

---

## SITZUNGSVORLAGE

### Bebauungsplan Herrenäcker-Baumpfad, 4. Änderung

- a) Aufstellungsbeschluss
- b) Billigung des Entwurfs
- c) Beschluss über die Veröffentlichung im Internet

| Gremium     | Öffentlichkeitsstatus | Datum     | TOP |
|-------------|-----------------------|-----------|-----|
| Gemeinderat | öffentlich            | 22.7.2025 | 7   |

---

### Beschlussvorschlag:

- a) Für den im Entwurfsplan vom 22.07.2025 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan „Herrenäcker-Baumpfad, 4. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Datum 14.05.2024, erstellt durch das Vermessungsbüro Käser, Untergruppenbach, wird gebilligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind von der Veröffentlichung im Internet bzw. der öff. Auslegung zu benachrichtigen und zur Äußerung aufzufordern.

| Abstimmungsergebnis |        |  |
|---------------------|--------|--|
|                     | Anzahl |  |
| JA-Stimmen          |        |  |
| NEIN-Stimmen        |        |  |
| Enthaltungen        |        |  |

## **Sachverhalt:**

### **a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

#### Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Baugebiets Herrenäcker-Baumpfad und umfasst mit den Flurstücken Nrn. 5318 bis 5324 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 5325 und 5326 die Grundstücke südlich des Kamillenwegs (vgl. nachstehenden Übersichtsplan).

Ursprünglich waren diese für die nördlich vorgesehenen Mehrfamilienhäuser als Parkplatz- und Garagenflächen vorgesehen. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Herrenäcker-Baumpfad wurden die Planungen an dieser Stelle von Geschosswohnungsbau in Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser angepasst, die Garagen- und Stellplatzgrundstücke wurden bei der Änderung außen vorgelassen.

Diese Flächen sollen nun einer neuen Wohnform, dem kleinteiligen Wohnen, zur Verfügung gestellt werden.

Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, durch welche die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird, erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

### **b) Vorstellung und Billigung des Entwurfs**

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde dahingehend ausgearbeitet, dass Möglichkeiten für kleinteiligen Wohnbau mittels Modulbauweise, Tinyhäusern o.ä. ermöglicht wird.

### **c) Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Änderung des Bebauungsplanes „Herrenäcker-Baumpfad, 4. Änderung“ dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Da die Größe des Plangebiets unter 20.000 qm liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie vorliegt, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für welchen kein Umweltbericht erforderlich ist und von einer frühzeitigen Offenlage abgesehen werden konnte.

Zur Prüfung der eventuellen Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine sog. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.

09.07.2025 / Stöhr-Klein

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Göglingen  
Gemarkung: Göglingen

**ENTWURF**

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

### Herrenäcker-Baumpfad, 4. Änderung

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 420180142



**Vermessung · Stadtplanung**

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

**Büro Untergruppenbach**

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 22.07.2025

#### **Verfahrenshinweise die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO i.V. mit § 13 BauGB, vereinfachtes Verfahren)**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am 22.07.2025

Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am.....

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) am.....

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am.....

Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom..... bis .....

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) am.....

Ausgefertigt: Göglingen, den .....

Michael Tauch, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Michael Tauch, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Herrenäcker-Baumpfad, 4. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr.4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

#### a) Maximal zulässige Grundfläche (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)

Es sind Wohngebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Terrassen sowie durch Stellplätze mit ihren Zufahrten ist bis maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig.

#### b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 1 BAUNVO + § 18 BauNVO)

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude (Oberkante Dach/Dachfirst) wird auf 7,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Die EFH darf höchstens 0,50 m über dem bestehenden Straßenniveau liegen. Als bestehendes Straßenniveau gilt die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße, gemessen entlang der Grundstücksgrenze.

Technische notwendige Dachaufbauten, wie z.B. haustechnische Anlagen, und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig.

### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Von § 22 (1) abweichende Bauweise: Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 11 m, mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (a).

