KMB

Kreis:	Ludwigsburg
Gemeinde:	Sersheim
Gemarkung:	Sersheim

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

Begründung

ENTWURF
zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Erweiterung Bauhof und Gewerbe, Vaihinger Straße“

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Bietigheim-Bissingen, den 15.10.2026

Bearbeiter/in: A. Adlung/ P. Rapp

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs 3

2. Allgemeines 3

2.1 Anlass und Ziel der Planung ... 3

2.2 Landes und Regionalplanung ... 3

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 3

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse ... 3

2.5 Rechtsverfahren ... 3

2.6 Nahversorgungskonzept ... 4

3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation 4

3.1 Lage des Plangebiets ... 4

3.2 Eigentumsverhältnisse ... 4

3.3 Vorhandene Nutzung ... 4

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung ... 4

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen ... 5

4. Planinhalt 5

4.1 Städtebauliche Zielsetzung ... 5

4.2 Art der baulichen Nutzung ... 5

4.3 Maß der baulichen Nutzung ... 5

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen ... 6

4.5 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze sowie Nebenanlagen ... 6

4.6 Verkehrsfläche ... 6

4.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft ... 6

4.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von Einwirkungen im Sinne des BImSchG ... 6

4.9 Pflanzgebote ... 7

4.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers ... 8

4.11 Örtliche Bauvorschriften ... 8

5. Umweltbelange 9

5.1 Umweltbelange ... 9

5.2 Artenschutz ... 10

6. Flächenbilanz 10

7. Planverwirklichung 11

KMB PLAN | WERK | STADT GMBH
Austraße 131
74321 Bietigheim-Bissingen

07141/44 14- 0
mailbox@KMBonline.de
www.KMBonline.de

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 4909, 4910, 1431/1, 1431/3, 1432, 1433, 1435, 1436, 1437, 1438, 1440, 1441, 1442 sowie Teilflächen des Flurstücks 1443/1.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung.

2. Allgemeines

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Getränkemarkt sowie der Penny Lebensmitteldiscounter können sich beide an ihrem aktuellen Standort nicht mehr weiterentwickeln. Beide Läden haben jedoch die Absichten sich zu vergrößern. Nördlich der Vaihinger Straße gegenüber den aktuellen Standorten soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umsiedlung der Beiden Märkte geschaffen werden. Die baurechtlichen Festsetzungen orientieren sich an bereits bestehenden Planungen spezifisch für die beiden Märkte. Gemäß vorangegangener Gutachtlicher Untersuchungen ist die Stärkung und Erweiterung der Einzelhandelsmärkte in Sersheim notwendig zur Sicherung der Nahversorgung.

Des Weitern sollen Erweiterungsflächen für den Bauhof ausgewiesen werden.

Insgesamt besteht ein öffentliches Interesse an der Umsetzung des Bebauungsplans, da er sowohl der wirtschaftlichen Entwicklung als auch der Optimierung kommunaler Einrichtungen dient.

2.2 Landes und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Gebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung 2020 (rechtswirksam seit dem 03.04.2014) des Gemeindeverwaltungsverbandes Vaihingen/Enz ist das Grundstück des bestehenden Bauhofes als geplante Gemeinbedarfsfläche, das übrige Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Demnach ist der Bebauungsplan nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. 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. Die Anpassung erfolgt im Zuge der Berichtigung im nächsten Fortschreibungs- bzw. Änderungsverfahren.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Grundstück, auf dem sich bereits der Bauhof befindet, besteht der seit dem 20.06.2012 rechtskräftige Bebauungsplan „Bauhof-Feuerwehr“, welcher für den Bauhof eine Fläche für Gemeinbedarf ausweist.

