



# Gemeinde Reichartshausen

## Bebauungsplan "Bettelmannsklinge"

Entwurf  
14.10.2019

### Begründung



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart .....	4
3 Lage und Größe des Plangebietes .....	5
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 .....	12
8 Gutachten und Untersuchungen .....	12
8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten .....	12
8.2 Baugrundgutachten .....	14
8.3 Verkehrslärm-Untersuchung .....	14
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	15
9.1 Schutzgut Mensch .....	15

9.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	15
9.3	Schutzgut Boden .....	16
9.4	Schutzgut Wasser.....	17
9.5	Schutzgut Klima und Luft .....	17
9.6	Schutzgut Landschaft .....	18
9.7	Schutzgut Fläche .....	18
9.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	19
10	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
10.2	Maß der baulichen Nutzung .....	20
10.3	Nebenanlagen.....	20
10.4	Bauweise.....	20
10.5	Stellung der baulichen Anlagen .....	21
10.6	Garagen, Stellplätze, Carports .....	21
10.7	Zahl der Wohnungen .....	21
10.8	Zufahrten .....	21
10.9	Grünflächen .....	21
10.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
10.11	Pflanzgebote .....	22
10.12	Pflanzbindungen .....	22
10.13	Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.....	22
11	Örtliche Bauvorschriften .....	24
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	24
11.1.1	Fasadengestaltung.....	24
11.1.2	Dächer .....	24
11.1.3	Dachaufbauten, Zwerchbauten.....	24
11.2	Einfriedungen.....	24
11.3	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	25
11.4	Zahl der Stellplätze .....	25
11.5	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern .....	25
11.6	Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	25
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	25

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Gutachten
  - Ingenieurgeologisches Gutachten vom 13.09.2018 (Töniges GmbH, Sinsheim)
  - Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vom 06.02.2019, ergänzt im Juli 2019 (Bioplan, Heidelberg)

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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

## **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 „Bettelmannsklinge“ 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 Gewann Bettelmannsklinge 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**

Mit der Novelle des BauGB 2017 kann für Außenbereichsflächen bis zu einem Hektar überbaubarer Grundfläche, welche einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen und sich im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete befinden, Bebauungspläne unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens in Anlehnung an § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieser neue § 13b BauGB, welcher vorerst bis Ende 2019 befristet ist, hat die Zielsetzung einer vereinfachten Schaffung von Wohnraum und soll bei der vorliegenden Planung zur Anwendung kommen.

Im Unterschied zum Regelverfahren muss für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Ebenso ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich. Der vorliegende Bebauungsplan wurde noch vor der o.g. Novelle des BauGB im Regelverfahren begonnen. Mit Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wird zugleich bekannt gegeben, dass in das Verfahren nach § 13b BauGB gewechselt und das Aufstellungsverfahren nach dieser Vorschrift fortgesetzt und abgeschlossen werden soll.

Die Voraussetzungen des BauGB für diese Verfahrensform sind dabei erfüllt: das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zu bestehenden Wohngebiet („Vogelsang“), es dient der Schaffung von Wohnraum und weist eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB von deutlich unter einem Hektar auf.

Plangebiet	5,85 ha
Baufläche	2,78 ha
Grundflächenzahl	0,35
<b>Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB</b>	<b><math>2,78 \times 0,35 = 0,97 \text{ ha} &lt; 1,0 \text{ ha}</math></b>

### 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 und 9728 sowie teilweise die Flurstücke 808/1, 979, 9380, 9712, 9713, 9714, 9715, 9716, 9717, 9718, 9719, 9720, 9754, 9998 und 10382. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,85 ha.

