesehen wird und Konflikte mit Wohnnutzung und bestehendem Umgebungslärm gegeben wären.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt und gleichzeitig die Auswirkung der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf. Hierzu zählen auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Lagerflächen.

8.2.1. Grundflächenzahl

Die städtebauliche Absicht ist es, die innerörtliche Baulücke sinnvoll zu nutzen. Da die Fläche relativ klein ist, ist eine hohe GRZ zugelassen.

8.2.2. Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an die umgebenden Nutzungen, des bestehenden Gebäudes im Gebiet und zur Ermöglichung kompakter Gebäude sind zwei Vollgeschosse zulässig.

8.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festlegung eines Maßbezugspunktes, mit denen die Höhe der Gebäude bestimmt wird, wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in ihrer absoluten Höhe und der Lage im Gelände gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude.

Die Gebäudehöhe wird auf 9,50m festgesetzt, um dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung zu entsprechen. Die gleichzeitige Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sichert dabei die eine Einbindung ins Landschaftsbild bzw. die umgebenden baulichen Strukturen.

Auf die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe kann verzichtet werden, da ein Teil des Plangebietes bereits bebaut ist bzw. das Plangebiet von Straßen und Wegen umgeben ist und die Erdgeschosshöhe sich am Bestand ausrichten wird. Festgesetzt ist die absolute Gebäudehöhe, von der keine Abweichung nach oben zulässig ist. Ausnahmen und Befreiungen von der festgesetzten absoluten Gebäudehöhe sind nicht zugelassen.

8.3. Bauweise

In Anlehnung an die umgebenden Gebiete und zur Einbindung in die städtebauliche Struktur wird eine offene Bauweise festgelegt. Damit sind Gebäude bis 50 m Länge zulässig und es ist der Grenzabstand nach Landesbauordnung einzuhalten.

8.4. Überbaubare Grundflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt und sind von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen.

8.5. Flächen für Garagen und Stellplätze

Die gewerblichen Bauflächen sind größtenteils von Verkehrsflächen umgeben (Straße, Fuß- und Radwege). Um den öffentlichen Verkehrsraum optisch nicht zu stark einzuschränken, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrtswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Sichtfelder sind aus Sicherheitsgründen einzuhalten.

8.6. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen nur in den überbaubaren Flächen der Baugrundstücke zulässig.

Auch sonstige Nebenanlagen sind aus gestalterischen Gründen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.

Die Sichtfelder sind aus Sicherheitsgründen einzuhalten.

8.7. Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

8.7.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Der Fußweg im Süden des Plangebietes und der Fuß- und Radweg im Norden des Plangebietes sind bereits vorhanden und werden zur Sicherung im Bebauungsplan festgesetzt.

8.7.2. Verkehrsgrün

Die im Planteil als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen dienen als Sicherheitsstreifen zwischen Fahrbahn und Fuß- und Radweg und der Aufnahme von Leitungen zur Ver- und Entsorgung. Sie dürfen im Bereich der zulässigen Grundstückszufahrt überfahren und befestigt werden.

8.7.3. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Einfahrtsbereich

Aus Sicherheitsgründen ist von Norden, von der Nordhäuser Straße (Kreisstraße 3209), nur eine Zufahrt zum Gebiet zugelassen. Diese ist so weit als möglich vom Kreisverkehr im Zuge der K 3209 entfernt und auf eine Breite von 5,00 m begrenzt. Für die übrigen Bereiche besteht entsprechend Planzeichnung aus Sicherheitsgründen ein Ein- und Ausfahrtverbot.

8.8. Grünflächen

8.8.1. öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Grünanlage

Im Nordosten des Plangebietes ist bereits eine öffentliche Grünfläche mit bestehender Baumreihe vorhanden. Diese dient zur Eingrünung des Plangebietes. Über die Grünfläche erfolgt die fußläufige Erschließung der Kreissparkasse. Da dies auch weiterhin möglich sein soll, sind Fußwege zugelassen. In der Grünfläche befindet sich außerdem ein unterirdischer Löschwasserbehälter. Auch dieser soll bestehen bleiben. Einrichtungen zur Ableitung von Oberflächenwasser, unterirdische Leitungen und Anlagen zur Regenwasserbehandlung und Regenwasserspeicherung als Löschwasser sind daher ebenfalls zugelassen.

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Ausweisung des „eingeschränkten Gewerbegebiets“ zu Gunsten der „öffentlichen Grünfläche“ im Nordwesten beschränkt.

