

Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gaiberger Weg I und II, 3. Änderung“ liegt südöstlich der kath. Kirche in Gauangelloch zwischen den Straßen „Schöne Aussicht“, „Feilgasse“ und „Hauptstraße“.

Die einbezogene Fläche der Bebauungsplanänderung beträgt insgesamt 2.406 m² mit den Flst.Nr. 2141, 120, 1210/1, 121, 121/2 und teilweise 2204 (Feilgasse).

2. Rechtliche Verhältnisse

Das Flst.Nr. 2141 mit einer Fläche von 314 m² ist bisher innerhalb des nord- und östlich angrenzenden Bebauungsplanes „Gaiberger Weg I und II, 2. Änderung als „Grünfläche Verkehrsgrün“ ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan wurde 17.06.1983 rechtskräftig.

Der restliche Bereich der 3. Änderung ist bisher nicht planungsrechtlich erfasst.

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als Wohnbaufläche festgesetzt.

3. Bestand

Auf dem Flst. Nr. 121 steht ein alter sanierungsbedürftiger Gebäudebestand, bestehend aus Wohnhaus, Scheune, Schuppen und Garagen. Im nördlichen Bereich des Flst.Nr. 121 befinden sich zwei Quellaustritte, die jeweils über ein Schachtbauwerk gefasst werden. Von diesen Schachtbauwerken verläuft nach Süden eine Rohrleitung und schließt dort an ein weiteres Bauwerk zur Quellwasserfassung an. Von dieser zusätzlichen Fassung wird das gesamte Quellwasser über eine Verdolung in Richtung eines Pumpwerkes geführt.

Grundlage für die Planung ist eine tachymetrische Höhenaufnahme des Vermessungsbüros Gebauer und Manser vom 26.03.2021, die in den zeichn. Teil mit übernommen wurde.

4. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Nach Abbruch des Gebäudebestandes soll im Plangebiet die Möglichkeit geschaffen werden, 6 Wohngebäude mit Grundstücksgrößen zwischen 242 m² und 390 m² in Einzel- oder Doppelhausbebauung zu errichten.

Die innere Erschließung von 3 rückwärtigen Grundstücken soll über eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,5 m mit einem Wendehammer am Ende erfolgen, um auch eine Zufahrt und die Wendemöglichkeit für kleinere Anlieferungen und Krankenwagen zu ermöglichen. Für die Müll-Leerungen ist am Beginn der privaten Verkehrsfläche eine temporäre einzuhausende Stellfläche für die Mülltonnen zur Abholung vorgesehen.

Die Baugrenzen wurden in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan großzügig festgelegt, um größeren Spielraum bei der Planung zu ermöglichen.

Zum Schutz der vorhandenen Brunnenleitungen wurde zwischen den Brunnen und der privaten Erschließungsstraße ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leimen mit einer Breite von 3 m eingetragen. Im Bereich der Schächte ist jeweils ein Abstand von 2,00 m zur Aussenkante Bauwerk von jeglicher Bebauung, aber auch von Punktgründungen etc. freizuhalten, sodass die Brunnen jederzeit von außen her zugänglich sind.

Es ist vorgesehen, die bestehende Leitung in die private Erschließungsstraße zu verlegen, sodass für den zukünftigen Leitungsverlauf keine Leitungsrechte auf Baugrundstücken erforderlich werden. Bis zur Fertigstellung der Verlegung wird für die Bestandsbauwerke und -leitungen auf den Baugrundstücken ein „temporäres Leitungsrecht“ festgesetzt.

Im gesamten Bereich der privaten Verkehrsfläche soll neben einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger auch zur Führung der erforderlichen geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen ein Leitungs- und Zufahrtsrecht gelten.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 und die max. zulässige Geschosshöhe auf 11 festgesetzt.

Der Bereich zwischen Feilgasse und dem Gebäudebestand verläuft nahezu eben zwischen 202,30 und 203,12 m ü. NHN. Nördlich des alten Gebäudebestandes steigt das Gelände in Richtung nach Norden und Westen stetig an. Entlang der Straße „Schöne Aussicht“ ergeben sich Höhen zwischen 204,86 m ü. NHN und 211,0 m ü. NHN. Die Straße „Schöne Aussicht“ weist bei einer Straßenlänge von ca. 46,6 m somit eine Längssteigung von 13,2 % auf.

Aufgrund der Höhenverhältnisse wurden für die einzelnen Bereiche differenzierte Festlegungen wie max. zulässige First- und Traufhöhen festgesetzt. Da die aktuelle Planung für die Erschließung auf dem letzten Wegestück eine Längssteigung von 6,0 % vorsieht, wird für die von dieser Straße aus erschlossenen Grundstücke die max. First- und Traufhöhen über Gehweghinterkante festgelegt. Bei den anderen Bereichen erfolgt die Höhenfestlegung mit Bezug über NHN (Höhensystem DHHN92).