### 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus.

### **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Abstand zur befahrbaren öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

### **1.6 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- a) Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- b) Offene, ebenerdige Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ist unzulässig.
- b) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Maß zu beschränken.
- d) Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.
- e) Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit der Maßnahmen ist durch einen Sachkundigen zu bestätigen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

### **1.8 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist bindend. Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung.

## Hinweise:

- a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.)
- b) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- c) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- d) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
- e) Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).  
  
Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).
- f) Um Brutmöglichkeiten für Bodenbrüter zu vermeiden und ein Einwandern von Reptilien zu verhindern, wird empfohlen, die Flächen des Plangebiets vor Baubeginn regelmäßig zu mähen und Ablagerungen aller Art auf den Grundstücken zu vermeiden.

## 2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herrenäcker-Baumpfad, 4. Änderung“

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung: Entsprechend Planeintrag.
- b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau. Dächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Von der Farbfestsetzung und der Festsetzung zur Dachbegrünung sind Photovoltaik-Anlagen ausgenommen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- Garagen und Carports: Es sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

### 2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht oder Stabgitterzäunen – bis 0,8 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und von Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

- b) Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe vom maximal 0,3 m zulässig. Verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten. Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Freiflächen müssen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar oder Bestandteil desselben sind, so gestaltet und gepflegt werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Wo immer möglich, ist eine Entsiegelung von Freiflächen durch die Verwendung von Rasenflächen oder Grünstreifen anzustreben. Für die Bepflanzung sind bevorzugt gebietsheimische Laubgehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

Lose Materialien und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

### 2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

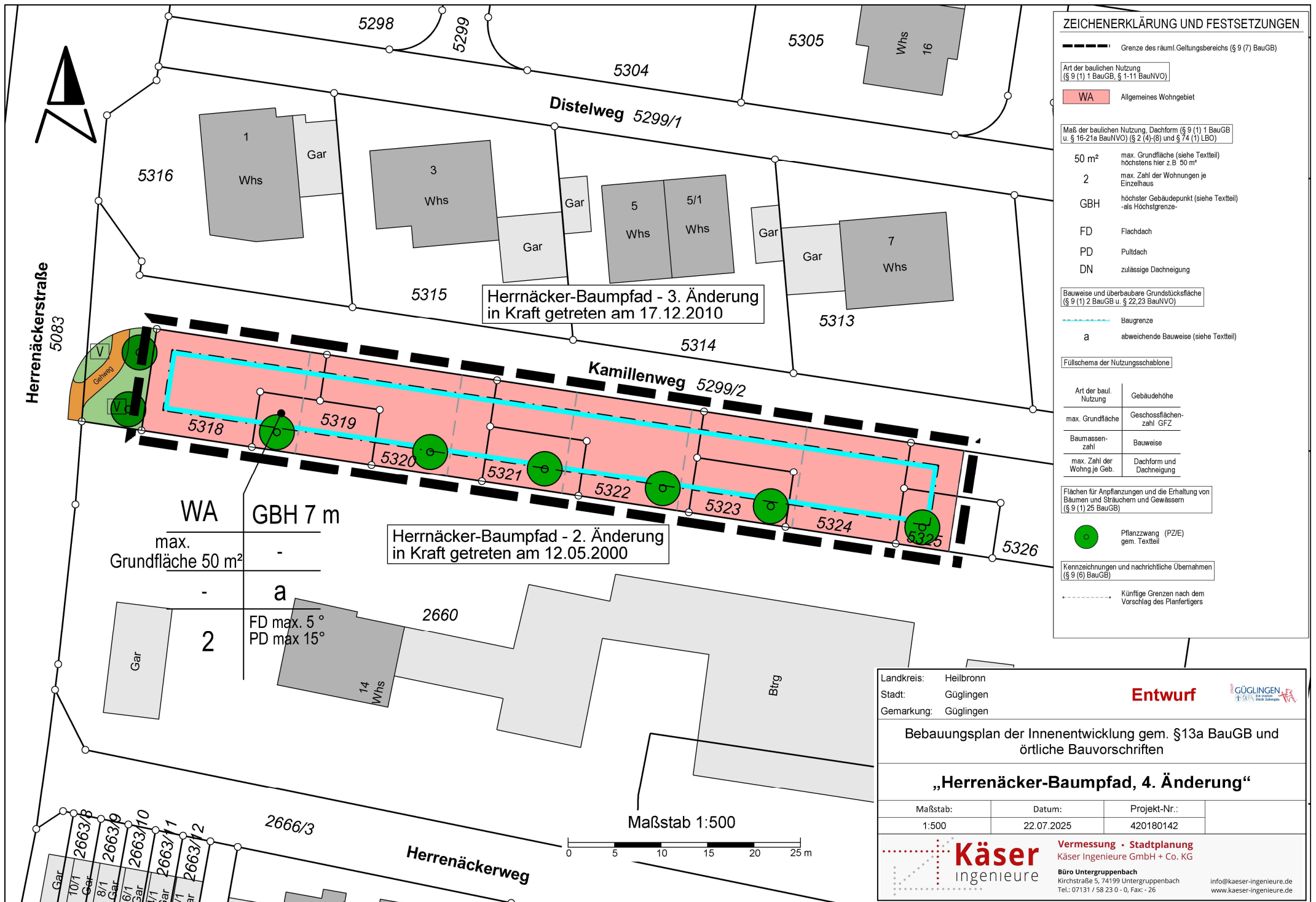
Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