8.9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.9.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.). Damit werden die negativen Auswirkungen bei Regenereignissen reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Regenwasserrückhaltung

Die Pufferung des unverschmutzten Niederschlagswassers der Dachflächen wird durch Dachbegrünung erfolgen. Das Dachwasser wird damit vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und die Auswirkung von Starkregenereignissen vermindert.

Zudem wird, aufgrund der weniger starken thermischen Aufheizung der Dachbegrünung im Vergleich zu anderen Dachdeckungsmaterialien, hiermit ein Beitrag zum städtischen Mikroklima geleistet. Auch durch die Rückhaltung des Wassers verbessert sich das Kleinklima im Planbereich. Die kleinklimatischen Bedingungen werden von den bereits spürbaren Auswirkungen des globalen Klimawandels beeinflusst und können beträchtliche Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung haben.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen ist zur Außenbeleuchtung naturverträgliche Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen ≤ 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist außerdem auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

8.10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes

Der vorhandene Lärmschutzwall dient dem Schutz der westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung vor Lärm aus den Sportanlagen südlich des Plangebietes. Er ist daher zunächst zu erhalten.

Um das Plangebiet optimal ausnutzen zu können, kann es erforderlich werden, den Lärmschutzwall zu entfernen. Sofern dieser entfernt wird, sind neue Vorkehrungen gegen Sportlärmemissionen aus den südlich angrenzenden Sportanlagen zu treffen (Gebäude oder Lärmschutzwände). Die Einhaltung der Vorgaben ist im Baugesuch nachzuweisen.

8.11. Pflanzgebot und Pflanzbindung

8.11.1. Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild. Für die Umsetzung der Pflanzgebote ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

Die Überstellung von Parkplätzen mit Laubbaum-Hochstämmen dient ebenfalls der Durchgrünung und Einbindung ins Ortsbild. Große zusammenhängende und ungegliederte Stellplatzflächen sollen verhindert und gleichzeitig einer innerörtlichen Aufheizung im Sommer entgegengewirkt werden.

8.11.2. Pflanzbindung

Zur Sicherung bestehender wertvoller Gehölzbestände sind die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume als naturnahe Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In diesen Bereichen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

8.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zum Erhalt der vorhandenen Erschließung müssen die Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

8.13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 20-kV-Leitung der Netze ODR sowie parallel ein Leerrohr der Netze ODR. Zum Schutz der Leitung ist die Leitungsachse mit einem beidseitigen Schutzstreifen von je 1,00 m und einem Leitungsrecht (LR 1) zu Gunsten des Netzbetreibers versehen. Für beide Leitungen/Leerrohr zusammen ergibt sich ein Schutzstreifen von ca. 2,5 m ab Hinterkante Gehweg.

Innerhalb des Plangebietes verläuft auch eine Wasserleitung der Gemeinde Unterschneidheim. Zum Schutz der Leitung ist die Leitungsachse mit einem beidseitigen Schutzstreifen von je 2,00 m und einem Leitungsrecht (LR 2) zu Gunsten Gemeinde Unterschneidheim versehen.

Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

9.1.1. Dachform, Dachneigung

In Anlehnung an die bereits bestehende angrenzende Bebauung werden nur Flachdächer zugelassen.

9.1.2. Dachaufbauten

Die Dachaufbauten werden bzgl. der Größe und der Anordnung begrenzt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

9.1.3. Dachdeckung

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und aus ökologischen Gesichtspunkten sind Flachdächer extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mind. 10 cm vorgeschrieben, da diese bei der Regenwasserrückhaltung berücksichtigt werden kann. Untergeordnete technische Anlagen sind davon ausgenommen, da für diese oft Materialen verwendet werden, die sich nicht für eine Begrünung eignen. Daher ist eine Dachbegrünung nicht zu 100 % festgesetzt, sondern lediglich auf mindestens 75 % der Dachfläche.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung steht gem. § 8 a Abs. 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg der seit 1. Januar 2022 geltenden Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen nicht entgegen.

9.1.4. Äußere Gestaltung

Für die Fassadengestaltung werden kaum Einschränkungen vorgenommen.

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, dürfen die Fassaden der baulichen Anlagen lediglich nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen werden Festsetzungen zur Gestaltung und Ausführung von Glasflächen und Fenstern getroffen. Weitergehende Informationen zur Problematik Vogelschlag und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag sind im Internet verfügbar: https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/merkblaetter und https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf

9.2. Werbeanlagen

Aus städtebaulichen Gründen und zur Begrenzung der Lichtemissionen sind freistehende Werbeanlagen in ihrer Lage und Größe beschränkt. Werbeanlagen, die eine max. Höhe von 2,50 m ab EFH und / oder eine Gesamtfläche von 5 m² überschreiten, sind an der Gebäudewand anzubringen.