Für das übrige Plangebiet besteht der seit dem 01.07.1957 rechtsverbindliche Baulinienplan „Ob der Seite“.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Aufstellung des Bebauungsplans knüpft somit an die Planungsleitlinie in § 1 (6) 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Der Bebauungsplan umfasst Flächen von insgesamt ca. 1,25 ha. Damit liegt die Fläche unter der maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 20.000 m² nicht überschreiten darf.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert 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. Im vorgesehenen Plangebiet liegt die zulässige Grundfläche unter der Grenze für ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

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

2.6 Nahversorgungskonzept

Durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH wurde für die Gemeinde Sersheim ein Nahversorgungskonzept (17.03.2025) erstellt. Nachfolgende Ergebnisse wurden ermittelt:

- Das Konzentrationsgebot wird in vorliegendem Fall eingehalten, dies gilt für beide Szenarien (Verlagerung Getränkemarkt und Penny sowie Neuansiedlung Drogeriemarkt)
- Das Integrationsgebot wird am Standort Vaihinger Straße eingehalten
- Das Kongruenzgebot wird zumindest für den Lebensmittelmarkt eingehalten Um die raumordnerischen Vorgaben zu erfüllen ist eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Drogerie marktes auf rd. 600 m² notwendig
- Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten

3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst ca. 1,2 ha und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Sersheim. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Höfe und Scheunen, im Süden an die Vaihinger Straße und im Westen an landwirtschaftliche Freiflächen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Bauhofs und der Feuerwehr sowie die Wegeflächen befinden sich in öffentlichem Eigentum. Die restlichen Flächen befinden sich in Privateigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das westliche Plangebiet wird bereits von der Feuerwehr und dem gemeindlichen Bauhof genutzt. Die restlichen Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Erschließung des Bebauungsplans erfolgt über die Vaihinger Straße. Die Östliche Verbindung von der Vaihinger Straße in die Jahnstraße soll durch die Entwicklung des Bebauungsplans gesichert werden. Ebenfalls werden Die Flächen der Jahnstraße gesichert.

Die Erweiterungsfläche Des Bauhofs soll über die Bestandsflächen erfolgen.

Direkt am Plangebiet befindet sich an der Vaihinger Straße die Bushaltestelle „Sersheim Industriestraße“ durch die das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung dienenden Leitungen und Medientrassen befinden sich in den angrenzenden Erschließungsstraßen.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Auf den im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen dargestellten Grundstücken befinden sich bereits die örtliche Feuerwehr sowie der Bauhof. Zur Sicherung und Weiterentwicklung dieser öffentlichen Einrichtungen wird die Gemeinbedarfsfläche um eine östlich angrenzende Fläche erweitert. Das Baufensters wird über die neuen Flächen vergrößert, um die gemeinwohlorientierte Nutzung zu sichern. Die allgemeinen Festsetzungen werden vom Bestand übernommen.

Auf den im Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Grundstücken soll ein Sondergebiet für Einzelhandel entwickelt werden. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines bereits im Gemeindegebiet ansässigen Getränkefachhandels sowie eines Lebensmitteldiscounters, die beide weitere Verkaufs- und Lagerflächen benötigt und sich am aktuellen Standort nicht erweitern können. Es ist geplant die beiden Märkte zusammen zu bauen und über eine Einfahrt von der Vaihinger Straße zu erschließen. Für die Märkte steht dann ein großer Parkplatz zur Verfügung. Im Westen verbleiben noch mögliche Reserveflächen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Sondergebiet

Für die Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet für Einzelhandel vorgesehen, da durch die beiden Einzelhandelsmärkte der Schwellenwert der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche deutlich überschreiten wird. Es wird auf das Nahversorgerkonzept verwiesen (Ziffer 2.6).

4.2.2 Fläche für Gemeinbedarf

Um langfristig den Standort für den Bauhof und die Feuerwehr zu sichern und zu erhalten, werden Erweiterungsflächen zum Ausbau und zur Erweiterung Im Bebauungsplan ausgewiesen. Es werden daher alle Nutzungen des angrenzenden Bebauungsplans übernommen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß §17 BauNVO mit dem Orientierungswerten für sonstige Sondergebiete festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ von 0,8 ist nicht zulässig.

4.3.2 Höhe baulichen Anlagen

Die Festsetzungen der Höhenbezüge orientieren sich an dem Anschluss er Vaihinger Straße.

Die Gebäudehöhen orientieren im Bereich des Sondergebiets an der zukünftigen Planung. Für die Gemeindebedarfsflächen werden die Festsetzung des Bestands übernommen, um eine einheitliche Gebäudeentwicklung zu gewährleisten.

Die Gebäudehöhe wird jeweils gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe. Eine Unter- oder Überschreitung der Bezugshöhe ist zulässig, solange die maximale Gebäudehöhe ab festgesetztem Bezugspunkt eingehalten wird. Dabei ist auf die Anschlüsse der Entwässerung zu achten.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

4.4.1 Bauweise

Durch die Aufteilung der Baufenster wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Wie in der offenen Bauweise müssen Grenzabständen eingehalten werden, jedoch ohne eine Begrenzung der Gebäudelänge.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Für das Plangebiet werden großzügig bemessene zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Hierdurch können flexible Grundstücksgestaltungen entwickelt werden.

4.4.3 Stellung baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen sind parallel zu den im Plan eingezeichneten Richtungssymbolen auszurichten. Die Ausrichtung orientiert sich and er Vaihinger Straße und ermöglich so eine optimale Ausnutzung des Plangebiets sowie einen funktionalen Zusammenhang zwischen den neuen und bestehenden Baukörpern. Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen, um deren flexible Platzierung im Grundstück zu ermöglichen und betriebsbedingten Anforderungen gerecht zu werden.

4.5 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze sowie Nebenanlagen

Nebenanlagen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der großzügig bemessenen überbaubaren Grundfläche zulässig. So soll verhindert werden, dass Lichtraumprofiele der angrenzenden gemischten Verkehrsfläche ohne gesonderten Gehweg zugebaut werden. Es soll eine klare Trennung zwischen dem Sondergeiet und der Fläche für Gemeinbedarf erhalten bleiben und so überlange Gebäude vermieden werden. Ebenfalls bietet der Abstand ein geordnetes Stadtbild.

4.6 Verkehrsfläche

Zur Sicherung der bestehenden Verkehrserschließung werden im Norden und Osten die gemischten Verkehrsflächen in ihrem Bestand übernommen.

Die Zufahrt er Grundstücke erfolgt für die Gemeindebedarfsfläche über die bestehende Zufahrt. Bei Bedarf ist eine neue Einfahrt ebenfalls möglich.

Um den Verkehrsstrom auf der Vaihinger Straße nicht zu behindern, wird eine gemeinsame Ab- und Auffahrt für den Getränke- und Lebensmittelmarkt, mit viel Zu- und Abfahrtsverkehr, festgelegt. Somit kann das Grundstück nur zentral befahren werden. Für die übrigen Bereiche entlang der Vaihinger Straße werden Zu- und Abfahrtsbeschränkungen vorgesehen. Ebenfalls werden Zufahrtsbeschränkungen von der östlichen Bestandsstraße festgesetzt, um diese nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten.

4.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der im Plangebiet und weiteren Umfeld lebenden Insekten wird die Festsetzung zur Nutzung von tierökologisch verträglichen Beleuchtungskörpern vorgeschrieben. Diese sind so anzubringen, dass keine großräumige Lichtverschmutzung entsteht und die Tiere damit anlocken könnte.

4.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von Einwirkungen im Sinne des BImSchG

Zur Ermittlung der Lärmschutzmaßnahmen wurde eine Schalltechnische Untersuchung (14.10.2026) durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz - Dr. Dröscher + Partner erstellt. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

4.8.1 Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr innerhalb des Plangebiets

„Die im vorliegenden Fall herangezogenen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) im Tag- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum werden an den maßgeblichen Baugrenzen im Tagzeitraum um bis zu 2 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 4 dB(A) überschritten (siehe Anlagen 3.2 und 3.3 im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung).
Für im Plangebiet vorgesehene schutzwürdige Aufenthaltsräume (wie bspw. Büronutzungen oder auch innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässige einzelne Wohnungen für Mitarbeiter bzw. Hausmeister) werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Gewerbegebiete von 69 dB(A) im Tag- und 59 dB(A) im Nachtzeitraum werden an den maßgeblichen Baugrenzen im Tag- und Nachtzeitraum jedoch nicht überschritten.
Die Anforderungen zum Schallschutz sind in Kapitel 8 der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführt. In Kapitel 9 der Schalltechnischen Untersuchung sind diese Schallschutzanforderungen als Festsetzungsvorschläge und Hinweise für den Bebauungsplan umgesetzt.“

