

# Bebauungsplan Nr. 4/03-08 und Örtliche Bauvorschriften für den Bereich „Reinhardswiese-Nord“

## Begründung

---

### VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.07.2009
Öffentliche Bekanntmachung	11.07.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	20.10.2008 bis 20.11.2008
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	13.10.2008
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	08.07.2009
Öffentliche Bekanntmachung	11.07.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.07.2009 bis 20.08.2009
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	21.07.2009
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	21.10.2009
Inkrafttreten	24.10.2009

---

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Anlass und Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans .....	1
1.2. Grundzüge der Planung .....	1
1.3. Ziele und Zwecke der Planung.....	1
1.4. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	2
1.5. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	2
<b>2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
2.1. Art der baulichen Nutzung.....	3
2.2. Maß der baulichen Nutzung .....	3
2.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).....	3
2.2.2. Höhe baulicher Anlagen .....	4
2.2.3. Überbaubare Flächen.....	5
2.3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten.....	5
2.4. Bauweise.....	5
2.5. Mindestgröße der Baugrundstücke .....	5
2.6. Stellplätze, Carports, Garagen.....	5
2.7. Grünordnerische Festsetzungen.....	6
<b>3. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>6</b>
3.1. Dachneigung und -gestaltung .....	6
3.2. Dachaufbauten.....	6
3.3. Freiflächen und Einfriedigungen .....	7
3.4. Aufschüttungen und Abgrabungen.....	7
3.5. Freileitungen .....	7
3.6. Stellplatzverpflichtung .....	7
<b>4. UMWELTPRÜFUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>5. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>8</b>
5.1. Einleitung .....	8
5.1.1. Kurzdarstellung zu Inhalt und Zielen des Bebauungsplans .....	8
5.1.2. Für die Bauleitplanung relevante Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet aus Fachgesetzen und –plänen .....	8
5.2. Beschreibung und Bewertung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Umweltauswirkungen .....	9
5.2.1. Darstellung der umweltrelevanten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans .....	9
5.2.2. Erfassung und Beurteilung von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung (Bestandsaufnahme).....	9
5.2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie bei Nichtdurchführung, Planungsalternativen .....	16
5.2.4. Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sowie Ausgleich .....	17
5.3. Zusätzliche Angaben.....	22
5.3.1. Verfahren Umweltprüfung, Hinweise, fehlende Kenntnisse .....	22
5.3.2. Monitoring.....	22
5.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	22

<b>6. PLANENTWICKLUNG UND FOLGEVERFAHREN .....</b>	<b>25</b>
6.1. Umsetzung des Bebauungsplanes .....	25
6.2. Auswirkungen der Planung .....	25
6.3. Planungsstatistik .....	26

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Systemskizze zum Verhältnis von Gebäudehöhe und Baumasse .....	4
Abbildung 2: Grünland im Geltungsbereich Mitte Juni 2008 ohne Pufferzone zur angrenzenden Bebauung (Blick von den geplanten Bauplätzen nach Südosten).....	11
Abbildung 3: Untersuchungsraum Landschaftsbild .....	14
Abbildung 4: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	21

## **ANHANG**

Fotodokumentation

Karte Landschaftsbild - Sichtbeziehungen

**Bearbeitung durch:**

**BauLand!**  
**Entwicklung GmbH**

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen  
Internet : [www.bauland-entwicklung.de](http://www.bauland-entwicklung.de)  
Email : [Info@bauland-entwicklung.de](mailto:Info@bauland-entwicklung.de)  
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55  
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch  
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 42222

**powered by**

**BUTSCH**   
**Ingenieur Gruppe**

Bearbeitung durch:

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1. Anlass und Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Pfälzer Katholische Kirchengemeinde Heidelberg ist Eigentümerin des Grundstücks Flst.Nr. 428 in Oberflockenbach. Sie ist im Jahr 2006 mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, eine Teilfläche des Grundstücks als Wohnbauland zu entwickeln.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (OF 6) dargestellt und soll der Eigenentwicklung der Odenwaldortsteile durch Innenentwicklung und Arrondierung unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur dienen (Pool C).

Die Fläche grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Reinhardswiese“ (Bebauungsplan Nr. 408 A) an. Da die Fläche bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 1.2. Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in einer Bautiefe nördlich des Baugebietes "Reinhardswiese" geschaffen werden.

Geplant ist eine aufgelockerte Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung, die sich in die Charakteristik der umgebenden Bestandsbebauung einfügt.

Um diesen intendierten Charakter der neuen Bebauung auch langfristig sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan eine maximale Anzahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude fest in Verbindung mit einer GRZ von 0,25 im Bereich WR 1 bzw. 0,3 im WR 2 und WR 3 für eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Freiflächenanteil. Die Sicherung des o.g. Charakters wird zusätzlich über eine klare Vorgabe zu den Grundstücksgrößen mit einer Mindestgrundstücksgröße (Gewährleistung großzügiger Zuschnitte) erreicht.

Aufgrund der Topographie des Plangebietes und der Lage am Siedlungsrand besteht das Erfordernis, die Höhenentwicklung der Bebauung nach oben zu begrenzen. So wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäude- und Traufhöhen mit Bezug auf das Niveau der vorgelagerten Erschließungsstraßen sichergestellt, dass eine an den angrenzenden Bestand angepasste, maßvolle Höhenentwicklung der Baukörper innerhalb des Gebietes erfolgt.

Da die Dachlandschaft des angrenzenden Gebietes "Reinhardswiese" ausschließlich durch Sattel- und Walmdächer geprägt ist, wurden die zulässigen Dachformen im Gebiet "Reinhardswiese Nord" ebenfalls auf diese beiden Dachformen beschränkt, um eine homogene, der ländlichen Ortsrandlage angemessene Dachlandschaft zu wahren.

### 1.3. Ziele und Zwecke der Planung

**Zweck** der Planung ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes zur abschließenden Abrundung des Wohngebietes „Reinhardswiese“ am Ende der bereits vorhandenen Stichstraßen Goldammerweg und Amselweg. Eine Fortführung dieser beiden Ortsstraßen und damit eine Ausdehnung der Bebauung auf der Reinhardswiese in Richtung Trösel soll damit verhindert werden.

Die **Ziele** der Planung sind:

- die Unterstützung der Eigenentwicklung des Ortsteils und die Bedienung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in den Odenwaldgemeinden und hier insbesondere in Oberflockenbach
- der endgültige Abschluss des Wohngebietes "Reinhardswiese"
- die Schaffung eines begrünten Überganges von den Bauplätzen des Baugebietes zu dem angrenzenden Wiesenbereich durch eine Einbindungsbepflanzung gegen die freie Land-

schaft

- die Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftsbild: Es wird eine Eingriffsbeurteilung durchgeführt. Negative Eingriffsfolgen auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholungseignung werden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit und der Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen beurteilt. Schwerpunkt ist dabei die Untersuchung von Sichtbeziehungen im Landschaftsraum Wünschmichelbach.

#### **1.4. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich in Wünschmichelbach, das zum Ortsteil Oberflockenbach der Stadt Weinheim gehört.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Süden von der bestehenden Bebauung an Amselweg und Goldammerweg im Bebauungsplan Nr. 408 A begrenzt und hat bei einer Bauplatztiefe von weniger als 30 m eine Größe von 5.038 m<sup>2</sup>.

#### **1.5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

##### Verkehrliche Erschließung

Die geplanten Bauplätze sind über vorhandene Straßen erschlossen.

##### Versorgung

Die Versorgung der geplanten Wohneinheiten mit Trinkwasser und Elektrizität ist unter Verlängerung der im Goldammerweg und im Amselweg vorhandenen jeweiligen Versorgungsstränge grundsätzlich möglich.

##### Schmutzwasser

Die Erhöhung des Mischwasserabflusses durch die geplante Bebauung stellt für das Kanalisationsnetz der Stadt Weinheim kein Problem dar. Die neuen Baugrundstücke können, ggf. unter Verlängerung der vorhandenen Stichkanäle (DN 250 mm) über direkte Hausanschlussleitungen an das Kanalnetz angeschlossen werden. Je nach Lage des Baukörpers innerhalb des Baufensters und dessen Höhenlage kann insbesondere beim östlichsten Grundstück eine private Abwasserhebeanlage erforderlich werden.

##### Regenwasser

Gem. § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut oder befestigt werden, u.a. versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Auf Grund der mangelnden Wasserdurchlässigkeit des Bodens und der Hanglage der Grundstücke ist eine Versickerung jedoch nicht möglich. Ein Anschluss an ein Oberflächengewässer scheidet ebenfalls aus.

Wegen der schwierigen Untergrundverhältnisse (Granit) ist mit erheblichen Erschwernissen beim Aushub zu rechnen. Auf eine zwingende Festsetzung von Zisternen wird wegen des unverhältnismäßigen Aufwandes daher verzichtet. Zisternen werden im Bebauungsplan jedoch auch nicht ausgeschlossen und können in Abhängigkeit vom konkreten Bauvorhaben - ggf. unter Ausnutzung der Hanglage - errichtet werden.

