

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, 121/1, 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 **ein Quellaustritt, der über ein Schachtbauwerk gefasst wird**. Von diesem Schachtbauwerk 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 ein temporärer Aufstellbereich der Mülltonnen zur Abholung vorgesehen, **da die private Verkehrsfläche keine Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge bietet**.

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

Zum Schutz der vorhandenen Quellfassungsleitung wurde zwischen dem Schachtbauwerk der Quellfassungen und der privaten Erschließungsstraße ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leimen mit einer Breite von 3 m eingetragen. Im Bereich des zu erhaltenden Schachtbauwerkes ist ein Abstand von 2,00 m zur Aussenkante Bauwerk von jeglicher Bebauung freizuhalten, sodass die Quellfassung jederzeit von außen her zugänglich ist.

Weiterhin ist vorgesehen, die bestehende Quellfassungsleitung in die private Erschließungsstraße zu verlegen, sodass für diesen zukünftigen Leitungsverlauf keine Leitungsrechte auf Baugrundstücken erforderlich werden. **Bis zur Fertigstellung der Verlegung gilt für die bestehenden Bauwerke und Quellfassungsleitungen auf den Baugrundstücken weiterhin ein „temporäres Leitungsrecht“ basierend auf der Grunddienstbarkeit zur Nutzung des Quellwassers.**

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 Geschosszahl auf II 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 Randstein festgelegt. Bei den anderen Bereichen erfolgt die Höhenfestlegung mit Bezug über NHN (Höhensystem DHHN92).

Aufgrund der Hydrogeologischen Stellungnahme (ergänzt 17.10.2022, überarbeitet 07.03.2023) wird festgelegt, dass im WA1 auf die Ausbildung von Kellern, Untergeschossen bzw. Bauteile im Grundwasserbereich zu verzichten ist. **Eingriffe in den Boden unter dem HGW von 203.29 m ü. NHN sollen außerdem im gesamten Baugebiet unzulässig sein. Ferner sind für alle geplanten Gebäude geo- und hydrogeologische Einzelgutachten zu erstellen und zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.**

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 m²	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 m²	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 (UVPG) 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. 121 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 einem temporären Grundwasserbeobachtungspegel ausgebaut.

Das Gutachten vom 22.04.2022 (ergänzt 17.10.2022, überarbeitet 07.03.2023) 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.

Seitens des Gutachters wird darauf hingewiesen, dass in allen Bereichen (WA 1 – WA 3) kein Eingriff unterhalb des HGW von 203.29 m ü. NN erfolgen darf, um bei der Bauwerksherstellung Aufstaueffekte zu vermeiden, die zu einer Veränderung der geologischen Verhältnisse führen.

Im WA1 sollen die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe auf dem Niveau der vorhandenen Geländeoberkante liegen. Die Ausführung eines Kellers ist hier nicht möglich, da eine Unterkellerung zu potentiellen Aufstaueffekten führt und eine Barriere für das talseitig strömende Wasser darstellt.

Im WA2 weist das Schachtbauwerk der Quelfassung („Schacht 1“) bei einer Sohlhöhe von 200,73 m ü. NHN einen Wassereintritt von unten auf. Von diesem Schachtbauwerk verlaufen talseitig zwei Quelleitungen in Richtung Südwesten. Es ist ein dauerhafter Zutritt zu diesem Schachtbauwerk zu gewährleisten. Eine Überbauung des Schachtbauwerkes ist nicht zulässig. Ferner darf durch Gründungsmaßnahmen keine Beeinträchtigung des Wasserzutrittes zum „Schacht 1“ erfolgen. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten wird hier eine Tiefgründung (Pfahlgründung) erforderlich. Die Unterkante der Pfähle muss hierbei tiefer liegen als die Sohle des bestehenden Schachtbauwerkes. Weiterhin ist zur Gewährleistung der Klüftigkeit des angeschlossenen Aquifers ein Abstand des Gebäudes sowie der Gründungsmaßnahmen zum Schachtbauwerk von mind. 2 m einzuhalten. Das Schachtbauwerk darf in seiner Höhenlage nicht verändert werden.

Ausgehend von dem Übergabeschachtbauwerk „Schacht 2“ sind die vorhandenen Drainageleitungen in Richtung WA 3 sanierungsbedürftig. Im Zuge der Herstellung der privaten Erschließungsstraße wird das Schachtbauwerk „Schacht 2“ innerhalb des Wendehammers verlegt. Hierdurch wird eine dauerhafte Zugänglichkeit zu diesem Schachtbauwerk gewährleistet. Im Zuge von der Verlegung des „Schachtes 2“ sind die Leitungen zu „Schacht 1“ neu zu verlegen, sodass diese nicht mehr durch das geplante Baufenster im WA1 verlaufen.

Aufgrund der innerhalb des geplanten Baugebietes komplexen hydrogeologischen Gegebenheiten wird im Vorfeld einer Bauausführung der einzelnen geplanten Wohngebäude für jedes Bauvorhaben die Erstellung eines separaten geologischen und hydrogeologischen Gutachtens erforderlich. Somit können die unter Berücksichtigung der dann vorliegenden Planungssituation potentiell zusätzlich erforderliche bauliche Maßnahmen detailliert aufgeführt werden.

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 und der Zustand der Quelfassungen und -leitungen vor und nach der Baumaßnahme von einem anerkannten Sachverständigen 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. Natur- und Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungs- und Sachverständigenbüros Plessing vom 19.12.2022 wurde beurteilt, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten, das Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten untersucht und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt. Örtliche Untersuchungen wurden am 24.08. und 12.12.2022 vorgenommen.

