STERNEMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Begründung

**zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Daisbacher Berg“,
4. Änderung,
Stadt Waibstadt**

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Daisbacher Berg“, 2. Änderung der Stadt Waibstadt, welcher durch die ortsübliche Bekanntmachung am 26.07.20285 rechtsverbindlich wurde.

Durch die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen sollen die Flurstücke Nr. 21103, Nr. 21104 und Nr. 21108 von einer „öffentliche Grünfläche“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ überführt werden. Hierdurch wird auf dieser innerörtlichen Fläche eine Bereitstellung dringend benötigter Wohnungen, aber auch von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, ermöglicht. Durch die Errichtung eines Wohn- und Ärztehauses kann an diesem Standort die medizinische Versorgung der Bevölkerung der Stadt Waibstadt und deren Nachbargemeinden langfristig gesichert werden.



Fläche, die seitens der Stadt Waibstadt für eine ergänzende Wohnbebauung bzw. als Standort für eine medizinische Einrichtung vorgesehen ist

Des Weiteren beabsichtigt die Stadt Waibstadt, im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes den an diesem Standort vorhandenen öffentlichen Parkplatz in seiner bestehenden Größe planungsrechtlich zu sichern.

II. Lage des Plangebietes

Der abgegrenzte Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Daisbacher Berg“ grenzt süd-westlich unmittelbar an die Friedhoffläche der Stadt Waibstadt an. Er wird im Norden durch die Fläche des hier vorhandenen Seniorenheimes, im Westen durch die „Friedrich-Ebert-Straße“ sowie im Süden durch das baulich genutzte und als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Flurstück Nr. 21111 begrenzt.

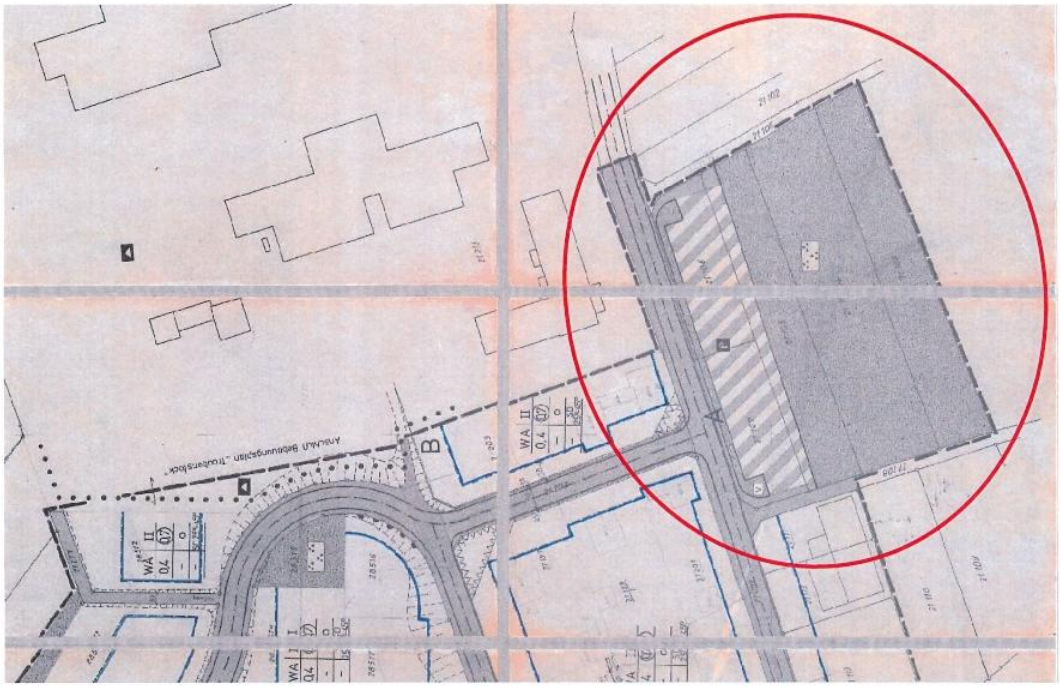


Auszug aus dem Ortsplan der Stadt Waibstadt mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

III. Derzeit gültiges Planungsrecht

Der derzeit für den Änderungsbereich gültige Bebauungsplan „Daisbacher Berg“, 2. Änderung wurde durch den Gemeinderat der Stadt Waibstadt am 21.05.1985 als Satzung beschlossen.

