

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Obersulm  
Gemarkung: Obersulm, Flur 6 (Willsbach)

## Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

# „Affaltracher Äcker, 2. Änderung“

## Begründung

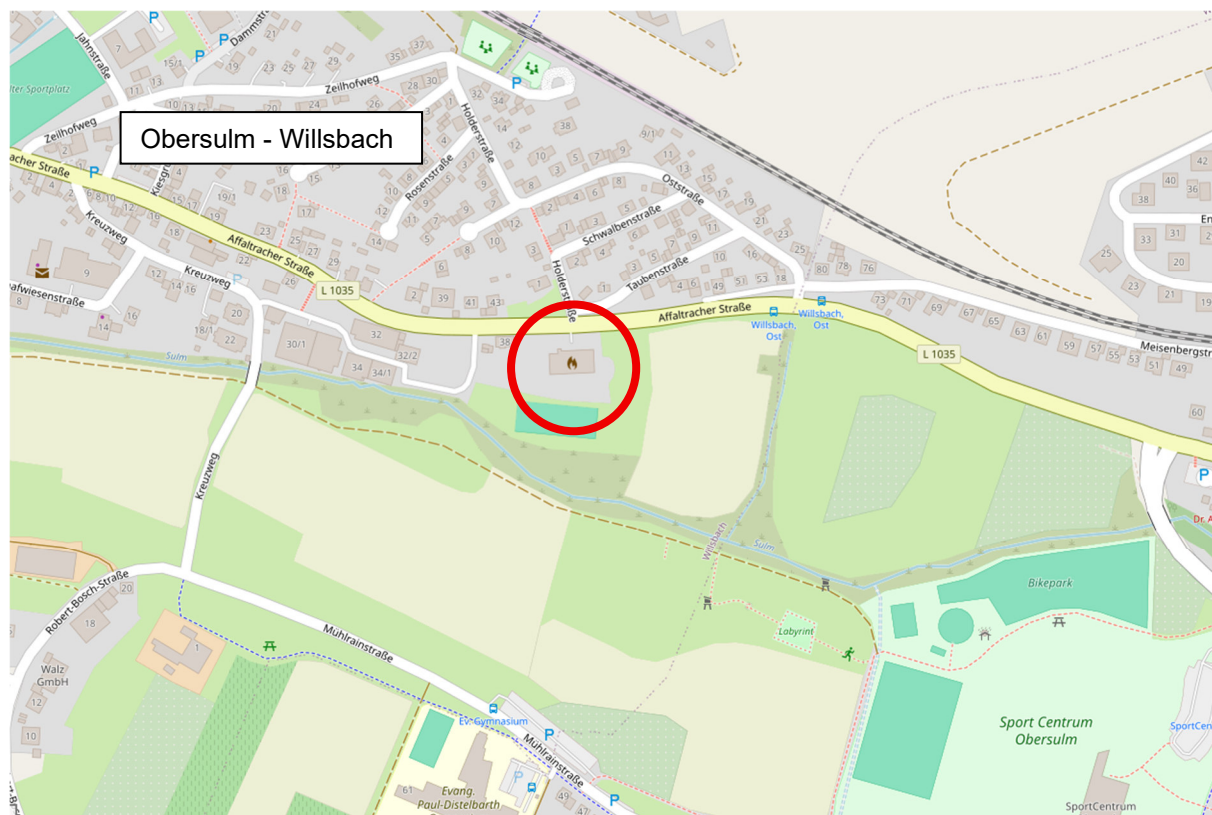
**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst das bestehende Gelände des Feuerwehrstandorts Obersulm-Willsbach. Es grenzt im Norden an die Affaltracher Straße / L 1035 und im Süden und Osten an die Freiflächen der Sulmaue. Östlich schließt der Siedlungsbereich von Willsbach an (vgl. Übersichtsplan).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 3078/3 sowie 3079, 3080, 3131 (Affaltracher Straße; L 1035), 3194/1 (je teilweise).



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 3 Feuerwehrgesetz sind die Gemeinden zur Aufstellung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden leistungsfähigen Feuerwehr verpflichtet. Im Rahmen dieser kommunalen Pflichtaufgabe hat die Gemeinde Obersulm einen Feuerwehrbedarfsplan aufgestellt, der u.a. die Erweiterung des Standorts Willsbach durch einen Anbau vorsieht. Zusätzlich soll am Standort noch ein Gebäude für den Ortsverein des Deutschen Roten Kreuzes ermöglicht werden.

Der für den Standort geltende Bebauungsplan ist anzupassen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen. Da es sich dabei um eine (sonstige) Maßnahme der Innentwicklung handelt (siehe auch Kapitel 9), erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VVG Obersulm-Löwenstein als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Die auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene beabsichtigte Erweiterung des Zulässigkeitsrahmen um die Nutzung des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) wird auf der vorbereitenden Ebene nicht nachvollzogen. Zum einen ist der Bebauungsplan hier ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu sichern, zum anderen soll der Flächennutzungsplan gem. § 5 (1) BauGB nur die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellen. Dies ist durch die bereits vorhandene Festlegung gewährleistet. Gleiches gilt auch für die geringfügige Abweichung bei der Flächendarstellung im südöstlichen Bereich.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Affaltracher Äcker“, rechtskräftig 20.02.1997, überplant. Dieser setzt zeichnerisch im Bereich der hier gegenständlichen Änderung eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“, überbaubare Flächen und östlich eine Eingrünung fest. Südlich des Änderungsbereichs sind landwirtschaftliche Flächen festgesetzt, in diese wird durch den DRK-Standort geringfügig eingegriffen. Östlich anschließend an den Änderungsbereich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sulmaue I“, der dort eine öffentliche Grünfläche festsetzt.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Gelände im Plangebiet hat seinen Hochpunkt im Norden entlang der Affaltracher Straße, bei etwa 196 m üNN. Von dort fällt es bis zum Bestandsgebäude leicht nach Süden und bildet dort die obere Ebene des Standorts, wo sich auch die Zufahrt zur Fahrzeughalle befindet. Südlich des Bestandsgebäudes verläuft das Gelände etwa 3,5 m tiefer, es kann über eine westlich liegende Rampe erreicht werden.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das bestehende Feuerwehrgebäude mit Übungsturm auf seiner Südseite. Auf dieser Seite des Gebäudes befinden sich auch die Mehrzahl der Stellplätze für die Einsatzkräfte. Am südlichen Rand des Standorts befindet sich ein Gehölz und einige Einzelbäume. Die Freifläche auf der Ostseite stellt sich als intensiv gepflegte Rasenfläche dar.

## 5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Feuerwehrstandorts Willsbach zu schaffen. Konkret ist ein Anbau auf der Ostseite geplant, wodurch drei weitere Stellplätze für Einsatzfahrzeuge in der Fahrzeughalle geschaffen werden können. Im Untergeschoss des Anbaus sind Räume für die Jugendfeuerwehr sowie für Lager und Technik vorgesehen. Südöstlich ist optional ein Neubau für den Ortsverein des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) vorgesehen, für den ebenfalls die Voraussetzungen geschaffen werden sollen. An der Ostseite soll eine zusätzliche Alarmausfahrt angeordnet werden, wodurch die Erreichbarkeit des südlichen Bereichs verbessert wird und eine Alternative zur westlich verlaufenden Rampe entsteht. Ergänzend zur allgemeinen Zweckbestimmung soll auch eine Nutzung von Behörden oder Organisationen mit Sicherheits- oder Zivilschutzaufgaben möglich sein. Hierfür wird der Zulässigkeitsrahmen entsprechend erweitert.

Entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung wird eine Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Rotes Kreuz“ festgesetzt. Neben der Hauptnutzung sind auch die erforderlichen Nebenanlagen wie beispielsweise Stellplätze, Übungseinrichtungen usw. im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen geregelt. Die Gebäudehöhen entsprechen in etwa dem Bestand, wobei der ostseitige Anbau geringfügig höher wird. Für den bestehenden Übungsturm wird eine textliche Regelung aufgenommen, die ihn von der Höhenbeschränkung freistellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) für das Feuerwehrhaus orientieren sich am Bestand bzw. dem geplanten Anbau. Die bauliche Option für das DRK wird ebenfalls abgebildet. Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen auf der Gemeinbedarfsfläche wird freigestellt, ebenso sind zweckdienliche Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

Es sind Gebäude ohne Längenbeschränkung, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise zulässig.

Das grünordnerische Plankonzept umfasst eine Eingrünung durch eine großzügige Pflanzzwangfläche (PZ) in östlicher Richtung und damit in Richtung der Freiflächen zwischen Willsbach und Affaltrach, die hier schon zur Sulmaue gehören. Nach Süden ist die Eingrünung durch ein außerhalb des Plangebiets liegendes Gehölz hin überwiegend bereits gegeben, diese wird an den fehlenden Stellen vervollständigt. Die vorhandenen Einzelbäume sind zum Erhalt festgesetzt, soweit sie mit den baulichen Maßnahmen vereinbar sind.