### 2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

### 2.6 Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen.



# ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

----- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB  
u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

50 m<sup>2</sup> max. Grundfläche (siehe Textteil)  
höchstens hier z.B. 50 m<sup>2</sup>  
2 max. Zahl der Wohnungen je  
Einzelhaus  
GBH höchster Gebäudepunkt (siehe Textteil)  
-als Höchstgrenze-  
FD Flachdach  
PD Pultdach  
DN zulässige Dachneigung

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22, 23 BauNVO)

Baugrenze  
a abweichende Bauweise (siehe Textteil)

Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baul. Nutzung            | Gebäudehöhe                  |
|----------------------------------|------------------------------|
| max. Grundfläche                 | Geschossflächen-<br>zahl GFZ |
| Baumassen-<br>zahl               | Bauweise                     |
| max. Zahl der<br>Wohnung je Geb. | Dachform und<br>Dachneigung  |

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von  
Bäumen und Sträuchern und Gewässern  
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Pflanzzwang (PZ/E)  
gem. Textteil

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen  
(§ 9 (6) BauGB)

Künftige Grenzen nach dem  
Vorschlag des Planfertigers

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Güglingen  
Gemarkung: Güglingen

Entwurf



Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB und  
örtliche Bauvorschriften

„Herrenacker-Baumpfad, 4. Änderung“

|          |            |              |
|----------|------------|--------------|
| Maßstab: | Datum:     | Projekt-Nr.: |
| 1:500    | 22.07.2025 | 420180142    |

**Käser**  
Ingenieure

**Vermessung · Stadtplanung**  
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG  
Büro Untergruppenbach  
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26  
info@kaeser-ingenieure.de  
www.kaeser-ingenieure.de

