



Kreis: Ludwigsburg
Gemeinde: Sersheim
Gemarkung: Sersheim

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“

Bietigheim-Bissingen, den 30.03.2026

Bearbeiter/in: S. Seifert, Q. Wang

Projekt: 2400

INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	3
2. Allgemeines	3
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation.....	5
4. Planinhalt	6
5. Örtliche Bauvorschriften	13
6. Flächenbilanz	14
7. Gutachterliche Grundlagen zur Planung	14
8. Umweltbelange	18
9. Planverwirklichung.....	20

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden überwiegend durch die Südgrenze der Talstraße
- Im Osten verläuft die Ostgrenze durch die Flurstücke mit den Nummern 2758/1 und 2760
- Im Süden durch die jeweiligen Nordgrenzen der Grundstücke nördlich der Goethestraße
- Im Westen durch den östlichen Fahrbahnrand der Industriestraße (Flurstück 1550/5)

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.



Abbildung: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, ohne Maßstab.

2. Allgemeines

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Zentrum der Gemeinde Sersheim. Es handelt sich um eine große Grünfläche bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet ist von allen Seiten von einer Bebauung umgeben. Im Norden befindet sich die Talstraße, im Süden die Goethestraße und im Westen die Industriestraße. Im Osten grenzt der Luggeleskindergarten an das Plangebiet. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 2,95 ha.

Mit der Schaffung von Bauplanungsrecht an dieser Stelle beabsichtigt die Gemeinde Sersheim primär, weiteren Wohnraum in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen und den damit verbundenen Wohnraumbedarf in der Region Stuttgart zu decken. Begleitend ist die Ausweisung von Gewerbeflächen als Übergang zwischen Wohnbebauung und bestehender Gewerbebebauung vorgesehen.

Im Jahr 2022 weist die Gemeinde Sersheim einen Wanderungssaldo von 95 bei einem Geburtenüberschuss von 10 auf. Nach der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2020 (obere Variante) des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist ausgehend von der Ausgangssituation im Jahr 2020 mit 5.632 Einwohnern bis zum Jahr 2040 mit 5.860 Einwohnern zu rechnen. Langfristig ist für die Gemeinde Sersheim mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen.

Die große Nachfrage nach Bauflächen in der Gemeinde spiegelt sich zudem durch die Bauplatzinteressentenliste wider. Statt der damals im Jahr 2022 angegebenen ca. 260 Baulandinteressenten sind im Jahr 2024 ca. 390 Baulandinteressenten in der Liste aufgeführt. Von den ca. 390 Baulandinteressenten interessiert sich nur einer für Gewerbe, alle anderen für Wohnen. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist somit nach wie vor als hoch einzustufen. Um eine zügige Bebauung des Gebietes sicherzustellen und die Entstehung von Baulücken zu vermeiden, sollen die Bauplätze alle mit einer Bauverpflichtung veräußert werden. Aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen kann der Bedarf nicht über die vorhandenen Potentiale abgedeckt werden.

Trotz der Gemengelage des Plangebietes, zudem im Hinblick auf die tatsächliche Umsetzbarkeit, zur Deckung des Baulandbedarfs stehen in der Gemeinde Sersheim keine weniger belasteten Alternativflächen, insbesondere innerhalb des Siedlungsbereiches, zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes an dieser Stelle verfolgt die Gemeinde Sersheim das Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“. Durch die Schaffung von Baurecht auf dieser innerörtlichen Fläche, wird eine weitere Siedlungsentwicklung im Außenbereich vermieden. Somit unterstützt die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt.

Es ist vorgesehen, die Bebauung entlang der Goethestraße nach Norden zu erweitern. Hierbei sollen sowohl Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als auch kleinteiliger Geschosswohnungsbau angeboten werden. Die umliegenden Häuser dienen als Grundlage für die gestalterischen Überlegungen der Neubebauung. Vorgesehen ist die Ergänzung von ein bis zwei Häuserreihen, welche über eine neu entstehende Straße erschlossen werden sollen.

Die neue Straße innerhalb des Plangebiets kann an die Industriestraße und an eine Verlängerung der Krummhaarstraße angeschlossen werden. Die bestehenden fußläufigen Verbindungen sollen erhalten bleiben und um weitere Wegführung durch die Grünfläche ergänzt werden.

Die übrige Fläche und somit ein großer Teil der bestehenden innerörtlichen Grünfläche bleibt als solche erhalten, und soll für die Bewohner nutzbar und erlebbar gestaltet werden. Durch die Aufwertung dieser Fläche wird die Aufenthaltsqualität gesteigert und es entsteht ein neuer attraktiver Aufenthaltsort im Zentrum von Sersheim.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Sersheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Landwirtschaft, sonstige Fläche ausgewiesen. Bei den angrenzenden Flächen handelt es sich um Siedlungsflächen für Wohnen und Mischgebiet bzw. um Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe.