Auf eine zwingende Festsetzung zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Regenwasser wird im Bebauungsplan aus den vorgenannten Gründen verzichtet.

## 2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird mit „Reines Wohngebiet“ (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der planungsrechtlichen Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan „Reinhardswiese“.

Die in der BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungswesens und
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausdrücklich ausgeschlossen. Aufgrund der Lage am Ende des Erschließungssystems und der ausschließlich durch Wohngebäude geprägten vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Wohngebiet „Reinhardswiese“ überschreiten die mit den oben genannten Nutzungen verbundenen Lärmbelastungen und das zu erwartende Verkehrsaufkommen das hier zumutbare Maß.

### 2.2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,25 im WR 1 bzw. 0,3 im WR 2 und WR 3 sowie eine GFZ von 0,5 im WR 1 bzw. 0,6 im WR 2 und WR 3 bestimmt.

Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Terrassen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche lediglich um 5 % überschritten werden. Damit soll die absolut zulässige Bodenversiegelung auf ein an die spezifische Situation des Baugebietes angepasstes Maß beschränkt und eine übermäßige Überbauung der Grundstücke durch zusätzliche bauliche Anlagen neben den Hauptgebäuden vermieden werden. Gleichwohl soll aber auch bewusst ein gewisser, über die eigentliche GRZ hinausgehender Spielraum für Garagen, Nebenanlagen etc. eingeräumt werden, um eine sinnvolle bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke sicherzustellen. Erläuternd sei erwähnt, dass unter die Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch Wintergärten fallen, sofern es sich hierbei um einen gewächshausartig ausgebildeten, dem Hauptgebäude gegenüber baulich untergeordneten Vorbau ohne eigene Heizvorrichtung handelt, der vom Hauptgebäude durch eine Wand getrennt ist. Ein Wintergarten, der in offener Verbindung mit dem Hauptgebäude steht, wird im Allgemeinen ein Aufenthaltsraum sein und somit der Erweiterung des Hauptgebäudes dienen. Derartige Wintergärten fallen nicht unter die Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.<sup>1</sup>

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen anzurechnen. Durch diese Festsetzung wird eine über die festgesetzte GFZ hinausgehende Nutzung von Nichtvollgeschossen zu Wohnzwecken ausgeschlossen.

Die realisierbare Baumasse und im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen auch die Gebäudekubatur wird so auf ein für das bestehende Wohngebiet „Reinhardswiese“ verträgliches Maß begrenzt.

---

<sup>1</sup> Vgl. H.C. Fickert, H. Fieseler, D. Determann, U. Stühler: Baunutzungsverordnung – Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 11. Auflage, Stuttgart 2008, S. 951 f.



### 2.2.2. Höhe baulicher Anlagen

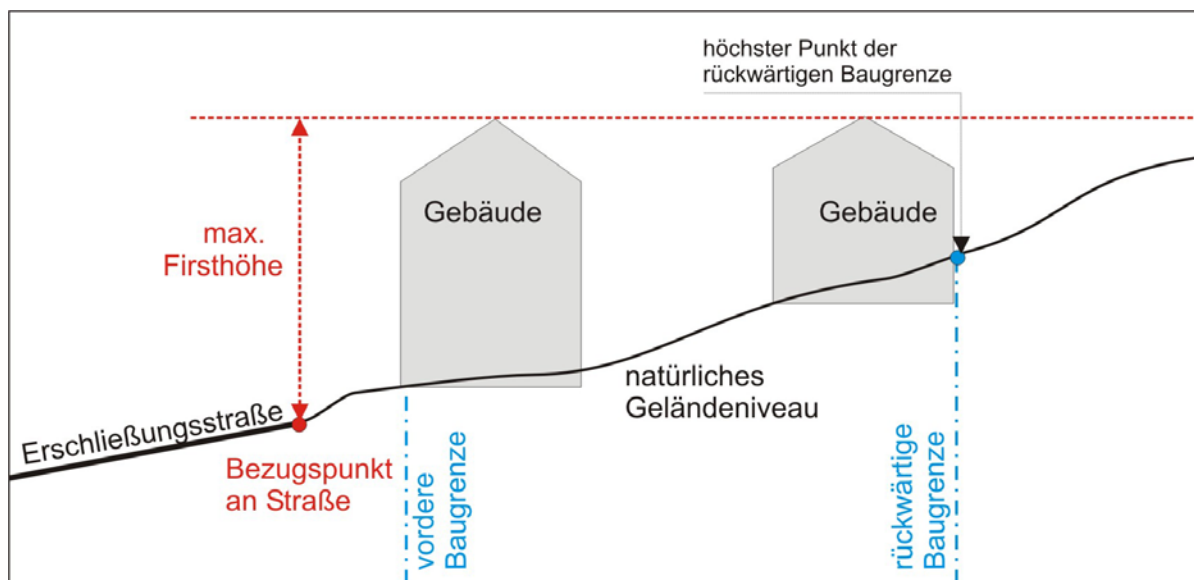
Aufgrund des starken Geländegefälles und der Lage der Reinhardswiese auf einer Geländekuppe sind die Höhenfestsetzungen maßgeblich für das realisierbare und vor allem für das sichtbare Bauvolumen. Zum Schutz des Landschaftsbildes ist der überbaubare Bereich von der Landschaftsschutzgebietsgrenze abgerückt. Mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe in Bezug auf das Straßenniveau soll erreicht werden, dass die zukünftige Bebauung innerhalb des überbaubaren Bereiches möglichst nah an den Erschließungsstraßen und von der Geländekuppe weg errichtet wird.

Naturgemäß sind von den Erschließungsstraßen aus auf den hangseitig gelegenen Grundstücken größere Gebäudewandflächen sichtbar als bei der talseitigen Bebauung. Die an das vorhandene Geländegefälle angepasste Bauweise der vorhandenen Bebauung im Gebiet „Reinhardswiese“ führt dazu, dass talwärts bis zu 3 Geschossebenen sichtbar sein können, während hangwärts dasselbe Gebäude nur mit einer Geschossebene (zzgl. Dach) in Erscheinung tritt.

Mittels einer Höhenaufnahme wurde der auf der Geländekuppe bereits vorhandene Gebäudebestand in Bezug auf die beiden Erschließungsstraßen vermessungstechnisch erfasst. Die dabei festgestellten Höhendifferenzen zwischen dem Straßenniveau und der Oberkante Dachhaut sind Maßstab für die Höhenfestsetzungen der geplanten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reinhardswiese-Nord“.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten First- und Traufhöhen sind die Schnittpunkte der geplanten Grundstücksgrenzen mit der Hinterkante Bordstein der erschließenden Straße (Goldammerweg bzw. Amselweg, siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung). Diese Bezugspunkte liegen überwiegend deutlich tiefer als das anstehende natürliche Gelände im Bereich der Baufenster. Damit wird gesichert, dass die Bebauung die von der vorhandenen Bebauung im Gebiet abgeleitete Gesamthöhe (Gebäude + anstehendes Gelände) nicht überschreitet.

Die durch die geplante Bebauung hervorgerufene unmittelbare Umgebungswirkung von den Erschließungsstraßen aus (Gebäudeansicht) sowie die Fernwirkung der Bebauung (Horizontlinie) sind damit auf ein absolutes Höhenmaß unabhängig von der Höhe des anstehenden Geländes begrenzt. Einer übermäßigen optischen Dominanz der geplanten Gebäude in Kuppenlage kann damit wirksam entgegnet werden.



**Abbildung 1: Systemskizze zum Verhältnis von Gebäudehöhe und Baumasse**

Je weiter ein Gebäude von der Straße in Richtung des ansteigenden Geländes abrückt, umso weniger Gebäudemasse ist oberhalb des natürlichen Geländenniveaus realisierbar. Abgrabungen sind

aufgrund des zu erwartenden felsigen Untergrundes nur in überschaubarem Umfang für den Bauherrn noch wirtschaftlich tragbar und zudem durch die Festsetzung der zulässigen Abgrabungstiefe auf max. 0,5 m beschränkt. Die Realisierung der Baukörper in straßennahen Grundstücksbereichen mit geringeren Geländehöhen wird durch die getroffenen Höhenfestsetzungen attraktiver, da hier der Hochbau kostengünstiger und die erforderlichen Zufahrten flächensparender herzustellen sind. Von der vorderen Baugrenze in Richtung Geländekuppe abrückende Gebäude müssen Einschränkungen bei der realisierbaren Baumasse hinnehmen, was der städtebaulichen Intention bei der zukünftigen Bebauung entspricht.

#### Goldammerweg

Die beiden geplanten Baugrundstücke am Goldammerweg weisen ein Nord-Süd- bzw. ein Nordost-Südwest-Gefälle auf. Von der Erschließungsstraße aus treten diese Grundstücke wie eine hangseitige Bebauung in Erscheinung. Es werden daher für die beiden geplanten Baugrundstücke einheitliche Höhenfestsetzungen getroffen.