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

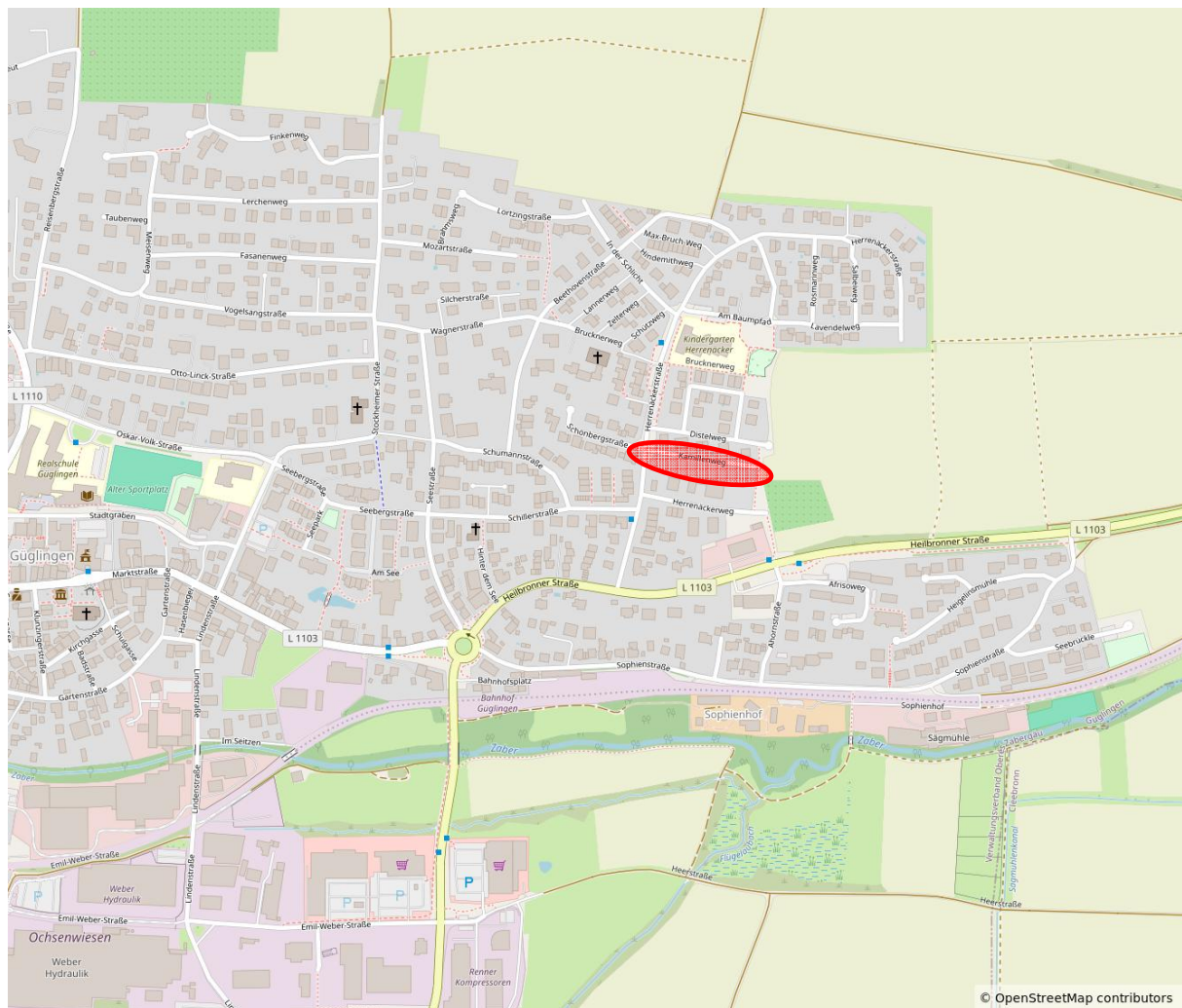
## Herrenäcker-Baumpfad, 4. Änderung

### Begründung

#### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

##### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Baugebiets Herrenäcker-Baumpfad und umfasst die Grundstücke südlich des Kamillenwegs. (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Es umfasst die Flurstücke Nrn. 5318 bis 5324 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 5325 und 5326.



## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

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

Die Grundstücke südlich des Kamillenwegs sind gem. des Bebauungsplan „Herrenäcker-Baumpfad, 2. Änderung“ für private Garagen und Stellplätze vorgesehen, angedacht für den ursprünglich vorgesehen Geschosswohnungsbau auf der nördlichen Seite des Kamillenwegs. Dieser Geschosswohnungsbau wurde jedoch in der 3. Änderung des Bebauungsplans in eine Einfamilienhausbebauung geändert, wodurch die Flächen für die Garagen und Stellplätze nicht mehr benötigt wurden. Jetzt sollen diese Flächen für neue Wohnformen wie z.B. Mikrowohnungen in Modulbauweise, Tiny-Houses oder vergleichbaren kleinteiligen Wohngebäuden zur Verfügung gestellt werden. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, durch welche die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird, erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

## **3. Planerische Vorgaben**

Die Flächen des Plangebiets sind im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Plangebiet ist aktuell durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Herrenäcker-Baumpfad, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 12.05.2000, überplant. Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet und Verkehrsgrünflächen mit Einzelbaumpflanzungen fest. Zulässig sind Garagen und Stellplätze, jedoch keine Hauptgebäude.