Nach der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 10.07.1985, konnte die für den Änderungsbereich nach wie vor gültige Fassung des Bebauungsplanes „Daisbacher Berg“ am 26.07.1985 in Kraft treten.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes „Daisbacher Berg“, 2. Änderung vom 25.07.21985

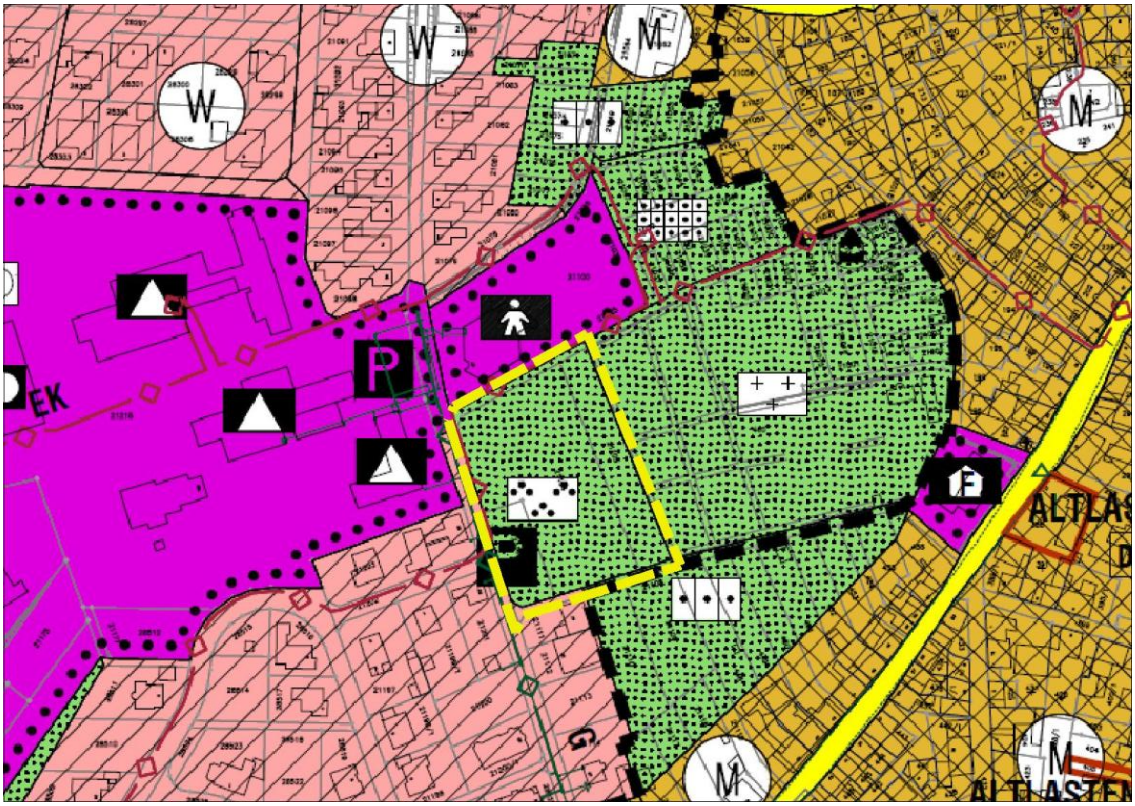
IV. Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Regionalplan

In der am 04.08.2025 in Kraft getretenen 1. Änderung des „Regionalplan Unterer Neckar“ der Metropol Region Rhein-Neckar sind in der Raumnutzungskarte die Flächen des Änderungsbereichs als „Siedlungsfläche für das Wohnen“ dargestellt. Somit stehen der Planung keine freiraumbezogenen Festlegungen der Raumordnung entgegen.

Flächennutzungsplan

Die Fläche des Änderungsbereiches ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt als Parkierungs- und Grünfläche dargestellt.
Nach Abschluss des Änderungsverfahrens wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt

Wahl des Verfahrens

Die Änderung de Bebauungsplanes erfolgt, aufgrund der innerörtlichen Lage des Geltungsbereiches und der geringen Größe des Plangebietes, auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.
Von der Planänderung nicht betroffen sind die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von „NATURA 2000“-Gebieten. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Plangebietes keine Anlagen, die in der Liste des Regierungspräsidiums Karlsruhe als „Störfallbetrieb“ gekennzeichnet sind, so dass auch keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten wären.

Aufgrund der Wahl des Verfahrens, aber auch aufgrund der Inhalte der Planänderung des Bebauungsplanes kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB verzichtet werden.

Umfang der Änderung des Bebauungsplanes / der Örtlichen Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Daisbacher Berg“ werden sowohl die zeichnerischen und Schriftlichen Festsetzungen als auch die Örtlichen Bauvorschriften, rechtskräftig seit dem 26.07.1985, aufgehoben. Sie werden ersetzt durch die im Zuge des Änderungsverfahrens neu formulierten Festsetzungen.