Der Regionalplan schreibt für Sersheim eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha vor. Dieser Vorgabe wird eingehalten.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung 2020 (rechtswirksam seit dem 03.04.2014) des Gemeindeverwaltungsverbandes Vaihingen/Enz ist der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan wird bei der Flächennutzungsplanfortschreibung im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Großteil des Plangebiets, bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 2756/3, besteht der seit dem 22.05.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Goethestraße“. Dieser setzt für das Plangebiet eine Grünfläche mit Spiel- Sport- und Freizeitanlagen fest.

Für den restlichen Teilbereich besteht der seit dem 07.12.2011 rechtskräftige Bebauungsplan „Kindergarten Reichstraße – 1. Änderung“. Die Flächen sind hier als private Grünfläche, ein kleiner Teilbereich als Regenrückhaltebecken festgesetzt.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Fläche befindet sich zum Großteil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Goethestraße“ aus dem Jahr 1974. Ein geringer Teil befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Kindergarten Reichstraße – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2011. Zudem ist das Gebiet von allen vier Seiten umbaut.

Daher handelt es sich bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs um Flächen im Innenbereich. Der Bebauungsplan knüpft somit an die Planungsleitlinie in § 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst ein Nettobauland von ca. 14.000 m². Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich eine Grundfläche von ca. 6.180 m². Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m² handelt, ist weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung geboten.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen in Sersheim, südlich der Talstraße und nördlich der Goethestraße.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend in Privateigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Der Großteil der Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Über die angrenzenden Straßen kann das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden werden.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Wohnbebauung soll ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen anbieten. Die vorgesehene Wohntypologie enthält Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Vorhandene städtebauliche Strukturen sowie die topographischen Gegebenheiten bilden dabei die Grundlage sowohl für die Höhen als auch Längenentwicklung der Gebäude.

Durch die Teilausweisung des Urbanen Gebietes (MU) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE) auf der Fläche nördlich der neuen Straße werden in diesem Bereich neben der vorrangig angestrebten Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht.

Neben der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete bzw. Urbanes Gebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet beinhaltet das Planungskonzept die Festsetzung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche. Hierdurch soll die bestehende innerörtliche Frischluftschneise in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben. Zudem soll auf dieser Fläche, durch die Gestaltung der Freiräume und die Errichtung eines Spielplatzes eine attraktive Aufenthaltsfläche für die Allgemeinheit entstehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Großteil der Bauflächen wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben Wohngebäuden sind Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Um den Schwerpunkt auf die Wohnnutzung zu richten, sind nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Um für das Wohnen möglicherweise störende Nutzungen auszuschließen, sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen unzulässig. Diese Nutzungen sind aufgrund des verursachenden erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr sowie des erhöhten Lärmpegels mit der Hauptnutzung „Wohnen“ nicht verträglich.

Somit ist sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

Aufgrund dessen und aufgrund der Geruchsbelästigung sind auch die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4.2.2 Urbanes Gebiet

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Gewerbeflächen wird der westliche Teilbereich als urbanes Gebiet ausgewiesen. Durch die Ausweisung als Urbanes Gebiet wird ein Übergang zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Wohnbauflächen geschaffen.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten wird mit der Unterbindung von Konflikten mit der Wohnnutzung, vor allem auch im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, begründet. Für den Ausschluss von Tankstellen spricht auch der geringe Umfang der Baugrundstücke.

Um die angestrebte Durchmischung zu ermöglichen, sind im Urbanen Gebiet, Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

4.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Westen des Plangebietes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Gebiet schafft einen Übergang zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung westlich der Industriestraße und dem ausgewiesenen Urbanen Gebiet bzw. den allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet. Ein potenzieller Nutzungskonflikt wird somit gemindert.

Zulässig sind daher Gewerbebetriebe einschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören. Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Um Konflikte mit der Wohnnutzung durch Immissionen oder erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr auf den Vorfeldern zu vermeiden, sind folgende Betriebe oder Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig:

- Eigenständige Anlagen (Hauptanlagen) zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
- Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe. Ausnahmsweise können Übernachtungsmöglichkeiten als untergeordnete Ergänzung betrieblicher Zwecke (z.B. für Betriebsgäste, Monteurunterkünfte, Schulungen, o.ä.) auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken zugelassen werden.
- Spielhallen, Bordelle und sonstige Einrichtungen des Sexgewerbes
- Vergnügungsstätten

Der Ausschluss eigenständiger Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie bezieht sich nicht auf Nebenanlagen. Die Zulässigkeit entsprechender Anlagen als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bleibt unberührt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche sowie der Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen bzw. über maximale Trauf- und Firsthöhen, die in Meter über einer Bezugshöhe festgesetzt werden, sowie die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und vor allem durch die Regelung der Gebäudehöhen die Kubatur und die Geschossfläche der Bebauung ausreichend begrenzt werden.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung in den Bereichen A und B als Allgemeines Wohngebiet orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Um das Einfügen des Baugebietes in die durch eine relativ lockere Bebauung geprägte Umgebung zu gewährleisten, wird im Bereich C als Urbanes Gebiet eine leicht erhöhte Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen.

Angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung wird für das neu ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet, Bereich D, eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um den Anforderungen der gewerblichen Nutzung zu entsprechen.

Für eine optimale Ausnutzung des Grundstückes wird für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen und Tiefgaragen eine Überschreitung im allgemeinen Wohngebiet in den Bereichen A und B bis 0,6 zugelassen.

In den Bereichen C und D ist eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sowie für Tiefgaragen zulässig. Dies soll sicherstellen, dass bei der Bebauung von Mehrfamilienhäusern oder bestimmten gewerblichen Gebäuden ausreichend Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen usw. bedarfsgerecht auf dem Grundstück untergebracht werden können.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen, unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen, erfolgt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Form von festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit der Dachform und der bestehenden Topografie bzw. der hieraus resultierenden Bezugshöhe, festgesetzt.

Für den Bereich A als Allgemeines Wohngebiet mit Satteldach werden einheitliche Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Damit wird ein ansprechendes Gesamtbild angestrebt.

In den [Bereichen B \(Allgemeines Wohngebiet\)](#), C (Urbanes Gebiet) und D (eingeschränktes Gewerbegebiet) ist eine Bebauung mit Flach- oder Pultdach bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von

9,50 m zulässig. Um sicherzustellen, dass die mögliche Bebauung wie zwei Vollgeschosse in Erscheinung tritt, ist das Dachgeschoss auf allen Seiten um mindestens 1,50 m gegenüber den darunterliegenden zwei Vollgeschossen zurückzusetzen.

4.3.3 Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an die umgebende Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich kann ein Dachgeschoss über den zwei Vollgeschossen zulässig sein.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

4.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Im östlichen Bereich des Plangebiets sind relativ großzügig bemessene, zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Die Baufenster werden so gestaltet, dass zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen entstehen. Hierdurch können flexible, den jeweiligen Ansprüchen entsprechende Grundstücksaufteilungen angeboten werden.

Im Bereich B werden gegliederte Baufenster festgesetzt, um eine relativ offene Struktur zu schaffen, die sich zur öffentlichen Grünfläche hin öffnet. Dies ermöglicht unterschiedliche Bauungsstrukturen und Typologien und gewährleistet somit eine Flexibilität.

Zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen Flexibilität wird im Bereich C ein großflächiges, zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Die Gebäudelänge wird durch die vorgeschriebene Bauweise auf maximal 28 m begrenzt, um übermäßige Baumassen zu vermeiden.

Aufgrund der potenziellen Geruchsemissionen der naheliegenden gewerblichen Nutzungen am Plangebiet werden die südlichen Teilflächen in den Bereichen B (Allgemeines Wohngebiet) und C (Urbanes Gebiet) als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Stattdessen sind sie für Garagen, Carports, Nebenanlagen sowie Stellplätze vorgesehen, was eine funktionale Nutzung ermöglicht, ohne jedoch Aufenthaltsräume zu schaffen, wodurch die Auswirkungen der möglichen Geruchsemissionen gemindert werden.

4.4.2 Bauweise

Im Bereich A sind maximal 16 m lange Baukörper, in Form einer abweichenden offenen Bauweise, zulässig. Das Maß von 16 m lässt eine großzügige Einfamilienhausbebauung, aber auch eine Doppelhausbebauung zu.

Durch die Längenbegrenzung auf 28 m wird im Bereich B des allgemeinen Wohngebiets und im Bereich C des Urbanen Gebiets sichergestellt, dass keine überlangen Baukörper entstehen und dennoch eine effiziente Bautypologie wie Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und Bürobauten etc. ermöglicht wird.

Im Bereich D des eingeschränkten Gewerbegebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt, um Flexibilität für die Gewerbebauten zu gewährleisten. Zudem wird die Gebäudelänge durch die Baufenster ausreichend begrenzt.

4.4.3 Stellung baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der Hauptausrichtung der Gebäude wird sichergestellt, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Um eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür ausgewiesenen Flächen (Ga/Ca) zulässig.

Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Durch diese Festsetzungen wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke sowie die Schaffung ausreichender Stellplatzflächen auf den Privatgrundstücken ermöglicht.

Um übermäßig lange Stellplatzflächen oder Garagen zu vermeiden, dürfen diese entlang der öffentlichen Verkehrsfläche maximal 80 % der Grundstücksbreite einnehmen. Die Länge zusammenhängender überdachter oder nicht überdachter Stellplatzflächen sowie Garagen darf 20 m nicht überschreiten.

4.5.2 Tiefgaragen

Zur Schaffung ausreichender Stellplätze sind auch Tiefgaragen zulässig, die jedoch außerhalb der Hochbauten mit Erdreich zu überdecken und intensiv zu begrünen sind.

4.5.3 Nebenanlagen

Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie beispielsweise Einhausungen für Müllbehälter und Fahrradabstellplätze, sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie erforderlich sind. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die maximale Höhe dieser Anlagen auf 3,5 m begrenzt.