#### Amselweg

Die beiden geplanten Baugrundstücke am Amselweg weisen eine andere Geländesituation auf: Hier fällt das Gelände nicht nur in Nord-Süd-Richtung sondern auch sehr stark in West-Ost - Richtung zur Michelbachau ab. Es tritt die klassische Hang-Tal-Lage des Wohngebietes „Reinhardswiese“ auf. Für die geplanten Baugrundstücke am Amselweg werden daher separate Höhenfestsetzungen für die hangseitige und die talseitige Bebauung getroffen.

Die zulässige maximale Traufhöhe der Gebäude wird von den durchschnittlichen Bauhöhen eines Gebäudes mit maximal einem Vollgeschoss abgeleitet. Eine gegenüber der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,40 m geringere Traufhöhe ermöglicht die Realisierung der im Wohngebiet typischen Dachformen.

### **2.2.3. Überbaubare Flächen**

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten werden zugelassen, da es nicht gerechtfertigt erscheint, dass wegen solcher auch stadtgestalterisch untergeordnet in Erscheinung tretender Elemente der gesamte Hauptbaukörper von der festgesetzten Baugrenze zurückversetzt werden muss. Wintergärten sind abweichend von der Landesbauordnung davon ausgenommen, da sie im Unterschied zu den anderen genannten Vorbauten (z.B. Erker, Balkone) üblicherweise eher keinen derart untergeordneten Charakter haben.

### **2.3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird zur Begrenzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf das im Wohngebiet „Reinhardswiese“ typische Maß - zwei Wohneinheiten je Wohngebäude - beschränkt.

### **2.4. Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise mit Einzelhausbebauung entspricht dem vorhandenen Gebäudebestand im Wohngebiet „Reinhardswiese“.

### **2.5. Mindestgröße der Baugrundstücke**

Zur Sicherung der typischen Bebauungsstruktur im Wohngebiet „Reinhardswiese“ mit einer lockeren Einzelhausbebauung auf relativ großen Grundstücken wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt.

### **2.6. Stellplätze, Carports, Garagen**

Die zur freien Landschaft überleitenden Grundstücksbereiche hinter den rückwärtigen Baugrenzen



sowie die seitlichen Abstandsflächen zu angrenzenden Garten- und Freiflächen der Bestandsbebauung sollen von Stellplätzen, Carports, Garagen und deren Zufahrten freigehalten werden. Hier ist eine Nutzung als privater Hausgarten oder Freifläche mit entsprechender Begrünung vorgesehen. Die Anordnung von Pkw-Stellflächen und deren Zufahrten soll flächensparend in der Nähe der Erschließungsstraßen erfolgen.

## **2.7. Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine Einbindung und Begrünung der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft hin ab.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der privaten Baugrundstücke sowie an der westlichen Gebietsabgrenzung wird eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Auf dieser Fläche, die im Norden im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ liegt, wird eine Hecke aus standorttypischen einheimischen Gehölzen als Abschirmung zu den Wiesenflächen des Landschaftsschutzgebietes angelegt. Die Ausgleichsfläche schließt an der nordwestlichen Grenze des Baugebietes in der auf den bereits bebauten Grundstücken realisierten Breite an ein entsprechendes Pflanzgebot des angrenzenden Bebauungsplans „Reinhardswiese“ an.

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen dem WR 1 und WR 2 sowie an der östlichen Grundstücksgrenze des WR 3 wird die Anpflanzung einer je 2 m breiten Hecke auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Damit soll eine ortstypische Durchgrünung sowie eine lineare Biotopvernetzungsstruktur zwischen den unbebauten Gartenbereichen der Hanglagen und der Heckenpflanzung auf der Ausgleichsfläche im Norden des Geltungsbereiches geschaffen werden.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ist die Pflanzung von 21 Obstbäumen auf dem Flst.Nr. 428 vorgesehen. Lage, Herstellung und Durchführung dieser Maßnahme werden in einem städtebaulichen Vertrag auf Grundlage von § 11 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch geregelt.

## **3. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **3.1. Dachneigung und -gestaltung**

Die Festsetzung der zulässigen Dachform und Dachneigung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Reinhardswiese“ einerseits und die dort tatsächlich realisierten Gebäude andererseits. Im benachbarten Bebauungsplan sind Flachdächer sowie Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 22° zulässig. Tatsächlich wurden jedoch keine Flachdächer realisiert und die Satteldächer weisen entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund nachträglicher Befreiungen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren mehrfach eine Dachneigung von 30° auf. Mit der im Bebauungsplan „Reinhardswiese-Nord“ festgesetzten Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer soll der ortstypischen Dachlandschaft Rechnung getragen werden. Die festgesetzte Varianz bei den zulässigen Dachneigungen ist an der Bandbreite im Bestand orientiert und soll eine gewisse Flexibilität in der architektonischen Ausführung der Gebäude gewährleisten.

Mit der vorgegebenen Farbpalette wird das ortstypische Erscheinungsbild der Dachflächen gewahrt.

### **3.2. Dachaufbauten**

Die vorhandene Bebauung im Wohngebiet „Reinhardswiese“ weist, vor allem am Goldammerweg, Gauben auf. In Anlehnung an den realisierten Gebäudebestand werden daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reinhardswiese-Nord“ regelnde und begrenzende Festsetzungen zu zulässigen Dachaufbauten getroffen sowie generelle Grundsätze für die Dachgestaltung zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes festgesetzt.

### **3.3. Freiflächen und Einfriedigungen**

Die Vorschriften zu den Freiflächen und Einfriedigungen erfolgen unter Berücksichtigung von Aspekten des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der bewegten Topografie des Geländes.

Die Vorschriften über die Gestaltung der Vorgärten und die Beschränkung der Breiten für Zufahrten und Zugänge sollen gewährleisten, dass nicht die gesamten Freiflächen um die Gebäude herum versiegelt werden. Dies betrifft vor allem die Vorgartenbereiche, die aufgrund des ansteigenden Geländes vom Straßenraum her gut einsehbar sind. Die Vorschriften zur Bepflanzung der Vorgärten tragen zur Durchgrünung des Gebietes bei und verringern die Ansichtsflächen der entstehenden Baumassen. Einfriedigungen, insbesondere zum öffentlichen Verkehrsraum hin, können das Ortsbild sehr negativ beeinflussen, deshalb werden sie grundsätzlich in ihrer Art und Höhe beschränkt.

Die vorgeschriebenen Abstände der Einfriedigungen zur Straßengrenze dienen der Wahrung eines Sicherheitsabstands zur Verkehrsfläche und sollen Beschädigungen durch Fahrzeuge vermeiden. Je nach Wuchsform sind häufig noch größere Abstände einzuhalten, da die Bepflanzungen nicht über die Grundstücksgrenzen hinausragen sollen.

Mit der Vorschrift zur Gestaltung von Standorten für Abfallbehälter soll erreicht werden, dass bereits bei der Gebäudeplanung auch Flächen für Abfallbehälter rechtzeitig in die Planung integriert werden. Nachbarschaftskonflikte und eine Störung des Ortsbildes durch bis zu drei verschiedene Mülltonnen bei der in Weinheim durchgeführten Mülltrennung können so vermieden werden.

### **3.4. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen werden aufgrund der sensiblen Lage der Bauplätze auf einer Geländekuppe beschränkt. Aufschüttungen bis 2 m Höhe sind insbesondere für vom Wohnraum aus zugängliche Terrassenbereiche ggf. erforderlich. Abgrabungen sind mit maximal 0,5 m Tiefe dagegen weitaus stärker beschränkt, um zu massiv erscheinende Baukörper mit städtebaulich negativen Folgen für das Ortsbild und Eingriffe in den natürlichen Boden zu vermeiden.

### **3.5. Freileitungen**

Die Verlegung der Versorgungsleitungen als Erdkabel ist unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten geboten.

### **3.6. Stellplatzverpflichtung**

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist gegenüber dem geforderten Stellplatznachweis gemäß § 37 Landesbauordnung erhöht. Dies ist gemäß § 74 (2) der Landesbauordnung aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Dabei wurde berücksichtigt, dass die geplante Bebauungsstruktur mit Einzelhäusern insbesondere für Haushalte mit relativ hohem Motorisierungsgrad (Bevölkerungsgruppe der 30- bis 50-jährigen mit durchschnittlichem bis hohem Einkommensniveau) interessant ist. Dem dadurch entstehenden erhöhten Bedarf an privaten Stellplatzflächen wird mit einer entsprechend festgesetzten Stellplatzanzahl für die neuen Bauflächen Rechnung getragen. Es wurde dabei insbesondere berücksichtigt, dass neben einem erforderlichen Stellplatz für das eigene Fahrzeug ein weiterer Stellplatz für das Zweitfahrzeug bzw. Besucherverkehr im Wendebereich der öffentlichen Verkehrsflächen nicht konfliktfrei realisierbar wäre. Verkehrsbehinderndes Parken durch Zweit-Pkw, Besucherverkehr und Lieferanten soll vermieden und die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden.