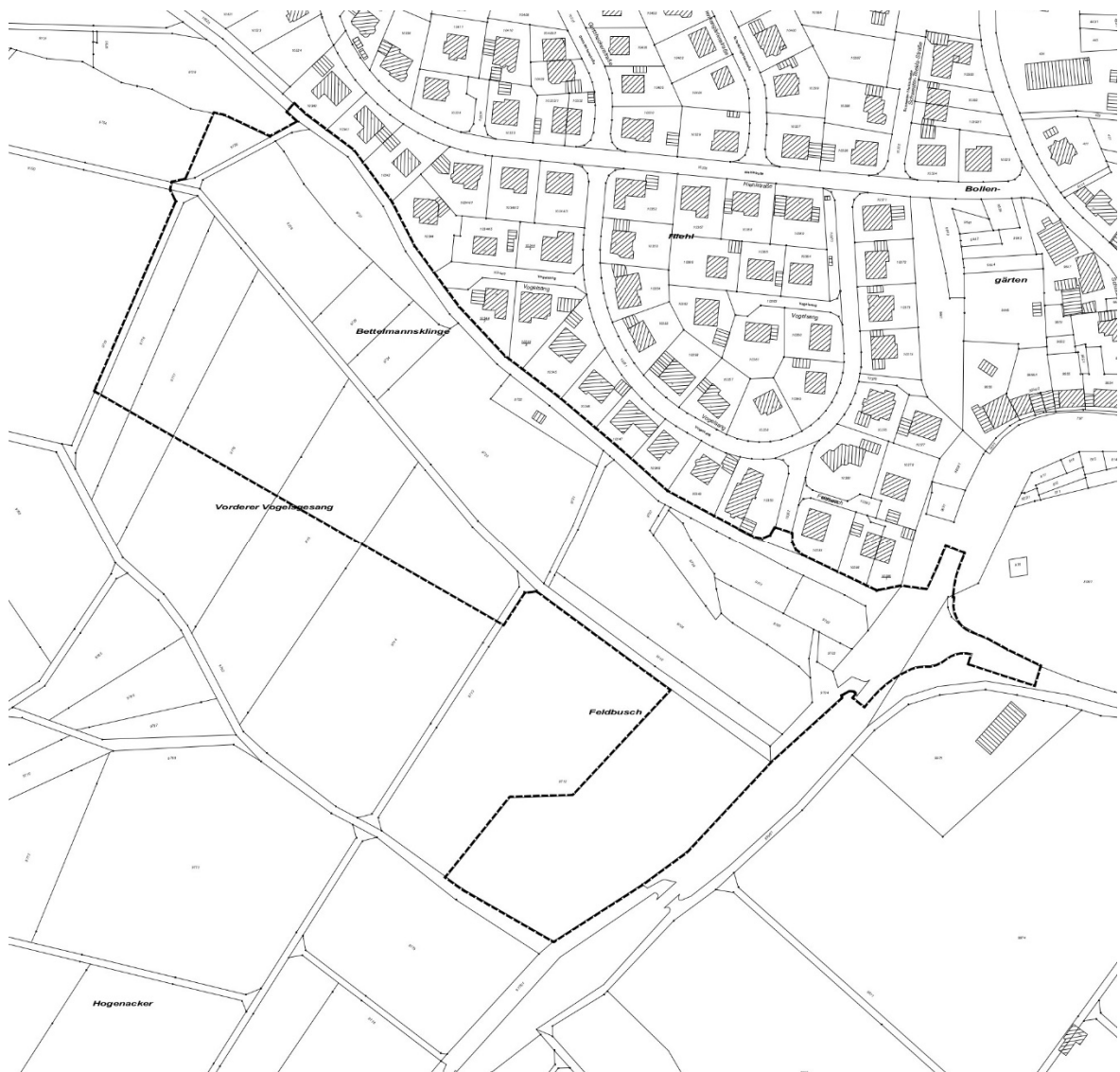


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

#### 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



Bild 3: Kreuzungsbereich Epfenbacher Str./Wannestr.



Bild 4: Hohlweg



Bild 5: Blick von Südwesten auf das Plangebiet

## 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 Biotope - soweit möglich - zu berücksichtigen und weitestgehend zu sichern.

Insgesamt können im Baugebiet ca. 55 bis 60 Bauplätze realisiert werden. Die Grundstücksgröße variieren dabei zwischen 400 und 550 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser. Optional sind auch Doppelhäuser möglich.





Bild 6: Bebauungskonzept

## 5.2 Verkehrliche Erschließung

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. Eine Gliederung der Verkehrsflächen kann durch Anlage von öffentlichen Stellplätzen erfolgen.

Im Bereich der Straße am Feldbusch sowie des Kreisverkehrs werden Fußwege 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 wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt, welches im Zuge der Erschließungsplanung weitergehend ausgearbeitet wird. Die Entwässerung soll dabei grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten ist im Plangebiet mit bindigen Böden zu rechnen, die eine Versickerung weitestgehend ausschließen. Aus diesem Grund ist vorgesehen, anfallendes 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.