Hierbei wurde folgendes festgestellt:

- **Flora**

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

- **Wirbellose Tierarten:**

Besonders oder streng geschützte Wirbellose wie Libellen, Schmetterlinge, geschützte Heuschreckenarten und strenggeschützte holzbewohnende Käfer sind aufgrund der Biotopstruktur von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

- **Amphibien:**

Wegen fehlender Wasserflächen und der vorhanden Strukturen kann das Vorkommen von besonders geschützten Amphibienarten ausgeschlossen werden.

- **Reptilien:**

Vorkommen der besonders geschützten Reptilienarten wie Blindschleiche oder Ringelnatter können aufgrund der Biotopstrukturen und der Grundstückslage ausgeschlossen werden oder sind sehr unwahrscheinlich. Das Vorkommen von Eidechsen in den Randbereichen der Gehölzstrukturen konnte aufgrund der Begehung im Spätsommer bei geeigneter Witterung mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

- **Brutvögel:**

Das Untersuchungsgebiet eignet sich in den unbebauten Bereichen vor allem als Lebensraum für häufige und allgemein weit verbreitete freibrütende Baum- und Heckenbrüter. Nester oder Hinweise auf Brutaktivitäten sind nicht vorhanden, wobei die dichten Brombeerhecken streckenweise undurchdringlich sind, so dass Nester in den dichteren Bereichen nicht auszuschießen sind. Neben einem älteren umgestürzten Obstbaum wurde eine Höhlung festgestellt, die grundsätzlich für Höhlenbrüter, z.B. Blaumeisen geeignet sind.

An der Westfassade der Scheune sind im Mauerwerk Spalten und Höhlungen vorhanden, die als Nistgelegenheit für Gebäudebrüter geeignet sind, außerdem Durchlässe ins Gebäude.

Aktuell konnten keine verlassenen Nester am Gebäude festgestellt werden, auch Kotspuren oder andere Hinweise auf Brutaktivitäten sind nicht vorhanden. Im Dachstuhl der Scheune wurde ein Nest gefunden (vermutlich Hausrotschwanz). Weiter Hinweise auf Nistaktivitäten sind nicht vorhanden. Auf dem Holzbalken eines Vordachs der Scheune wurde ein Nest, vermutlich einer Ringeltaube, gefunden.

Im Dachstuhl des Wohngebäudes konnten keine Nistaktivitäten festgestellt werden, auch am Gebäude bestehen keine Hinweise z.B. Kotspuren. Zerstörte Dämmung weisen dagegen auf die Besiedlung des Dachstuhls durch Marder hin.

Bei Spalten und Öffnungen im Dachüberstand konnten keine Hinweise auf Gebäudebrüter festgestellt werden. Der Dachstuhl selbst ist nicht zugänglich.

- **Fledermäuse:**

Das Vorkommen von bedeutenden Quartieren und Wochenstuben baumbewohnender Arten kann im Baumbestand während des Untersuchungszeitraums ausgeschlossen werden, jedoch könnte eine vorh. Baumhöhe potentiell als Übertagungsquartier genutzt werden.

Das Vorkommen streng geschützter Fledermausarten und auch eine Nutzung des Grundstücks als Jagdhabitat ist möglich. Aufgrund der geringen Größe ist jedoch von keinen für den Erhalt der lokalen Populationen essentiellen Habitaten auszugehen.

Bei einer Kontrolle an den Gebäuden wurden keine Nachweise von Fledermausquartieren, z.B. Urinspuren, Fledermauskot, gefunden. Grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann das Vorkommen von kleinen Fledermausarten, die die potentiell vorhandenen Spaltenquartiere als

Übertagungsquartiere nutzen. Winterquartiere und Wochenstuben können dagegen ausgeschlossen werden.

Das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, 53.04 Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 06.02.2023 zu diesem Gutachten Stellung bezogen.

Als Fazit dieser Stellungnahme *„kann unter folgenden Voraussetzungen/Auflagen davon ausgegangen werden, dass keine Artenschutzverstöße eintreten. Sie sind entsprechend umzusetzen“*:

Diese Maßnahmen betreffen das Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen, die Herstellung einer Strauchpflanzung und Vorgaben zum Abriss der Bestandsgebäude und wurden in Abs. 6 (Pflanzgebot und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft) vollinhaltlich übernommen.

12. 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 und aus Ausgleich für den Verlust an Lebensräumen für Gebüschbrüter Strauchpflanzungen mit einer Fläche von ca. 125 m² festgesetzt.

Schutzgut Grundwasser:

Zum Schutz des Grundwasserabflusses und zur Vermeidung von Georisiken wurden aufgrund der Hydrogeologischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Töniges vom 22.04.2022 (ergänzt 17.10.2022) 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:

Unter Berücksichtigung der in der Artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 19.12.2022 vorgeschlagenen Maßnahmen ergeben sich für das Schutzgut Arten und Biotope keine negative Auswirkungen.

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.

13. Bodenordnung und Kosten

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind von den Bauherren zu übernehmen. Dies betrifft neben den kompletten Herstellungskosten des neuen Straßenkörpers einschließlich der Verlegung der Quelleitungen auch die Beseitigung möglicher Schäden an der Quelfassung bzw. -leitungen und die Herstellung von weiteren notwendigen Schächten einschl. -leitungen und erforderliche Gutachten.

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

Bammental, den 09.03.2023
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den

Der Oberbürgermeister