## **4. Umweltprüfung**

Es besteht eine Pflicht zur Umweltprüfung für diejenigen, durch die Planung über den bisher bau-

planungsrechtlich zulässigen Zustand hinaus ermöglichten Umweltauswirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen. Gegenstand der Umweltprüfung sind die bodenrechtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, also die Auswirkungen, die die Nutzung von Grund und Boden im Baugebiet und in der Umgebung betreffen. Wirtschaftliche, politische, soziale, ethische oder sonstige außerökologische Aspekte sind in diesem Zusammenhang nicht zu erörtern.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wurde eine schriftliche Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Abstimmung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung durchgeführt.

Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange der betroffenen Umweltaspekte werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung des genannten Untersuchungsrahmens erläutert.

## **5. Umweltbericht**

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB.

### **5.1. Einleitung**

#### **5.1.1. Kurzdarstellung zu Inhalt und Zielen des Bebauungsplans**

Wesentliches Planungsziel ist die Unterstützung der Eigenentwicklung des Ortsteils Oberflockenbach/Wünschmichelbach und der Abschluss des bereits vorhandenen Wohngebietes "Reinhardswiese". Es sollen aus Anlass einer geplanten Bebauung im Außenbereich die Voraussetzungen für eine städtebaulich und naturschutzfachlich vertretbare Bebauung geschaffen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich am angrenzenden Bebauungsplan „Reinhardswiese“ und an der dort realisierten Bebauungsstruktur.

Für die Gebäudehöhen werden differenzierte Festsetzungen unter Berücksichtigung der starken Reliefbewegung im Geltungsbereich sowie in Anlehnung an die im Wohngebiet „Reinhardswiese“ vorhandenen Gebäudehöhen mit Bezug auf die das jeweilige Grundstück erschließende Straße getroffen. Die Abkopplung der zulässigen Gebäudehöhe vom vorhandenen Geländeniveau des Grundstücks zugunsten einer Bezugnahme auf das Niveau der erschließenden Straße sichert, dass der absolute Gebäudehöchstpunkt der neuen Baukörper (inklusive darunter liegendem Bodenniveau) an jedem Punkt des überbaubaren Bereiches auf der Geländekuppe auf das gleiche absolute Maß begrenzt ist.

#### **5.1.2. Für die Bauleitplanung relevante Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet aus Fachgesetzen und –plänen**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2004 als Wohnbaufläche dargestellt. Zielaussage ist die Eigenentwicklung der Odenwaldortsteile durch Arrondierung unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturanlagen. Dem entsprechen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) im aufgestellten Bebauungsplan sowie die vorgesehene Erschließung. Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Flächen benötigt, ein Ausbau der Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Die Bauplätze sind durch die unmittelbar angrenzenden Anbaustraßen im vorhandenen Zustand nach Verlängerung der entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Herstellung der Hausanschlüsse baurechtlich und infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Die landesplanerischen Zielvorstellungen für das Plangebiet sind im Landschaftsplan der Stadt Weinheim von 2003 formuliert: Dort ist das Plangebiet als geplantes Wohngebiet dargestellt. Zielaussage des Landschaftsplanes für das Schutzgut Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer dauerhaften Siedlungsgrenze. Für den Ortsteil Wünschmichelbach soll ein Zusammenwachsen der Siedlung mit dem Neubaugebiet Wünschmichel-

bach in der Tallage verhindert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden diese landesplanerischen Zielaussagen im Plangebiet umgesetzt.

## **5.2. Beschreibung und Bewertung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Umweltauswirkungen**

### **5.2.1. Darstellung der umweltrelevanten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans**

Die wesentlichen Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplans sind in Kap. 1.1 und 1.3 erläutert. Sie werden insbesondere durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich bestimmt. Auf diese planungsrechtlichen Festsetzungen wird in Kap. 2 detailliert eingegangen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bewirken im Einzelnen:

- Überbauung durch Hauptgebäude und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports
- Teilversiegelung durch Stellplätze und Zufahrten
- gestaltete und gärtnerisch bzw. für Freizeitaktivitäten genutzte Hausgärten
- Heckenpflanzungen mit standortgerechten und naturraumtypischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste auf der Ausgleichsfläche und auf den Baugrundstücken (Pflanzgebot)
- Obstbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken
- Obstbaumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches
- zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Anwohner- und Besucherverkehr

Für die die Art und das Maß der baulichen Nutzung betreffenden Festsetzungen zu:

- überbaubarem Bereich (Baugrenzen) und überbaubarer Grundstücksfläche (GRZ),
- Gebäudehöhen (maximale First- und Traufhöhe) und Bauweise (Einzelhaus)
- Lage von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

sind umweltrelevante Auswirkungen insbesondere auf folgende Schutzgüter zu erwarten:

- Boden -> Überbauung, Versiegelung
- Klima/Luft -> Beeinträchtigung des Luftaustauschs
- Arten und Biotope -> Lebensraumverlust
- Landschaftsbild -> Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten ausschließlich gestalterische Aspekte und nehmen Einfluss auf Baustruktur und Erscheinungsbild im Geltungsbereich. Umweltrelevante Auswirkungen i.S. einer größeren Flächeninanspruchnahme oder Nutzungsintensität sind mit diesen gestalterischen Festsetzungen jedoch nicht verbunden.

### **5.2.2. Erfassung und Beurteilung von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung (Bestandsaufnahme)**

#### **Abgrenzung des Untersuchungsraumes**

Das Plangebiet umfasst bislang landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen (detaillierte Beschreibung siehe unten) im Anschluss an das Wohngebiet „Reinhardswiese“ auf einer Geländekuppe

des Ortsteiles Oberflockenbach/Wünschmichelbach.

Besondere Flächenfunktionen für den Naturhaushalt nimmt das Plangebiet durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ wahr. Das Untersuchungsgebiet für den vorliegenden Umweltbericht geht daher über das eigentliche Plangebiet (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes) hinaus. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder besonders schützenswerten Biotope, keine Bodendenkmale und auch keine Wasserschutzgebiete.

### **Beurteilung der einzelnen Naturraum- und Landschaftspotentiale**

Die Bestandserfassung erfolgte über die Auswertung des Bestandsplanes und Ortsbegehungen. Es erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung der Schutzgüter - beim Schutzgut Arten und Biotope ergänzt um eine quantifizierende Biotoptypenbewertung - hinsichtlich ihres Grades der Funktionserfüllung im Naturraum und des Grades der Beeinflussung der natürlichen Ausprägung:

Grad der Funktionserfüllung innerhalb des Naturraums	Grad der Beeinflussung der natürlichen Ausprägung	⇒	Bewertung
sehr hoch	sehr gering		sehr hoch
↑	↓	⇒	hoch
sehr gering	sehr hoch		mittel
			gering
			sehr gering

Das Wohngebiet „Reinhardswiese“ ist durch einen für die Odenwaldortsteile typischen relativ moderaten Versiegelungsgrad (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze) und eine relativ geringe Bebauungsdichte geprägt. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ist das Wohngebiet „Reinhardswiese“ innerhalb der umgebenden Wiesen- und Streuobstflächen eine Insel mit deutlich geringerem Lebensraumpotential und Vorkommen von weit verbreiteten Arten. Das unmittelbare Plangebiet im Anschluss an Goldammerweg und Amselweg umfasst einen ca. 28 m breiten Randbereich des ausgedehnten Wiesen- und Weidenkomplexes, der sich von der Geländekuppe bis hinunter zur Aue des Michelbachs erstreckt.

Das Grünland wird von einem Landwirt als Wiese und Weide genutzt. Im Anschluss an eine 2- bis 3-schürige Mahd im Frühjahr wird die Fläche regelmäßig von Kühen beweidet. Alle 4 bis 5 Wochen erfolgt ein Weideauftrieb, z.T. werden die weniger steilen Bereiche im direkten Anschluss an Amselweg und Goldammerweg auch als Standweide genutzt. Das Grünland wird intensiv mit Gülle und dem Abfall-Substrat der Biogasanlage des landwirtschaftlichen Betriebes gedüngt. Dazu kommt ein deutlicher Nährstoffeintrag vor allem in den vom Amselweg aus leicht zugänglichen Wiesenrandbereichen durch Hundekot.

Aufgrund der kleinräumig differenzierten Boden- und Feuchteverhältnisse sowie der extensiven Nutzung sind die steileren Hangbereiche des Grünlandkomplexes außerhalb des Geltungsbereiches vor allem im Hinblick auf die Vorkommen seltener und/oder geschützter Arten von deutlich größerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als das Grünland im Geltungsbereich und die angrenzenden Hausgärten des Wohngebietes „Reinhardswiese“.