Niederschlagswasser aus den westlich anschließenden Außenbereichsflächen fließt derzeit in einem Graben innerhalb des Plangebietes in eine Verrohrung, welche unterhalb des Friedhofs in den verdohnten Wartschaftsgraben in der Rathausstraße führt. Da diese Verrohrung bereits Schäden aufweist, soll die Führung von Außenbereichswasser ebenfalls über den Schimmelgraben erfolgen und so die Verrohrung entlasten.

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 ein Regionaler Grünzug sowie ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an. Diese werden durch die Planung jedoch nicht beschnitten.



Bild 7: 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. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes möglich. Der FNP wird im Zuge der nächsten Fortschreibung berichtigt.

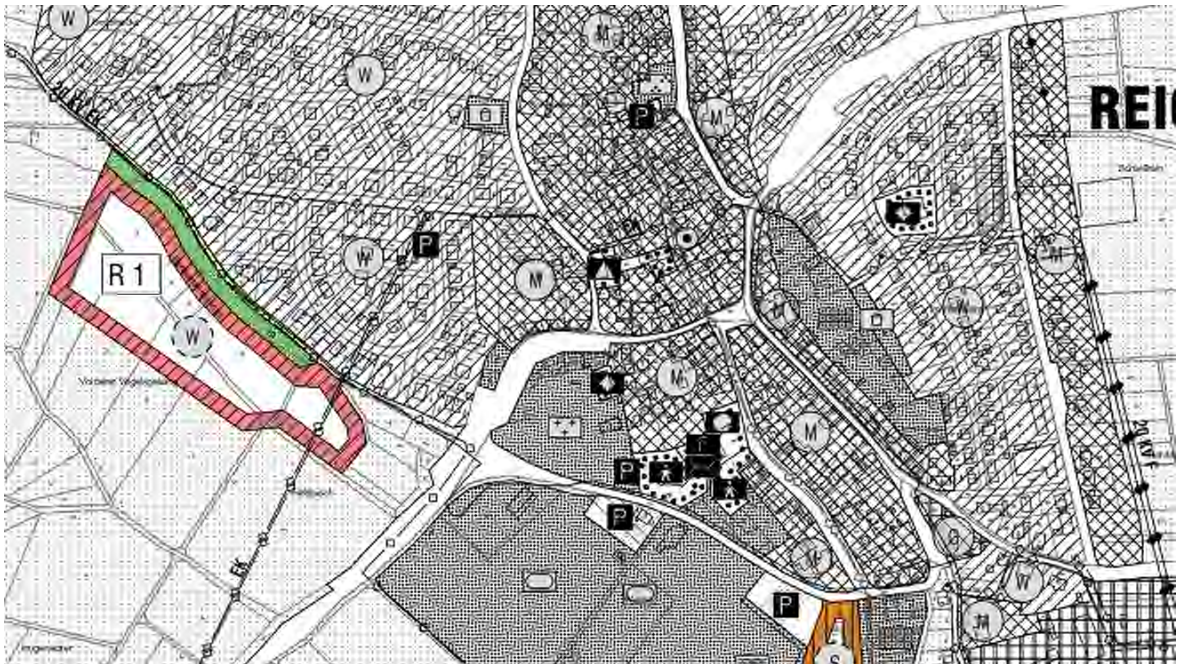


Bild 8: Flächennutzungsplan des GVV Waibstadt, Gesamtfortschreibung, Ausschnitt Reichartshausen

## 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. 166192260147 - Hohlweg mit Feldgehölz, Feldhecke westlich Reichartshausen. Es handelt sich um einen Hohlweg, der von Feldgehölzen und Obstbäumen begleitet wird. Ein weitgehender Erhalt des Biotops ist vorgesehen, jedoch ist zur Anlage der Zufahrt in das Baugebiet ein Eingriff erforderlich. Teile des Biotops werden trotz Erhalt mit hoher Wahrscheinlichkeit ihren Schutzstatus verlieren, da die bisherige Ortsrandlage nicht mehr gegeben ist.
- 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 erhalten werden, ein Teilbereich befindet sich mitten im Plangebiet und muss daher beseitigt werden. Ein Antrag auf Ausnahme und ein Ausgleich sind erforderlich. Teile des Biotops werden trotz Erhalt mit hoher Wahrscheinlichkeit ihren Schutzstatus verlieren, da die bisherige Ortsrandlage nicht mehr gegeben ist.
- Nr. 166192260151 - Hohlweg südlich Reichartshausen-Feldbusch. Es handelt sich um einen kleinen Hohlweg, der von einer Obstbaumreihe begleitet wird. Eingriffe in das Biotop können nicht ausgeschlossen werden. Hierfür ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen und ein Ausgleich zu definieren.

