



# Gemeinde Hambrücken

## Bebauungsplan "Brühl"

Entwurf  
15.12.2020

## Begründung

---

**BIT** | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 96232-70  
info@bit-architekten.de  
www.bit-architekten.de

07HAM17010  
 Gemeinde Hambrücken  
 Bebauungsplan „Brühl“

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	3
1 Erfordernis und Ziel der Planung .....	4
2 Derzeitiges Planungsrecht und gewählte Verfahrensart .....	4
3 Lage und Größe des Plangebietes .....	5
4 Bestand .....	5
5 Städtebauliches Konzept.....	7
5.1 Baukonzept.....	7
5.2 Verkehrliche Erschließung.....	8
5.3 Technische Erschließung .....	8
6 Übergeordnete Planungen.....	9
6.1 Regionalplan.....	9
6.2 Flächennutzungsplan .....	9
6.3 Wohnflächenbedarfsnachweis.....	10
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	11
7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) .....	11
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale.....	11
7.3 Landschaftsschutzgebiete .....	11
7.4 Gesetzlich geschützte Biotope .....	11
7.5 Gewässerschutz.....	12
7.5.1 Offene Gewässer.....	12
7.5.2 Wasserschutzgebiete .....	12
7.6 Hochwasserschutz.....	12
7.7 Denkmalschutz .....	12
7.8 Altlasten .....	12
8 Gutachten und Untersuchungen.....	12
8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten.....	12
8.2 Verkehrsgutachten.....	15
8.3 Schalltechnische Untersuchung .....	15

8.4	Baugrunduntersuchung.....	16
9	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
9.3	Nebenanlagen .....	18
9.4	Bauweise .....	18
9.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	18
9.6	Stellung der baulichen Anlagen.....	19
9.7	Garagen, Carports und Stellplätze .....	19
9.8	Zahl der Wohnungen.....	19
9.9	Verkehrsflächen .....	19
9.10	Zufahrten.....	19
9.11	Flächen für die Versorgung .....	20
9.12	Grünflächen.....	20
9.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
9.14	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	20
9.15	Pflanzgebote.....	21
9.16	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen .....	21
10	Örtliche Bauvorschriften .....	21
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	21
10.1.1	Fasadengestaltung.....	21
10.1.2	Dächer .....	22
10.1.3	Dachaufbauten, Zwerchbauten.....	22
10.2	Werbeanlagen.....	22
10.3	Einfriedungen .....	22
10.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	23
10.5	Zahl der Stellplätze.....	23
10.6	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	23
10.7	Umgang mit Niederschlagswasser .....	23
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	23

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit beigelegtem Umweltbericht.
- Zusammenfassende Erklärung
- Anlagen
  - Umweltbericht 30.11.2020, erstellt durch BIT Architekten
  - Verkehrsgutachten vom Januar 2019, erstellt durch Modus Consult, Karlsruhe
  - Schalltechnisches Gutachten vom November 2019, erstellt durch Fichtner Water & Transportation, Freiburg
  - Artenschutzrechtliches Gutachten vom Oktober 2019, erstellt durch Bioplan, Heidelberg
  - Baugrunduntersuchung vom August 2018, erstellt durch Biller & Breu, Waghäusel

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

## 1 Erfordernis und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hambrücken hat sich durch ihre Lagegunst in kurzer Entfernung zum Mittelzentrum Bruchsal sowie zur Autobahn A 5 zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Durch die Ausweisung neuer Wohngebiete in Angrenzung zum Ortskern konnte die Bewohnerzahl in den letzten Jahren sukzessive gesteigert werden. Dementsprechend hat sich das Siedlungsgebiet von Hambrücken kontinuierlich ausgeweitet.

Derzeit hat Hambrücken ca. 5.500 Einwohner. Gemäß der aktuellen Prognose des statistischen Landesamtes wird diese Einwohnerzahl in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Für 2025 wird eine Einwohnerzahl von über 5.600 prognostiziert, für 2035 knapp 5.700. Der aktuelle Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung sieht für die Gemeinde noch weitergehendes Wachstumspotenzial und prognostiziert bereits für 2025 eine Einwohnerzahl von 5.730.

Die ansteigenden Bewohnerzahlen spiegeln sich in einer starken Nachfrage nach Wohnraum wider. Neben dem familiengerechten Wohnen in Einfamilienhäusern rückt dabei zunehmend auch verdichtetes Wohnen in Form von Ketten- bzw. Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbau in den Mittelpunkt.

In bestehenden Wohngebieten sind derzeit nur noch wenige freie Bauplätze vorhanden, die sich zudem überwiegend in Privatbesitz befinden und damit für die Gemeinde nicht verfügbar sind. Die Aktivierung von innerörtlichen Potenzialen ist städtebauliche Zielsetzung, jedoch häufig nur in langwierigen Prozessen mit den jeweiligen Eigentümern umsetzbar. Vor diesem Hintergrund sind die Bauflächenreserven der Gemeinde in absehbarer Zeit aufgebraucht. Zur Deckung der o.g. Nachfrage sieht die Gemeinde daher das Erfordernis, einen neuen Schwerpunkt für die zukünftige Wohnbauentwicklung zu schaffen. Varianten wurden bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes untersucht. Bei der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche „Brühl“ am nordöstlichen Rand der Gemeinde handelt es sich dabei um die letzte im Flächennutzungsplan enthaltene, bislang jedoch noch nicht umgesetzte Fläche.

## 2 Derzeitiges Planungsrecht und gewählte Verfahrensart

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Damit könnten nur so genannte privilegierte Vorhaben umgesetzt werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage ist damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser ist gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren durchzuführen und erfordert damit die Durchführung einer Umweltprüfung sowie eines zweistufigen Anhörungsverfahrens. Die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe in den Naturhaushalt müssen bilanziert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

### 3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke 139/19, 561/3, 561/4, 562/1, 562/3, 1742/1, 1743/1, 1744/1, 1745/1, 1746/1, 1747/1, 1748/1, 1749/1, 1770/3, 1770/4, 1771/1, 1772/1, 1773/1, 1774/1, 1775/1, 1776/1, 1777/1, 1778/1, 1779/1, 1780/1, 1781/1, 1782/1, 1783/1, 1784/1, 1785/1, 1786/1, 1788/1, 1789/1, 1790/1, 1790/3, 1791/1, 1792/1, 1793/1, 1794/1, 1795/1, 1845/1, 1846/1, 1847/3, 1847/4, 1848/1, 1849/1, 1889/3, 1889/4, 1889/5, 1889/6, 2100/1, 2101 und 2102 sowie teilweise die Flurstücke 139, 139/4, 139/13, 139/15, 139/17, 139/18, 337, 338, 339, 340, 353, 354, 354/1, 558/1, 558/2, 559, 560, 561/1, 563, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765/1, 1765/2, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770/1, 1770/2, 1771, 1772, 1773; 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1790/2, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1845, 1846, 1847/1, 1850/1, 1889, 2099 und 2100. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,64 ha.



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

### 4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Hambrücken. Es handelt sich überwiegend um Landwirtschaftsflächen, welche teilweise intensiv bewirtschaftet, teilweise jedoch auch als Haus- oder Feldgärten genutzt werden. In diesen Gärten bestehen einige Obstbäume sowie Gartenhütten.

Begrenzt wird das Plangebiet im Süden und Westen durch eine dichte innerörtliche Bebauung, bestehend aus überwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden, häufig mit Nebengebäuden im Hinterhof. Im Norden und Osten schließen sich weitere Landwirtschaftsflächen an.





Bild 2: Blick vom Feldweg nach Südwesten auf die bestehende Bebauung



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich



## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Dieses sieht überwiegend Baugrundstücke für Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser vor, da hierfür gemäß vorab durchgeführter Gespräche die größte Nachfrage besteht. Es sollen jedoch auch alternative Wohnformen angeboten werden. Daher sind im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes auch Kettenhäuser als moderne Alternative zum Reihenhaus und nach Süden orientierte Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Insgesamt sieht das Konzept ca. 125 Grundstücke vor, auf denen ca. 180 bis 200 Wohnungen realisiert werden können.

Im Nordwesten des Plangebietes wird ein Urbanes Gebiet vorgesehen. Diese könnte für Wohnen mit Gewerbe, Kinder- oder Altenbetreuung vorgesehen werden. Weiterhin werden angrenzend an den Ortskern mit seiner teilweise noch landwirtschaftlichen Prägung Bereiche als Dorfgebiet festgesetzt.

Wichtiges Element des Konzeptes ist eine intensive Durchgrünung des Wohngebietes. Hierfür sind Randeingrünungen sowie eine zentrale Grünfläche mit integriertem Quartiersspielfeld innerhalb des Plangebietes vorgesehen.



Bild 4: Bebauungskonzept



## 5.2 Verkehrliche Erschließung

Da östlich und südlich des Plangebietes eine dichte bestehende Baustruktur angrenzt, sind Zufahrtsmöglichkeiten in das Plangebiet begrenzt. Aus dem derzeitigen Siedlungsbereich ergeben sich lediglich im Süden über die Keitländerstraße sowie den Breinlingsweg Zugänge. Allerdings ist es nicht gewünscht, den gesamten Anliegerverkehr durch bestehende Siedlungsgebiete zu führen. Aus diesem Grund soll über einen neu anzulegenden Kreisverkehr am nördlichen Ortseingang und eine am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufende Straße die Hauptzufahrt erfolgen. Mit dem Kreisverkehr kann gleichzeitig der Ortseingang von Hambrücken besser gekennzeichnet und eine Temporeduzierung in der Hauptstraße erzielt werden. Die von dem Kreisverkehr abzweigende Zufahrtsstraße kann bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt verlängert und als Zufahrt zu weiteren Baugebieten oder als nördliche Ortsumfahrung fungieren.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Verbindung von der Zufahrtsstraße im Norden zur Keitländerstraße im Süden. Von dieser Hauptdurchfahrt zweigen untergeordnete Erschließungsstraßen ab, welche die Baugrundstücke anbinden. Ein Großteil der Straßen soll als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden und damit geschwindigkeitsmindernd wirken. Weitergehend ist ein Fuß- oder Radwegenetz mit zusätzlichen Anbindungen über die zentrale Grünfläche und zu den Einkaufsmärkten vorgesehen.

Die Keitländerstraße dient derzeit dem landwirtschaftlichen Verkehr als Zufahrt zu den nördlich der Ortslage gelegenen Ackerflächen. Diese Verbindung wird auch nach Umsetzung der Planung bestehen bleiben. Zusätzlich können die Flächen über den Kreisverkehr und die nördliche Zufahrt angefahren werden.

## 5.3 Technische Erschließung

Die Entwässerung des Baugebietes soll überwiegend im Trennsystem erfolgen. Das Schmutz- bzw. Mischwasser wird an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Verlängerung der Keitländerstraße eingeleitet. Da es sich um vergleichsweise kleine Mehrmengen handelt, ist eine Überlastung der Kanalisation hierdurch nicht zu erwarten.

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine Regenwasserkanalisation gesammelt und den Versickerungsflächen im Zentrum des Baugebiets zugeleitet. Der südliche Bereich muss aufgrund der Topografie im Mischsystem entwässert werden. Das Regenwasser, welches auf den privaten Grundstücken anfällt, ist auf den eigenen Flächen entsprechend zu versickern. Hierfür sind ausreichend große Bereiche vorzusehen. Das Urbane Gebiet muss an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Die Entwässerungskonzeption wurde mit der Wasserrechtsbehörde abgestimmt.

Die Wasser- und Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes. Eine Gasversorgung ist grundsätzlich möglich.

## 6 Übergeordnete Planungen

### 6.1 Regionalplan

Hambrücken ist in der Strukturkarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein nicht als zentraler Ort klassifiziert. Allerdings befindet sich die Gemeinde in einer Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe, welche gemäß Ziffer 1.3.2 des Regionalplans unter Beachtung ökologischer Belange der Entlastung des Verdichtungsraumes dienen sollen.

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan ist das Plangebiet in einem regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung. Damit erfolgte bezüglich der Flächeninanspruchnahme bereits eine Vorabstimmung. Andere Flächen mit regionalplanerischer Bedeutung sind durch die Planung nicht betroffen.

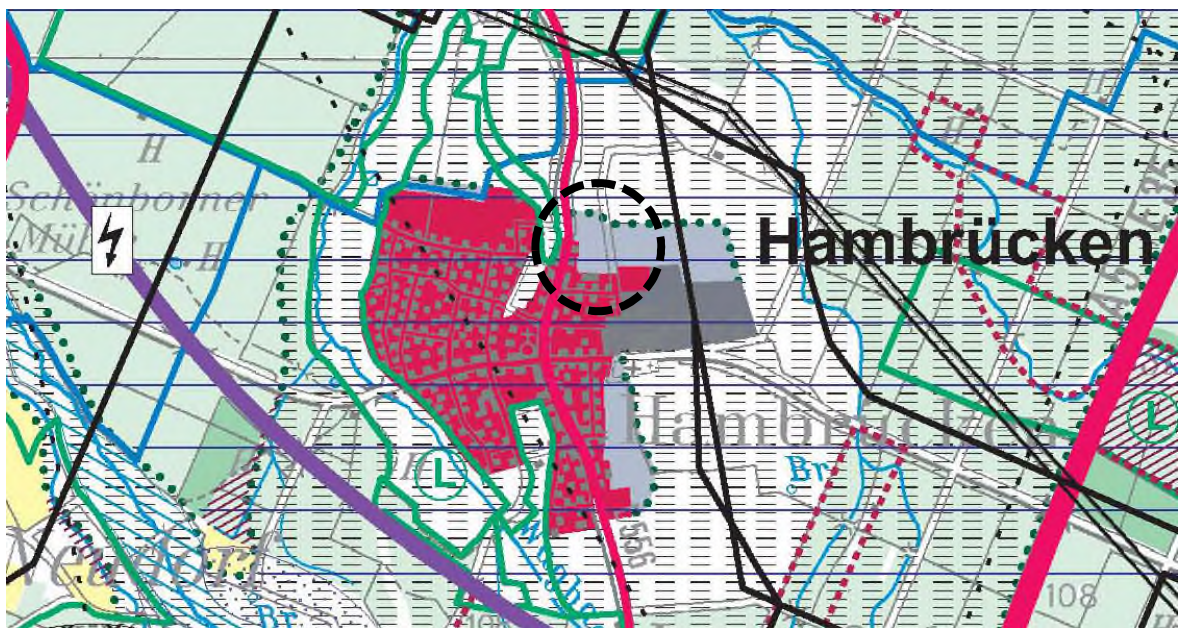


Bild 5: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Ausschnitt Hambrücken

### 6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal war das Plangebiet teilweise als geplante Wohnbaufläche, als geplante Mischbaufläche, als Grünfläche und als Sondergebiet für Einzelhandel dargestellt. Mit Genehmigung vom 06.03.2019 und deren Bekanntmachung am 28.03.2019 wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam. Dabei wurde der Flächennutzungsplan an den vorliegenden Bebauungsplan angepasst.



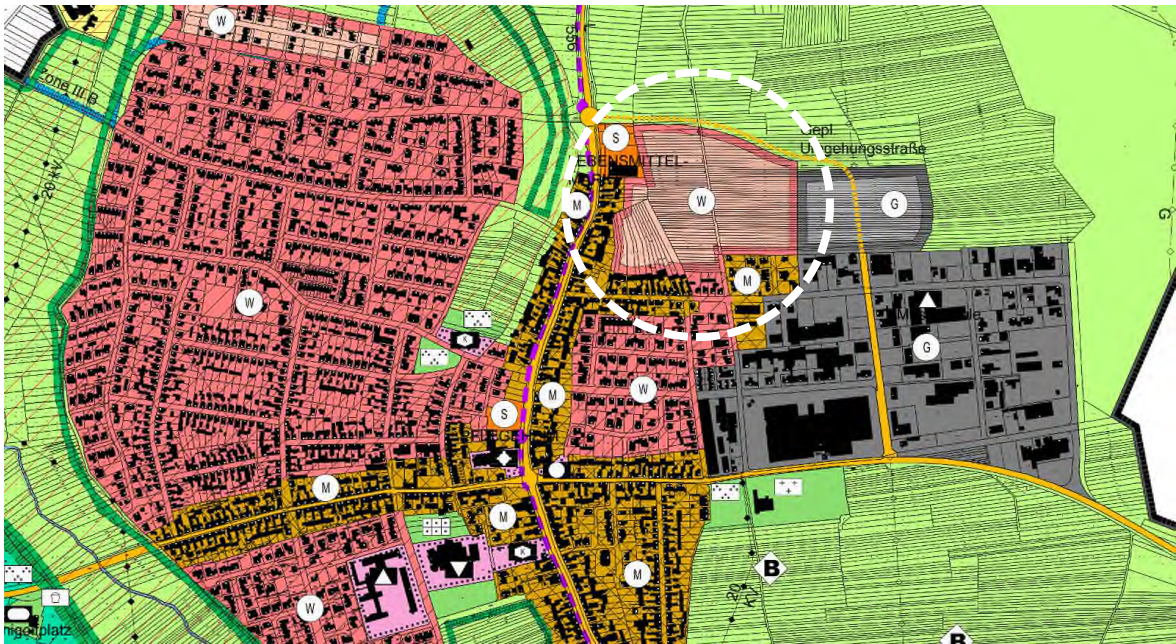


Bild 6: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Einzeländerung 2018, Ausschnitt Hambrücken

### 6.3 Wohnflächenbedarfsnachweis

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Bruchsal im Jahr 2018/19 wurde für Hambrücken ein Wohnflächenbedarfsnachweis durchgeführt. Diesem lag eine Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes von 2014 zugrunde, welche für Hambrücken in den nächsten Jahren nur einen geringen Zuwachs der Bewohnerzahl prognostizierte. Bereits zum Zeitpunkt der FNP-Änderung war jedoch ersichtlich, dass diese zurückhaltende Prognose nicht tatsächlichen Entwicklung entsprechen würde. Ende 2017 verfügte Hambrücken bereits über 5.475 Einwohner.

Für die Berechnung des zugestandenen Wohnflächenbedarfs liegt seit 2013 ein Hinweispapier des Ministeriums für Infrastruktur und Verkehr vor. Für die Gemeinde würde sich demnach ein fiktiver Einwohnerzuwachs von 131 Einwohner bis 2025 ergeben ( $5.475 \text{ [Einwohnerzahl Ende 2017]} \times 0,3 \text{ [Vorgabe Wachstum]} \times 8 \text{ [2017 - 2025]} \times 100$ ). Hierzu würde die Differenz der Prognosewerte (Statistisches Landesamt, Bertelsmann-Stiftung) von 2025 zur aktuellen Einwohnerzahl hinzugezählt. Somit ergäbe sich eine prognostizierte Zunahme bis 2025 von 125 Einwohnern ( $5.600 \text{ [Mittelwert der o.g. Prognosen für 2025]} - 5.475 \text{ [Einwohnerzahl Ende 2017]}$ ). Addiert würde der rechnerische Einwohnerzuwachs somit 256 Einwohner betragen. Gemäß Ziffer 2.4 des Regionalplans ist für Hambrücken eine anzustrebende Wohndichte von 50 Einwohner je Hektar anzustreben. Somit läge der Wohnflächenbedarf für Hambrücken bis 2025 bei  $256 \text{ Einwohnern} / 50 = 5,12 \text{ ha}$ .

Diesem Wert wären die noch unbebauten Grundstücke in der Gemeinde gegenüber zu stellen. Mit Ausnahme des inzwischen überwiegend bebauten Gebietes „Bastwald II“ bestehen in Hambrücken keine kürzlich erschlossenen Neubaugebiete. Im Zuge eines Baulückenkatasters wurden 2017 über 200 noch unbebaute Grundstücke in bestehenden älteren Siedlungsbereich der Gemeinde ermittelt. Die Eigentümer der Grundstücke wurden danach angeschrieben und bezüglich einer Bebauung oder Veräußerung angefragt. Hiervon haben ca. 60 Eigentümer geantwortet, von denen lediglich zwei die Bereitschaft einer Veräußerung erklärt haben. Seitens der meisten Eigentümer wurde als

Hindernisgrund überwiegend die gewünschte Bevorratung zur Eigennutzung oder für Nachkommen genannt. Ebenfalls wurde bestehende Nutzung als Garten oder Kapitalanlage bzw. Sicherung der Altersvorsorge als Grund vorgebracht. Für die Gemeinde ergibt sich hieraus die Erkenntnis, dass verfügbare Grundstücke im Innenbereich nahezu nicht vorhanden sind.

Auch auf bereits bebauten Grundstücken soll nach Willen der Gemeinde die Innenentwicklung und Nachverdichtung vereinfacht werden. Hierzu wurden Bebauungspläne in Bestandgebieten geändert, um Nachverdichtungen und eine größere Flexibilität bei der Baugestaltung zu ermöglichen.

In kommunalen Besitz befindet sich derzeit lediglich ein freies Baugrundstück, so dass für Bauinteressenten derzeit kein relevantes Angebot in der Gemeinde besteht. Vor diesem Hintergrund, dem überschlägig berechneten Bedarf und der real vorhandenen Nachfrage sieht es die Gemeinde als erforderlich an, neue Wohnbauflächen zu erschließen. Daher muss nach Auffassung der Gemeinde auf die letzte im Flächennutzungsplan vorhandene Baulandreserve „Brühl“ am nordöstlichen Rand der Gemeinde zurückgegriffen werden.

## **7 Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)**

Das Plangebiet überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten). Westlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet 6717341 „Lußhardt zwischen Reilingen und Karlsdorf“. Es handelt sich gemäß Steckbrief um ein umfassendes Gebiet mit fast 5.000 ha, welches geprägt ist durch naturnahe Laubwälder sowie Sandrasen und Wiesenzügen. Ein fingerähnlicher Ausleger des FFH-Gebietes verläuft innerhalb des Siedlungskörpers von Hambrücken. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und seiner Schutzziele ist durch die Planung nicht zu erwarten, da es lediglich durch den neu geplanten Kreisverkehr tangiert ist.

### **7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale**

Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

### **7.3 Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet überschneidet sich nicht mit Landschaftsschutzgebieten. Westlich des Plangebietes befindet sich das LSG 2.15.050 „Hambrücker Wiesen“, welches durch ausgedehnte Wiesenflächen mit artenreichen Pflanzengesellschaften und hoher Eignung für die Naherholung geprägt ist. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

### **7.4 Gesetzlich geschützte Biotope**

Geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.



## 7.5 Gewässerschutz

### 7.5.1 Offene Gewässer

Offene Gewässer befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

### 7.5.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet überschneidet sich nicht mit Wasserschutzgebieten. Ca. 600 m nördlich befindet sich das Wasserschutzgebiet „Philippsburg, Pfriemenfeld, Mühlfeld“. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

## 7.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Auch bei Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) ist mit keinen Überschwemmungen zu rechnen.

## 7.7 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

## 7.8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

# 8 Gutachten und Untersuchungen

## 8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen mit vielfältigen Habitatstrukturen. Da Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Bioplan, Heidelberg erstellt und im Oktober 2019 vorgelegt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

### Reptilien

Die Ermittlung von Reptilienvorkommen erfolgte im westlichen Bereich des Plangebietes in Form mehrerer Begehungen im Sommer 2017 sowie von Frühjahr bis Sommer 2018. Dabei konnten bei allen Begehungen Zauneidechsen verteilt im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Insgesamt wurden 15 Individuen angetroffen. Im Sommer 2019 wurde das gesamte Plangebiet nochmals untersucht. Dabei wurden 26 Individuen nachgewiesen werden. Nach Einschätzung des Gutachters sind im Plangebiet ca. 150 Zauneidechsen zu erwarten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten die Anlage von Ersatzhabitaten und die Umsiedlung der Eidechsen. Insgesamt sollten mindestens 15 Vollrefugien sowie 15 Reishaufen angelegt werden. Das Gutachten geht von einer Gesamtfläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> aus. Hierbei handelt es sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), die vor Baubeginn erfolgen muss.

Weiterhin empfiehlt das Gutachten, die Rodung von Gehölzen und Eingriffen in den Boden auf die Aktivitätszeiten der Zauneidechsen zu beschränken sowie nach Umsiedlung der Tiere das Eingriffsbereich mit einem Reptilienschutzzaun zu versehen, um ein Wiedereinwandern der Tiere zu verhindern.

### **Brutvögel**

Die Erfassung von Brutvögeln erfolgte von Sommer 2017 bis Sommer 2019. Insgesamt wurden lediglich 25 Brutvogelarten angetroffen, womit das Plangebiet aus Sicht des Gutachters als relativ artenarm einzustufen ist. Dabei sind einige Arten als Nahrungsgast einzustufen, da keine geeigneten Bruthabitate vorhanden sind. Weiterhin waren typische Arten des Siedlungsbereiches wie Haussperling und Hausrotschwanz stark vertreten. Von besonderer Bedeutung werden Feldlerche, Haussperling, Rauchschwalbe und Star eingestuft, die auf der Roten Liste stehen. So wurden zwei Feldlerchenbrutpaare in dem Bereich östlich der verlängerten Keitländerstraße festgestellt. Nistplätze des Haussperlings sowie der Rauchschwalbe werden in den Pferdeställen vermutet. Für Stare besitzen die Obstbäume ein Potenzial als Bruthabitat.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten zeitliche Vorgaben zur Rodung von Gehölzen bzw. Abriss von Gebäuden. Für Feldlerchen sind geeignete Ersatzhabitats zu schaffen, gleichzeitig ist durch frühzeitige Vergrämungsmaßnahmen eine Ansiedlung im Eingriffsbereich zu verhindern. Für Rauchschwalbe, Star, Höhlenbrüter und Hausrotschwanz sieht das Gutachten das Anbringen von entsprechenden Nistkästen vor. Für den Haussperling empfiehlt das Gutachten zwei Sperlingskoloniekästen. Zudem sollten fakultativ zehn Kunstnester für Mehlschwalben an bestehenden Hausfassaden angebracht werden. Entfallende Gehölze sind im Plangebiet oder in räumlicher Nähe wiederherzustellen. Mit Ausnahme der letztgenannten Maßnahmen handelt es sich um CEF-Maßnahme.

### **Fledermäuse**

Im Zuge der Fledermauserfassung wurden vier Arten festgestellt. Die Breitflügelfledermaus ist ein Kulturfolger, die vornehmlich im Siedlungsbereich bzw. dessen Rändern lebt. Ihre Quartiere befinden sich in Gebäuden (Dachräumen, Verschalungen, etc.). Das Plangebiet besitzt für die Art eine Funktion als Jagdhabitat. Der Kleine und Große Abendsegler sind sog. Waldfledermäuse, Quartiere befinden sich in Baumhöhlen, aber auch Vogelnistkästen. Das Plangebiet besitzt eine Funktion als Jagdhabitat, für Wochenstuben oder Winterquartiere besitzt es keine Eignung. Bei der Zwergfledermaus handelt es sich um eine weitverbreitete, sehr anpassungsfähige Art. Als Kulturfolger werden Gebäude, aber auch Baumhöhlen als Quartiere genutzt. Das Plangebiet besitzt eine Funktion vornehmlich als Jagdhabitat, jedoch können Einzelquartiere nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten zeitliche Vorgaben zur Rodung von Gehölzen bzw. Abriss von Gebäuden. Weiterhin sind als CEF-Maßnahme insgesamt sieben Feldermausersatzquartiere anzubringen.

### **Wildbienen**

Die Erfassung von Wildbienen erfolgte im Zuge von fünf Begehungen im Juni 2019. Dabei wurden 81 Bienenarten festgestellt, von denen 17 auf der Roten Liste und 8 auf der Vorwarnliste geführt werden. Vom Gutachter hervorgehoben werden Vorkommen der Mohnbiene, welche auf sandige Böden ohne Bewirtschaftung angewiesen ist und durch Nutzungsintensivierung zunehmend geeignete Lebensräume verliert.

Von besonderer Bedeutung für Wildbienen sind dabei die westlich der Keitländerstraße gelegenen Flächen. Die östlich davon gelegenen Bereiche besitzen dagegen aufgrund ihrer Ackernutzung eine weitaus geringere Wertigkeit.

Wildbienen sind gemäß Bundesartenschutzverordnung „lediglich“ national geschützt, ein europäischer Schutz und damit die Zugriffsverbote gemäß § 44 bestehen daher nicht. Im Zuge der Eingriffsregelung wird eine besondere Bewertung der Flächen aus Sicht des Gutachters jedoch als sinnvoll eingeschätzt. Empfohlen wird hierbei die Anlage von speziellen Habitat-Flächen, welche mit Ausgleichsflächen für Feldlerchen und Zauneidechsen kombiniert werden können.

### **Heuschrecken**

Im Zuge von drei Begehungen wurden eine Vielzahl von Heuschrecken angetroffen, von denen die Blauflügelige Ödlandschrecke, die Westliche Beißschrecke, die Gefleckte Keulenschrecke sowie der Steppengrashüpfer auf der Roten Liste vermerkt sind. Das Gutachten empfiehlt Maßnahmen, um die Population zu stärken. Diese können mit Maßnahmen für Feldlerchen und Zauneidechsen kombiniert werden.

### **Schmetterlinge**

Es wurden mehrere Schmetterlingsarten angetroffen, darunter jedoch keine streng geschützten Arten. Der Kleine Kohlweißling sowie das Kleine Wiesenvögelchen besitzen besonderen Schutz. Das Gutachten empfiehlt Maßnahmen, um die Population zu stärken. Diese können mit Maßnahmen für Feldlerchen und Zauneidechsen kombiniert werden.

### **Holzkäfer**

Streng geschützte Holzkäfer wurden nicht nachgewiesen. Als relevant wird jedoch der Buchenspießbock genannt. Das Gutachten empfiehlt das Aufstellen der potenziellen Baumstämme in räumlicher Nähe, um die Entwicklung der darin enthaltenen Larven zu gewährleisten.

### **Ergebnis**

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der empfohlenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## 8.2 Verkehrsgutachten

Zur Feststellung möglicher verkehrlicher Auswirkungen durch das Baugebiet und Ermittlung des Verkehrsaufkommens auf der potenziellen Umgehungsstraße wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch Modus Consult, Karlsruhe erstellt und im Januar 2019 vorgelegt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Durch Verkehrszählungen wurden die aktuellen Verkehrsbelastungen auf der Hauptstraße, der Weiherer Straße sowie der Brühlerstraße ermittelt. Dabei ergab sich eine tägliche Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße von 9.000 bis 12.000 Kfz und auf der östlichen Weiherer Straße von ca. 5.000 Kfz. Die Brühlerstraße ist mit einer DTV von ca. 600 Kfz relativ gering belastet. Diese Zahlen wurden auf das Jahr 2035 hochgerechnet.

Die Umsetzung der Planung wird zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsmengen führen, die sich jedoch auf mehrere Straßen verteilen.

Eine nördliche Umgehungsstraße wird gemäß Gutachten nur zu einer geringen Entlastung der örtlichen Durchgangsstraßen führen. Zwar ist auf der Weiherer Straße eine Reduzierung der Verkehrsmengen feststellbar, auf die Hauptstraße mit dem weitaus höheren Durchgangsverkehr hat diese Umgehung nahezu keine Auswirkungen. Diese kann sich erst einstellen, wenn die Umgehung bis zum südlichen Ortseingang verlängert würde so dass eine echte Ortsumgehung besteht.

## 8.3 Schalltechnische Untersuchung

Durch die neue, von einem Kreisverkehr von der Hauptstraße abzweigende und mittelfristig zu einer Umgehung zu verlängernde Erschließungsstraße, die Angrenzung an einen bestehenden Lebensmittelmarkt sowie im Südosten des Plangebietes befindliches Gewerbe kann es zu Lärmbeeinträchtigungen im Plangebiet kommen. Zur Quantifizierung und Bewertung wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Fichtner Water & Transportation erstellt und im November 2019 vorgelegt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

### Verkehrslärm

Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung (s. o.) werden im Gutachten die bestehenden Emissionen ermittelt (Prognose Nullfall). Dabei sind vor allem die Hauptstraße sowie die Weiherer Straße von Relevanz. Die Keitländerstraße weist eine nur geringe Verkehrsfrequenz auf. In der Prognose Planfall werden die Verkehrslärmmissionen bei Umsetzung der Planung ermittelt. Dabei wurde auch die Verlängerung der nördlichen Anbindung zu einer Ortsumgehung berücksichtigt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA: 55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) in großen Teilen des Plangebietes, die höheren Grenzwerte der 16. BImSchV (WA: 59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts) dagegen nur an vier Messpunkten überschritten werden. Das Gutachten empfiehlt, an diesen Punkten Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Aufgrund der geringen Überschreitung können dabei passive Schallschutzmaßnahmen zum Einsatz kommen. Ein Lärmschutzwall, wie ursprünglich geplant, würde einen Komfortgewinn bringen; die Verhältnismäßigkeit ist aufgrund der geringen Überschreitungen jedoch zu hinterfragen.



### **Gewerbelärm**

Für den Gewerbelärm ist der bestehende Lebensmittelmarkt westlich des Plangebietes maßgebend. Problematisch sind dabei die Anlieferung sowie der Parkplatz des Marktes. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (WA: 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) im Tagzeitraum an den direkt angrenzenden Fassaden überschritten werden. In der Nacht werden die Werte dagegen eingehalten. Zur Einhaltung der Lärmrichtwerte empfiehlt das Gutachten aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang des westlichen Plangebietsrandes.

Ein in der früheren Planung vorgesehener und im Gutachten berücksichtigter Drogeriemarkt wird vorerst nicht weiterverfolgt.

Das südwestlich befindliche Gewerbegebiet wurde durch den Gutachter näher betrachtet. Er kommt zu dem Ergebnis, dass durch das dort bestehende Gewerbe keine Lärmbeeinträchtigung im vorliegenden Plangebiet zu erwarten ist.

Insgesamt sieht das Gutachten durch Lärmeinwirkungen keine Beeinträchtigung der Wohnqualität. Auch die Auswirkungen des Plangebietes auf bestehende Siedlungsgebiete werden vom Gutachten als gering eingestuft.

## **8.4 Baugrunduntersuchung**

Um einen konkreten Aufschluss über die vorherrschenden Untergrundverhältnisse im Planungsgebiet zu erhalten, wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingenieurbüro Biller & Breu, Waghäusel durchgeführt und im August 2018 vorgelegt. Es wurden dabei Bodenuntersuchungen in Form von Baggerschürfen, Rammkernsondierungen und Rammsondierungen mit der schweren Rammsonde ausgeführt. Aus den Aufschlüssen wurden Bodenproben für bodenmechanische und chemische Laborversuche entnommen.

Der Baugrund im Plangebiet besteht weitestgehend aus sandigen Böden. Unter einer 0,30 m bis 0,50 m mächtigen Mutterbodenschicht folgen schwach-bindige Sande mit einer Unterkante zwischen 0,50 - 1,10 m unter GOK. Danach folgen vorwiegend Mittelsande mit Grob- und Feinsand, sowie Kiesbeimengungen. Die Sandkörner sind teilweise verbacken. Ab ca. 2 m unter GOK kommen Feinsandlagen und kiesige Grobsandlagen vor, die bereits unterhalb des Grundwasserspiegels liegen. Die Sande bis ca. 3 m sind als locker gelagert einzustufen, bis ca. 5,50 m liegt eine locker-mitteldichte Lagerung vor, die in eine mitteldichte Lagerung übergeht.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Planung verfolgt das Ziel, neue Wohnbauflächen in der Gemeinde zu schaffen. Dabei sollen gemäß der vorliegenden städtebaulichen Konzeption überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser realisiert werden, da hierfür gemäß Voruntersuchungen die größte Nachfrage besteht. Es sollen jedoch auch alternative Wohnformen in Kettenhäusern oder Mehrfamilienhäusern angeboten werden. Das städtebauliche Konzept sieht hierfür unterschiedliche Baufelder vor.

Überwiegende Teile des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden jedoch Nutzungen, die ein erhöhtes Konfliktpotenzial aufweisen, nur ausnahmsweise zugelassen oder sogar gänzlich von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Versorgungsläden, gastronomische Einrichtungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, Beherbergungsbetriebe sowie nicht störende Handwerks- oder Gewerbebetriebe zugelassen werden. Hierbei ist im Einzelfall zu prüfen, ob die beantragten Nutzungen zu erheblichen negativen Auswirkungen der vorrangigen Wohnnutzung führen können.

Vollständig ausgeschlossen sind dagegen Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Diese werden aufgrund von Geruchsemissionen, Besucherfrequenz oder möglichen Lärmbeeinträchtigungen als unverträglich eingestuft. Zudem bietet das Plangebiet keine besondere Eignung für diese Nutzungen.

Aufgrund der unterschiedlichen Wohnangebote wird das Allgemeine Wohngebiet in vier Teilbereiche gegliedert. WA 1 und WA 2 nehmen dabei den Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser, WA 3 der Kettenhäuser sowie WA 4 der Mehrfamilienhäuser ein.

Einige Grundstücke, die an den bestehenden Ortskern mit seiner teilweise noch landwirtschaftlichen Prägung angrenzen, werden im Bebauungsplan als Dorfgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird ein funktionaler Übergang von der bestehenden Nutzung im Ortskern zur Wohnbauentwicklung geschaffen und im begrenztem Umfang eine Tierhaltung - vorliegend vorrangig Pferdehaltung - ermöglicht.

Für die Fläche am Kreisverkehr gibt es derzeit noch keine konkretisierte Nutzung. Der ursprünglich angedachte Drogeriemarkt wird nicht weiterverfolgt. Stattdessen ist diese Fläche für eine Kombination Wohnen/Gewerbe, altengerechtes Wohnen und/oder Kinderbetreuung vorgesehen. Zur Einräumung der notwendigen Flexibilität wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Auch Einzelhandel wird dabei nicht ausgeschlossen. Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist dabei zulässig, sofern die Grenze der Großflächigkeit nicht überschritten wird. Für zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel kann dagegen eine Genehmigung nur in Aussicht gestellt werden, wenn die raumordnerische Unbedenklichkeit gutachterlich nachgewiesen wurde.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im WA wie auch im MD wird allgemein eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dies entspricht der gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen GRZ für Allgemeine Wohngebiete. Damit können die entstehenden Baugrundstücke effizient ausgenutzt werden ohne dass jedoch der Versiegelungsgrad ein verträgliches Maß überschreitet.

Für das Urbane Gebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit ist eine flexible Ausnutzung der Grundstücksfläche möglich.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein ortsverträgliches Maß wird die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wand- und Gebäudehöhe begrenzt. Zugelassen werden Wohngebäude im Bereich der Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser (WA 1, 2, 3) mit zwei Vollgeschossen. Dies kann in Form

von zwei „Normalgeschossen“ oder mit einem Normalgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss erfolgen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser werden drei Vollgeschosse zugelassen, die als verträglich eingestuft werden.

Zusätzlich werden zur Begrenzung der Kubatur maximale Wand- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhe festgesetzt. Die Wandhöhe im WA 1, WA 2 und MD von 7,50 m ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit zwei vollwertigen Geschossen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, das Untergeschoss nicht als reines Kellergeschoss auszubilden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden hohen Grundwasserstände sinnvoll. Die Firsthöhe wird auf 11,0 m begrenzt.

Da im WA 1, WA 2 und MD neben dem „klassischen“ deutlich geneigten Dach auch Pult- oder Flachdächer zugelassen werden sollen, werden für diese Dachformen lediglich Gebäudehöhen festgesetzt. Mit 9,0 m wird auch hier eine gute Nutzbarkeit der Geschosse ermöglicht und gleichzeitig negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden. In WA 2 erfolgt ebenfalls die ausschließliche Festsetzung einer Gebäudehöhe.

In WA 4 und im MU wird die Gebäudehöhe auf 11,0 m erhöht. Die Gebäude bilden den nördlichen Abschluss und schirmen das Baugebiet zur Zufahrtsstraße ab.

### **9.3 Nebenanlagen**

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m<sup>3</sup> zulässig. Damit können typische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradabstellüberdachungen o.ä. in angemessener Größe vorgesehen und flexibel auf den Grundstücken errichtet werden. Von Nebenanlagen freigehalten werden explizit Vorgartenbereiche, um das Straßenbild zu wahren.

### **9.4 Bauweise**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine überwiegend bewusst kleinteilige Bebauung vor. Aus diesem Grund wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird in WA 1 und MD beschränkt auf Einzelhäuser, in WA 2 auf Doppelhäuser. In WA 3 sollen bewusst verdichtete Wohnformen in Form von Hausgruppen realisiert werden. In WA 4 und im MU erfolgt keine weitergehende Einschränkung der offenen Bauweise.

### **9.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bebauung der Grundstücke ist im Bebauungsplan durch Baufenster geregelt, welche mit Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen. Zielsetzung ist dabei die Schaffung von geordneten Straßenräumen. Zur Einräumung einer größeren Flexibilität bei der Gestaltung der Grundstücke kann die Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen jedoch zugelassen werden. Hiervon betroffen sind vorrangig die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke. Beeinträchtigungen des Straßenbildes sind daher nicht zu erwarten.

## 9.6 Stellung der baulichen Anlagen

Das städtebauliche Konzept sieht eine geordnete Anordnung der Wohngebäude entlang der Erschließungsstraße vor. Damit soll der Zielsetzung eines ruhigen und unauffälligen Erscheinungsbildes des Wohngebietes entsprochen werden. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden aus diesem Grund Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen gemacht. Hiervon kann jedoch geringfügig abgewichen werden.

Die Gewinnung von Solarenergie ist auf allen Grundstücken durch die Süd-, Südost- oder Südwestausrichtung möglich.

## 9.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze nicht explizit festgesetzt. Um den Bauinteressenten eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung Ihrer Grundstücke einzuräumen, sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur Wahrung des Straßenbildes sind jedoch die Vorgartenbereiche von der Errichtung mit Garagen und Carports ausgenommen.

## 9.8 Zahl der Wohnungen

Das Baugebiet soll ein breites Spektrum an verschiedenen Wohnformen bieten für unterschiedliche Bewohnergruppen bieten. Im Bereich des familiengerechten Wohnens (WA 1, WA 2, WA 3, MD) werden je Einzelhaus, Doppelhaushälfte sowie Kettenhaus maximal zwei Wohnungen zugelassen. Damit ist neben der Hauptwohnung noch eine Einliegerwohnung o.ä. möglich.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA 4) wird explizit keine maximale Wohnungszahl vorgegeben, um eine flexible Grundrissgestaltung und ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen zu ermöglichen. Eine städtebaulich problematische hohe Wohnungszahl ist aufgrund der begrenzten Baufenster nicht zu erwarten. Auch im MU wird auf die Festsetzung einer maximalen Wohnungszahl verzichtet.

## 9.9 Verkehrsflächen

Große Teile des Plangebietes sollen durch Mischverkehrsflächen erschlossen werden. Auf explizite Vorgaben zur Gestaltung wird dabei verzichtet. Ein Teil der Besucherstellplätze soll ebenfalls im Straßenraum vorgesehen werden.

## 9.10 Zufahrten

Die übermäßige Anlage von Zufahrten reduziert den Vorgartenbereich und führt somit zu einer optischen wie auch ökologischen Beeinträchtigung. Aus diesem Grund sind je Baugrundstück im WA 1, WA 2, WA 3 und MD Zufahrten von maximal sechs Meter Breite zulässig. Diese umfassen zurückgesetzte Parkieranlagen, aber auch direkt an der Straße angeordnete offene Stellplätze.

In WA 4 sollen Teile der erforderlichen Stellplätze an der Straße angeordnet werden. Aus diesem Grund wird hier keine maximale Zufahrtsbreite vorgegeben. Ebenso wird im MU auf diese Vorgabe verzichtet. Zufahrten richten sich hier nach den Erfordernissen der konkretisierten Nutzung.



### **9.11 Flächen für die Versorgung**

Für die Stromversorgung des Baugebietes ist die Neuerrichtung von Trafostationen erforderlich. Im Bebauungsplan werden hierfür Versorgungsflächen für Elektrizität ausgewiesen. Weitere Anlagen für die Versorgung können auch zugelassen werden, auch wenn hierfür explizit keine Flächen ausgewiesen sind. So können Versorgungseinrichtungen (z. B. Verteilerschränke) flexibel angeordnet werden.

### **9.12 Grünflächen**

Im Bebauungsplan sind Teilbereiche mit privaten Grünflächen festgesetzt. Diese wurden im Vorfeld mit den jeweiligen Eigentümern abgestimmt und sollen auch in Zukunft als Garten dienen.

### **9.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung besitzt das Plangebiet insbesondere eine Relevanz für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß Bundesnaturschutzgesetz dürfen Gehölzrodungen nur in den Wintermonaten, außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit, erfolgen.

Weiterhin wurde ein Teil des Plangebietes als Revier eines Feldlerchenbrutpaars identifiziert. Daher sind vor Beginn der Brutsaison Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Weiterhin ist im Vorfeld ein Ersatzhabitat anzulegen (s. u.)

Im Plangebiet sind zwei Maßnahmenflächen festgesetzt. Sie dienen der ökologischen Aufwertung und sollen als Extensivwiese bewirtschaftet und mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Maßnahmenfläche M 1 dient zusätzlich als Versickerungsfläche. Daher ist hier die Anlage von entsprechenden Mulden zulässig.

### **9.14 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Durch die nördliche Zufahrtsstraße, welche ggf. zu einer Nordumfahrung von Hambrücken verlängert werden kann, wie auch den Betrieb des Einkaufsmarktes kann es zu Überschreitungen von Lärmrichtwerten kommen. Der Verkehrslärm erfordert gemäß Verkehrs- bzw. Schallgutachten aufgrund der überschaubaren Frequenz nicht unbedingt aktive Lärmschutzmaßnahmen. Die Gebäude sind jedoch durch passive Maßnahmen, insbesondere Lärmschutzverglasung, sowie entsprechende Grundrissorientierungen zu schützen.

Die Anlieferungszone des bestehenden Lebensmittelmarktes befindet sich in direkter Angrenzung zum Plangebiet. Zwar ist eine Einhausung vorgesehen, eine Lärmschutzwand ist dennoch zu errichten, um Orientierungswerte einzuhalten. Hierfür ist im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen. Für die Obergeschosse beinhaltet der Bebauungsplan Vorgaben zur Grundrissorientierung und Belüftung.

### **9.15 Pflanzgebote**

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot zur Anpflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen vorgesehen. Damit soll das Baugebiet besser in den Landschaftsraum eingebunden und gleichzeitig eine ökologische Aufwertung erzielt werden.

Weiterhin werden innerhalb des Plangebietes Einzelpflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Damit soll der Charakter als durchgrüntes Wohngebiet gewährleistet werden.

Eine Pflanzenliste mit geeigneten Bäumen und Sträuchern ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

### **9.16 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen**

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist durch planexterne Maßnahmen zu kompensieren. Weiterhin sind aus artenschutzrechtlichen Gründen Maßnahmen vorzusehen.

Für das entfallende Feldlerchenrevier ist ein Ersatzhabitat von ca. einem Hektar Größe auf den Flurstücken 1201 und 1202 anzulegen. Weiterhin sind mindestens fünf sog. Lerchenfenster anzulegen.

Für entfallende Brutmöglichkeiten sind ca. 45 Ersatzquartiere in Form von Nistkästen in räumlicher Umgebung anzubringen. Weitere Ersatzquartiere sind für Fledermäuse vorzusehen.

Das Plangebiet besitzt eine relativ hohe Besiedlungsdichte von Zauneidechsen. Da die vorhandenen Habitatstrukturen durch Umsetzung der Planung zerstört werden, sind auf den Flurstücken 1126, 1127, 1139/1, 2207, 2208, 2209/3 sowie 7589 geeignete Ersatzquartier anzulegen. Im Vorfeld des Eingriffs sind die Tiere einzufangen und umzusiedeln. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörden ist vorzunehmen.

Im Zuge der Anlage dieser Ersatzhabitats können auch Strukturen geschaffen werden, welche sich positiv auf die Populationen von Wildbienen, Heuschrecken und Schmetterlingen auswirken.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt überwiegend durch Umwandlung von Ackerflächen in Extensivwiesen. Hierfür sind dem Bebauungsplan verschiedene Flurstücke zugeordnet. Zu einem kleinen Teil werden auch bereits durchgeführte Maßnahmen angerechnet. Insgesamt wird ein Überschuss generiert, der dem Ökokonto gutgeschrieben werden kann.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

### **10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **10.1.1 Fassadengestaltung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand werden an die Gestaltung von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt. Daher erfolgt eine Beschränkung der Farb- und Materialauswahl.

### **10.1.2 Dächer**

Bauherren sollen ausreichende gestalterische Spielräume eingeräumt werden. Daher wird auch bezüglich der Dachformen ein breites Spektrum zugelassen. Im Bereich der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser werden geneigte Dächer (Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach) ebenso zugelassen wie Pultdächer oder Flachdächer. Die zulässige Dachneigung richtet sich dabei nach der Dachform.

Für Doppelhäuser wird eine Standardregelung vorgenommen, um gestalterisch extrem abweichende Haushälften zu vermeiden. Von diesem Standard kann jedoch abgewichen werden, wenn die gestalterische Einheitlichkeit auf anderem Wege gewährleistet werden kann.

Im Bereich der Ketten- und Mehrfamilienhäuser erfolgt eine Beschränkung auf Flach- und Pultdächer. Es ist davon auszugehen, dass solche Gebäude mit diesen Dachformen vorgesehen werden, um die Geschosse sinnvoll auszunutzen und Dachschrägen in oberen Geschossen zu vermeiden.

Gemäß der Ortstypik sind Dachflächen mit Dachziegel- oder Steinen zu decken. Da für flachgeneigte Dächer eine Ziegeldeckung nur erschwert möglich ist, dürfen diese auch mit einer Metalldeckung vorgesehen werden.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind unbeschichtete Metalldeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink unzulässig. Dies schließt Regenrinnen, Fallrohre u. ä. ein.

Aus ökologischen Gründen sind Dächer bis fünf Grad Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen. Dies hat auch positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da Oberflächenwasser in der Dachbegrünung zwischengespeichert wird. Weiterhin werden Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie allgemein zugelassen.

### **10.1.3 Dachaufbauten, Zwerchbauten**

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Dachaufbauten, Zwerchbauten und Nebengiebel in ihrer Ausbildung und Gestaltung eingeschränkt.

## **10.2 Werbeanlagen**

Zur Sicherung des Ortsbildes werden Werbeanlagen hinsichtlich Ausführung und Größe beschränkt. Dies zielt insbesondere auf das Urbane Gebiet, in dem auch Einzelhandel oder Gewerbe nicht ausgeschlossen ist.

## **10.3 Einfriedungen**

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Höhe und Ausbildung eingeschränkt.

Zwischen den Grundstücken erfolgt keine Beschränkung der Höhe von Einfriedungen, das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist jedoch zu beachten.

Für die Grundstücke südlich der ggf. zukünftigen Umgehungsstraße wird für Einfriedungen eine besondere Regelung getroffen. Zur optischen Abschirmung wie auch als Lärmschutz dürfen hier Einfriedungen bis 2,50 m Höhe auch in massiver Bauweise errichtet werden.

#### 10.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchgrünten Wohnquartiers wie auch aus ökologischen Gründen sind Freiflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesgärten wird explizit ausgeschlossen, da diese optisch unbefriedigend und ökologisch nahezu wertlos sind.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Flächen von Stellplätzen oder Zufahrten mit waserdurchlässigen Belägen auszuführen.

#### 10.5 Zahl der Stellplätze

Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung, hemmt den Verkehrsfluss und kann die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die auf öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Stellplätze dienen vorrangig dem Besucherverkehr. Daher sind je Wohnung über 50 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze vorzusehen. Für kleinere Wohnungen wird ein Stellplatz als ausreichend angesehen, da Bewohner solcher Wohnungen typischerweise nicht mehr als ein Kraftfahrzeug besitzen.

#### 10.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die ebene Topografie lässt die Notwendigkeit übermäßiger Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht erkennen. Sie werden daher auf 1,50 m gegenüber dem Bestandsgelände begrenzt.

#### 10.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß der vorliegenden Entwässerungskonzeption erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Unverschmutztes Oberflächenwasser der Straßenflächen soll demnach größtenteils über eine Regenwasserkanalisation in die zentralen Grünflächen geleitet und dort versickert werden. Oberflächenwasser der Privatgrundstücke ist auf diesen zu versickern. Die Baugrundverhältnisse lassen eine Versickerung grundsätzlich zu. Eine direkte Einleitung in die Regenwasserkanalisation ist unzulässig.

### 11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	8,64 ha	100,0 %
Bauflächen	5,66 ha	65,5 %
Öffentliche Grünflächen	1,06 ha	12,3 %
Private Grünflächen	0,18 ha	2,1 %
Verkehrsflächen	1,74 ha	20,1 %