4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Um im Bereich A eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sicherzustellen, wird die Anzahl der zulässigen Zahl der Wohneinheiten in diesem Bereich auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

Um Flexibilität zu gewährleisten und unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen anbieten zu können, wird die Anzahl der Wohneinheiten in den Bereichen B und C nicht begrenzt.

4.7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann über lediglich eine Straße erfolgen, welche an die bestehende Industriestraße angeschlossen wird. Am Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendehammer vorgesehen.

Der Anschluss an die Talstraße soll lediglich als untergeordnete Anbindung dienen und soll daher als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Zusätzlich dient die Anbindung zur Durchfahrt des Müllfahrzeuges. Hierdurch kann auf die Ausweisung einer großen Wendefläche, für das Wenden des Müllfahrzeuges, verzichtet werden.

Der überwiegende Teil der Bauflächen ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet dürfen neben Wohngebäuden andere zulässige Nutzungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Angesichts der zulässigen Nutzungen und der überschaubaren Größe des Plangebietes ist nur mit einem geringen Zu- und

Abfahrtsverkehr zu rechnen. Erhebliche Zusatzbelastungen für schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes durch den vorhabenbedingten Verkehr sind daher nicht zu erwarten.

Entlang der neu zu errichtenden Erschließungsstraße verläuft durch das gesamte Plangebiet ein Gehweg, von dem aus auch eine Anbindung an die Wegeverbindung über die öffentliche Grünfläche vorgesehen ist. Zusätzlich ermöglichen zwei Anbindepunkte eine fußläufige Verbindung zur Goethestraße. Hierdurch können die bereits bestehenden Wegeverbindungen erhalten bleiben.

Sowohl im östlich als auch im westlichen Teil des Plangebiets sind öffentliche Parkplätze vorgesehen, um ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher bereitzustellen. Aufgrund der geplanten Straßenbreite ist zudem auch das Parken am Straßenrand möglich.

4.8 Versorgungsfläche

Für das bestehende Regenüberlaufbecken und dessen Betriebsgebäude für das Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes wird eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

4.9 Grünfläche

Wie bereits aufgeführt, soll durch die Ausweisung einer großen öffentlichen Grünfläche ein Teil der bestehenden innerörtlichen Grünfläche erhalten bleiben.

Zur Bedienung der umliegenden Anwohner wird hier ein Spielplatz ausgewiesen.

Teilbereiche der Grünfläche sollen der Regenrückhaltung dienen und werden entsprechend ausgewiesen.

Aus Gründen des Arten- und insbesondere des Insektenschutzes sind beidseitig des geplanten Gewässerlaufes der öffentlichen Grünfläche Gewässerrandstreifen einzurichten und zu unterhalten.

4.10 Wasserfläche

Durch die Gestaltung von Wasserflächen im Zug der Freiflächenplanung soll die Aufenthaltsqualität auf der öffentlichen Grünfläche zusätzlich erhöht werden.

Hinsichtlich der Freiraumplanung kann innerhalb der öffentlichen Grünflächen die Gestaltung und Lage des Bachlaufes angepasst werden.

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

Zum Schutz von Insekten und Tieren wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird die Festsetzung zur Installation von Meisen- und Starenkästen getroffen.

4.12 Leitungsrecht

Das im B-Plan eingetragene Leitungsrecht dient zur Sicherung der bestehenden Kanäle, zugunsten der Gemeinde Sersheim sowie der Ver- und Entsorgungsträger. Zur Vermeidung von Schäden an den Kanälen ist die Fläche des Leitungsrechts von tief wurzelnden Gehölzen und Bauwerken freizuhalten.

4.13 Wärme- und Warmwasserversorgung

Mit dem Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung soll ein Beitrag zum kommunalen Klimaschutz geleistet werden.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Klimaschutz und dabei auch Maßnahmen zur Klimaanpassung insbesondere zu berücksichtigen. Mit der vorliegenden Festsetzung zur weitgehenden Vermeidung des Ausstoßes von Treibhausgasen wird dieser Verpflichtung Rechnung getragen.

4.14 Pflanzgebote und Pflanzbindung

Die Pflanzgebote von Einzelbäumen und Gehölzpflanzungen sowie die Pflanzbindung dienen der Durchgrünung sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z. B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Zur Gestaltung der öffentlichen Flächen werden am Straßenraum sowie auf den öffentlichen Grünflächen Standorte für Bäume festgesetzt. Für einen flexiblen Gestaltungsspielraum bei der späteren Freiflächenplanung der öffentlichen Grünflächen, ist die Lage der Bäume auf der öffentlichen Grünfläche nicht verbindlich.

Zur inneren Durchgrünung des privaten Baugrundstücks ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. [An den im Plan festgesetzten Standorten des privaten Baugrundstücks sind Bäume anzupflanzen, die der Durchgrünung des privaten Baugrundstücks und des Straßenraums dienen und auf den je 300 m² erforderlichen Baum angerechnet werden können.](#)

Zudem sind 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Die Dachbegrünung von Flachdächern und Begrünung von Tiefgaragen dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrüneten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen soll, vor allem im Hinblick auf die Errichtung von Geschosswohnungsbau, verhindern, dass zu großer Stellplatzflächen ohne Durchgrünung entstehen.

Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen können bestehende, wertvolle Bäume innerhalb des Plangebietes erhalten werden, [sofern diese nicht mit der vorgesehenen Planung in Konflikt stehen.](#)

Die Gehölze der Pflanzgebote und der Pflanzbindung können somit weiterhin zur Frischluftentstehung beitragen.

4.15 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Außengebietsentwässerung

Zum Schutz des Baugebietes vor Überflutung und zur Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche Wall oder Mauer mit einer auf der gesamten Länge festgesetzten Höhe als anschließender Notwasserweg zum Aischbach zulässig. Dies dient der rechtlichen Sicherung der mittel- bis langfristigen Starkregenschutzmaßnahme.

Der Notwasserweg ist dauerhaft von Bebauung und Abflusshindernissen freizuhalten. Zum Schutz vor Überflutungen sind die an den Notwasserweg angrenzenden Grundstücke und baulichen Anlagen vom Bereich des Notwasserweges abzusichern (z.B. durch entsprechenden Höhenunterschied).

5. Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets geleistet werden.

5.1 Äußere Gestaltung

5.1.1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend der umgebenden Wohnbebauung sind im Bereich A ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

In den Bereichen B, C und D sind ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine moderne Architektur sowie eine bestmögliche Ausnutzung der oberen Geschosse.

5.1.2 Dacheindeckung und -gestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Dacheindeckungen getroffen.

Die Dachbegrünung von Flachdächern dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrüneten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

5.1.3 Dachgauben, Zwerch- und Gegengiebel

Durch die Festsetzung zu Dachgauben, Zwerch- und Gegengiebeln soll die optimale Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden. Dachaufbauten in einem übermäßigen Umfang sollen allerdings verhindert werden.

5.1.4 Fassaden

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Fassadenfarbe getroffen.

Außerdem dienen entsprechende Festsetzungen dem Schutz vor Vogelschlag.

Die Regelung zur Fassadengestaltung von Carports, Garagen einschließlich Sammelgaragen und Nebengebäuden sorgt dafür, dass sie im Einklang mit ihrer Umgebung stehen und das Gesamtbild des Quartiers nicht durch unpassende oder störende Fassadengestaltungen beeinträchtigt wird. Diese Regelung wird zudem damit begründet, dass der Straßenraum im Plangebiet durch solche baulichen Anlagen mitgebildet wird.

5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen

5.2.1 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für Zugänge, Pkw-Zufahrten und nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt werden. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

5.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m erlaubt. Hierdurch soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden.

5.2.3 Abfallbehälter

Um eine optische Einheit zu erzielen sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken einzuhausen oder einzugrünen.

5.2.4 Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche

Ziel dieser Festsetzung ist es, unverhältnismäßige Geländemodellierung zu verhindern.

5.2.5 Nicht bebaute Grundstückflächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen sollen einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebiets leisten.

5.3 Werbeanlagen

Aufgrund der Zulässigkeit der festgesetzten möglichen gewerblichen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet, im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen.

5.4 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

5.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereit zu stellen, wird in Abhängigkeit der Wohnfläche eine gestaffelte Stellplatzanzahl festgesetzt.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	2,95 ha	100 %
davon:			
- Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	ca.	0,40 ha	13,6 %
- öffentliche Grünfläche inkl. Wegeführung + Wasserfläche	ca.	1,15 ha	38,9 %
Nettobaufläche inkl. Versorgungsfläche	ca.	1,40 ha	47,5 %

7. Gutachterliche Grundlagen zur Planung

7.1 Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde vom Büro Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Dieter Veile eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Vögel:

Im Untersuchungsgebiet wurden 13 Brutvogelarten nachgewiesen, die mit insgesamt 31 Brutpaaren vertreten waren. Weitere 12 Arten traten als Nahrungsgäste auf oder wurden beim Überflug beobachtet. Durch die Überformung gehen jeweils ein Brutplatz der Blaumeise, der Kohlmeise und des Stars verloren, die im plangebietszentral gelegenen Flst.-Nr. 2754 brüteten. Zur Kompensation des Verlustes von Fortpflanzungsstätten i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sollen 10 Meisenkästen (5 Höhlen mit Lochdurchmesser 28 mm für Blaumeise, 5 Höhlen mit Lochdurchmesser 32 mm für Kohlmeise) und 5 Starenkästen (mit 45 mm Lochdurchmesser) im Umfeld des Plangebiets (z.B. Waldgebiet Reutwald zwischen der K 1683 und der Bahnlinie) platziert werden.

Ergänzend wird diesbezüglich auf die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde hingewiesen, über einen Zeitraum von 5 Jahre ein Monitoring durchzuführen. Dieses dient der Kontrolle, ob die Nistkästen von den betreffenden Arten angenommen worden sind- Spätestens zum 31.12. des jeweiligen Monitoringjahres ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Bericht zum Sachstand vorzulegen.