Im Ergebnis handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 (1) BauGB, jedoch mit flexiblen Festsetzungen. Dies ist städtebaulich vertretbar, da die Entwicklung auf dem Baugrundstück unmittelbar durch die Gemeinde gesteuert werden kann.

Aus diesen Gründen wird auch auf die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung verzichtet.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die Affaltracher Straße. An der Ostseite wird eine zusätzliche Alarmausfahrt errichtet, um die betriebliche Flexibilität des Standorts zu erhöhen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehende Infrastruktur (Bestandsanschluss). Für das Regenwasser erfolgt eine getrennte Ableitung in den Entwässerungsgraben auf Flst. 3067, der im weiteren Verlauf in die Sulm entwässert. Die erforderliche Drosselung wird im weiteren Verfahren festgelegt.

## 7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadttökologisch wirksame Maßnahmen

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird durch die geplante Bebauung, verbunden mit einer hohen Nutzungsmöglichkeit über die zugelassene Grundflächenzahl, entsprochen.

Weiterhin strebt das Plankonzept eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Plangebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert. Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen, soweit sie nicht im Bereich des Übungshofs angeordnet sind.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen mit abstrahlungsarmen Leuchtkörpern entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Das grünordnerische Plankonzept umfasst eine Eingrünung des südlichen und östlichen Plangebietsaußenrands durch Baum- und Strauchgruppen, soweit nicht bereits der außerhalb des Plangebiets liegende Bewuchs eine Einbindung gewährleistet. Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Einzelbäume werden nach Möglichkeit erhalten.

## 8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebiets (Fläche für Gemeinbedarf)	ca.	72 Ar
--	-----	-------

## 9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt, es handelt sich um eine „andere Maßnahme“ der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits überplanten bzw. für Gemeinbedarfszwecke genutzten Bereichs. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind durch die Planung nicht zu beachten.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Entsprechend der gesetzlichen Ermächtigung in § 13a (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

### **Artenschutz**

Zur Prüfung der Betroffenheit der artenschutzfachlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erstellt. Auf dieser Grundlage bestand für die Artengruppen Vögel, Reptilien und Schmetterlinge weiterer Untersuchungsbedarf, der nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abgearbeitet und artenschutzrechtlich bewertet wurde. Die Ergebnisse sind in den vorliegenden Berichten dargelegt (siehe Anlagen). Bis auf das gesetzliche Rodungsverbot sind keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich, der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die Rechtslage.

### **Starkregengefahr**

Ausweislich der für das gesamte Gemeindegebiet angefertigten Starkregengefahrenkarten zeigen sich im Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Regenereignis Überflutungen bis zu einer Tiefe von 0,5 m. Es bildet sich ein Fließweg von Norden in Richtung der Sulm, welcher der Topografie folgend das Plangebiet durchfließt. Der Zutritt ins Plangebiet erfolgt über die Zufahrt an der Affaltracher Straße, wobei im weiteren Verlauf das Bestandsgebäude seitlich umflossen wird. Durch die Erweiterung des Gebäudes kommt es zu einer geringfügigen Verlagerung des Fließwegs. Da es sich bei der Feuerwehr um einen Teil der kritischen Infrastruktur handelt, werden zur Gefahrenabwehr bei der Vorhabenplanung geeignete bauseitige Maßnahmen ergriffen. Das für die Gemeinde Obersulm vorliegende Handlungskonzept zum Starkregenrisikomanagement umfasst unter Punkt 19.0 Maßnahmen zum Schutz des Objekts Feuerwehrhaus I Willsbach. Diese umfassen eine entsprechende Ausgestaltung der Außenanlagen und Freiflächen, mit Gefälle weg von den Gebäuden und hin zu den Außenseiten des Plangebiets (sog. abflusssensible Geländegestaltung). Zum Schutz vor heranströmendem Oberflächenwasser wird auf der gesamten Nordseite des Gebäudes eine groß dimensionierte Einlaufrinne mit Sinkkästen angeordnet. Es erfolgt dann eine seitliche Ableitung über einen Sammelkanal DN 500 nach Osten in den Böschungsbereich (Pflanzzwangfläche). Auf den gefährdeten Seiten werden Fenster, Türen oder Lichtschächte so ausgebildet, dass die Gebäudehülle abgedichtet ist.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 09.12.2025

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anlagen der Begründung**

### **1. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung**

### **2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

jeweils angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile

Amselweg 10

74182 Obersulm