Die bisher geltenden Örtlichen Bauvorschriften werden für die Flächen des Änderungsbereiches aufgehoben.
Für den Geltungsbereich der 4. Änderung werden keine neuen Örtlichen Bauvorschriften erlassen, da die Stadt Waibstadt, als Grundstückseigentümerin und Bauherrin, bzw. über vertragliche Vereinbarungen, einen entscheidenden Einfluss auf die Gestaltung der hier geplanten Bebauung nehmen wird.

Für die Flächen außerhalb des Änderungsbereiches behalten die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Daisbacher Berg“ uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Rechtsgrundlagen

Die Grundlagen für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Daisbacher Berg“ 4. Änderung und Erweiterung der Stadt Waibstadt sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Arteikel 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 326), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Rechtsgrundlage für die Aufhebung der Örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44).

V. Planungsinhalte

1. Erschließung

Die Erschließung der ausgewiesenen Baufläche erfolgt über die südliche Zufahrt des vorhandenen Parkplatzes, welche mit einem Straßenquerschnitt von 5,50 m verbreitert und bis zu der Fläche des „Allgemeines Wohngebiet“ verlängert wird. Hierdurch soll es ermöglicht werden, für ein Vorhaben im „Allgemeines Wohngebiet“ Parkplätze in einer ausreichenden Anzahl bereitstellen zu können.
Eine direkte Zufahrt auf die Flächen des „Allgemeines Wohngebiet“ ist über den öffentlichen Parkplatz nicht vorgesehen. Gleiches gilt für den das Plangebiet nördlich begrenzenden Weg, welcher für Fußgänger und Radfahrer die „Friedrich-Ebert-Straße“ mit der Ortsmitte verbindet.

2. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan „Daisbacher Berg“, 2. Änderung wurde die Baufläche als ein „Reines Wohngebiet“ bzw. ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Mit diesem Hintergrund, und aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Friedhof und zum Seniorenheim, wählt die Stadt Waibstadt auch für die neu geschaffene Baufläche die Festsetzung eines „Allgemeines Wohngebiet“. Hierin werden, neben dem Wohnen, „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“, aber auch die dem Gebiet dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.
Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches in unmittelbarer Nähe des Friedhofes und eines Seniorenheimes werden nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Gleiches gilt, aufgrund des Standortes und der nur eingeschränkt vorhandenen Erschließung, für die gemäß der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche gemäß der Formulierung der Ziffer 1.1. der Schriftlichen Festsetzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
Damit können an diesem Standort, in einer unmittelbaren Nähe zur Ortsmitte und in der Nachbarschaft eines Seniorenheimes, auch ein Ärztehaus mit einer ausreichenden Anzahl an Parkplätzen, aber auch ergänzende Wohnungen entstehen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Der derzeit gültige Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung vom 18.01.1985 lässt zwei Vollgeschosse zu. Für den Änderungsbereich ist eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen. Dieses wird begründet mit den topografischen Gegebenheiten, aber auch mit dem nach wie vor bestehenden Bedarf an Wohnungen in der Stadt Waibstadt. Die maximale Gebäudehöhe wird durch ein Höhenmaß, gemessen über Normalhöhenull (173,50 m) festgesetzt. Dieses entspricht einem sichtbaren Höhenmaß von ca. 11,50 m (sichtbare Höhe bei einem freigestellten Untergeschoss : ca. 14,90 m). Aufgrund dieser Festsetzung wird die im „Allgemeines Wohngebiet“ entstehende Bebauung bergseits (betrachtet von der Friedhofsfläche) zweigeschossig und talseits primär dreigeschossig in Erscheinung treten. Damit ist gewährleistet, dass sich die Struktur in das städtebauliche Umfeld einfügen wird. Die Festsetzung ist das Abwägungsergebnis zwischen diesem Belang und dem an diesem Standort vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen bzw. auch an Flächen für die medizinische Versorgung.

4. Festsetzung der überbaubaren Flächen

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche gewährleistet, dass die zukünftige Bebauung auf dem nördlichen Teil des „Allgemeines Wohngebiet“ entstehen wird und die für ein Vorhaben erforderlichen PKW-Stellplätze den südlichen Teil des Grundstückes einnehmen werden.

Der festgesetzte Mindestabstand zum Friedhof der Stadt Waibstadt gewährleistet, dass der nach den gesetzlichen Vorgaben formulierte Mindestabstand zwischen einer Bebauung und der ersten Grabreihe von 10,00 m eingehalten wird.

Zu dem das Seniorenheim erschließenden Weg, der in der Weiterführung eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Ortstemitte darstellt, wird zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen ein Mindestsabstand von 8,00 m eingehalten.

Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB zugelassen werden können. Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere für die Ausbildung überdachter und nicht überdachter PKW-Stellplätze und für Stützelemente, die eine gegebenenfalls erforderliche Terrassierung der Freiflächengestaltung ermöglichen.

5. Erweiterung des öffentlichen Friedhof-Parkplatzes

Ein Inhalt der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Daisbacher Berg“ war bereits die Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes auf dem Flurstück Nr. 21107 für die Friedhof-Besucher. Dieser musste zwischenzeitlich aufgrund der nicht in einer ausreichend vorhandenen Anzahl an PKW-Stellplätzen erweitert werden. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird diese damalige Notwendigkeit nunmehr auch planungsrechtlich vollzogen. Die in die 4. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommene Erweiterung der öffentlichen Parkierungsanlage orientiert sich an dem vor Ort vorhandenen baulichen Bestand.

Der Parkplatz wird im Norden zum Seniorenheim durch eine als als „Verkehrsgrün“ ausgewiesene Fläche begrenzt. Hierin integriert werden einzelne, dem Seniorenheim zuzuordnende PKW-Stellplätze.

VI. Örtliche Bauvorschriften

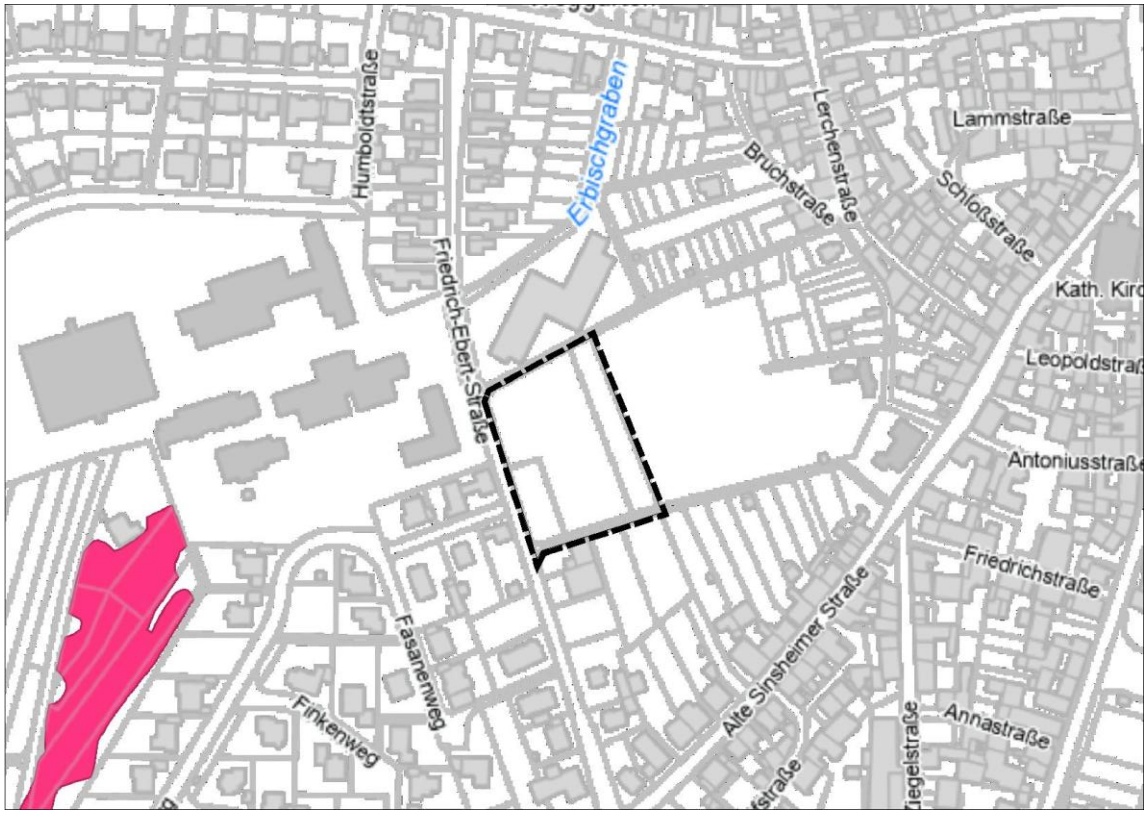
Gemäß der noch rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Daisbacher Berg“ waren in dem nunmehr neu überplanten Änderungsbereich bisher lediglich die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes sowie einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Stadt Waibstadt beabsichtigt nicht, auf diese Wohnbaufläche die rechtskräftigen Örtlichen Bauvorschriften zu übertragen. Von der Neuaufstellung der Örtlichen Bauvorschriften wird abgesehen, da eine Bebauung der Flächen und damit die Art der äußeren Gestaltung einer Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen, nur durch die Stadt Waibstadt als Bauherrin selbst erfolgt bzw. durch einen möglichen Investor mit dem Gemeinderat in Abstimmung gebracht wird.