## 7.5 Naturpark

Reichartshausen 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 ( $HQ_{\text{Extrem}}$ ) 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 Untersuchung in Auftrag gegeben, welche durch das Büro Bioplan, Heidelberg erstellt und im Februar 2019 vorgelegt wurde.

Auf Grundlage einer Voruntersuchung konnte der Umfang der tiefergehend zu untersuchenden Arten auf Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Brutvögel sowie ggf. Haselmäusen, Holzkäfer und Schmetterlinge beschränkt werden.

#### **Brutvögel**

Im Zuge mehrerer Begehungen konnten im Untersuchungsbereich 36 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 24 als Brutvögel einzustufen sind. Die Feldlerche wurde in der näheren Umgebung festgestellt. Weitere Vogelarten sind als Durchzügler oder Nahrungsgäste einzustufen. Insgesamt wird das Plangebiet als relativ artenreich eingestuft.

Bei den meisten angetroffenen Vogelarten handelt es sich um Arten des Siedlungsbereiches und Gehölzstrukturen. Mit Star, Feldlerche und Goldammer sind jedoch auch typische Offen- und Halb-offenlandarten vertreten. Eine Betroffenheit durch die Planung ergibt sich für folgende Arten: Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling und Star. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG empfiehlt das Gutachten verschiedene Maßnahmen.

Gehölzrodungen dürfen demnach nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden. Weiterhin sollen Eingriffe in Gehölze nur im absolut erforderlichen Umfang erfolgen. Zu den Gehölzstrukturen entlang des Hohlweges werden ausreichende Abstände empfohlen.

Bruthabitate des Bluthänfling sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Das Gutachten empfiehlt jedoch die Schaffung eines brutortnahen Nahrungshabitates in Form der Aussaat einer Gras-Kräuter-Flur im Offenland oder der Ortsrandlage.

Für den Feldsperling sind Großraumnisthöhlen im Offenland, Ortsrandlage oder entlang des Hohlweges anzubringen. Für den Gartenrotschwanz empfiehlt das Gutachten ebenfalls die Anbringung von geeigneten Nistkästen. Weitergehend sind entfallende Streuobststrukturen an anderer Stelle zu ersetzen. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die vor Beginn des Eingriffs umgesetzt werden müssen.

Für die Goldammer empfiehlt das Gutachten die Anlage einer 30 m langen Niederhecke mit angrenzenden Saumstrukturen.

Beeinträchtigungen für den Haussperling, den Star sowie Höhlen- und Nischenbrüter sind weitere Nistkästen oder Großraumnisthöhlen vorzusehen. Auch hierbei handelt es sich um CEF-Maßnahmen.

Durch die vorliegende Planung sind zwei Reviere der Feldlerche betroffen. Ein Ausgleich kann durch eine lerchenfreundliche Bewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen oder durch die Anlage von Feldlerchenstrukturen (z. B. Ackerstreifen) möglich. Zusätzlich können Lerchenfenster angelegt werden, um die Lebensbedingungen weiter zu verbessern.

### **Fledermäuse**

Im Zuge von drei Detektorbegehungen und der Aufstellung von Horchboxen konnten im Untersuchungsbereich insgesamt ca. 1.100 Fledermausrufe erfasst werden. Hiervon waren ca. 85 % der Zwergfledermaus sowie der Rohrfledermaus und ca. 14 % Myotis-Arten zuzuordnen.

Durch den Baumbestand im Untersuchungsbereich besteht ein Quartierspotenzial. Dagegen werden Wochenstuben als unwahrscheinlich eingestuft. Gehölze entlang des Hohlweges, Feldhecken und Streuobstbestände fungieren als Jagdhabitat und Leitstruktur. Insgesamt ergibt sich durch die Planung eine Betroffenheit von Breitflügelfledermaus, Mausohrfledermaus, Mopsfledermaus, Rohrfledermaus und Zwergfledermaus.