## **4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen auf den Flächen südlich des Kamillenwegs, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit kleinteiligen Wohnformen geschaffen werden.

### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend des städtebaulichen Ziels und der bereits geltenden planungsrechtlichen Vorgaben, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Regelungen zur Zulässigkeit unterschiedlicher Nutzungen wird aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen.

Zur Steuerung des städtebaulichen Ziels, Bebauung mit kleinteiligen Wohnformen, wird eine zulässige Grundfläche von max. 50 m<sup>2</sup> nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um weitere 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 7,00 m ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung. Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe gilt der Kamillenweg.

Die auf 11,0 m beschränkte Gebäudelänge dient ebenfalls der Umsetzung der angestrebten kleinteiligen Wohnformen.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form eines durchgehenden Baufensters womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Garagen und Carports aufgrund der gewählten Festlegung der Baugrenzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsfläche errichtet werden.

#### **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Flachdach (FD) und flach geneigtes Pultdach (PD) zugelassen.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Stützmauern werden allgemein auf eine Höhe von 0,3 beschränkt. Aufgrund der topographischen Voraussetzungen sind höhere Stützmauern innerhalb des Plangebiets nicht erforderlich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen. Aufgrund des Städtebaulichen Ziels, bereitstellen von Flächen für kleinteilige Wohnformen wird jedoch von der Stellplatzsatzung der Stadt Güglingen abgewichen. Gem. § 37 Abs. 1 LBO ist für jede Wohnung ein KFZ-Stellplatz herzustellen.

### **5. Erschließung/Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Kamillenweg. Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gewährleistet werden.

### **6. Fläche des Plangebiets**

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 9,7 Ar.

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

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind 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. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Bewertung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 der Begründung dargestellt.

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 22.07.2025

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

### **Anlagen zur Begründung:**

#### **1. Artenschutzrechtliche Bewertung**

Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach

#### **2. Heimische Gehölze**

Landratsamt Heilbronn

## Stadt Güglingen Bebauungsplan „Herrenäcker-Baumpfad, 4. Änderung“

### Artenschutzrechtliche Bewertung

#### Anlass und Aufgabenstellung

Die Grundstücke südlich des Kamillenwegs sind gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Herrenäcker-Baumpfad, 2. Änderung“ für private Garagen und Stellplätze vorgesehen. Die Garagen und Stellplatzflächen werden jedoch nicht benötigt, sodass die Flächen für eine anderweitige Nutzung frei werden. Geplant sind Flächen für neue Wohnformen, wie z.B. Mikrowohnungen in Modulbauweise, Tiny-Houses oder vergleichbare kleinteilige Wohngebäude. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Es muss sichergestellt sein, dass dadurch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Um zu prüfen, ob überhaupt eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Europäischen Vogelarten und von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu erwarten ist, wurde das Gebiet begangen und die Lebensraumstrukturen erfasst.

#### Bestandsaufnahme

Das Grundstück wurde am 30.06.2025 (11.45 Uhr – 12.15 Uhr) begangen, um die Lebensraumstrukturen zu erfassen und das Lebensraumpotential für die Europäischen Vogelarten und die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu bewerten.<sup>1</sup>

Der Änderungsbereich liegt im Osten der Güglinger Ortslage, südlich des Kamillenwegs. Nördlich der Straße grenzt Wohnbebauung, südlich des Änderungsbereichs gewerbliche Bebauung im Herrenäckerweg an. Im Westen führt die Herrenäckerstraße vorbei. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 5318-5324 und 5325 sowie 5326 teilweise.