Der Grünlandkomplex außerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß der Biotoptypenbewertung Baden-Württembergs dem Biotoptyp Magerweide mittlerer Standorte mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung zuzuordnen. Für die Wiesen- und Weidenflächen innerhalb des Geltungsbereiches mit geringerer Hangneigung sind jedoch wegen der vorliegenden Nutzungsintensität (Düngung, Standweide) deutliche Abschläge hinsichtlich der Artenvielfalt und des Beeinträchtigungsgrades zu berücksichtigen. Hier liegen eher die typischen Merkmale einer Weide mittlerer Standor-



te mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung vor.



**Abbildung 2: Grünland im Geltungsbereich Mitte Juni 2008 ohne Pufferzone zur angrenzenden Bebauung (Blick von den geplanten Bauplätzen nach Südosten)**

Das Plangebiet ist von mittlerer Bedeutung für den **Arten- und Biotopschutz**.

Aufgrund der Kuppenlage und des relativ geringen Versiegelungsgrades wird im Untersuchungsgebiet der natürliche Wasserkreislauf nur relativ gering beeinflusst. Es dominiert der oberflächige Regenwasserabfluss gegenüber der Regenwasserversickerung. Der der öffentlichen Kanalisation zugeführte Regenwasserablauf von Dächern und befestigten Flächen nimmt einen vergleichsweise geringen Anteil an dem gesamten Regenwasserabfluss der privaten Grundstücksflächen ein. Das Plangebiet ist daher von sehr geringer Bedeutung für den **Wasserhaushalt** und die **Grundwasserneubildung**.

Die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet sind nahezu uneingeschränkt vorhanden. Aufschüttungen, Überdeckungen und Verdichtungen befinden sich lediglich im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen aus Baumaßnahmen während deren Herstellung. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage insgesamt von mittlerer Bedeutung für die **Bodengene**se.

Ein hohes Maß an Oberflächenbefestigungen für Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen führt zu bioklimatisch ungünstigen Überhitzungen tagsüber und nächtlicher Wärmeabstrahlung. Das Plangebiet ist bislang frei von klimabeeinträchtigender Bebauung und Versiegelung. Aufgrund der Kuppenlage sind talgerichtete lufthygienische Ausgleichsfunktionen für die Umgebung zu erwarten. Das Plangebiet ist insgesamt von hoher Bedeutung für den **Klimaschutz**.

Das Landschaftsbild des Odenwaldortes Oberflockenbach/Wünschmichelbach wird durch historische Bausubstanz überwiegend in Tallage und neuere Wohngebiete vorwiegend in Hanglage bestimmt. Die Erholungseignung des Untersuchungsgebietes wird vorrangig vom typischen Landschaftsbild eines stadtnahen Odenwaldortes mit gut ausgebautem Wanderwegenetz bestimmt. Die ausgedehnten Waldflächen auf den höher gelegenen Bergkuppen und die Wiesen und Ortschaften auf den niedrigeren Geländekuppen und in den Tälern bieten Spaziergängern und Wanderern reizvolle Sichtbeziehungen. Das Plangebiet in Kuppenlage ist weithin sichtbar und daher von sehr hoher Bedeutung für das **Landschaftsbild** und die **Erholungseignung**.



Der Geltungsbereich ist unbebaut, grenzt im Süden direkt an das Wohngebiet „Reinhardswiese“ des Ortsteiles Wünschmichelbach. Trotz Siedlungsrandlage nimmt der Geltungsbereich aufgrund der eingeschränkten fehlenden Zugänglichkeit (Böschungen zu den vorhandenen Verkehrsflächen) keine Funktionen für die aktive Feierabend- und Wochenenderholung wahr. Lediglich Hundebesitzer schätzen die Fläche als nahe gelegene Auslaufmöglichkeit für Hunde. Das geplante Baugebiet liegt am Ende des Erschließungssystems und ist daher kaum mit Verkehrslärm vorbelastet. Aufgrund der wenigen hier neu entstehenden Wohneinheiten ist auch keine deutliche Mehrbelastung der Anlieger durch Verkehr zu erwarten. Ein Lärmgutachten wird daher nicht als erforderlich angesehen. Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne besonders wertvolle oder geschützte Landschaftsteile, die durch die geplante Nutzung verloren gehen könnten. Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut **Mensch**.

Hinweise auf Sach- oder Kulturdenkmäler innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt. Das Plangebiet ist ohne Bedeutung für das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter**.

### **Ermittlung der durch die Planung zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele haben eine Flächenversiegelung und Bebauung sowie die Anlage von gestalteten Hausgärten auf bislang als Wiesen genutzten Flächen zur Folge.

#### Arten und Biotop

Mit Umsetzung der Planung werden sich die Lebensraumbedingungen der heute im Gebiet vorkommenden Pflanzen und Tiere nachhaltig verändern. Insbesondere der vorhandene Biotoptyp Weide wird überprägt, was gleichzeitig den Verlust bzw. die Beeinträchtigung der Lebensräume bzw. Lebensstätten der vorhandenen Tierarten erwarten lässt. Da es sich aber bereits heute um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche mit geringem Artenspektrum handelt, sind zumindest bei den Wirbeltieren keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Artenspektrum zu erwarten.

Aufgrund der intensiven Weidenutzung bietet der Geltungsbereich zwar keine optimalen Bedingungen für Brutvögel, ist aber als Nahrungsraum für Vögel und Insekten anzusehen. Aufgrund deren Mobilität kann davon ausgegangen werden, dass der Einfluss des geplanten Wohngebietes auf deren Populationen gering ist. Es ist lediglich ein anlagebedingter, relativ geringer Lebensraumverlust durch die baulichen Anlagen zu verzeichnen. Für die Erschließung des Gebietes sind keine Tiefbaumaßnahmen erforderlich. Eine komplette Räumung des Gebietes ist nicht zu erwarten. Der bau- und anlagebedingte Lebensraumverlust wird sich entsprechend dem Vermarktungserfolg des Grundstückseigentümers über einen längeren Zeitraum erstrecken. Die anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches können ausreichend Ersatzlebensraum bieten und gerade für ubiquistische Vogelarten die Hausgärten einen günstigen Lebensraum darstellen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass keine ungünstigen Auswirkungen auf die Populationen zu erwarten sind.

#### Wasser

Durch Flächenversiegelung wird die Infiltration von Niederschlagswasser in den Boden verringert; die Grundwasserneubildung ist eingeschränkt. Da es sich im Geltungsbereich um einen grundwasserfernen Kuppenbereich mit felsigem Untergrund handelt, sind durch die baulichen Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### Boden

Durch die Entnahme von anstehendem Bodenmaterial und dem Einbau von standortfremden Substrat ändern sich lokal der Profilaufbau und die Bodeneigenschaften. Der Bau der Gebäude führt zu einer Vollversiegelung, der Bau von wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen und Zufahrten

zu einer Teilversiegelung bisher unversiegelter Flächen. Das hat einen vollständigen bzw. teilweisen Verlust der Bodenfunktionen in diesen lokalen Bereichen zur Folge. Die überbauten Flächen stehen nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu Verfügung und können nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gefahr der Bodenverdichtung durch das Befahren mit schweren Baumaschinen oder die Lagerung von Baumaterialien bzw. Erdmassen ist im Geltungsbereich mit felsigem Untergrund relativ gering. Durch Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb kann es allerdings bei unsachgemäßer Betriebsführung zu Emissionen kommen, die den Boden belasten können.

#### Klima/Luft

Durch die Bebauung des Gebietes wird die Funktion der Fläche als Transportbahn für die hangabwärtsgerichtete Kaltluft reduziert. Die Versiegelung bzw. Bebauung bewirkt eine Veränderung des Strahlungshaushalts. Versiegelte Flächen werden verstärkt aufgeheizt. Durch erhöhte Temperaturen und eine geringere Verdunstungsrate wird die Luft trockener. Die Wärmebelastung nimmt zu. Aufgrund des vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades und die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der geringen Flächengröße des geplanten Baugebiets, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Wüschmichelbach ergeben.

#### Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches auf einer Geländekuppe wurde für das gegenüber dem geplanten Eingriff besonders sensible Schutzgut Landschaftsbild eine genauere Prognose der zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorgenommen.

Anhand der topografischen Karte TK 25 mit Informationen zu den Geländehöhen und der Nutzungsstruktur (Wald, Freifläche, Siedlung) wurde der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild festgelegt. In einer Ortsbegehung in dem weit über das eigentliche Plangebiet hinausgehenden Untersuchungsraum wurden alle aufgrund der örtlichen Topografie relevanten Landschaftsbildräume untersucht. Schwerpunkt war die Erfassung von Sichtmöglichkeiten auf die geplanten neuen Baukörper, die sich von stärker frequentierten Bereichen (z.B. Wohngebiete, zentrale Plätze usw.) sowie von wichtigen erholungswirksamen Bereichen (z.B. Wanderwege, Aussichtspunkte usw.) ergeben. Diese Landschaftsbildanalyse ist in einem Fotonachweis und der Karte „Landschaftsbild - Sichtbeziehungen“ im Anhang dokumentiert.