Das auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Daisbacher Berg“ entstandene städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist geprägt von Satteldächern mit einer Neigung von 25° bis 45°. Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes und der zukünftig zulässigen Gebäudehöhe kann hiervon abgewichen werden, ohne dass dieses zukünftig negative Auswirkungen auf das durch den Friedhof und das angrenzende Seniorenheim geprägte Umfeld haben wird. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass auch das Seniorenwohnheim bereits eine von den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Daisbacher Berg“ abweichende Gebäudekubatur und Dachneigung aufweist.

Formal werden für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Daisbacher Berg“ die Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.
Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 16.03.2026.

VII. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten und außerhalb eines Biotopverbundes. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine, unter einem gesetzlichen Schutz stehende Biotopflächen.



Ausschnitt aus dem Kartenwerk der LUBW

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Daisbacher Berg“ stellt eine innerörtliche Nachverdichtungsmaßnahme dar und soll dazu beitragen, den Umfang einer Ausdehnung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich hinein zu reduzieren. Mit diesem Hintergrund, aber auch aufgrund des gewählten Verfahrens (§ 13 a BauGB), wird von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB und der Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

Dennoch hat der Gemeinderat die Belange des Umweltschutzes in die Abwägung eingestellt und diesbezüglich Minimierungs-, aber auch Ausgleichsmaßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. In diesem Zusammenhang war im Zuge der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes die Feststellung zu treffen, dass die Vergrößerung des öffentlichen Parkplatzes bereits vor vielen Jahren realisiert wurde und damit weitere Vorgaben hinsichtlich einer Begrünung dieser Flächen bzw. der Wahl der Materialien keine Berücksichtigung finden konnten.

Anders verhält es sich für die noch nicht vollzogene Bebauung im „Allgemeines Wohngebiet“. Hier fordert der Bebauungsplan zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter „Klima“ und „Wasser“, dass die Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden sind. Alternativ hierzu kann das Oberflächenwasser in angrenzende Grünflächen eingeleitet und über eine belebte Oberbodenschicht zur Versickerung gebracht werden.
Als weitere Minimierungsmaßnahme in die genannten Schutzgüter, aber auch zur Erhöhung der Biodiversität, gilt die Festsetzung, dass alle Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude auf einer mindestens 12 cm starken Substratschicht extensiv zu begrünen sind.
Die auf der Fläche des „Allgemeines Wohngebiet“ vorhandenen Einzelbäume werden durch das hierfür im § 9 Abs. 1 Ziffer 25 vorgesehene Erhaltungsgebot unter Schutz gestellt. Die Baumreihe ist zu ergänzen durch ein in den zeichnerischen Teil aufgenommenes „Pflanzgebot für Einzelbäume“.
Weitere Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft betreffen den Artenschutz. Zulässig sind im Änderungsbereich für eine Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Lampen sowie Verglasungen, die Gewähr dafür sind, dass ein Vogelschlag vermieden wird.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird darauf verwiesen, dass es in der Eigenverantwortung eines jeden Bauherren liegt, dass er bei seinen Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot sowie das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstößt und dass durch die Baumaßnahme der Zustand der lokalen Population erhalten bleibt. Dieses gilt auch insbesondere hinischtlich des Eingriffszeitpunktes.
Um diesbezüglich den Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes gerecht zu werden, ist im Vorfeld einer Baumaßnahme eine Ortsbegehung durch einen fachkundigen Biologen vorzunehmen.
Eine erste Begehung der neu überplanten Flächen kam zu dem Ergebnis, dass es mit einer hinreichend gesicherten Wahrscheinlichkeit auszuschießen ist, dass es im späteren Vollzug der Bebauung dieser innerörtlichen Grünfläche zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen kommen wird.
Auf eine vertiefende Untersuchung wird im vorliegenden Fall verzichtet, da der Zeitpunkt einer Bebauung derzeit noch nicht absehbar ist.

VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Daisbacher Berg“ weist eine Größe von ca. 6.420 m² auf – diese setzt sich wie folgt zusammen :

- „Allgemeines Wohngebiet“ 2.920 m²
- Verkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrün) 3.500 m²

Aufgestellt : Sinsheim, 14.10.2026/20.10.2026 – Gl/Reu/Ru

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Boris Schmitt, Bürgermeister

Architekt