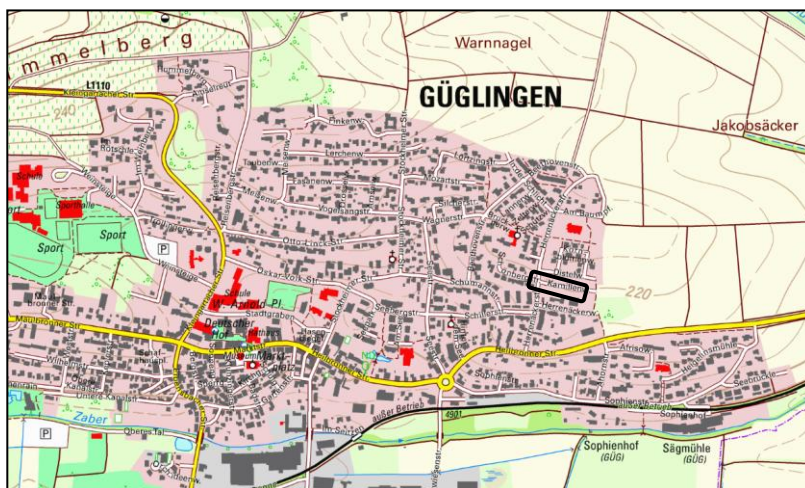


Abb.: Lage des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine nahezu ebene, gehölzfreie und regelmäßig gemulchte Wiesenfläche. Nach dem letzten Schnitt ist kaum Vegetation aufgewachsen.

---

<sup>1</sup> Begehung durch J. Wagner; Wagner + Simon Ingenieure GmbH

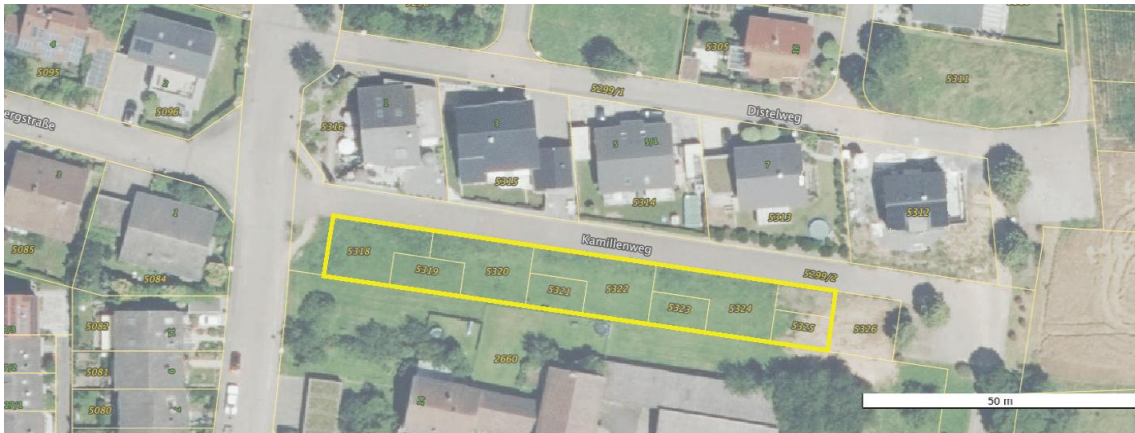


Abb.: Luftbild Bestand (M 1:750) – Quelle: Geoportal-bw.de



Abb.: Blick auf den Änderungsbereich von Westen

Südlich grenzen gewerblich genutzte Gebäude mit anschließenden, ebenfalls regelmäßig gemähten und gepflegten Grünflächen an. Abgerückt von der Plangebietsgrenze gibt es im angrenzenden Grundstück einen ausgeprägten Baumbestand mit Obstbäumen (vorwiegend Kirschen) und sonstigen Laubbäumen und Gebüsch. Hervorzuheben sind zwei große Kirschbäume auf Höhe des Flst.Nr. 5325 südöstlich des Änderungsbereichs. Sie ragen nicht, auch nicht mit den Kronen, in den Geltungsbereich hinein.