Aus baugestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

9.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

9.3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Verbesserung des Lokalklimas und der Artenvielfalt sowie zur Sicherstellung von insektenfreundlichen Gartenanlagen sind, zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten, die nicht überbauten Flächen– mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steingärten sind gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen (z.B. Thujahecken sind damit nicht zulässig).

Um die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasseranreicherung und den Oberflächenabfluss zu minimieren sind befestigte Fußwege und PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszuführen.

9.3.2. Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von öffentlichen Straßen und Wegen vorgegeben.

9.4. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Gewerbeflächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen mit sich bringen können. Der Ausgleich zwischen den Grundstücken darf auch mit Stützmauern erfolgen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.

9.5. Drainagen

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an das Kanalisationssystem angeschlossen werden.

9.6. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

10. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

- Freiflächengestaltung / Pflanzliste
- Grenzabstände mit Pflanzungen
- Bodenschutz
- Baugrundverhältnisse
- Bodenfunde/ Denkmalschutz

- Bodenverunreinigungen / Altlasten
- Regenwassernutzung
- Abwasserbeseitigung
- Kellerausführung
- Höhenlage der Gebäude im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung
- Hinweis auf schalltechnische Untersuchung
- Außenbeleuchtung
- Photovoltaikpflicht
- Aufhebung bestehender Bebauungspläne
- Hinweise auf Pflichten des Eigentümers

11. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzwecke betroffen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe und Auswirkungen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans als von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich über die im Bebauungsplan enthaltenen verschiedenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Artenschutz

Die Wiese, der Graben und der Lärmschutzwall weisen keine artenschutzrechtlich relevante Flora (z.B. Vorkommen kriechender Sellerie, Futterpflanze Großer Wiesenknopf für Dunkler-Wiesenknopf-Ameisenbläuling) auf.

Zauneidechsenvorkommen auf den Böschungen des kleinen Lärmschutzwalles werden aufgrund des geringen Alters (ca. 5 Jahre), Einwanderungshemmnissen durch die fehlende Vernetzung mit geeigneten trockenwarmen Standorten ins Offenland und letztendlich dem Prädationsdruck durch Siedlungskatzen, mit hinreichender Sicherheit für den Geltungsbereiche ausgeschlossen.

Die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs (Baumreihe Nordhäuserstraße, Lärmschutzwall) weisen aufgrund ihres geringen Alters keine besonders wertgebenden Merkmale (z.B. Baumhöhlen, Totholz, abstehende Rinde) auf. Die Siedlungslage und die damit verbundenen Störungen (Kulissenwirkung, Beleuchtungsmasten, Straßenlärm) bedingen nur eine sehr geringe artenschutzrechtliche Bedeutung des Standortes. Eine Vogelbrut in den Gehölzen von kulturfolgenden und störungstoleranten Vogelarten (z.B. Amsel) im Geäst der Bäume ist dennoch denkbar.

Artenschutzrechtlich wird nach § 44 BNatSchG ausschließlich zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, ein Korridor zur Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erforderlich.

Zu den einzelnen Schutzgütern erfolgt eine kurze Zusammenfassung:

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird eingerahmt von der Nordhäuser Straße im Westen, Norden und Nordosten (Kreisverkehr) sowie einem Parkplatz im Osten. Daran anschließend befinden sind nach Norden bebaute Wohnbauflächen, nach Westen bebaute und unbebaute Bauflächen und nach Osten ein Einkaufsmarkt. Nach Süden schließt ein Fußweg und unmittelbar anschließend ein Sportplatz an. Insgesamt handelt es sich also um eine Innerortslage.

Das Plangebiet ist leicht nach Südwesten geneigt und wird als innerörtliche Grünfläche ohne besondere Funktion genutzt. Darüber hinaus ist im Nordwesten bereits ein Gebäude mit Zuwegung und Stellplätzen vorhanden. Die bestehende Baumreihe zur Nordhäuser Straße bindet das bestehende Gebäude und das Plangebiet ins Ortsbild ein.

An Biotopstrukturen sind außer der Baumreihe noch drei Bäume im Bereich des Lärmschutzwalles vorhanden. Alle Bäume sind noch relativ jung. Im Bereich des Lärmschutzwalles ist Ruderalvegetation entstanden. Die Wiese, der Graben und der Lärmschutzwall weisen keine artenschutzrechtlich relevante Flora auf.