Zur Vermeidung von Tötungsverbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist für Rodungen im Plangebiet die Maßgabe nach § 39 BNatSchG Abs. 5 (kein Eingriff in Gehölze vom 01.03.-30.09.) einzuhalten. Explizit wird auf das Fehlen jeglicher Bodenbrüter im Plangebiet hingewiesen.

Fledermäuse, europarechtlich geschützte Reptilien und Schmetterlinge:

Durch das Vorhaben werden bezüglich Fledermäuse und europarechtlich geschützten Reptilien und Schmetterlingen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt, da im Plangebiet keine Vertreter dieser Arten nachgewiesen wurden.“

(Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Dieter Veile vom September 2021 wird verwiesen.)

7.2 Lokalklimatische Untersuchung

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes wurden die Auswirkungen einer Nutzung bzw. Bebauung des Plangebiets auf das Lokalklima untersucht.

Die Untersuchung vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Die Ergebnisse der Modellierung der Kaltluftdynamik im Plangebiet in Sersheim zeigen im Hinblick auf die Auswirkungen der geplanten Bebauung, dass

- die geplante Bebauung die Kaltluftströmungen sowie die Kaltluftbildung verhältnismäßig gering sowie räumlich und zeitlich begrenzt beeinträchtigt. Die Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf das Bauungsplangebiet selbst sowie die nähere Umgebung, insbesondere stromabwärts. Eine wesentliche Beeinträchtigung schutzbedürftiger Wohnnutzungen ist nicht zu besorgen.
- eine wesentliche Beeinträchtigung thermischer Windsysteme über das Plangebiet hinaus ausgeschlossen werden kann.
- die Planung bereits durch die Gebäudeausrichtung und die Lücke zwischen der nördlichen und den zwei südlichen Gebäudereihen in der Tiefenlinie des Aischbachs der Kaltluftströmung angepasst ausgerichtet ist.

- *die Planung bereits durch einen Grünanteil zwischen den Gebäuden und in der Tiefenlinie bereits der Aufzehrung von Kaltluft entgegenwirkt bzw. die lokale Bildung von Kaltluft unterstützt.*
- *Empfehlung(en) betreffen die Minderung eventueller zusätzlicher lufthygienischer Belastung und der Verbesserung der Durchströmbarkeit des Plangebietes. Dies kann*
 - *durch Verwendung emissionsarmer Haus- bzw. Gebäudeheizungen (z. B. Verbot für Feststofffeuerungen) sowie ggf. ausreichend hoher Kamine zur Minderung möglicher der Immissionen in der näheren Umgebung abwärts des Kaltluftstromes*
 - *durch ein Freihalten der Tiefenlinie des Aischbachs als Klimaschneise von ausgedehnten höheren Gehölzstrukturen (ca. > 1 m), da diese dem Durchleiten der Strömung entgegenwirken könnten*
 - *durch eine weitere Aufweitung der unbebauten Tiefenlinie des Aischbachs erreicht werden.“*

(Auf die lokalklimatische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 01.04.2019 wird verwiesen.)

Gegenüber dem damaligen städtebaulichen Entwurf mit 3 Gebäudereihen sieht die aktuelle Planung nur noch bis zu 2 Gebäudereihen und großzügige Grünflächen mit einem Bachlauf als Wasserfläche vor. Aufgrund der geringen Auswirkungen auf die Kaltluftströmungen sowie die Kaltluftbildung wurde nach der Anpassung des städtebaulichen Entwurfes auf eine erneute Untersuchung, verzichtet.

7.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplans „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 09. Mai 2025 durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sowie die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch den Betrieb der gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft auf den maßgeblichen Baugrenzen innerhalb des Plangebiets sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Auch kurzzeitige Geräuschspitzen führen zu keiner Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm.

Aus schalltechnischer Sicht sind somit im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans keine Einschränkungen für den bestehenden Betrieb umliegender gewerblicher Nutzungen zu erwarten. Diese Einschätzung basiert unter anderem auf der Tatsache, dass die betreffenden gewerblichen Nutzungen bereits durch angrenzende Wohnnutzungen bzw. das bestehende Planungsrecht schalltechnisch limitiert sind.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Schluss, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans weder Einschränkungen für angrenzende gewerbliche Betriebe noch für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwarten sind.

Zudem wird auf die Prüfung der im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen unter Berücksichtigung des Emissionspotenzials der gewerblichen Bauflächen in der Nachbarschaft verwiesen (Ergänzende Stellungnahme, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, 19. Oktober 2025).

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden an den maßgeblichen Baugrenzen des Plangebiets im Tag-

und Nachtzeitraum eingehalten. Höhere Schallimmissionen der angrenzenden gewerblichen Bauflächen sind nicht zu erwarten, da andernfalls die Werte an den bestehenden Immissionsorten überschritten würden.

Aus schalltechnischer Sicht ist daher bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ keine Einschränkung des Schallemissionspotenzials der Nachbarflächen erforderlich. Diese Bewertung stützt sich auf die bereits bestehenden Wohnnutzungen sowie die geltende Planungsrechtslage, die die Schallemissionen der angrenzenden Flächen begrenzt.