4.8.2 Gewerbliche Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft

„An den maßgeblich betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen (Immissionsorte – IO) in der Nachbarschaft wird durch den Betrieb der insgesamt im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen im Tagzeitraum eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) prognostiziert. Die Schallimmissionen sind damit gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm als irrelevant zu bewerten. Eine Ausnahme stellen die Immissionsorte IO 07 bis IO 10 dar, an denen die schalltechnischen Beurteilungswerte lediglich um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich die Irrelevanzregelung gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm grundsätzlich auf einzelne Anlagen und nicht auf die Gesamtheit der im Plangebiet unterzubringenden Anlagen bezieht und die Reglungen gemäß TA Lärm in der Bauleitplanung allenfalls hilfsweise/orientierend herangezogen werden können. So sind die einzelnen im Plangebiet vorgesehenen Anlagen, wie beispielsweise der Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt, in nachgelagerten Genehmigungsverfahren grundsätzlich auch dann gemäß TA Lärm realisierbar, wenn sie jeweils für sich die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und damit an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft lediglich irrelevante Schallimmissionen hervorrufen.
Im Nachtzeitraum wird durch den Betrieb, der insgesamt im Plangebiet vorgesehenen Anlagen an keinem der Immissionsorte eine Überschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte prognostiziert. Der maßgebliche Immissionsort ist IO 12, der sich auf einem derzeit unbebauten Grundstück befindet. Da der südwestlich des Plangebiets bestehende Lebensmitteldiscounter durch den im Plangebiet vorgesehenen Markt ersetzt werden soll und somit kein zeitgleicher Betrieb beider Märkte anzusetzen ist (siehe hierzu auch die Anmerkung in Kapitel 1 der Schalltechnischen Untersuchung), ist am Immissionsort IO 12 keine Vorbelastung durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter anzusetzen.
Durch den Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Anlagen werden zudem keine Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen prognostiziert.
Die grundsätzliche Realisierbarkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen ist somit im Hinblick auf den Schutz der Nachbarschaft vor gewerblichen Schallimmissionen gewährleistet.
Die grundsätzliche schalltechnische Realisierbarkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung ist damit gegeben und der Bebauungsplan „Erweiterung Bauhof und Gewerbe, Vaihinger Straße“ in Sersheim kann aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen als Satzung beschlossen werden.“

4.9 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Gebiets sind Baum- und Strauchpflanzungen prozentual zur unbebauten Grundstücksfläche, am festgesetzten Standort und je Stellplatz umzusetzen. Um den Wasserhaushalt des Baumes nicht zu beeinflussen sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder wasserdurchlässige Beläge vorzusehen.
Als Beitrag zum Stadtklima wird eine extensiven Dachbegrünung für Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° vorgesehen. Die Dachbegrünung dient ebenfalls der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur

Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

4.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Festsetzung ermöglicht die technisch notwendige Ausführung von Randeinfassungen, Böschungen und unterirdischen Stützbauwerken zur Herstellung und Stabilisierung des Straßenkörpers. Die Eingriffe auf privaten Grundstücken sind auf das erforderliche Maß begrenzt und dienen der sicheren und dauerhaften Ausbildung des Straßenraums.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

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

4.11.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Für die Flächen des Einzelhandels werden Flachdächer festgesetzt, um diese gleichzeitig optimal für solare Strahlungsenergie zu nutzen. Innerhalb der Flächen für Gemeindebedarfs werden keine Festsetzung zur Dachgestaltunggetroffen.

Um eine einheitliche Dachgestaltung sicherzustellen, werden Dacheindeckungen nur zwischen rot und kupferbraun sowie grau bis anthrazit zugelassen. Darüber hinaus sind Flachdächer zu begrünen um einen ökologischen und wasserwirtschaftlichen Beitrag zu leisten.

4.11.2 Fassadengestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Fassadenfarben und -materialien getroffen. Damit die Baukörper in Ihrer Länge optisch gegliedert und damit verkürzt werden, müssen gestalterische Maßnahmen wie z.B. eine Fassadenbegrünung umgesetzt werden, um diese zu unterbrechen.

4.11.3 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen getroffen.

4.11.4 Einfriedungen

Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen soll eine zu starke Eingrenzung des Grundstücks verhindert werden und gleichzeitig die Sicherheit für das Plangebiet gewährleistet werden.

4.11.5 Müllbehälterstandplätze

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zum Einfassen des Standorts für Müllbehälterstandplätze getroffen.

4.11.6 Gestaltung der Stellplätze

Für Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.11.7 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität und Gestaltung des Baugebiets geleistet.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltbelange

5.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

In den derzeitig gültigen Bebauungs- und Baulinienplan „Bauhof-Feuerwehr“ sowie „Ob der Seite“ ist das Plangebiet als Fläche für Gemeindebedarf oder als Bauland ausgewiesen.