Die geplanten Baukörper werden vor allem von Westen her aus dem unmittelbar benachbarten und zur Freizeitnutzung (Wandern, Spazierengehen, Joggen, Reiten) häufig aufgesuchten Gängelbachtal sowie in einem kurzen Abschnitt vom Wanderweg an der im Osten gegenüberliegenden Talseite sichtbar sein. Von den beiden genannten Bereichen aus werden die geplanten Gebäude die Horizontlinie teilweise überragen (Foto Nr. 2, 4, 5), teilweise werden die neuen Baukörper vor einem dunkleren Wald-Hintergrund weniger stark wahrnehmbar sein (Foto Nr. 3).

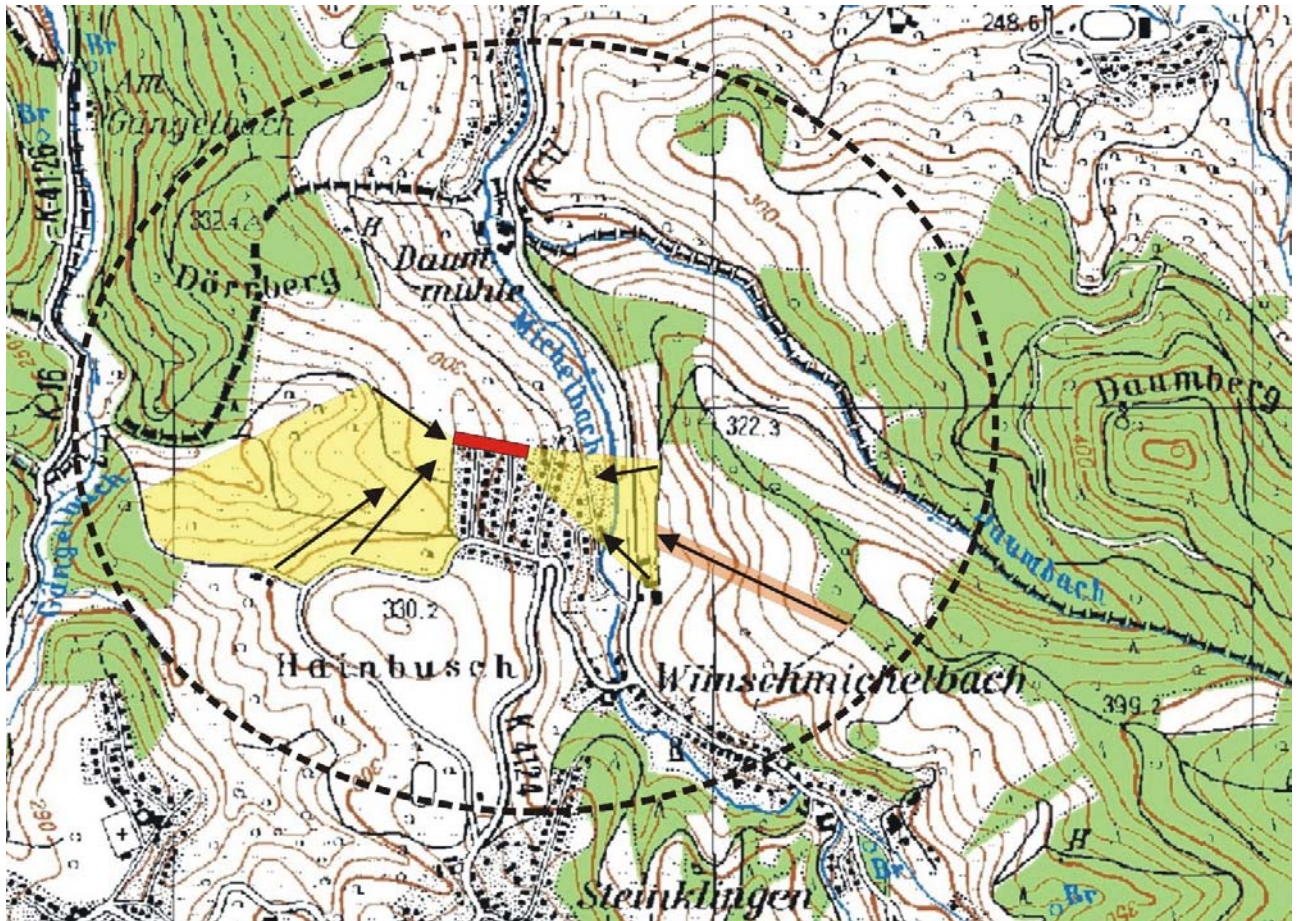
Aus Richtung Süden (Oberflockenbach, z.T. auch Steinklingen) begrenzt der Hainbusch die Sichtmöglichkeiten auf die dahinter liegende Kuppe. In den Ortskernen von Wüschmichelbach und Trösel sind aufgrund der die Sicht verstellenden Gebäude keine über das unmittelbare Ortsumfeld hinausgehenden Fern-Sichtbeziehungen in Richtung des Plangebietes möglich. Von der Daummühle bzw. südlich von Trösel aus gesehen liegen die geplanten Bauplätze bereits hinter der Geländekuppe. Die in Foto Nr. 8 und 9 sichtbaren Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches auf der nach Norden abfallenden Kuppenseite.

Die Waldwanderwege am Dörrberg und Daumberg verlaufen z.T. auf größerer Geländehöhe als die Reinhardswiese. Innerhalb der geschlossenen Waldflächen sind jedoch keine Sichtbeziehungen zum Plangebiet möglich.

Die einzige festgestellte Sichtbeziehung über eine größere Entfernung hinweg auf das Plangebiet besteht vom Aussichts-Pavillon oberhalb von Wüschmichelbach (Foto Nr. 6). Dieser Aussichtspunkt ist an das Wanderwegenetz auf dem Höhenzug südlich des Daumbaches angebunden.



Von den Landstraßen aus ist das Plangebiet durch die vorhandenen Gebäude des Wohngebietes Reinhardswiese nur teilweise sichtbar. Dazu kommt, dass die relativ hohe Fahrgeschwindigkeit - im Gegensatz zur Schrittgeschwindigkeit beim Wandern und Joggen - nur eine kurze Augenblickswahrnehmung ermöglicht.



**Abbildung 3: Untersuchungsraum Landschaftsbild**

rot	->	Geltungsbereich B-Plan
gelb	->	Landschaftsraum mit Nahwirkung der geplanten Bebauung
braun	->	Fernwirkung der geplanten Bebauung
Pfeile	->	wichtige Sichtbeziehungen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorrangig im unmittelbaren Umfeld des Wohngebietes Reinhardswiese zu erwarten sind: Dies sind die westliche Abdachung der Geländekuppe zum Gängelbachtal und der Wanderweg auf der gegenüberliegenden Talseite im Osten. Die einzige festgestellte Fernwirkung ergibt sich aus der Sichtbeziehung vom Pavillon oberhalb von Wünschmichelbach zum Plangebiet. Hier schwächt jedoch der dunklere Waldhintergrund die Wirkung der geplanten neuen Baukörper als Fremdkörper deutlich ab. Für die benachbarten Ortschaften Trösel, Oberflockenbach, Steinklingen und Wünschmichelbach (Ort) ist durch die geplanten Baukörper keine negative Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

### Schutzgut Mensch

Durch das Baugebiet selbst sind aufgrund seiner sehr geringen Größe von ca. 0,4 ha und der Abrundungswirkung zur vorhandenen Bebauung grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit zu erwarten. Durch die geschützte Lage am Siedlungsrand sind in Form

- Begründung zum B-Plan Nr. 4-03/08 „Reinhardswiese-Nord“ •

von Lärmemissionen keine erheblichen Auswirkungen auf das Gebiet bzw. die künftige Bebauung zu erwarten. Damit sich die klimatische Situation im Geltungsbereich selbst und in den hangabwärts liegenden Gebieten nicht verschlechtert, werden entsprechende Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf bestehende Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die von einem Vorhaben verursachten Auswirkungen auf die Umwelt umfassen neben den direkten Auswirkungen und Veränderungen von Prozessen auch indirekte Wirkungen, die räumlich und zeitlich versetzt, abgeschwächt oder verstärkt auftreten können.

So ergeben sich z.B. durch die Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate und damit auf das Schutzgut Wasser. Die Nutzungsänderung vom Biotoptyp Weide zum Biotoptyp Hausgarten führt neben einer Verdrängung biotoptypischer Arten (Schutzgut Arten und Biotope) mit der typischerweise auftretenden Humusanreicherung auch zu einer Veränderung des Bodenprofils und der Bodengenese (Schutzgut Boden) und im vorliegenden Fall zu einer Erhöhung der Wasserspeicherkapazität (Schutzgut Wasser).