Zur Minimierung des Eingriffs empfiehlt das Gutachten verschiedene Maßnahmen. Durch die Rodung zwischen Oktober und Februar können Verbotstatbestände vermieden werden. Zudem sollten Bäume im Vorfeld der Rodung auf Fledermausbesatz überprüft werden. Weiterhin empfiehlt das Gutachten das Anbringen von Fledermauskästen als CEF-Maßnahme sowie eine Ersatzpflanzung von Hecken und Feldgehölzen.

### **Weitere Arten**

Im Zuge mehrerer Begehungen sowie der Auslage von Schlangenbrettern konnten keine Reptilien oder Amphibien nachgewiesen werden. Das Gutachten erklärt dies mit der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung sowie die intensive Pflege potenzieller Habitatstrukturen. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

In einer Baumhöhle konnte ein Hornissennest nachgewiesen werden. Weiterhin konnten Lebensräume von Holzkäfern in insgesamt neun Obstbäumen (Baumhöhlen, teilweise mit Mulmauflage) nicht ausgeschlossen werden.

Nachweise der Haselmaus im Untersuchungsbereich gelangen nicht.

### **FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiese)**

Bei diesem Lebensraumtyp handelt es sich um eine arten- und blütenreiche, extensiv bewirtschaftete Wiese, welche Lebensraum für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellt. Derzeit sind keine Mageren Flachland-Mähwiesen im Untersuchungsbereich kartiert, im Zuge einer Begehung vor der 1. Mahd wurde jedoch eine Überprüfung von verschiedenen Teilflächen im Untersuchungsbereich vorgenommen. Dabei konnte einer Teilfläche die Einstufung als Magere Flachland-Mähwiese bescheinigt werden. Allerdings wurde diese als „stark verarmt“ eingestuft. Ein Ersatz ist dennoch erforderlich.

### **Ergebnis**

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der empfohlenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG ausgelöst werden.

## 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 Asphaltdeckungs- und Tragschicht 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.

## 9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

### 9.1 Schutzgut Mensch

#### Bestand

Das Plangebiet besitzt durch seine Lage am Ortsrand sowie die Erschließung durch Feldwege eine Bedeutung für die wohnortnahe Erholung. Die Wege sind teilweise asphaltiert, verlaufen aussichtsreich und werden gerne für Spaziergänge genutzt.

Das Plangebiet ist nur von geringen Lärmbeeinträchtigungen 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 ca. 200 m östlich.

#### Prognose

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.

In der Gemeinde wird durch Realisierung des Baugebietes ein insbesondere an Familien gerichtetes Angebot an Bauplätzen geschaffen.

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.

### 9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Bestand

Das Plangebiet weist einen erheblichen Strukturreichtum auf und bietet daher ein breites Spektrum an unterschiedlichen Habitatstrukturen. Teile des Plangebietes werden 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 umfasst einen von Böschungen und Mauern eingefassten Hohlweg mit markanten Gehölzstrukturen, die teilweise als Biotop geschützt sind. Ein weiterer Hohlweg im Süden, ebenfalls als Biotop geschützt, ist dagegen nur schwach ausgeprägt. Weiterhin befindet sich innerhalb des Plangebietes eine als Biotop geschützte Teilfläche, welche eine Lösssteilwand mit Feldgehölze beinhaltet. Weitere Baumbestände befinden sich in anderen Teilen des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um verschiedene Arten von Laubbäumen sowie Streuobstbeständen.



Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten wurden gutachterlich untersucht. Dabei wurde eine Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen nachgewiesen. Ebenso können Vorkommen von Holzkäfern nicht ausgeschlossen werden. Dagegen wurden Reptilien, Amphibien und Haselmäuse nicht angetroffen.

### **Planung**

Durch die Umwandlung der bisherigen Freiflächen in Baufläche gehen die bestehenden Habitatstrukturen zu einem erheblichen Anteil verloren oder werden verändert. Hiervon betroffen sind auch gesetzlich geschützte Biotop. 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 Biotop müssen beseitigt oder zumindest reduziert werden. Hierfür sind Anträge auf Ausnahme sowie ein mit der Naturschutzbehörde abgestimmter Ausgleich an anderer Stelle vorzusehen.