Aufgrund der Hydrogeologischen Stellungnahme (ergänzt 27.07.2022) wird eine Mindesthöhe der FOK EG auf 203,29 m ü. NHN festgesetzt.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden aus den bestehenden Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Gaiberger Weg I und II, 2. Änderung“ entwickelt und zum Teil der aktuellen Rechtsprechung angepasst.

Bestand

Feilgasse (Flst.Nr. 2204)	290 m ²		
Befestigungen einschl. Gebäudebestand auf Flst.Nr. 121, 120 und 120/1.	866 m ²	1.156 m ²	48 %
Wiese (Flst.Nr. 2141 und 121/2)	790 m ²		
Gartenbereich (Flst.Nr. 121 u. 120)	460 m ²	1.250 m ²	52 %
Summe		2.406 m ²	100 %

Planung

Feilgasse	259 m ²		
Private Zufahrt	367 m ²		
Allgemeines Wohngebiet (F = 1.780 m ²)			
davon versiegelt (max. 60 %)	1.068 m ²	1.694 m ²	70 %
Gartenbereich (mind. 40 %)	712 m ²	712 m ²	30 %
Summe		2.406 m ²	100 %

5. Örtliche Bauvorschriften

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1983 sah Satteldächer bis max. 30°, Flachdächer und Pultdächer bis max. 10° Neigung vor. Neben der Zulässigkeit von Walmdächern soll jetzt generell auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet werden, auch um den Dachbereich besser ausnutzen zu können.

Außerdem wurden weitere Festsetzungen über die Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen und Stützmauern angepasst bzw. ergänzt.

6. Umweltverträglichkeit

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, da die Fläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt und aufgrund der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

7. Hochwasserschutz

Nach Angaben des Daten- und Kartendienstes der LuBW liegt ein kleiner, bereits befestigter Teil (ca. 26 m²) des Flurstücks Nr. 122 innerhalb der Überschwemmungsfläche HQ_{extrem}. Die Flächen wurden nachrichtlich in den zeichn. Teil übernommen. Da für diesen Bereich keine Überbauung vorgesehen ist und die bereits jetzt befestigte Fläche niveaugleich als Erschließungsfläche dienen soll, werden keine Maßnahmen erforderlich.

8. Hydrogeologische Gegebenheiten

Zur Bewertung der hydrogeologischen Situation wurde von Töniges GmbH eine hydrogeologische Stellungnahme erarbeitet. Im Rahmen des Gutachtens wurden vor Ort Kleinrammbohrungen mit einer Endteufe von max. 8 m unter Geländeoberkante abgeteuft und im Hinblick auf eine langfristige Ermittlung des Grundwasserspiegels die Bohrlöcher zu temporäre Grundwasserbeobachtungspegel ausgebaut.

Das Gutachten vom 22.04.2022 (ergänzt 07.11.2022) führt folgende Hinweise im Hinblick auf eine künftige Bebauung der Flst.Nr. 121 und 2141 auf:

„Regionalgeologisch befinden sich die Flst. 121 und 2141 an einem nach Südwesten abfallenden Hang im Übergangsbereich zwischen den anstehenden „Plattensandsteinen“ und

den „Röttonen“. Bei den durchgeführten Stichtagsmessungen wurden Wasserstände eingemessen, die auf eine Grundwasserfließrichtung nach Süden zur Talseite hinweisen. Bei den festgestellten Wasserzutritten handelt es sich um Schichtquellen des „Oberen Buntsandsteines“ wobei der Quellhorizont durch die hydraulisch undurchlässigen Tonsteinlagen begrenzt wird.

Bei der Einbindung der Wohnhäuser in das Gelände entlang der „Schönen Aussicht“ liegt das Gründungsniveau deutlich über den zu erwartenden höchsten Grundwasserspiegeln. Bei einer Bauausführung dieser Gebäude ist ein dauerhafter Zutritt zu den Schachtbauwerken der vorhandenen Quellfassungen im Hinblick auf eine Wartung zu gewährleisten.

Im hangseitigen Bereich sollen die Gebäude mit Keller bzw. einem in den Hang greifenden Untergeschoss ausgeführt werden...

Bei der Bauausführung der Gebäude in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Brunnenfassungen ist ein dauerhafter Zutritt zu den Schachtbauwerken der vorhandenen Quellenfassungen im Hinblick auf eine Wartung zu gewährleisten. Ferner darf durch die Gründungsausführung dieser Gebäude keine Beeinträchtigung des Wasserzutritts zu den Schachtbauwerken resultieren. Für die Gebäude nördlich der Brunnenfassungen wird auch unter Berücksichtigung der angetroffenen geologischen Gegebenheiten eine Tiefgründung (Pfahlgründung) erforderlich. Die Unterkante der Pfähle muss hierbei tiefer liegen als die Sohle der für die Quellfassungen genutzten Schachtbauwerke. Weiterhin ist zur Gewährleistung der Klüftigkeit des angeschlossenen Aquifers ein Abstand zu den Schachtbauwerken von mind. 2 – 3 m einzuhalten.