Im Plangebiet sind keine Ökosysteme vorhanden, bei denen mit ausgeprägten schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen und dadurch mit einem erheblichen Einfluss auf die Eingriffsbeurteilung zu rechnen ist. Die Verminderung bzw. Vermeidung von Auswirkungen des Vorhabens auf ein Schutzgut darf nicht dazu führen, dass ein anderes Schutzgut schwer beeinträchtigt wird. Hier ist ein Ausgleich unter den Schutzgütern zu finden. Bei diesem Vorhaben wird dieses Maß bei keinem Schutzgut zugunsten bzw. zu Lasten eines anderen Schutzguts überschritten.

Fazit

Es ist mit der Planaufstellung von erheblichen bzw. nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen der Umwelt auszugehen.

planungsrechtliche Festsetzung	betroffene Schutzgüter	negative Eingriffsauswirkung	erheblich / nachhaltig
Nutzungsänderung zu WR	Arten und Biotope	hoch, da Lebensraumverlust auf hochwertigen extensiven Wiesenbereichen	e+n
GRZ 0,25 bzw. 0,3	Wasser	gering, da wegen Kuppenlage nur sehr geringe Grundwasserneubildungsrate	---
zusätzliche befestigte/überbaute Fläche mit GRZ 0,25 bzw. 0,3	Boden	mittel, da relativ geringer Versiegelungsgrad	n
Lage des überbaubaren Bereiches, max. Gebäudehöhen	Klima	gering, da insgesamt relativ geringe Versiegelung und durch Bauweise Einzelhaus und Mindestgrundstücksgröße ausreichende Durchlüftung gewährleistet bleibt	n
Lage des überbaubaren Bereiches, max. Gebäudehöhen	Landschaftsbild	hoch, da wegen Kuppenlage weithin sichtbare Gebäudekörper entstehen	e+n
Lage des überbaubaren Bereiches, max. Gebäudehöhen	Erholungs- und Erlebnispotential	mittel, da keine wichtigen Sichtbeziehungen eingeschränkt werden	n
zusätzliches Verkehrsaufkommen	Mensch (Gesundheit)	sehr gering, da nur 4 neue Wohngebäude und geschützte Lage am Siedlungsrand	---
Nutzungsänderung und Überbauung	Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	---

### 5.2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie bei Nichtdurchführung, Planungsalternativen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Wohngebiet „Reinhardswiese“ in einer Bautiefe abgerundet. Langfristig wird damit die Geländekuppe von einer weiteren Erschließung und Bebauung freigehalten, da das vorhandene Erschließungssystem nicht in den Hangbereich hinein verlängert wird. Damit erhält der Ortsteil Oberflockenbach/Wünschmichelbach im Bereich des Wohngebietes „Reinhardswiese“ seinen abschließenden Ortsrand. Im Grenzbereich zwischen Wohngebiet und Landschaftsschutzgebiet kann sich mit einem Feldgehölz eine Pufferzone zwischen den intensiv genutzten und unter gestalterischen Aspekten angelegten Hausgärten und den extensiv genutzten Wiesenbereichen bilden.

Ein Verzicht auf die Planaufstellung hätte zur Folge, dass ausgehend von den vorhandenen Erschließungsstraßen eine Ausdehnung des Wohngebietes über das mit der vorliegenden Planung hinausgehende Maß zukünftig nicht ausgeschlossen wäre. Die Flächen des Plangebietes liegen unmittelbar an den vorhandenen Anbaustraßen Goldammerweg und Amselweg und sind im Sinne des BauGB bzw. der Landesbauordnung bereits als erschlossen anzusehen. Sogar eine Fortführung des Erschließungssystems bis auf und über die Kuppe hinweg wäre denkbar und ohne abschließenden Bebauungsriegel - abgesehen von verfahrensrechtlichen Aspekten - relativ kostengünstig realisierbar. Ohne Bebauungsplan mit Regelungen zur GRZ, GFZ und den maximal zulässigen Gebäudehöhen könnte eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung rechtlich nicht ausreichend



abgesichert werden.

Im vorliegenden Planungsfall erübrigt sich eine Alternativenbetrachtung am gleichen Ort, da jede über das dargestellte Planungsziel (Ortsabrundung in einer Bautiefe) hinausgehende Planung mit den Zielen von Natur und Landschaft nicht vereinbar wäre.

Als grundsätzliche Planungsalternative wäre die Mobilisierung von Baugrundstücken auf anderen Flächen im Ortsteil anzusehen. In vergleichbarer integrierter Lage sind jedoch keine Flächen vorhanden. Eine Planung an anderem Standort ohne Anbindung an die bestehende Infrastruktur wäre gegenüber der Abrundung des Wohngebietes „Reinhardswiese“ mit einem zusätzlichen Ausbau von Erschließungsanlagen und damit zusätzlicher Versiegelung verbunden. Ein Verzicht auf eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung am Ortsrand zugunsten einer Planung „auf der grünen Wiese“ an anderer Stelle hätte weitreichendere negative Folgen für den Natur- und Landschaftshaushalt.

#### **5.2.4. Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sowie Ausgleich**

##### **Vermeiden/Minimieren**

Die effektivste Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen ist über eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung möglich. Bereits in den Vorplanungen wurde daher eine Reduzierung der geplanten Wohnbaufläche berücksichtigt. Ausgehend von früheren Überlegungen zu einer umfangreicheren (Neu-)Erschließung mehrerer Bauplätze wurde nunmehr zugunsten des Anschlusses nur einer Bautiefe ohne Erweiterung des bestehenden Erschließungssystems Abstand genommen.

Die festgesetzte GRZ von 0,25 im WR 1 bzw. 0,3 im WR 2 und WR 3 bleibt hinter der Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Reine Wohngebiet von maximal 0,4 zurück. Damit wird eine geringere Bebauungsdichte und Bodenversiegelung bei gleichzeitig höherem Anteil an zu begrünender privater Grundstücksfläche erreicht. Die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope werden entsprechend vermindert.

Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten wird der für die Bodengenese wichtige Luft- und Wasseraustausch auf diesen Flächen erhalten.

Die planungsrechtliche Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen beschränkt die Bereiche mit bodenverändernden Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken und sichert den Erhalt der anstehenden Böden.

Die geteilten Baufenster und die offene Bauweise mit Einzelhäusern vermindern negative Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Klima/Luft sowie Landschaftsbild. Der Luftaustausch zwischen der Geländekuppe und den umgebenden Talsenken wird nicht komplett verhindert. Die von einigen höher gelegenen Punkten der Umgebung aus wahrnehmbare abschließende Bebauung des Wohngebietes „Reinhardswiese“ wird hinsichtlich der Lage der Baukörper und der realisierbaren Baumasse beschränkt.



Folgende Maßnahmen zum Vermeiden/Minimieren von negativen Eingriffsfolgen werden im Bebauungsplan „Reinhardswiese-Nord“ ergriffen:

negative Eingriffsauswirkungen	Schutzgut	Festsetzungen zum Vermeiden/Minimieren im B-Plan	vermeiden* / minimieren
Lebensraumverlust	Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauerhafte Unterhaltung und Begrünung der nicht überbaubaren Flächen</li> <li>- Ausschluss geschlossener Grundstückseinfriedigungen (ausgenommen Stützmauern)</li> <li>- Ausschluss von Arbeits-, Lager- und Ausstellungsflächen</li> </ul>	(v) + m
reduzierte Grundwasserneubildung	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze</li> </ul>	(v) + m
Überbauung, Versiegelung	Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung GRZ gegenüber Höchstmaß in BauNVO</li> <li>- beschränkte Ausdehnung Baufenster</li> <li>- Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen</li> </ul>	(v) + m
Behinderung des Luftaustauschs	Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- offene Bauweise mit Grenzabstand</li> <li>- Einzelhausbebauung</li> <li>- geteilte Baufenster mit beschränkter Ausdehnung</li> </ul>	m
Unterbrechung von Sichtbeziehungen	Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der zulässigen Bau-masse</li> <li>- Beschränkung der Gebäudehöhen</li> <li>- Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse</li> </ul>	(v) + m
zusätzliches Verkehrsaufkommen	Mensch (Gesundheit)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten</li> </ul>	v
nicht betroffen	Kultur- und Sachgüter	---	---

\*(v) Vermeidung auf Teilflächen

Nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Eingriffsauswirkungen verbleiben folgende erhebliche bzw. nachhaltige Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft:

Schutzgut verbleibende	Eingriffsauswirkungen <b>erheblich / nachhaltig</b>
Arten und Biotope	e+n
Wasser	---
Boden	n
Klima/Luft	n
Landschaftsbild	e+n
Mensch	---
Kultur- und Sachgüter	---

Für die Schutzgüter Wasser, Mensch, Kultur- und Sachgüter verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffsfolgen.