Durch die Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Tierarten werden im Bebauungsplan vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen insbesondere in Form von Nistkästen und Ersatzstrukturen vorgesehen. Ein Teil der Maßnahmen muss außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Insgesamt können Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz jedoch vermieden werden.

## **9.3 Schutzgut Boden**

### **Bestand**

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 Lösses bzw. Lösslehms unter dem Oberboden 1 bis 3 m. Darunter wurde Verwitterungslehm und - bei drei Sondierungen - Fels angetroffen.

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**

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 standortfremdem Auffüllmaterial nicht auszuschließen. Hierdurch kann es zu zusätzlichen Nährstoff- oder Schadstoffeinträgen kommen.

## 9.4 Schutzgut Wasser

### Bestand

Die im Plangebiet vorkommenden Böden weisen eine nur geringe Wasserdurchlässigkeit auf, ein Beitrag zur Grundwasserneubildung kann aber dennoch geleistet werden. Es bestehen nahezu keine Versiegelungen, so dass die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens trotz landwirtschaftlicher Nutzung gewährleistet sind.

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

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.

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

## 9.5 Schutzgut Klima und Luft

### Bestand

Der Übergangsbereich des Kraichgau 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/m<sup>2</sup> auf einem mittleren Niveau. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 800 bis 900 mm/a.

Der Untersuchungsbereich wirkt sich mit seinem hohen Anteil unversiegelter Flächen ausgleichend auf den lokalen Klimahaushalt aus. Die Freiflächen dienen der Produktion von Kaltluft, welche dem Geländegefälle entsprechend nach Süden abfließt. Die Gehölzbestände tragen darüber hinaus zur Sauerstoffproduktion bei und wirken als Filter gegen Schadstoffe.

### Prognose

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.

## **9.6 Schutzgut Landschaft**

### **Bestand**

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**

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 im Bereich des Hohlweges definierte Ortsrand wird durch das Baugebiet aufgelöst bzw. befindet sich innerhalb dann innerhalb des Siedlungsbereiches. 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.

## **9.7 Schutzgut Fläche**

### **Bestand**

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 Grundstückspartellen 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) und bewegt sich damit unter dem Landesdurchschnitt von 14,5 %.

### **Prognose**

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.

Gemäß dem vorliegenden Bebauungskonzept wird das Baugebiet eine Dichte von ca. 33 Einwohner je Hektar aufweisen. Dieser Wert ist auch vor dem Hintergrund der ländlichen Lage als niedrig einzustufen, resultiert jedoch maßgeblich aus dem hohen Grünflächenanteil, der bewusst zum Erhalt von Gehölzstrukturen in das Plangebiet mit aufgenommen wurde.

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.

## **9.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

## **10 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit Umsetzung der Planung sollen insbesondere neue Wohnbauflächen in der Gemeinde bereitgestellt werden. Die städtebauliche Konzeption sieht hierbei die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor, da diese Wohnformen von Familien weiterhin bevorzugt werden. Dementsprechend wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Zielsetzung des § 13 b BauGB ist explizit die vereinfachte Bereitstellung von Wohnbauflächen: *„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne [...], durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“* Dies bedingt, dass die ausgewiesenen Bauflächen auch tatsächlich der Wohnnutzung dienen. Entsprechend der bisher vorliegenden Rechtsprechung ist dabei ein relativ enger Rahmen vorgegeben.

Für die Art der baulichen Nutzung bedeutet dies, dass nur Wohngebäude allgemein zulässig sind. Nutzungen, die unterstützend auf das Wohnen wirken wie Versorgungseinrichtungen oder Anlagen für soziale Zwecke werden ausnahmsweise zugelassen. Andere Nutzungen, die nicht originär dem Wohnen dienen, werden dagegen von der Zulässigkeit ausgenommen. Trotz dieser erheblichen Einschränkungen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes folgerichtig, da in Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, welche einen noch größeren Schwerpunkt auf das Wohnen setzen, die Zulässigkeit von Versorgungseinrichtungen noch weitergehend auf den täglichen Bedarf eingeschränkt ist.

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, damit wird der maximal zulässige Wert gemäß § 17 BauNVO von 0,4 nicht vollständig ausgenutzt. Dies begründet sich aus der Größe der Baugrundstücke mit überwiegend 450 bis 550 m<sup>2</sup>, eine ausreichender Überbauungsgrad ist dennoch möglich.

Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 BauNVO um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahren u. ä. überschritten werden. Somit dürfen die Baugrundstücke absolut bis zu 50 % versiegelt werden, 50 % 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 7,0 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 in Gebäudemitte.

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

## 10.3 Nebenanlagen

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem Grund können Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der Baugrenzen in ihrer Summe nur bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m<sup>3</sup> zugelassen werden. 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.

## 10.4 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 begründet sich 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. „Unechte“ Doppelhäuser, d.h. Doppelhäuser auf gemeinsamen Grundstück sind dabei wie Einzelhäuser zu betrachten.

## **10.5 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.

## **10.6 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, können sie auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

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 Abstandsstreifen ist zu begrünen. Für offene Stellplätze werden keine Mindestabstände zu Straßen festgesetzt.

## **10.7 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.

## **10.8 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.

## **10.9 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.

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

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Diese konnte eine Betroffenheit insbesondere von Brutvögeln und Fledermäusen nachweisen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan zeitliche Beschränkungen zu Gehölzrodungen und Baufeldräumung festgesetzt.

Weiterhin werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zwei Maßnahmenflächen festgesetzt. Die Maßnahmenfläche M1 dient dabei zur Anlage des erforderlichen Regenrückhaltebeckens. Die Fläche ist als Extensivwiese anzulegen und aufgelockert mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Da durch Umsetzung des Baugebietes eine Teilfläche des geschützten Biotops „Feldgehölz und Feldhecke I westl. Reichartshausen“ überplant wird, ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Hierfür soll im Randbereich des Rückhaltebeckens eine Lösssteilwand ausgebildet und eine Bepflanzung mit Hecken und Saumstrukturen vorgenommen werden.

Auf der nördlich anschließende Maßnahmenfläche M2 ist ebenfalls die bisherige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung aufzugeben und eine Streuobstwiese zu entwickeln.

### **10.11 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.

### **10.12 Pflanzbindungen**

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

### **10.13 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten ergibt sich durch Umsetzung der Planung eine Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden daher Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, welche teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Für den planungsbedingten Entfall von Feldheckenstrukturen sind auf zwei Flurstücken im räumlichen Umfeld neue Feldheckenstrukturen dauerhaft zu entwickeln. Für entfallende Nistmöglichkeiten sind im Bereich des Hohlweges sowie an den Plangebietsrändern Nistkästen für Brutvögel und Ersatzquartiere für Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Durch die Planung sind zwei Feldlerchenreviere betroffen. Zum Ausgleich werden daher zwei Flurstücke für die Anlage von Blühstreifen und Lerchenfenstern benannt.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde im Plangebiet eine Teilfläche ermittelt, welche dem FFH-Lebensraumtyp 6510 (Flachland-Mähwiese) entspricht. Hierbei handelt es sich um eine arten- und blütenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiese, welche insbesondere Insekten ein reichhaltiges Nahrungsangebot bietet. Für den Entfall dieser Wiese wird auf Flurstück 9320 eine bestehende Landwirtschaftsfläche sukzessive in eine blütenreiche Extensivwiese umgewandelt.

Einige Obstbäume im Plangebiet weisen gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung eine Eignung zur Entwicklung von Holzkäfern auf. Daher sind die betroffenen Baumstämme im Falle Ihrer Rodung liegend oder stehend in der näheren Umgebung zu lagern, um eine abschließende Entwicklung der Larven zu ermöglichen.

In der nachfolgenden Übersichtskarte sind die geplanten Maßnahmen dargestellt:

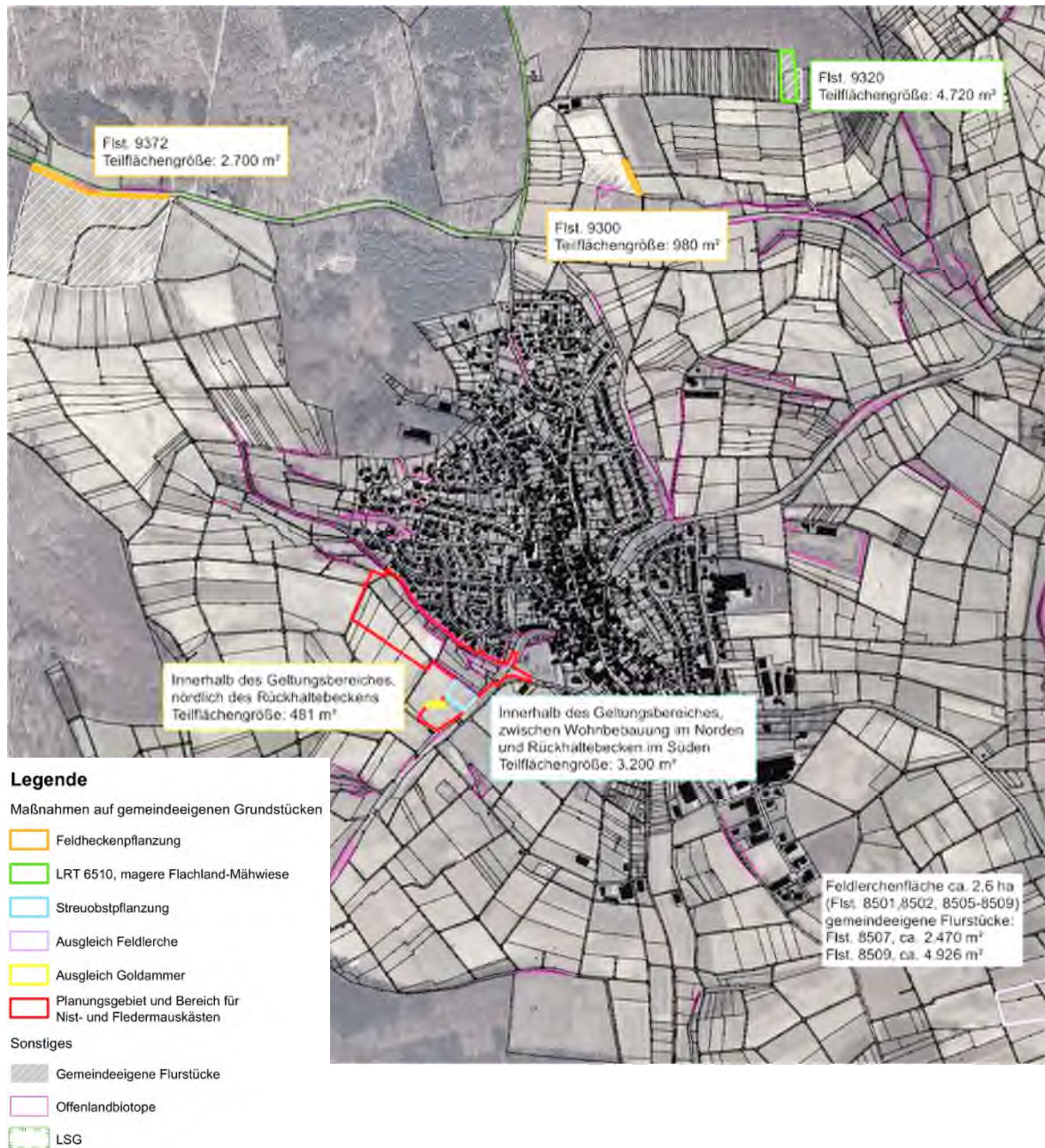


Bild 9: Übersichtskarte mit Maßnahmenflächen (Quelle: Bioplan, Heidelberg)



## **11 Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **11.1.1 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.

#### **11.1.2 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.

#### **11.1.3 Dachaufbauten, Zwerchbauten**

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

### **11.2 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.

### 11.3 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 wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### 11.4 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.

### 11.5 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.

### 11.6 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgen. Damit wird anfallendes Oberflächenwasser der Baugrundstücke wie auch der Verkehrsfläche über eine Regenwasserkanalisation in das Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes geleitet.

Mit der Entwässerung im Trennsystem verbunden ist die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser über den Schmutzwasserkanal, da dies zu einer vermeidbaren Belastung der Kläranlage führt. Weiterhin weisen die vorliegenden Böden einen nur geringen Wasserdurchlässigkeitsgrad auf. Somit ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken nicht möglich. Oberflächenwasser ist daher zwingend die Regenwasserkanalisation zu leiten.

## 12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5,85 ha	100,0 %
Bauflächen	2,78 ha	47,5 %
Verkehrsflächen	0,98 ha	16,8 %
Öffentliche Grünflächen	2,09 ha	35,7 %