Geplant ist der Erhalt der vorhandenen Strukturen im Norden, Nordwesten und Westen. Die vorhandene Grünfläche im Süden und Osten wird zur gewerblichen Baufläche und wird zum großen Teil versiegelt werden.

Artenschutzrechtlich wird nach § 44 BNatSchG ausschließlich zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, ein Korridor zur Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erforderlich.

Schutzgut Boden

Der Bodenkarte (LGRB, Bodenkarte BK50) zufolge handelt es sich beim Bodentyp um Braunerden und Pelosol-Braunerden, die Böden sind z. T. pseudovergleyt und mittel bis mäßig tief entwickelt. Die Böden haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für die naturnahe Vegetation und weisen eine mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Die Fläche wird als innerörtliche Grünfläche ohne besondere Funktion genutzt. Ein kleiner Teil der Fläche ist bereits bebaut oder durch Straßen und Wege versiegelt oder teilversiegelt.

Mit der Nutzbarmachung des Nachverdichtungspotentials reduziert sich der Bedarf an Neubauflächen im Außenbereich erheblich.

Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung sind auch keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein kleiner Teil der Fläche ist bereits versiegelt oder teilversiegelt.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Fußwege und Stellplatzflächen und zur Pufferung des unverschmutzten Oberflächenwassers der Dachflächen auf dem Baugrundstück sowie einer anteiligen Dachbegrünung ergibt sich keine erhebliche Verschlechterung zum bisherigen Zustand.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch die zusätzliche Versiegelung werden die Freiflächen, die der Kaltluftentstehung dienen, weiter reduziert. Dabei handelt es sich aber um eine relativ kleine Fläche von max. 1.800 m².

Das Plangebiet hat über die Sportplätze im Süden noch Anschluss an die freie Landschaft. Durch die Neigung des Geländes nach Südwesten fließt auch die entstehende Kaltluft nach Südwesten ab und hat daher nur eine geringe siedlungsrelevante Bedeutung.

Die vorhandenen Bäume werden erhalten, so dass die Filterwirkung dieser Bäume erhalten bleibt.

Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen wurden durch die Festsetzung von Dachbegrünung sowie weiterer Begrünungsmaßnahmen berücksichtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Beim Plangebiet handelt es sich um Flächen, die an der Durchgansstraße liegen und an bestehende Siedlungsbereiche bzw. an Sportflächen anschließen.

Durch die bestehende Baumreihe zur Nordhäuser Straße sind das bestehende Gebäude und das Plangebiet bereits ins Ortsbild eingebunden. Das bestehende Gebäude hat eine Gebäudehöhe von 7,80 m.

Mit der neuen Bebauung ist eine Erhöhung der Gebäude auf 9,50 m geplant, um dem Bauherrn einen Spielraum zu geben und eine vielfältige Nutzung zu ermöglichen.

Mit dieser Nachverdichtung geht eine Veränderung des Stadtbildes einher. Aufgrund der städtischen Umgebung und bestehenden Bebauung sowie im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden bewegt sich diese Veränderung in einem vertretbaren Rahmen.

Schutzgut Erholung / Mensch und Gesundheit

Besondere Einrichtungen für die Naherholung sind auf den Flächen nicht vorhanden. Bestehende Wege und Wegeverbindungen werden erhalten.

Insgesamt wird die kleinflächige und als innerörtliche Grünfläche genutzte Fläche zwischen dem Kreisverkehr im Zuge der Nordhäuser Straße im Nordosten, dem Einkaufsmarkt im Osten, den teilweise bebauten Bauflächen im Westen und den Sportflächen im Süden verkleinert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb der überplanten Flächen sind keine besonderen schützenswerten Anlagen vorhanden.

Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordhäuser Straße III“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen so3. Änderuwie das Landschaftsbild und die biologische Vielfalt zu erwarten.

Im Hinblick auf die anzustrebende Reduzierung an Neuversiegelung im Außenbereich ist eine Nachverdichtung des bestehenden Betriebsgeländes zu begrüßen.

12. FLÄCHENBILANZ

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca.	2.876 m²
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	565 m²
Verkehrsfläche („Zweckbestimmung Fuß- und Radweg“)	ca.	135 m²
Verkehrsfläche („Zweckbestimmung Fußweg“)		206 m²
Verkehrsgrün	ca.	494 m²
öffentliche Grünfläche „Grünanlage“	ca.	358 m²
Gesamtes Plangebiet	**ca.**	**4.634 m²**