Im Osten bezieht der Änderungsbereich die Flst.Nr. 5325 und 5326 nur teilweise mit ein. Die Wiesenfläche führt noch ein Stück weiter nach Osten, ehe sie von einer Wendepalte begrenzt wird. An der Wendepalte wachsen weitere Laubbäume (Ahorn, Linde) und Gebüsch.



Abb.: Blick auf den Änderungsbereich von Osten

#### Lebensraumeignung für Europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im derzeitigen Zustand können im Plangebiet weder Vögel brüten, noch gibt es Lebensraumpotential für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Es gibt weder zur Brut geeignete noch als Lebensraum für Reptilien relevante Strukturen. Für Fledermäuse hat der Änderungsbereich keine Bedeutung.

Im Umfeld ist vor allem mit ubiquitären Freibrütern (z.B. Amsel, Mönchgrasmücke, Buchfink, Girlitz, ggf. Hänfling), Höhlenbrütern (Kohl- und Blaumeise, Haussperling, Star, ...), Nischen- und Halbhöhlenbrüter (Hausrotschwanz, Bachstelze) und ggf. auch Bodenbrütern (Rotkehlchen, Zilpzalp) zu rechnen. Sie brüten an Gebäuden, in den Hausgärten und in Baumbeständen der Umgebung.

In den Obstwiesen östlich von Güglingen und ggf. auch in naturnahen Hausgärten in der Ortslage sind Vorkommen von Zauneidechsen und ggf. auch Mauereidechsen zu erwarten. Direkt angrenzend an das Plangebiet gibt es keine geeigneten Lebensräume.

#### Wirkungen der Bebauungsplanänderung & artenschutzrechtliche Bewertung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Herrenäcker- Baumpfad, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 12.05.2000, setzt für den Bereich bisher ein Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsgrünflächen fest. Zulässig sind Garagen und Stellplätze, jedoch keine Hauptgebäude.

Das Gebiet wird künftig vollständig als Allgemeines Wohngebiet mit einer durchgängigen Baugrenze festgesetzt. Zur Steuerung des städtebaulichen Ziels, Bebauung mit kleinteiligen Wohnformen, wird eine zulässige Grundfläche von max. 50 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mit Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um weitere 50 m<sup>2</sup> zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 7,00 m ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung. Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe gilt der Kamillenweg.

Im Zuge der Bebauung wird die Wiesenvegetation in den Grundstücken vermutlich nach und nach geräumt.

Fazit:

- ➔ Für die Europäischen Vogelarten bietet der Änderungsbereich keine Brutmöglichkeiten und ist auch als Nahrungshabitat nicht relevant. Es wird empfohlen, den Änderungsbereich bzw. die jeweiligen Baugrundstücke bis zum Baubeginn weiterhin *regelmäßig zu mähen und Ablagerungen aller Art auf den Grundstücken zu vermeiden*. Dadurch kann verhindert werden, dass Bodenbrüter wie der Zilpzalp in den Flächen geeignete Brutmöglichkeiten finden.
- ➔ Es wurde kein Lebensraumpotential für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.
- ➔ Für Reptilien fehlen geeignete Strukturen und ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden. Da in den Obstwiesen östlich der Ortslage von einem Vorkommen der Zauneidechse ausgegangen werden kann, wird empfohlen, den Änderungsbereich bzw. dann die jeweiligen Baugrundstücke bis zum Baubeginn weiterhin regelmäßig zu mähen und Ablagerungen aller Art auf den Grundstücken zu vermeiden (siehe oben). Dadurch kann das Einwandern von Reptilien in die künftigen Bauflächen verhindert werden.
- ➔ Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Arten des Anhang IV ist nicht zu erwarten.
- ➔ Unter Berücksichtigung der regelmäßigen Mahd im Vorfeld der Bebauung und der Vermeidung von Ablagerungen in den Flächen kann ausgeschlossen werden, dass durch die künftig zulässigen Nutzungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Mosbach, den 02.07.2025

  
 Wagner + Simon Ingenieure GmbH  
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG