



Gemeinde Reichartshausen

Bebauungsplan "Bettelmannsklinge"

Vorentwurf
26.09.2018

Begründung mit Umweltbericht



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	5
3 Lage und Größe des Plangebietes	6
4 Bestand	6
5 Städtebauliches Konzept	7
5.1 Baukonzept	7
5.2 Verkehrliche Erschließung	8
5.3 Technische Erschließung	9
6 Übergeordnete Planungen	9
6.1 Regionalplan	9
6.2 Flächennutzungsplan	10
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	10
7.1 Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete	10
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	10
7.3 Landschaftsschutzgebiete	10
7.4 Gesetzlich geschützte Biotope	11
7.5 Naturpark	11
7.6 Wasserschutzgebiete	11
7.7 Hochwasserschutz	11
7.8 Denkmalschutz	11
7.9 Wald	11
7.10 Altlasten	11
8 Gutachten und Untersuchungen	12
8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten	12
8.2 Baugrundgutachten	12
8.3 Verkehrslärm-Untersuchung	13
Umweltprüfung	14
9 Allgemeine Umweltschutzziele	14

10	Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang	15
11	Räumliche Vorgaben	16
	11.1 Naturräumliche Gegebenheiten	16
	11.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung	16
12	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen.....	16
	12.1 Schutzgut Mensch.....	16
	12.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
	12.3 Schutzgut Boden	20
	12.4 Schutzgut Wasser.....	21
	12.5 Schutzgut Klima und Luft	22
13	Schutzgut Landschaft	23
	13.1 Schutzgut Fläche	24
	13.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
	13.3 Sonstige Auswirkungen.....	24
	13.4 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante).....	25
	13.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	25
14	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	25
	14.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	25
	14.2 Schutzgut Boden	27
	14.3 Schutzgut Wasser.....	28
	14.4 Schutzgut Klima und Luft	29
	14.5 Schutzgut Landschaft.....	29
	14.6 Zusammenstellung des Kompensationsumfanges	29
15	Maßnahmenkonzeption.....	29
16	Zusätzliche Angaben	29
17	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29
	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.....	30
18	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	30
	18.1 Art der baulichen Nutzung.....	30
	18.2 Maß der baulichen Nutzung	30
	18.3 Nebenanlagen.....	31
	18.4 Bauweise.....	31
	18.5 Stellung der baulichen Anlagen	31
	18.6 Garagen, Stellplätze, Carports	31
	18.7 Zahl der Wohnungen	31
	18.8 Zufahrten	32
	18.9 Grünflächen	32

18.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	32
18.11	Pflanzgebote	32
18.12	Pflanzbindungen	32
18.13	Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.....	32
19	Örtliche Bauvorschriften	33
19.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	33
19.1.1	Fasadengestaltung.....	33
19.1.2	Dächer	33
19.1.3	Dachaufbauten, Zwerchbauten.....	33
19.2	Einfriedungen.....	33
19.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	34
19.4	Zahl der Stellplätze	34
19.5	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	34
20	Städtebauliche Kenngrößen.....	34

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- 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 des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Reichartshausen befindet sich im Kleinen Odenwald, einem landschaftlich reizvollen Übergangsbereich des Kraichgau zum Odenwald, und hat sich trotz seiner Lage abseits der großen Zentren zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete an den Ortsrändern konnte die Einwohnerzahl in den letzten Jahrzehnten zwar zurückhaltend, jedoch stetig auf aktuell ca. 2.100 vergrößert werden. Dabei konnte die Gemeinde trotz dieser Zuwächse ihren ländlichen Charakter bewahren. Für die kommenden Jahre sieht das statistische Landesamt weiteres Entwicklungspotenzial, so dass für 2035 ca. 2.400 Einwohner prognostiziert werden.

Derzeit bestehen in neueren Baugebieten der Gemeinde insbesondere am nördlichen und westlichen Ortsrand noch einige Baulücken, welche jedoch sukzessive geschlossen werden. Ansonsten weisen ältere Baugebiete einzelne Baulücken auf, die Flächen befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind damit für die Gemeinde nicht verfügbar. Zur Sicherung des Wohnstandortes wie auch der sozialen Infrastruktur sieht es die Gemeinde als Aufgabe an, ein Angebot an Wohnbauplätzen für die eigene Bevölkerung, aber auch für Auswärtige bereit zu halten. Dieses Angebot kann durch Nutzung innerörtlicher Potenziale, welche in Reichartshausen begrenzt und zudem nur in langwierigen Prozessen entwickelbar sind, nur in geringem Umfang bereitgestellt werden. Aus diesem Grund wird die Entwicklung eines neuen Baugebietes als notwendig erachtet.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurden dabei bereits Alternativflächen untersucht. Die Wohnbaufläche „Bettelmansklinge“ befindet sich dabei am südlichen Rand der Gemeinde in einer leichten Hanglage und weist trotz Einschränkung durch einige Biotop eine grundsätzliche Eignung auf. Aufgrund dieser Voraussetzungen soll der neue Wohnbauschwerpunkt im Gewinn Bettelmansklinge gelegt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung des Baugebietes geschaffen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll dabei ein Wohngebiet insbesondere für Einfamilienhäuser entstehen. Hierfür wurden unterschiedliche Bebauungskonzepte erstellt, welche die Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes bildeten.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan zwar als geplante Wohnbaufläche dargestellt, es ist dennoch als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Somit sind derzeit nur privilegierte Vorhaben, insbesondere Landwirtschaftsbetriebe, zulässig. Zur Umsetzung der angedachten Wohnbauentwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Regelverfahren anzuwenden. Dies bedeutet, dass für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt beschrieben werden. Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu bewerten und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die mit der Novelle des Baugesetzbuches 2017 eingeführten Vereinfachungen zur Schaffung von Wohnbauflächen (§ 13b BauGB) sind bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht anwendbar, da der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 1,0 ha (Baufläche x Grundflächenzahl) mit der Planung überschritten wird.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 9701, 9702, 9703, 9704, 9705, 9706, 9708, 9710, 9721, 9722, 9723, 9724, 9725, 9726, 9727 sowie teilweise die Flurstücke 808/1, 979, 9380, 9712, 9713, 9714, 9715, 9716, 9717, 9718, 9719, 9720, 9728, 9754, 9998 und 10382. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,14 ha.



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Reichartshausen. Die Fläche ist mit Ausnahme einiger Hütten unbebaut und besteht aus Ackerflächen, aber auch Streuobstwiesen sowie Gehölzbeständen. Erhebliche Anteile der Gehölzbestände sind als Biotop geschützt. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch einen teilweise asphaltierten, Richtung Westen ansteigenden Hohlweg, im Osten durch die Kreisstraße 4191. Im Westen erfolgt die Abgrenzung durch einen Feldweg, im Süden werden Ackerflächen gemäß Flächenausweisung im Flächennutzungsplan durchschnitten.

Das Plangebiet verfügt über eine für das Landschaftsbild typische bewegte Topografie, es besteht ein ausgeprägtes Gefälle Richtung Süden bzw. Südosten. Die Höhenunterschiede betragen ca. 25 m. Richtung Norden fällt das Gelände im Bereich des Hohlweges deutlich ab.

Westlich und südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen, welche insbesondere als Acker intensiv bewirtschaftet werden. Im Osten schließen sich die Kreisstraße sowie Sportplätze an das Plangebiet an. Im Norden, jenseits des Hohlweges, besteht eine Wohnbebauung, vornehmlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Zielsetzung der Planung ist die Bereitstellung von Bauplätzen insbesondere für Familien. Dem vorherrschenden Wunsch dieser Zielgruppe insbesondere im ländlichen Raum entsprechend sieht die Planung eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Vorgesehen ist dabei die Errichtung von bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden in sinngemäßer Fortsetzung bereits realisierter Wohngebiete in Reichartshausen. Dabei soll jedoch auch heutigen Erfordernissen an die Gebäudegestaltung entsprochen werden. Entsprechende Vorschriften sollen auf das erforderliche Maß beschränkt werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand ist eine gute landschaftliche Einbindung des Baugebietes eine wichtige Zielsetzung. Zu diesem Zweck sollen an den Rändern Eingrünungen in Form von Hecken und Gehölzen umgesetzt werden. Weiterhin sind die im Plangebiet befindlichen Biotop - soweit möglich - zu berücksichtigen und weitestgehend zu sichern.

Insgesamt können im Baugebiet ca. 60 bis 65 Bauplätze realisiert werden. Die Grundstücksgröße variieren dabei zwischen 350 für Doppelhäuser und 550 m² für Einzelhäuser.



Bild 3: Bebauungskonzept

5.2 Verkehrliche Erschießung

Zur verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes wie auch zur besseren Ausbildung des Ortseinganges soll der Kreuzungsbereich Epfenbacher Straße/Wannestraße/Hohlweg zu einem Kreisverkehr umgestaltet werden. Der abzweigende Hohlweg wird als Zufahrt in das Baugebiet in erforderlichem Umfang ausgebaut. Ca. 150 m westlich des neu entstehenden Kreisverkehrs erfolgt der Schwenk der Zufahrtsstraße in das Baugebiet in einem topografisch flacheren Bereich.

Innerhalb des Plangebietes bildet die Zufahrt die Trennlinie zwischen den beiden Quartieren. Das westliche Quartier mit ca. 3/4 der Bauplätze wird über eine Ringstraße erschlossen. Diese verfügt Richtung Süden und Westen über Anschlusspunkte um mögliche Erweiterungen in Zukunft zu ermöglichen. Das östliche Quartier wird über eine Stichstraße mit Wendefläche erschlossen.

Die Straßen verfügen über eine Breite von ca. 5,50 sowie einem einseitigen Gehweg. Dieser wird angesichts der Größe des Plangebietes sowie möglicher Erweiterungen als notwendig erachtet. Im Bereich der Straße am Feldbusch sowie des Kreisverkehrs wird der Weg an bestehende Gehwege angeschlossen. Darüber hinaus wird das Plangebiet am südlichen sowie westlichen Rand mit einem Feldweg versehen, über welchen angrenzende Landwirtschaftsflächen sowie bestehende Feldwege erreicht werden können.

5.3 Technische Erschließung

Für das Plangebiet wird derzeit ein Entwässerungskonzept entwickelt, welches im Zuge des weiteren Verfahrens ausgearbeitet und entsprechend ergänzt wird. Die Entwässerung soll dabei im Trennsystem erfolgen.

Nach derzeitigem Stand ist im Plangebiet mit bindigen Böden zu rechnen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ausschließen. Aus diesem Grund ist vorgesehen, Niederschlagswasser in einen bestehenden Graben an der K 4191 nach Süden zu leiten, von wo die weitere Ableitung über den Schimmelgraben erfolgt. Zur Vermeidung von Überlastungen wird südlich des Baugebietes an der Kreisstraße ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltebecken vorgesehen, welches über eine Drossel in den Graben entwässert.

Durch das gewählte Trennsystem ist aus dem Gebiet nur mit geringen Schmutzwassermengen auszugehen. Diese können durch Anschluss an den bestehenden Kanal im Bereich des neu entstehenden Kreisverkehrs abgeleitet werden.

Die Wasser- und Stromversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes erfolgen.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Weißfläche enthalten. Dies bedeutet, dass regional relevante Flächen von der Planung nicht betroffen sind. Südlich und westlich schließen sich an das Plangebiet ein Regionaler Grünzug sowie ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an. Diese werden durch die Planung jedoch nicht beschnitten.



Bild 4: Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Ausschnitt Reichartshausen

6.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten. Geringfügige Abweichungen von der Abgrenzung des Flächennutzungsplanes betreffen dabei insbesondere die südlichen Bereiche des Plangebietes, welche als Grünfläche festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan betrachtet werden und bedarf daher keiner Genehmigung.

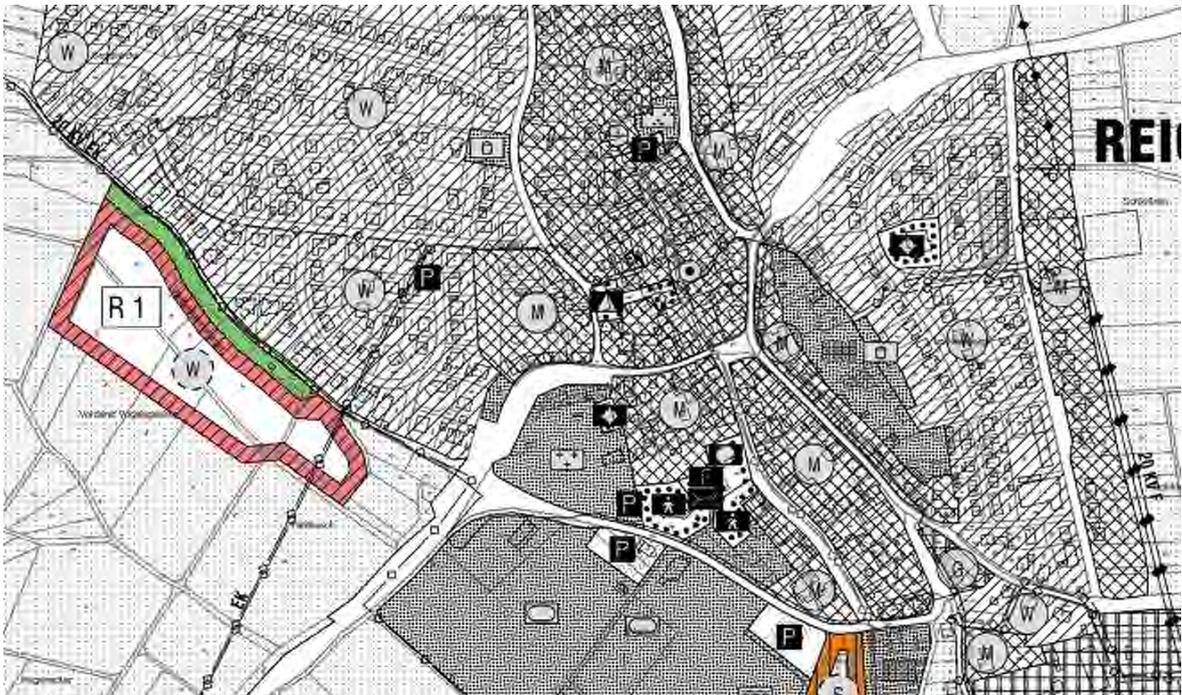


Bild 5: Flächennutzungsplan des GVV Waibstadt, Gesamtfortschreibung, Ausschnitt Reichartshausen

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000- oder Vogelschutzgebiete. Durch die Planung werden auch außerhalb keine tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete und keine Naturdenkmale. Durch die Planung werden auch außerhalb keine tangiert.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Durch die Planung werden auch außerhalb keine tangiert.

7.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende geschützte Biotope:

- Nr. 166192260150 – Feldgehölz und Feldhecke I westlich Reichartshausen. Das dreiteilige Biotop besteht aus mehreren Feldhecken bzw. Feldgehölzen unterschiedlicher Zusammensetzung (u. a. Hasel, Hainbuche, Weißdorn, Hartriegel). Zwei Teile des Biotops können weitgehend erhalten werden, ein Teilbereich befindet sich mitten im Plangebiet und muss daher beseitigt und ausgeglichen werden.
- Nr. 166192260147 – Hohlweg mit Feldgehölz, Feldhecke westlich Reichartshausen. Es handelt sich um einen Hohlweg, der von Feldgehölzen und Obstbäumen begleitet wird. Ein weitgehender Erhalt ist vorgesehen, jedoch ist zur Anlage der Zufahrt in das Baugebiet ein Eingriff erforderlich.
- Nr. 166192260151 – Hohlweg südlich Reichartshausen-Feldbusch. Es handelt sich um einen kleinen Hohlweg, der von einer Obstbaumreihe begleitet wird. Ein teilweiser Erhalt des Hohlweges ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

7.5 Naturpark

Gaiberg liegt innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald“. Die Abgrenzung wird an die Siedlungsentwicklung angepasst.

7.6 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt südlich an das festgesetzte Wasserschutzgebiet „Br. Gew. Unter der Zentbrücke Reichartshausen“. Dieses schließt sich nördlich an den Hohlweg an und umfasst das gesamte bestehende Siedlungsgebiet von Reichartshausen.

7.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ_{100}). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist mit keinen Überschwemmungen zu rechnen.

7.8 Denkmalschutz

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

7.9 Wald

Das Plangebiet grenzt im Norden an Waldflächen an. Die Einhaltung von Waldabstandsflächen ist daher zu beachten.

7.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten

Aufgrund der im Plangebiet anzutreffenden Habitatstrukturen können Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung in Auftrag gegeben, welche die potenziell betroffenen Arten näher eingrenzen soll. Die Untersuchung wurde durch BIOPLAN, Heidelberg erstellt und im April 2018 vorgelegt.

Im Zuge der Untersuchung wurden die in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie geführten, in Baden-Württemberg potenziell vorkommenden Arten herausgefiltert. Durch Vor-Ort-Begehungen wurden danach die örtlichen Habitatstrukturen einer ersten Bewertung unterzogen. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse empfiehlt die Voruntersuchung weitergehende Untersuchungen der folgenden Arten:

- Fledermäuse
- ggf. Haselmaus
- Reptilien
- Amphibien
- Brutvögel
- ggf. Holzkäfer
- ggf. Schmetterlinge

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wurde in Auftrag gegeben und wird derzeit durchgeführt. Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.2 Baugrundgutachten

Zur Feststellung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde ein ingenieurgeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dies wurde durch das Ingenieurbüro Tönniges, Sinsheim erstellt und im September 2018 vorgelegt.

Die Untersuchung erfolgt in Form von zehn Rammkernsondierungen mit zwei bis fünf Metern Tiefe.

Bei den Sondierungen im Bereich der Epfenbacher Straße sowie des Hohlweges wurde unter der Asphaltdecke eine ungebundene Tragschicht aus feinsandigem und schwach schluffigen Kies angetroffen. Darunter befanden sich Auffüllungen aus tonigem, feinsandigem oder kiesigem Schluff, teilweise mit Asphaltresten und Bruchstücken. Bei den Sondierungen im Bereich des geplanten Wohngebietes wurde Unterhalb des Oberbodens mit ca. 40 cm Mächtigkeit Löss bzw. Lösslehme in unterschiedlicher Mächtigkeit angetroffen. Darunter befindet sich Verwitterungslehm. Bei drei Sondierungen wurde in Tiefen von 4 bis 5 m Fels des Oberen Buntsandsteins erbohrt.

Grundwasser wurden im Zuge der Untersuchungen nicht angetroffen. Die Wasserdurchlässigkeit wurde als „sehr schwach“ bewertet.

Grundsätzlich wird dem Baugrund seitens des Gutachters eine Eignung zur Realisierung des Baugebietes bescheinigt. Straße wie auch Gebäude können unter Beachtung von Empfehlungen realisiert werden.

8.3 Verkehrslärm-Untersuchung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Kreisstraße 4191 an. Zur Feststellung möglicher Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm wurde eine überschlägige Ermittlung der Lärmpegel unter Verwendung des dB-Rechners der Städtebaulichen Lärmfibel, herausgegeben vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg vorgenommen. Es wurde dabei von folgenden Kennwerten ausgegangen:

- DTV 2.200 Kfz/Tag gemäß Verkehrsstärkenkarte Baden-Württemberg 2010, Zählstelle 66191404 mit Zuschlag
- Höchstgeschwindigkeit 50 km/h (Ortseingangsschild, Kreisverkehr)
- Steigung 5 %
- Abstand Wohnbebauung zur Fahrbahnmitte 25 m

Die überschlägige Berechnung ergibt einen Mittelungspegel von ca. 60 dB(A) tags und ca. 49 dB(A) nachts. Damit werden die Lärmrichtwerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten. Auch im Vergleich mit den Lärmgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ergibt sich tags eine geringfügige Überschreitung.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden entlang der Kreisstraße kann der geringfügigen Überschreitung der Lärmgrenzwerte begegnet werden. Das erforderliche Schalldämmmaß entspricht dabei dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109, Tabelle 8. Da dieses Schalldämmmaß bereits aufgrund energetischer Anforderungen an Gebäuden erreicht wird, kann auf die explizite Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verzichtet werden.

Umweltprüfung

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Daraus ist ersichtlich, dass auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung ist. Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

9 Allgemeine Umweltschutzziele

Bei den allgemeinen Umweltschutzziele handelt es sich um grundsätzliche Zielsetzungen, die unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung, aufgrund übergeordneter Zielvorgaben sowie der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen sind.

Tiere und Pflanzen

- Schutz, Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften.
- Vermeidung und Minimierung von Baumaßnahmen.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Pflanzen.
- Vernetzung von Lebensräumen.

Boden

- Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit Boden zum Erhalt der Regulationsfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Lebensraumfunktion im Sinne des Biotopentwicklungspotenzials.
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung aller nichtüberbauten Flächen.

Wasser

- Erhalt und Schutz des Grundwassers und Oberflächengewässer.
- Sicherung der Grundwasserneubildung sowie der natürlichen Abflussverhältnisse.
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Vermeidung und Minimierung der Versiegelung.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Klima und Luft

- Erhalt der klimatischen Verhältnisse.
- Schutz vor Schadstoffen.
- Reduzierung der Erwärmung durch Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Anpflanzung von Hecken als Pufferfläche gegen Schadstoffe.
- Durchgrünung von Bauflächen.

Landschaft und Erholung

- Erhalt und Entwicklung eines harmonischen Landschaftsbildes unter Berücksichtigung ortstypischer, kultureller Eigenarten.
- Sicherung des Erholungspotenzials.
- Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Gestalterische Vorgaben.
- Herstellung strukturreicher Ortsrandhecken.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.

10 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen sofern sich Auswirkungen durch die Planung ergeben können. Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 500 x 250 m.



Bild 6: Untersuchungsgebiet (rot) und Plangebiet (weiß)

11 Räumliche Vorgaben

11.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Reichartshausen befindet sich im Übergangsbereich des Kraichgau zum Odenwald, dem so genannten Kleinen Odenwald. Während der von hügeligem Relief geprägte Kraichgau der naturräumlichen Großregion der Neckar- und Tauber-Gäuplatten zugeordnet ist, gehört der Odenwald der Großregion Odenwald, Spessart und Südrhön an.

Der Odenwald erstreckt sich über Südhessen, Nordbaden und Unterfranken und wird eingefasst durch den Main im Norden, die Rheinebene im Westen sowie den Neckar im Süden. Zur Rheinebene besteht eine deutliche Hangkante während im Norden und Osten die Abgrenzung nicht mehr eindeutig ist.

Der Odenwald ist untergliedert in den Vorderen Odenwald (nördlich von Heidelberg), den Sandstein-Odenwald, dem auch die Gemeinde angehört sowie dem Sandstein-Odenwald im Osten.

11.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne Einflussnahme des Menschen ergeben würde. Sie dient als Hinweis zur Entwicklung naturnaher Biotoptypen.

Die potenzielle natürliche Vegetation besteht im Sandstein-Odenwald aus einem Haimsimsen-Buchenwald, Waldmeister Buchenwald, Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald sowie einem Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald. Hierbei handelt es sich um Buchen- oder Buchen-Eichenwälder auf kalkhaltigen und neutralen, aber basenreichen Böden der planaren bis montanen Stufe. Typisch sind eine gut ausgebildete Krautschicht sowie ein großer Artenreichtum.

Die derzeitige Realnutzung im Untersuchungsbereich besteht überwiegend aus intensiv betriebener Landwirtschaft.

12 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

12.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Durch seine Lage am südlichen Ortsrand von Reichartshausen besitzt der Untersuchungsbereich eine Bedeutung für die wohnortnahe Erholung. Über verschiedene Feldwege werden die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die sich weiter südwestlich anschließenden Waldflächen erschlossen. Die Wege sind teilweise asphaltiert, verlaufen aussichtsreich und werden daher gerne für Spaziergänge genutzt.

Nördlich an das Plangebiet schließt sich ein Wohngebiet an, welches von einer kleinteiligen Bebauung geprägt ist. Es ist durch einen Hohlweg mit Gehölzbestand von den angrenzenden Freiflächen abgeschirmt. Östlich befinden sich jenseits der Epfenbacher Straße der Friedhof der Gemeinde sowie Sportplätze und das Freibad

Der Untersuchungsbereich ist nur von geringen Lärmbeträchtigungen betroffen. Diese haben ihre Ursache insbesondere durch die als Kreisstraße klassifizierte Epfenbacher Straße, welche jedoch eine nur vergleichsweise geringe Verkehrsfrequenz von ca. 2.000 Kfz pro Tag aufweist. Störend wirkt sich dabei eher Lärm durch Beschleunigungsvorgänge aus, da sich der an das Plangebiet anschließende Abschnitt teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrt und zudem in einem Anstieg befindet. Weitere Lärmimmissionen ergeben sich temporär durch die Nutzung der Sportanlagen.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die Erschließung des Plangebietes ist mit Lärmemissionen durch Baumaschinen und Fahrzeugen verbunden. Diese werden sich störend insbesondere auf angrenzende Wohnbereiche auswirken, welche sich in kurzer Distanz zum Plangebiet befinden. Sie sind jedoch zeitlich begrenzt. Auch beim Bau der geplanten Wohngebäude werden Baumaschinen zum Einsatz kommen. Je nach Lage der Grundstücke sind die Auswirkungen auf bestehende Siedlungsbereiche jedoch unterschiedlich.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung werden die bisher der Erholung dienenden Freibereiche in Baufläche umgewandelt. Für die wohnortnahe Erholung sind daher längere Wege erforderlich. Wegebeziehungen werden zwar unterbrochen, jedoch durch Verbindungen durch das Baugebiet ersetzt.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Nutzungsbedingte Emissionen z. B. durch zusätzlichen Kfz-Verkehr, Licht können zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Freiflächen führen. Die bisherige Abschirmung des Siedlungsrandes durch den Hohlweg ist in dieser Form nicht mehr gegeben. Allerdings lassen die zulässigen Nutzungen im Plangebiet auf keine relevanten Störungen schließen.

Durch die Anlage eines Kreisverkehrs wird das Geschwindigkeitsniveau auf der Epfenbacher Straße reduziert. Damit verbunden ist eine Verringerung der Verkehrslärmimmissionen.

Ergebnis

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.



Bild 7: Blick von Südwesten auf das Plangebiet

12.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Der Untersuchungsbereich weist einen erheblichen Strukturreichtum auf und bietet daher ein breites Spektrum an unterschiedlichen Habitatstrukturen. Große Teile des Untersuchungsbereiches werden dabei intensiv landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Partiiell werden sie durch Gehölze oder Streuobstbestände begleitet, welche als Trittsteine in der ausgeräumten Landschaft fungieren. Im östlichen Teil des Plangebietes besteht eine Grünfläche welche zeitweilig der Pferdehaltung dient.

Das Plangebiet ist durchsetzt von markanten Gehölzstrukturen. Der eingeschnittene Hohlweg im Norden des Plangebietes wird von Böschungen und Mauern eingefasst und von Bäumen sowie Feldgehölzen begleitet. Weitere Baumbestände befinden sich innerhalb des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um verschiedene Arten von Laubbäumen sowie Streuobstbeständen.

Die das Plangebiet durchziehenden Feldwege sind teilweise asphaltiert, teilweise als Graswege angelegt. Ein weiterer, nur schwach ausgebildeter Hohlweg verläuft an der südlichen Plangebietsgrenze. Er wird von Obstbäumen und einigen Feldgehölzen eingefasst. Die Epfenbacher Straße im Osten des Plangebietes wird ebenfalls von Baumreihen begleitet.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches befinden sich verschiedene gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um die genannten Hohlwege mit ihren begleitenden Gehölzstrukturen sowie weitere Feldgehölz und Streuobstbestände.

Die nördlich des Plangebietes befindlichen Wohnbaugrundstücke sind mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut und weisen Hausgärten mit teilweise standortfremder Bepflanzung auf. Östlich schließen sich der hinter einer Baumreihe liegende Friedhof, weitere Landwirtschaftsflächen sowie die Sportplätze an. Südlich und westlich grenze weitere Landwirtschaftsflächen mit gliedernden Gehölzbeständen an den Untersuchungsbereich.

Die vorhandenen Habitatstrukturen lassen auf Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tierarten schließen. Gemäß der vorliegenden Voruntersuchung können Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie ggf. die Haselmaus, Käfer oder Schmetterlinge betroffen sein. Die tatsächliche Betroffenheit wird im Zuge einer artenschutzrechtlichen Untersuchung ermittelt.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Zur Erschließung sowie zur Errichtung der Gebäude werden Lärm und Abgase durch Baumaschinen erzeugt. Hierdurch kommt es zu Störungen für Tiere. Vegetationsstrukturen werden in Mitleidenschaft gezogen. Weiterhin ist auf Freiflächen mit der Ablagerung von Baumaterialien zu rechnen. Insgesamt beschränken sich die Auswirkungen jedoch auf das Plangebiet sowie direkt angrenzenden Bereiche und sind zudem zeitlich begrenzt.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die Umwandlung der bisherigen Freiflächen in Baufläche gehen die bestehenden Habitatstrukturen zu einem hohen Anteil verloren und werden verändert. Hiervon betroffen sind auch gesetzlich geschützte Biotope. Der Hohlweg wird zur Erschließung des Baugebietes ausgebaut, die begleitenden Gehölze müssen dabei in Teilen entfernt werden um die Verbreiterung des Weges zu ermöglichen und die Böschungen entsprechend zu sichern. Es ist jedoch vorgesehen, den Eingriff in die Gehölzstrukturen auf das erforderliche Maß zu beschränken und insbesondere den vom Weg abgerückten Baumbestand zu erhalten.

Weitere innerhalb des Plangebietes befindliche Biotopie müssen beseitigt oder zumindest reduziert werden. Hierfür ist ein mit der Naturschutzbehörde abgestimmter Ausgleich an anderer Stelle vorzusehen.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Tierarten wird im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung ermittelt und im weiteren Verfahren ergänzt bzw. berücksichtigt.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Die an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen werden aufgrund der durch das Baugebiet ansteigenden Bewohnerzahl stärker von Spaziergängern frequentiert werden. Dadurch werden die Lebensraum- und Nahrungsfunktionen der Flächen eingeschränkt.

Bei den in Zukunft im Plangebiet vorkommenden Tieren wird es sich um Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit handeln. Bei potenziell brütenden Vogelarten werden verbreitete, anpassungsfähige Arten dominieren. Erfahrungsgemäß bieten Hausgärten durchaus geeignete Lebensräume für Zauneidechsen. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Art auch nach Umsetzung der Planung anzutreffen ist.

Ergebnis

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung in hohem Maß betroffen.



Bild 8: Blick auf den östlichen Teil des Plangebietes



Bild 9: Kreuzungsbereich Effenbacher Str./Wannestr.



Bild 10: Hohlweg

12.3 Schutzgut Boden

Die Gemeinde Reichartshausen befindet sich in der Bodenlandschaft des Gäus im Übergangsbereich zum Odenwald. Typisch ist wellige Relief sowie der Wechsel von Landwirtschaftsflächen mit Waldinseln. Richtung Odenwald nimmt der Waldanteil zu.

Bei den Bodentypen im Untersuchungsbereich handelt es sich um mäßig tief entwickelte Parabraunerden sowie pseudovergleyte Parabraunerden. Ausgangsmaterial ist Löss bzw. Lösslehm auf toniger Fließerde aus Material des Oberen Buntsandsteins. Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten beträgt die Mächtigkeit des Löss bzw. Lösslehms unter dem Oberboden 1 bis 3 m. Darunter wurde Verwitterungslehm und - bei drei Sondierungen - Fels angetroffen.

Der Humusgehalt der Oberböden ist gering bis mittel, die Feldkapazität mit 230 bis 400 mm als mittel bis hoch einzustufen. Die nutzbare Feldkapazität, d.h. das Wasserspeichervermögen des Bodens ist mit mittel bis hoch zu bewerten. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittelmäßig, die Empfindlichkeit gegenüber Erosion vergleichsweise hoch.

Der Untersuchungsbereich weist insgesamt einen geringen Versiegelungsgrad auf. Das eigentliche Plangebiet verfügt nur über partielle Versiegelungen und Verdichtungen im Bereich der Kreisstraße, der Feldwege sowie des Hohlweges. In den anderen Bereichen sind die Bodenstrukturen als intakt einzustufen. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weisen unterschiedliche Versiegelungsgrade auf: im Norden ist dieser durch das bestehende Wohngebiet höher, im Süden und im Westen ähnlich gering.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Böden durch Baumaschinen befahren und zur Lagerung von Baumaterialien genutzt. Dies führt zu erheblichen Verdichtungen und damit zu einer Beeinträchtigung oder Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen. Durch die Baumaßnahmen können bei unsachgemäßer Handhabung Schadstoffe aus Maschinen in das Erdreich gelangen und dort zu Verschmutzungen führen. Durch eine ordnungsgemäße Bedienung der Geräte kann dieses Risiko jedoch minimiert werden.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die Entwicklung des Baugebietes wird es zu erheblichen Bodenveränderungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen kommen. Zudem wird Boden aus tieferen Schichten (z. B. Aushubmaterial) an anderer Stelle wieder oberflächlich eingebaut. Ebenfalls ist die Verwendung von standortfremden Auffüllmaterial nicht auszuschließen. Hierdurch kann es zu zusätzlichen Nährstoff- oder Schadstoffeinträgen kommen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch die verstärkte Begehung von Feldwegen auf angrenzenden Bereichen kann es zu zusätzlichen Bodenverdichtungen kommen. Ebenso können durch Fahrzeuge Schadstoffe in den Boden gelangen. Insgesamt sind nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch als gering einzustufen.

Ergebnis

Das Schutzgut Boden ist durch die Planung in hohem Maß betroffen.

12.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Die im Untersuchungsbereich vorkommenden Böden weisen eine nur geringe Wasserdurchlässigkeit auf, ein Beitrag zur Grundwasserneubildung kann aber dennoch geleistet werden. Eine Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen ist gegeben.

Der Untersuchungsbereich weist einen relativ geringen Versiegelungsgrad auf, das Plangebiet ist sogar nahezu unversiegelt. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens sind damit trotz der landwirtschaftlichen Nutzung gewährleistet. Im Bereich des bestehenden Wohngebietes sind dagegen bereits erhebliche Versiegelungen vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, nördlich grenzt jedoch das Wasserschutzgebiet „Br. Gew. Unter der Zentbrücke Reichartshausen“ an. Grundwasser wurde im Zuge der vorliegenden Baugrunduntersuchung nicht angetroffen.

Offene stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am nördlichen Rand verläuft ein wasserführender Graben, über den Oberflächenwasser von höher gelegenen Flächen abgeleitet wird.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die im Zuge der Baumaßnahmen entstehenden Bodenverdichtungen wirken sich auch auf den Wasserhaushalt aus. Verunreinigungen des Grundwassers durch Baumaschinen können durch ordnungsgemäße Anwendung ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die Umsetzung des Baugebietes wird der Versiegelungsanteil erhöht und gleichzeitig der Freiflächenanteil reduziert. Die Grundwasserneubildung sowie das Wasserrückhaltevermögen werden damit verändert. Es ist daher von einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss auszugehen.

Durch Veränderungen der Bodenstrukturen sowie Verwendung von Fremdmaterialien kann es durch Nähr- oder Schadstoffeinträge zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt kommen.

Die Offenlegung von Grundwasser ist gemäß Erkenntnis der Baugrunduntersuchung nicht zu erwarten.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch das Wohngebiet ist von keinen relevanten nutzungsbedingten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen. Zwar kann es durch die späteren Bewohner zu einzelnen Bodenverdichtungen kommen, diese sind jedoch nicht als erheblich einzustufen. Auch werden Schadstoffeinträge durch Pkw-Verkehr nicht zu einer relevanten Belastung des Grundwassers führen.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Dabei ist vorgesehen, anfallendes Oberflächenwasser in einem Becken zu sammeln und gedrosselt an einen offenen Graben abzugeben.

Ergebnis

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung in mittlerem Maß betroffen.

12.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Der Übergangsbereich des Kraichgaus zum Odenwald ist von einem gemäßigten Klima mit mäßig kalten Wintern und warmen Sommern geprägt. Es überwiegen Süd- und Südwestwinde, im Herbst und Winter auch Nordwinde. Die Windgeschwindigkeit sind jedoch im Landesvergleich gering.

Die Sonneneinstrahlung bewegt sich mit 1.050 bis 1.100 kWh/m² auf einem mittleren Niveau. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 800 bis 900 mm/a.

Aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum sind die Schadstoffwerte im Vergleich zu Landeswerten mittelmäßig bis gering. Die NO₂-Belastung betrug 2010 12 bis 15 µg/m³, die Ozon-Belastung 48 bis 54 µg/m³, die Feinstaubbelastung 16 bis 20 µg/m³. Für 2020 werden keine gravierenden Veränderungen dieser Werte prognostiziert.

Der Untersuchungsbereich wirkt sich mit seinem hohen Anteil unversiegelter Flächen ausgleichend auf den lokalen Klimahaushalt aus. Die Freiflächen dienen der Kaltluftproduktion. Die Gehölzbestände tragen darüber hinaus zur Sauerstoffproduktion bei und wirken als Filter gegen Schadstoffe. Dagegen wirken die bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen des bestehenden Wohngebietes aufheizend.

Die auf den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen produzierte Kaltluft fließt von dort flächig entsprechend dem Geländegefälle in tiefer gelegene Bereiche ab. Aufgrund der im Untersuchungsgebiet bestehenden Topografie bedeutet dies den Abfluss insbesondere in südliche bzw. östliche Richtung. Dies bedeutet, dass der Einfluss des Untersuchungsbereiches auf das lokale Klima im bestehenden Siedungsbereich von Reichartshausen als eher gering einzustufen ist.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Baumaßnahmen werden Gehölzbestände in Anspruch genommen werden, ihre Filterfunktion geht damit verloren. Ersatzpflanzungen benötigen einen längeren Zeitraum, um dieser Funktion wieder gerecht werden zu können.

Durch den Bau kommt es zu erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft, insbesondere durch Abgase. Die zusätzlichen Belastungen sind jedoch zeitlich begrenzt.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die Überbauung der bisherigen Vegetationsflächen wird der Wärme und Wasserhaushalt im Untersuchungsbereich verändert. Klimatisch entlastende Freiflächen gehen verloren, aufheizend wirkende Versiegelungsflächen werden vergrößert. Dies hat eine Verminderung der Verdunstung und eine Erhöhung der Wärmerückstrahlung zur Folge.

Bauliche Anlagen können aufgrund ihrer Barrierewirkung Auswirkungen auf lokale Windsysteme haben. Allerdings befindet sich der Untersuchungsbereich auf einem Hochpunkt bzw. einer Südwesthanglage. Dies bedeutet, dass die Auswirkungen auf die Durchlüftung bestehender Siedlungsgebiete gering sein werden.

Zwar wird durch die Straßenführung und die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan eine exakte Südausrichtung der Wohngebäude in weiten Teilen nicht zugelassen. Es ist dennoch möglich, Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie zu nutzen. Der Bedeutung des Klimaschutzes in der Stadtplanung wird damit entsprochen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Die Zunahme des Kfz-Verkehrs sowie technische Anlage der Wohngebäude führen zu einer zusätzlichen Schadstoffbelastung. Im Gegenzug kann durch die Temporeduzierung auf der Epfenbacher Straße der Schadstoffausstoß reduziert werden. Insgesamt ist von keinen relevanten Auswirkungen auszugehen.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

13 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Kleine Odenwald im Übergangsbereich des Kraichgaus zum Odenwald ist geprägt von einer bewegten Topografie mit großen zusammenhängenden Waldgebieten im Wechsel mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Rodungsbereichen. Durch Flüsse und Bachläufe ergeben sich tiefe Einschnitte in das Landschaftsbild.

Der Untersuchungsbereich befindet sich im Anschluss an den südlichen Ortsrand von Reichartshausen auf einer topografischen Anhöhe, die nach Süden bzw. Südosten abfällt. Daran schließen sich große Freibereiche sowie - südwestlich, in einer Entfernung von ca. 500 m - Waldflächen an. Vom bestehenden Siedlungskörper ist das Plangebiet durch einen Hohlweg mit Gehölzen optisch abgeschirmt. Das Plangebiet bildet mit seinem Wechsel von Ackerflächen und Baum- bzw. Streuobstbeständen ein typisches Element des Landschaftsbildes des Kleinen Odenwaldes.

Eine Fernwirkung ergibt sich von Aussichtspunkten insbesondere im Süden von Reichartshausen. Von diesen bestehen allerdings auch Sichtbeziehungen zur bestehenden Ortslage, welches ich in den letzten Jahrzehnten durch neue Baugebiete erheblich ausgeweitet hat.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Durch die im Zuge der Erschließungsarbeiten erforderliche Teilbeseitigung von Gehölzen geht deren optisch abschirmende Wirkung verloren. Die Baumaßnahmen sowie die Ablagerung von Baumaterialien führt temporär zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die Umsetzung der Planung wird der bestehende Siedlungskörper von Reichartshausen nach Süden ausgedehnt. Dabei wird auch der Höhenzug „übersprungen“, so dass sich das Baugebiet hangabwärts nach Süden bzw. Südosten entwickelt. Es wird damit als neues Element im Landschaftsbild wahrgenommen werden. Der bisher durch Gehölze definierte Ortsrand wird durch das Baugebiet aufgelöst. Zwar wird das neue Baugebiet eine Randeingrünung erfahren, diese wird qualitativ jedoch die bestehende Eingrünung nicht ersetzen können.

Eine spätere Erweiterung des Wohngebietes ist nicht ausgeschlossen. Mit der Planung wird daher ein neuer Ansatz der zukünftigen Siedlungsentwicklung geschaffen.

Nutzungsbedingte Wirkungen: Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden im Bebauungsplan beschränkt. Daher sind nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaft ist durch die Planung mit mittlerem Maß betroffen.

13.1 Schutzgut Fläche

Der Siedlungsbereich von Reichartshausen wurden in den letzten Jahrzehnten insbesondere durch die Neuausweisung von Wohngebieten erheblich ausgeweitet. Hinzu kommt die Bereitstellung von gewerblichen Flächen zur Ansiedlung örtlicher Unternehmen. Im Ortskern der Gemeinde ist die historisch bedingte verdichtete Bauweise mit hoher Ausnutzung der Grundstücksparzellen noch erkennbar. Dagegen wurden neuere Baugebiete in weitaus aufgelockerter Form realisiert.

Mit der notwendigen Bereitstellung von Bauflächen wurde eine Ausweitung der Ortsränder aus der geschützten Tallage auf die angrenzenden Hänge unvermeidlich.

Wie in vielen Gemeinden besteht auch in Reichartshausen eine erhebliche Anzahl an Baulücken bzw. unbebauten Grundstücken, welche sich jedoch überwiegend in Privatbesitz befinden und daher seitens der Gemeinde nicht entwickelt werden können. Die ausbleibende Nutzung dieser Flächen wirkt sich daher negativ auf das Angebot an Wohnbauplätzen aus.

Der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen in der Gemeinde beträgt ca. 13 % (131 ha bei 1.000 ha Gemeindegebiet). Durch die zurückhaltende Entwicklung von Bauflächen ist dieser Wert in den letzten Jahren unverändert geblieben. Der Landesdurchschnitt von 14,5 % wird

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Erschließung des Wohngebietes ist eine Beanspruchung von bisherigen Freiflächen unvermeidlich.

Anlagebedingte Auswirkungen: Da in Reichartshausen eine Nachfrage nach Wohnbauplätzen besteht, die nicht über die Innenentwicklung abgedeckt werden kann, ist die Bereitstellung neuer Bauflächen am Siedlungsrand unvermeidlich. Dabei werden bisher als Außenbereich einzustufende Freiflächen in Baufläche umgewandelt. Der Siedlungsbereich wird nach Süden ausgedehnt.

Der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen wird sich durch die Maßnahme auf ca. 13,5 % erhöhen. Er bleibt damit immer noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

Nutzungsbedingte Wirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Fläche ist durch die Planung in mittlerem Maß betroffen.

13.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

13.3 Sonstige Auswirkungen

Abfälle

Durch die Entwicklung des Wohngebietes werden Abfälle in Form von Baumaterialreste, Verpackungen, etc. anfallen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Weitere Abfälle werden im späteren Wohngebiet anfallen. Hierbei handelt es sich um übliche häusliche Abfälle welche über die kommunale Abfallentsorgung abzuholen und der Weiterverwertung zuzuführen sind.

Risiken für Mensch und Umwelt

Durch Umsetzung der Planung ist von keinen außergewöhnlichen Risiken für Mensch und Umwelt auszugehen.

Verwendete Techniken und Stoffe

Die Erschließungsstraßen werden mit einer Asphaltdecke oder in Pflaster ausgeführt. Die Gebäude werden in Massivbauweise mit im Allgemeinen unproblematischen Baustoffen wie Ziegel, Beton oder Holz errichtet. Darüber hinaus ist die Errichtung von reinen Holzgebäuden denkbar.

13.4 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der Untersuchungsbereich in der beschriebenen Form weiter genutzt werden. Von relevanten Veränderungen ist in diesem Fall nicht auszugehen.

13.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Flächenalternativen wurden auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits untersucht. Die vorliegende Fläche ist die gemäß Flächennutzungsplan einzige mögliche Wohnbaufläche.

14 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

- Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
- Schritt 2: Bewertung der Eingriffsintensität
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs
- Schritt 4: Auswahl und Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgt im Folgenden verbal-argumentativ.

14.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung aufgrund des Wegfalls von Lebensräumen sowie Störungen durch die Bautätigkeit in erheblichem Maß betroffen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung eines Mindestanteils an nichtüberbaubaren Flächen und Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung.
- Vorgabe zur Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen.

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß der Arbeitshilfe der LUBW „Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Dabei wird die Biotopausstattung im Plangebiet vor dem Eingriff auf Basis der Bestandsaufnahme anhand einer Punkteskala ermittelt. Dem wird der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt in Wertpunkten (WP).

Bestand

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
33.62	Grünlandansaat	6	8.100 m ²	48.600 WP
37.11	Acker	4	25.120 m ²	100.480 WP
41.10	Feldgehölz	17	6.410 m ²	108.970 WP
43.10	Gestrüpp	9	670 m ²	6.030 WP
45.40/ 33.41	Streuobst auf Fettwiese	13 + 6	5.700 m ²	108.300 WP
60.10	Bauwerke	1	40 m ²	40 WP
60.20	Straßenfläche	1	2.320 m ²	2.320 WP
60.24	Feldweg	3	1.500 m ²	4.500 WP
60.25	Grasweg	6	1.610 m ²	9.660 WP
Summe			51.470 m²	388.900 WP

Planung

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
33.41	Fettwiese	13	5.690 m ²	73.970 WP
33.62	Grünlandansaat	6	820 m ²	4.920 WP
41.10	Feldgehölz	17	4.910 m ²	83.470 WP
41.20	Feldhecke	17	1.390 m ²	26.630 WP
60.10	Baugrundstück versiegelt 29.160 m ² x 0,6	1	17.500 m ²	17.500 WP
60.20	Straße	1	7.980 m ²	7.980 WP
60.24	Feldweg	3	2.900 m ²	8.700 WP
60.60	Baugrundstück unversiegelt 29.160 m ² x 0,4 (abzgl. Feldhecke)	6	10.280 m ²	61.680 WP
Summe			51.470 m²	284.850 WP

Gegenüberstellung

Biotopwertpunkte Bestand	388.900 WP	100,0 %
Biotopwertpunkte Planung	284.850 WP	73,2 %
Defizit	104.050 WP	26,8 %

Ein Wertpunkt entspricht einem Ökopunkt. Das Defizit beträgt somit 104.050 Ökopunkten.

14.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der unvermeidlichen Versiegelungen der Bauflächen in hohem Maß betroffen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden hierdurch zerstört. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das absolut erforderliche Maß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß den Arbeitshilfen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Auflage 2010) sowie „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2. Auflage 2012), jeweils herausgegeben von der LUBW.

In der Bestandsbewertung wird der Boden anhand der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (NB), „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (AW) sowie „Filterfunktion und Puffer für Schadstoffe“ (FP) bewertet. Die weiteren Kriterien „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ sowie „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ sind aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften im vorliegenden Fall nicht von Belang und sind daher nicht zu berücksichtigen. Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in fünf Bewertungsklassen (0 = versiegelt bis 4 = sehr hohe Funktionserfüllung). Der Bewertung des Bestandes wird der Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Berechnung erfolgt in Bodenwerteinheiten (BWE).

Gemäß Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist das Plangebiet zwei bodenkundlichen Einheiten zuzuordnen. Der westliche Bereich gehört der Kartiereinheit d23 Pseudovergleyte Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden aus Lösslehm und lösslehmhaltigen Fließerden über toniger Fließerde aus Material des Oberen Buntsandsteinsand) und wird wie folgt bewertet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): hoch (3,0)
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW): mittel bis hoch (2,5)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): hoch (3,0)

Der östliche Teil fällt in den Kartierbereich e47 (Parabraunerden aus Löss über Muschelkalk) und wird wie folgt bewertet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): mittel bis hoch (2,5)
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW): mittel (2,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): hoch (3,0)

Bestand

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Versiegelte Flächen (Straßen, Bauwerke)	2.360 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Verdichtete Flächen (Wege)	3.100 m ²	1	1	1	1	3.100 BWE
Unversiegelte Flächen (d23)	27.570 m ²	3,0	2,5	3,0	2,83	72.363 BWE
Unversiegelte Flächen (e47)	18.440 m ²	2,5	2,0	3,0	2,5	46.100 BWE
Summe	51.470 m²					121.563 BWE

Planung

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Versiegelte Flächen (Straßen, Bauflächen)	25.480 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Verdichtete Flächen (Wege)	2.900 m ²	1	1	1	1	2.900 BWE
Unversiegelte Flächen (d23)	10.990 m ²	3,0	2,5	3,0	2,83	31.102 BW
Unversiegelte Flächen (e47)	12.100 m ²	2,5	2,0	3,0	2,5	30.250 BWE
Summe	51.470 m²					64.252 BWE

Gegenüberstellung

Bestand	51.470 m ²	121.563 BWE	100,0 %
Planung	51.470 m ²	64.252 BWE	52,9 %
Ergebnis	0 m²	57.311 BWE	47,1 %

Eine Bodenwerteinheit entspricht vier Ökopunkten. Das Defizit beträgt somit 229.244 Ökopunkte.

14.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die zusätzliche Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen in mittlerem Maß betroffen. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, die Grundwasserneubildung wird reduziert.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das erforderliche Maß.
- Soweit möglich Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.
- Festsetzung von Pflanzflächen, die von einer Versiegelung ausgenommen sind.
- Entwässerung im Trennsystem.

Durch die beschriebene Maßnahme kann Eingriffe in das Schutzgut zwar minimiert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Der Ausgleich kann schutzgutübergreifend zusammen mit dem Schutzgut Boden erfolgen.

14.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planung insbesondere durch Zunahme von Versiegelungsflächen und der damit verbundenen verstärkten Aufheizung in geringem Maß betroffen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung von Einzel- und flächenhaften Pflanzgebieten.
- Festsetzung von Pflanzflächen, die von einer Versiegelung ausgenommen sind.
- Gärtnerische Gestaltung von nicht überbauten Freiflächen

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vermieden werden.

14.5 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der Fernwirkung, der vorhandenen optisch abschirmenden Strukturen sowie der baulichen Vorbelastungen in mittlerem Umfang betroffen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Begrenzung der Gebäudekubaturen auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Schaffung einer angemessenen Eingrünung im Übergangsbereich zum Landschaftsraum.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vermieden werden.

14.6 Zusammenstellung des Kompensationsumfanges

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Tiere und Pflanzen	Defizit 104.050 WP, entspricht 104.050 Ökopunkten
Boden	Defizit 57.311 BWE, entspricht 229.244 Ökopunkten
Wasser	Kann zusammen mit dem Schutzgut Boden ausgeglichen werden.
Klima und Luft	Kann durch planinterne Maßnahmen minimiert werden.
Landschaftsbild	Kann durch planinterne Maßnahmen minimiert werden.
Summe	Defizit 333.294 Ökopunkte

Das Defizit von 333.294 Ökopunkten kann planintern nicht ausgeglichen werden. Aus diesem Grund sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

15 Maßnahmenkonzeption

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

16 Zusätzliche Angaben

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

17 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

18 Planungsrechtliche Festsetzungen

18.1 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen insbesondere für Familien. Die städtebauliche Konzeption sieht entsprechend die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern vor, da diese Wohnformen von Familien weiterhin bevorzugt werden. Um auch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen zulassen zu können, wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden neben dem Wohnen auch Nutzungen mit keinem oder nur geringem Konfliktpotenzial zugelassen, soweit diese durch die BauNVO abgedeckt sind. Hier sind insbesondere Versorgungseinrichtungen oder Anlagen für soziale Zwecke wie z. B. Kindertagesstätten zu nennen. Ausnahmsweise zugelassen und daher im Einzelfall zu prüfen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe worunter vor allem gewerbliche Nutzungen in Kombination mit dem Wohnen angesprochen werden (z. B. Onlinehandel). Von den Regelungen ausgenommen sind so genannte freie Berufe wie Ärzte oder Rechtsanwälte, die im Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind.

Nicht zugelassen werden Nutzungen, die aufgrund von Verkehrsaufkommen, Lärm oder Gerüchen zu Konflikten mit dem Wohnen führen können.

18.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dies entspricht der gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen GRZ für Allgemeine Wohngebiete. Damit können die entstehenden Baugrundstücke mit ca. 350 bis 550 m² Größe effizient ausgenutzt werden ohne dass jedoch der Versiegelungsgrad ein verträgliches Maß überschreitet.

Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 BauNVO um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahren u. ä. überschritten werden. Somit dürfen die Baugrundstücke absolut bis zu 60 % versiegelt werden, 40 % sind als unversiegelte Fläche auszugestalten.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein ortsverträgliches Maß wird die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wand- und Gebäudehöhe begrenzt. Zugelassen werden Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen. Dies kann in Form von zwei „Normalgeschossen“ oder mit einem Normalgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss erfolgen.

Zusätzlich werden zur Begrenzung der Kubatur maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die Wandhöhe von 6,50 m ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit zwei vollwertigen Geschossen. Da ausschließlich deutlich geneigte Dächer zugelassen werden sollen, wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Bezugsmaß ist dabei die angrenzende Straßenhöhe.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Plangebiet auf 1,0 m über Straßenniveau beschränkt. Damit sollen übermäßig hohe Sockelgeschosse vermieden werden, die umfangreiche Treppenanlagen erfordern.

18.3 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 in ihrer Summe nur bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m³ 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.

Für die Stromversorgung des Baugebietes ist gegebenenfalls die Neuerrichtung einer Trafostation erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, auch wenn explizit hierfür keine Flächen hierfür ausgewiesen sind. Somit kann beispielsweise der Standort einer Trafostation flexibel gewählt werden.

18.4 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine bewusst kleinteilige Bebauung vor. Aus diesem Grund wird eine besondere Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die besondere Bauweise wird eingeschränkt durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Zusätzlich wird eine Beschränkung der Gebäudelänge auf 15 m je Einzelhaus und 18 m je Doppelhaus vorgenommen.

18.5 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.

18.6 Garagen, Stellplätze, Carports

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.

Zum Schutz des Straßenbildes ist mit senkrecht zur Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ein Abstand von 5,0 m zur Straße einzuhalten. Parallel zur Straße aufgestellte Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von einem Meter einhalten. Dieser Abstandstreifen ist zu begrünen. Für offene Stellplätze werden keine Mindestabstände zu Straßen festgesetzt.

18.7 Zahl der Wohnungen

Das Wohngebiet soll vorrangig Familien neue Baumöglichkeiten in einer kleinteiligen Bebauung einräumen. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen auf zwei je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt. Damit ist neben der Hauptwohnung noch eine Einliegerwohnung o.ä. möglich.

18.8 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 Zufahrten von maximal sechs Meter Breite zulässig. Diese umfassen zurückgesetzten Parkieranlagen, aber auch direkt an der Straße angeordnete offene Stellplätze.

18.9 Grünflächen

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen ohne weitergehende Festsetzung oder Zweckbestimmung dargestellt. Diese Flächen sind als Extensivwiese anzulegen und optional mit standortgerechten Bäumen oder Sträuchern anzupflanzen.

18.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist mit dem Vorkommen von Brutvögeln zu rechnen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan Maßnahmen wie zeitliche Vorgaben der Gehölzrodung festgesetzt.

Weiterhin wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Diese dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens und ist als kräuterreiche Wiese anzulegen. Außerhalb des Beckens sind darüber hinaus Gehölze anzupflanzen.

18.11 Pflanzgebote

Entlang der südlichen und westlichen 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 sowie innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzt. Damit soll der Charakter als durchgrüntes Wohngebiet gewährleistet werden.

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

18.12 Pflanzbindungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Feldhecken und -gehölze, welche teilweise als Biotope geschützt sind. Eine partielle Inanspruchnahme dieser Gehölze kann bei Umsetzung der Planung nicht ausgeschlossen werden. Weitgehend sollen die Biotope jedoch erhalten bleiben. Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan Pflanzbindungen festgesetzt, welche die Gehölzstrukturen sichern.

18.13 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Die im Zuge der Umweltprüfung zu bewertenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Diese werden im weiteren Verfahren ermittelt und ergänzt.

19 Örtliche Bauvorschriften

19.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

19.1.1 Fassadengestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie aufgrund des bewegten Geländes mit teilweise exponierten Lagen werden an die Gestaltung von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt. Daher erfolgt eine Beschränkung der Farb- und Materialauswahl.

19.1.2 Dächer

Da Bauwilligen bewusst ein großer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden soll, werden verschiedene Dachformen zugelassen. Neben Satteldächern und Walmdächern können Gebäude auch mit Pultdächern, versetzten Pultdächern oder Flachdächern ausgeführt werden. Die zulässige Dachneigung variiert dabei je nach gewählter Dachform.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung sind Doppelhäuser mit einer vorgegebenen Dachform und -neigung zu errichten. Hiervon kann jedoch abgewichen werden, wenn die Einheitlichkeit auf andere Wege gesichert wird.

Bezüglich der Dachdeckung erfolgt eine Beschränkung auf die in der näheren Umgebung üblichen Farbtöne rot, braun oder grau. Verglasungen (z.B. für Wintergärten) und Metalldeckungen sind in untergeordnetem Maß ebenfalls zulässig. Dächer unter 25 Grad Dachneigung dürfen auch vollständig mit Metalldeckungen vorgesehen werden. Metalldeckungen sind ebenfalls in den Farbtönen rot, braun oder grau herzustellen. Zum Schutz des Grundwassers sind unbeschichtete Metalldeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen sind Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen allgemein zulässig. Flachdächer sind, sofern nicht als Terrasse o. ä. genutzt, mindestens extensiv zu begrünen. Dies kommt auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser zugute.

19.1.3 Dachaufbauten, Zwerchbauten

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

19.2 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 Nachbarchaftsrecht Baden-Württemberg ist jedoch zu beachten.

19.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchgrüntes 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.

19.4 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. Aus diesem Grund sind auf den jeweiligen Grundstücken in ausreichendem Maß Stellplätze anzulegen.

19.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufgrund der bewegten Topografie ist von notwendigen Veränderungen der Geländeoberfläche auszugehen. Daher sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ebenfalls zur Überwindung von Niveauunterschieden sind Stützmauern zur Abfangung des Geländes möglich. Diese sind zur Wahrung des Ortsbildes jedoch als Gabionen oder aus Naturstein anzulegen.

Besondere Festlegungen werden für Geländeänderungen an Grenzen zu Nachbargrundstücken getroffen, da diese häufig zu Konflikten führen. Durch die Regelungen werden übermäßig hohe Stützmauern oder Böschungen vermieden.

20 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5,14 ha	100,0 %
Bauflächen	2,90 ha	56,4 %
Verkehrsflächen	1,13 ha	22,0 %
Öffentliche Grünflächen	1,11 ha	21,6 %