Der Bebauungsplan kann somit planmäßig umgesetzt werden, ohne dass zusätzliche schalltechnische Maßnahmen notwendig sind.

7.4 Untersuchung zu Gerüchen und Luftverunreinigungen

Im Rahmen des Bebauungsplans „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ wurde durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher ein Fachgutachten zu Gerüchen und Luftverunreinigungen vom 09. Mai 2025 erstellt.

Luftschadstoffe:

Auf Grundlage von Ausbreitungsberechnungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die bestehende schutzbedürftige Nutzung in der Goethestraße 48 – südwestlich angrenzend an das Plangebiet – stärker von Luftschadstoffimmissionen durch den Betrieb der nahegelegenen Gießerei betroffen ist als das Plangebiet selbst. An keiner Stelle der bestehenden Nutzung werden die Immissions(grenz)werte gemäß 39. BImSchV bzw. TA Luft 2021 erreicht oder überschritten. Damit ist gesichert, dass die entsprechenden Grenzwerte auch im Plangebiet selbst eingehalten werden. Weitere Untersuchungen zu Luftschadstoffemissionen sind daher nicht erforderlich.

Geruchsimmissionen:

Die Untersuchungen belegen, dass im überwiegenden Teil des Plangebiets der Immissionswert von 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit gemäß Anhang 7 TA Luft 2021 für Wohn- und Mischgebiete eingehalten wird. Unzumutbare Belästigungen durch Gerüche sind hier nicht zu erwarten.

Im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), in dem Wohnnutzung ausgeschlossen ist, wird der Immissionswert von 15 % für Wohnen im Gewerbegebiet unterschritten.

Lediglich im südwestlichen Randbereich des Plangebiets wird der Immissionswert von 10 % für Wohnnutzung überschritten. Aufgrund der städtebaulichen Lage zwischen bestehender gewerblicher Nutzung und geplanter Wohnnutzung kann hier ein Zwischenwert von bis zu 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit herangezogen werden. Aufgrund der zeitlichen Abfolge der Errichtung der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung erscheint im vorliegenden Fall ein Zwischenwert von 14 % der Jahresgeruchsstundenhäufigkeit sachgerecht. Dieser entspricht den Geruchsimmissionen im WA Goethestraße 2. Änderung. Dort werden ebenfalls Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zwischen 12 % und 14 % der Jahresstunden erreicht.

Zur weiteren Minimierung möglicher Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet wurde die Erschließungsstraße an dessen Südgrenze verlegt, um einen größeren Abstand zwischen der Gießerei und den Wohngrundstücken zu schaffen. Im Bereich der Wohngrundstücke (Baugebiete MU und WA) wird im Gutachten als maximale Kenngröße 14 % und innerhalb der Baugrenzen 12 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit nachgewiesen. Der Zwischenwert von 14 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit wird im Bereich der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet (WA/MU) somit nicht überschritten.

Für das angenommene Entwicklungsszenario mit einer künftigen Betriebserweiterung ergeben sich zudem geringere Geruchsimmissionen als im Ist-Zustand, insbesondere durch die abschirmende Wirkung des zusätzlich geplanten Produktionsgebäudes östlich der bestehenden Betriebsflächen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans keine baulichen oder nutzungsbezogenen Einschränkungen erforderlich.

8. Umweltbelange

8.1 Schutzgüter

8.1.1 Vorbemerkung

Wie oben, unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß §13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter nach ihrem tatsächlichen Bestand betrachtet.

Als Bewertungsgrundlage dient das aktuelle Baurecht der Bebauungspläne „Goethestraße“ und „Kindergarten Reichstraße – 1. Änderung“ (siehe Kapitel 2.4).

8.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Die Böden im Plangebiet werden überwiegend als Ackerland genutzt. In den Bebauungsplänen werden die Grundstücke als Grünfläche für Sport und Freizeit sowie der Regenrückhaltung ausgewiesen, darüber hinaus teilweise als private Grünflächen.

Vorbelastungen in Form von Versiegelung bestehen durch Fußwege und Lagerplätze innerhalb des Gebiets.

Im Landschaftsrahmenplan des Regionalverbands Stuttgart sind die Bodenfunktionen im Plangebiet als mittel bis hoch bewertet. Dadurch ergibt sich ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Minimierungsmaßnahmen sind in Form von Dachbegrünungen auf flach- und flachgeneigten Dächern vorgesehen. Darüber hinaus sind Tiefgaragen außerhalb der Hochbauten mit mindestens 0,5 m Bodensubstrat zu decken und intensiv zu begrünen. Durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege, Zufahrten und Stellplätze wird eine weitere Minimierung erreicht. Der Eingriff bleibt dennoch im Wesentlichen bestehen.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet befindet sich der überwiegend verdolte Aischbach.

Die Grundwasserneubildungsrate ist von sehr geringer Bedeutung. Folglich ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch Bodenversiegelungen auf die Grundwasserneubildung.