Die Grundlage zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter bietet der Bebauungs- bzw. Baulinienplan.

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 bewertet.

5.1.2 Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist derzeit größtenteils unbebaut. Durch den gültigen Bebaulinienplan ist jedoch eine Bebauung der Flächen möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Minimierungsmaßnahmen durch eine Dachbegrünungen und wasserdurchlässige Beläge umgesetzt. Es entstehen keine weiteren Eingriffe in Seiten des Schutzguts Boden.

Schutzgut Wasser:

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Bebauungsplangebiets können relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgeschlossen werden. Somit kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima / Luft:

Das Plangebiet liegt laut Klimaatlas des Regionalplan in einem Freilandklimatop. Da das Plangebiet tatsächlich von allen Seiten umbaut ist, und teils die bebauten Flächen auch als Freilandklimatop ausgewiesen sind, ist für das Plangebiet ein Gartenstadtklimatop realistisch. Die Flächen sind damit bebaute Gebiete mit klimarelevanten Funktionen. Gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, schließen von Baulücken besteht nur eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit.

Gemäß den Einschätzungen des Klimatops, können erhebliche klimarelevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Flora / Fauna:

Das Plangebiet wird aktuell, bis auf den Berich des Bauhofs, landwirtschaftlich genutzt. Gemäß Baulinienplan ist jedoch eine Bebauung zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sowie für eine Dachbegrünung umzusetzen. Mit Umsetzung der Pflanzgebote entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora. Für das Schutzgut Fauna siehe nachfolgend Ziffer 5.2.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet wird von Bebauung eingeschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans orientiert sich an der westlich angrenzenden Bebauung. Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen keine Erholungseignung. Die Bebauung leistet ein Beitrag für die öffentliche Grundversorgung. Folglich entsteht mit Umsetzung des Bebauungsplans eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch.

5.1.3 Fazit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans finden für den Natur- und Landschaftshaushalt keine erheblichen Eingriffe statt.

5.2 Artenschutz

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Konflikte wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung im August 2023 erstellt. Nachfolgend das gutachterliche Fazit:

„Zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Bauhof und Gewerbe, Vaihinger Straße“ in Sersheim wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Dazu wurden die Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen sowie von europarechtlich geschützten Reptilien und Schmetterlingen (Nachtkerzenschwärmer) untersucht, erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung können wie folgt zusammengefasst werden:

Vögel:

Insgesamt wurden an 8 Begehungen im Untersuchungsgebiet 8 Brutvogelarten nachgewiesen, die mit 13 Brutpaaren vertreten waren. Alle Arten sind allgemein verbreitet, überwiegend auch in innerörtlichen Gärten und Gehölzgruppen anzutreffen und relativ wenig störungsempfindlich. Im Plangebiet befand sich 2023 eine Brutvorkommen der Elster. Sollten im Zusammenhang mit Erdarbeiten im Plangebiet während der Brutzeit die Gehölze nördlich der Ackerfläche gerodet werden, so sind Tierverluste der Elster (Eier, fluchtunfähige Jungvögel) nicht auszuschließen. Als konfliktvermeidende Maßnahmen sind gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG keine Gehölzrodungen zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.

Fledermäuse:

Durch den Einsatz eines Batcorders wurden zwei Arten nachgewiesen. Diese werden jedoch durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt, da ihre Quartiere nicht geschädigt werden.

Reptilien:

Bei insgesamt 9 Begehungen konnte kein Individuum einer Reptilienart beobachtet werden. Daher werden bzgl. Reptilien keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Schmetterlinge:

An 3 Geländeterminen wurde nach Individuen (Eier, Larven, Adulttiere) des Nachtkerzenschwärmers (Proserpinus proserpina) gesucht. Dabei konnte kein Nachweis erbracht werden. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG können nicht erfüllt werden.“

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich / Bruttobaufläche	**ca.**	**1,25**	**ha**	**100 %**
davon				
- bestehende Verkehrsfläche	ca.	0,06	ha	4,8%
- bestehende Fläche für Gemeindebedarf	ca.	0,24	ha	19,2%
Nettobauland	**ca.**	**0,95**	**ha**	**76%**

7. Planverwirklichung

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