Im westlichen, ebenen Bereich bindet ein geplantes Kellergeschoss deutlich in das Grundwasser ein und bildet somit eine Barriere für das talseitig strömende Wasser. Durch diesen Eingriff kommt es zu einem Aufstau des Grundwassers auf der Zustromseite, der zu negativen Auswirkungen auf die benachbarte Bausubstanzen führt. Wir empfehlen daher bei der Bauausführung keine Bauteile unterhalb des angegebenen höchsten Grundwasserstandes zu führen.

Im Zuge der Erschließung der projektierten Flurstücke dürfen keine baulichen Veränderungen (z. B. Höhenkürzung) an den vorhandenen Schachtbauwerken vorgenommen werden.

Im südlichen Bereich soll die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe in etwas auf dem Niveau der vorhandenen Geländeoberkante liegen. Seitens des Gutachters wird darauf hingewiesen, dass ein Eingriff unterhalb des o. g. HGW von 203,29 m ü. NHN nicht zulässig ist.

Eine Ausführung dieser Gebäude mittels Keller ist nicht möglich, da eine Unterkellerung zu potentiellen Aufstauwirkungen führt und eine Barriere für das talseitig strömende Wasser darstellt. Aufgrund der vorhandenen geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten sowie der in dieser Stellungnahme genannten baulichen Einschränkungen sind für sämtliche geplanten Gebäude Einzelgutachten zu erstellen.

Bei der Erschließung dieses Baugebietes ist besonders darauf zu achten, dass dieses Entwässerungssystem nicht verändert wird. Bei einer Abtrennung bzw. Abdichtung des vorhandenen Leitungssystems kommt es zu einem merklichen Anstieg des Grundwasserspiegels und zu einem unkontrollierbaren Wasseraustritt auf dem Hangbereich.“

Unter Bezugnahme von § 1 (6) 7a BauGB und § 5 WHG wird in den textlichen Festsetzungen daher festgelegt, dass innerhalb des Grundwasserkörpers keine Bauteile ausgeführt werden dürfen. Erforderliche Gründungen im Grundwasserkörper sind z. B. mittels Bohrpfählen auszuführen (sh. hierzu Abs. 5.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Ferner wird festgelegt, dass alle Baumaßnahmen von einem fachlich anerkannten Ingenieurbüro für Hydrogeologie zu überwachen sind

und der Zustand der Quelfassungen und -leitungen vor und nach der Baumaßnahme von einer Fachfirma zu dokumentieren sind.

9. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes soll über die Straße „Schöne Aussicht“ und über einen neu herzustellende Privatstraße von der Feilgasse aus erfolgen. In diesem Zusammenhang soll die Engstelle der Feilgasse im Bereich des best. Wohnhauses auf Flst.Nr. 121 auf eine Gesamtbreite von 7,00 m verbreitert werden.

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann über die Straße „Schöne Aussicht“ und über die Privatstraße erfolgen.

10. Archäologische Funde und Fundplätze

Das Plangebiet liegt innerhalb der als archäologischer Prüffall gem. DSchG BW betroffenen Fläche „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Gauangelloch (Listen Nr. AM1, ADAB ID 102947284)“. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist eine Archäologische Untersuchung des betroffenen Areals erforderlich. Die Hinweise enthalten hierzu detaillierte Angaben.

11. Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist hierbei abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

Schutzgut Boden:

Durch die Planung ergeben sich eine um max. 20 % stärkere Versiegelung als bisher. Die Planung entspricht den Vorgaben nach § 1a (2) BauGB für einen sparsamen und schonenden Flächenverbrauch. Als Ausgleich wird ferner ein Pflanzgebot von je einem Baum 1. oder 2. Ordnung je Baugrundstück festgesetzt.

Schutzgut Grundwasser:

Zum Schutz des Grundwasserabflusses und zur Vermeidung von Georisiken wurden aufgrund der Hydrogeologischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Töniges vom 22.04.2022 die Errichtung von Kellern und sonstigen Bauteilen innerhalb des Grundwasserkörpers ausgeschlossen. Die bestehende Entwässerung des Hanges wird mit Ausnahme der Verlegung der Brunnenleitungen nicht verändert. Der Bebauungsplan enthält ausführliche Maßnahmen zum Schutz dieser Quelfassungen und -leitungen während der Baumaßnahme.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind daher durch die Bebauungsplan-Änderung als minimal anzusehen.

Schutzgut Klima:

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Schutzgut Arten und Biotope:

Im Bereich der ungenutzten Gebäude und des Gartenbereiches können u. U. bisher nicht bekannte, schützenswerte Populationen vorhanden sein. Detaillierte Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sind diesbezüglich noch zu klären.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ergibt sich keine Veränderung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand bei den o. g. Schutzgütern keine nennenswerten Verschlechterungen.

12. Bodenordnung und Kosten

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind von den Bauherren zu übernehmen.

Die notwendigen Grundstücksveränderungen können als Fortführungsnachweis auf privatrechtlicher Basis durchgeführt werden.

Bammental, den 07.11.2022
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den
Der Oberbürgermeister