Aufgrund der ohnehin nur sehr geringen Grundwasserneubildungsrate und der geplanten Wasserfläche ergeben sich keine Beeinträchtigung für das Grundwasser sowie eine Verbesserung für Oberflächengewässer.

Schutzgut Klima / Luft:

Für die Auswirkungen auf das Klima wurde ein Gutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, im April 2019 erstellt.

Die Ergebnisse der Modellierung der Kaltluftdynamik im Plangebiet in Sersheim zeigen im Hinblick auf die Auswirkungen der geplanten Bebauung, dass

- *sich im Plangebiet aufgrund seiner kompletten Umschlossenheit vom bestehenden Siedlungskörper und der geringen Größe des Plangebietes über weite Teile der ersten Nachtstunden nur sehr geringe Strömungsgeschwindigkeiten, Kaltluftmächtigkeiten und Volumenströme ergeben. Das Plangebiet selbst trägt daher nur unwesentlich zum Kaltluftgeschehen in Sersheim bei.*
- *es im Plangebiet erst zu relevanten Strömungsgeschwindigkeiten, Kaltluftmächtigkeiten und Volumenströmen kommt, wenn die Kaltluftströmungen der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen den Siedlungskörper bis zum Plangebiet durchdrungen haben. Dies ist nach 2 bis 4 Stunden nach Sonnenuntergang der Fall.*
- *das Plangebiet im Plan-Zustand – wie die bereits vorhandene Bebauung – ein Hindernis darstellt, dessen Überwärmung zunächst aufgezehrt und welches über- oder durchströmt werden muss. Dabei kann die Strömung auf Flächen geringeren Reibungswiderstandes wie z.B. Straßenzüge oder die unbebaute Tiefenlinie des Aischbachs ausweichen, so dass sich dort geringfügig stärkere Strömungen als bisher entwickeln können.*

Im Ergebnis bedeutet dies, dass

- *die geplante Bebauung die Kaltluftströmungen sowie die Kaltluftbildung verhältnismäßig gering sowie räumlich und zeitlich begrenzt beeinträchtigt. Die Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf das Bebauungsplangebiet selbst sowie die nähere Umgebung, insbesondere stromabwärts. Eine wesentliche Beeinträchtigung schutzbedürftiger Wohnnutzungen ist nicht zu besorgen.*
- *eine wesentliche Beeinträchtigung thermischer Windsysteme über das Plangebiet hin-aus ausgeschlossen werden kann.*
- *die Planung bereits durch die Gebäudeausrichtung und die Lücke zwischen der nördlichen und den zwei südlichen Gebäudereihen in der Tiefenlinie des Aischbachs der Kaltluftströmung angepasst ausgerichtet ist.*
- *die Planung bereits durch einen Grünanteil zwischen den Gebäuden und in der Tiefenlinie bereits der Aufzehrung von Kaltluft entgegenwirkt bzw. die lokale Bildung von Kaltluft unterstützt.*

Folglich können erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft ausgeschlossen werden (Vergleiche auch Kapitel 7.2).

Schutzgut Flora / Fauna:

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerland genutzt. In den Bebauungsplänen werden die Grundstücke als Grünfläche für Sport und Freizeit sowie der Regenrückhaltung ausgewiesen, darüber hinaus teilweise als private Grünflächen. Mit Festsetzung des Bebauungsplans gehen damit mittel- bis geringwertige Biototypen verloren.

Durch die festgesetzten Pflanzgebote kann der Eingriff in Seiten des Schutzguts Flora minimiert werden. Durch den hohen Flächenverbrauch und dem damit verbundenen Verlust an Freiflächen entsteht dennoch eine Beeinträchtigung.

Für den Teilbereich Fauna siehe Kapitel 7.1 Artenschutz.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Die Flächen liegen in innenörtlicher Lage.

Aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung sowie der überwiegenden Ackernutzung besitzt das Landschaftsbild keine hohe Wertigkeit. Die neue Bebauung passt sich an den angrenzenden Bestand in Form und Maß an. Darüber hinaus wird die Wasserfläche zum Landschaftsbild beiträgt. Daher ergeben sich bei einer Nutzungsänderung keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Im Plangebiet kommen kaum erholungswirksame Strukturen vor. Durch den Bebauungsplan werden Flächen für Sport und Freizeit innerhalb des Plangebiets ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Plangebiets werden durch die Wasserfläche und der Ausweisung von Park- und Spielplatzflächen neue Erholungsflächen ausgewiesen. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan der hohen Nachfrage an Wohnungsplatz Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung in das Schutzgut Mensch besteht durch die Planung nicht.

8.1.3 Fazit

Im Plangebiet entstehen für das Schutzgut Boden wie auch Flora durch das Vorhaben Beeinträchtigungen. Für die übrigen Schutzgüter können aufgrund der innerörtlichen Lage erhebliche Eingriffe ausgeschlossen werden.

9. Planverwirklichung

Es ist vorgesehen, das Planverfahren in den Jahren 2026 durchzuführen.