Für die Kompensation der verbleibenden negativen Eingriffsauswirkungen für die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Klima/Luft sowie Landschaftsbild (mit Erholungs- und Erlebnispotential), die von den durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen baulichen Nutzungen im Plangebiet ausgehen, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Für die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verursachten erheblichen und/oder nachhaltigen Eingriffe i.S. des Naturschutzrechts sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

1. An der Außengrenze des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße-Nord“ wird auf einer Ausgleichsfläche - außerhalb der privaten Baugrundstücke - im Westen eine 3 m breite und im Norden eine 10 m breite Heckenpflanzung hergestellt.
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke wird durch folgende planungsrechtliche Festsetzungen im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen gesichert:
  - (mindestens) 12 Obstbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken
  - eine 2 m breite Heckenpflanzung entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen WR 1 und WR 2 sowie im WR 3 entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
  - Dachbegrünung von Garagen und Carports
  - Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
3. Außerhalb des Geltungsbereichs ist auf dem Flurstück 428 die Pflanzung von 21 Obstbäumen vorgesehen. Lage, Herstellung und Durchführung der Maßnahme werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **Ausgleichswirkungen auf die Schutzgüter**

#### **Arten und Biotope**

Durch Heckenpflanzungen wird die gebotene Abschirmung und Abgrenzung der ökologisch höherwertigen Wiesenbereiche des Landschaftsschutzgebietes gegenüber den privaten Baugrundstücken erreicht. Darüber hinaus sind die überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 5 m von der

rückwärtigen Grundstücksgrenze und damit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes und der Ausgleichsfläche abgerückt. Dieser unbebaubare und zu begrünende rückwärtige Grundstücksteil stellt eine zusätzliche Pufferzone zwischen der zukünftigen Bebauung und dem Landschaftsschutzgebiet dar.

Mittels einer stufig aufgebauten Heckenpflanzung auf der Ausgleichsfläche und den linearen Heckenstrukturen auf den Baugrundstücken, die den Geltungsbereich durchziehen, kann ein Biotopverbundsystem mit den weiter östlich vorhandenen dichten Heckenstrukturen entlang des Wohngebietes „Reinhardswiese“ bis hin zum Michelbach initiiert werden. Für die Fauna aus der angrenzenden Wiesenlandschaft kann diese Heckenstruktur ein wirksamer Rückzugsraum während der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsphasen sein. Gleichzeitig können die Flächen des Landschaftsschutzgebietes durch die Hecke von den aus den angrenzenden Hausgärten herrührenden Beeinträchtigungen (Nährstoffeintrag durch Düngung, Pestizideintrag aus Pflanzenschutzmitteln, Lärm, Beunruhigung) abgeschirmt werden.

Die wegbegleitende Obstbaumreihe innerhalb des ausgedehnten Wiesenkomplexes stellt insbesondere für Vögel und Insekten eine Bereicherung des vorhandenen Lebensraumes dar.

Die in der Pflanzliste vorgesehene Artenauswahl für die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen berücksichtigt standort- und naturraumtypische Arten. Für die Obstbaumpflanzungen sind regionale Sorten vorgegeben.

### **Boden**

Auf der Fläche der vorgesehenen Heckenpflanzung wird die Fläche der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen (z.B. bodenverdichtende Trittschäden) und eine natürliche Bodengenesse ermöglicht. Die Ausgleichsfunktion für den Bodenwasserhaushalt wird über die mit der Pflanzung verbundene Humusanreicherung gestärkt, ebenso die Funktion des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe.

### **Klima/Luft**

Die vorgesehene Randeingrünung und Durchgrünung des Gebiets führt zu einer Lufterneuerung und Beschattung von Teilflächen und nimmt damit eine mikroklimatische Ausgleichsfunktion wahr.

### **Landschaftsbild**

An der westlichen Grenze wird in Fortsetzung des Pflanzgebotes aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Reinhardswiese“ die Eingrünung der neuen Bauplätze in Richtung Westen erreicht. An der für die Naherholung genutzten Wegebeziehung in das Gängelbachtal wird durch diese Eingrünung insbesondere das Landschaftsbild aufgewertet. Die breite Heckenpflanzung nördlich der neuen Bauplätze führt zu einer kompletten Sichtverschattung der zukünftigen baulichen Anlagen für die Ortschaft Trösel und die Wohnlage Daummühle.

Die Pflanzung einer wegbegleitenden Obstbaumreihe dient der Entwicklung eines landschaftstypischen Ortsrandbereiches.

### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Für das Schutzgut Arten und Biotope verbleibt im Ergebnis einer überschlägig quantifizierenden Eingriffsbeurteilung gem. der Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg kein Ausgleichsdefizit (siehe nachfolgende Tabelle). Der Eingriff wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollständig kompensiert.

• Begründung zum B-Plan Nr. 4-03/08 „Reinhardswiese-Nord“ •

**Grundlagen der Eingriffsbilanzierung**

	WR 1		WR 2		WR 3		Summen
	rechn.	Planzeichnung	rechn.	Planzeichnung	rechn.	Planzeichnung	
Grundstücksfläche	1822m <sup>2</sup>		809m <sup>2</sup>		829m <sup>2</sup>		3460m <sup>2</sup>
GRZ	0,25		0,3		0,3		
Haupt- und Nebengebäude GRZ * Grundstücksgröße	456m <sup>2</sup>		243m <sup>2</sup>		249m <sup>2</sup>		1120m <sup>2</sup>
Überschreitung durch NA 5% der Grundstücksfläche	91m <sup>2</sup>		40m <sup>2</sup>		41m <sup>2</sup>		
davon Dachbegrünung auf Ga/Cp		48		24		24	96m <sup>2</sup>
St + Zufahrten		165m <sup>2</sup>		89m <sup>2</sup>		75m <sup>2</sup>	328m <sup>2</sup>

**Berechnung Ausgleichsflächenbedarf:**

Eingriffs-/Ausgleichs- bilanzierung gem. Bewertung der Biotoptypen Baden- Württembergs (LfU 2005)		Fläche bzw. Anzahl	Nr.	Biotoptyp	Lage	Grundwert Standardmodul	Bilanzwert
<b>Bestand</b>	gem. Planzeichnung	5038m <sup>2</sup>	33.50	Weide mittlerer Standorte	Geltungsbereich	13	65494
		1	45.30	Einzelbaum StU ca. 80 cm	Wendebereich Goldammerweg	4*80	320
						<b>Summe Bestand</b>	<b>65814</b>
<b>Planung</b> *) **)	gem. Planzeichnung	1578m <sup>2</sup>	42.21/42.10	Feldhecke/Gebüsch trockenwarmer Standorte	Ausgleichsfläche	21	33138
	gem. GRZ-Berechnung und Planzeichnung	1828m <sup>2</sup>	60.60	Garten	Hausgarten	6	10968
	gem. Planzeichnung	184m <sup>2</sup>	42.21/42.10	Feldhecke/Gebüsch trockenwarmer Standorte	Einfriedung der seitlichen Grundstücksgrenzen mit 2m breiter Hecke	21	3864
	1 Baum je angefangene 400 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	12	45.30	Obstbaum StU 16+80 cm Zuwachs	in Hausgärten	6*(16+80)	6912
	gem. Planzeichnung	96m <sup>2</sup>	35.64	grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	Dachbegrünung Garagen/Carports	11	1056
	gem. GRZ-Berechnung	1024m <sup>2</sup>	60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	Haupt- und Nebengebäude ohne Dachbegrünung	1	1024
	gem. Planzeichnung	328m <sup>2</sup>	60.23	Weg o. Platz mit wasserdurchlässiger Decke, Kies oder Schotter	Stellplätze und Zufahrten	2	656
	externe Ausgleichsmaßnahme	21	45.30	Obstbaum StU 16+80 cm Zuwachs	Baumpflanzungen auf der Weide	4*(16+80)	8064
						<b>Summe Planung</b>	<b>65682</b>
				verbleibendes Kompensationsdefizit		0%	Planung abzgl. Bestand = -132
							<b>ausge- glichen</b>

\*Bilanzwert flächenhafter Biotope  
= Fläche x Grundwert Standardmodul

\*\*Bilanzwert von Einzelbäumen Planung  
= Fläche x Grundwert Biotop x (StU 10 + 80 progn. Zuwachs Stammumfang)

**Abbildung 4: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima/Luft verbleiben ebenfalls keine negativen Eingriffsfolgen: Mit der (flächenhaften) Einfassung der Bauplätze durch Hecken im Westen und Norden und deren Verzahnung mit linearen Heckenstrukturen auf den Baugrundstücken wird trotz Kuppenlage eine weitgehende Sichtverschattung der geplanten Baukörper auf den neuen Bauplätzen und eine ortstypische Einbindung erreicht.

Die verbleibenden nachhaltigen Eingriffsauswirkungen auf das Schutzgut Boden (dauerhafte Bodenversiegelung) sind nicht ausgleichbar. Der Rückbau von funktionslos gewordenen befestigten Flächen zugunsten unbefestigter Flächen ist im Geltungsbereich, dessen näherer Umgebung oder an anderer Stelle nicht möglich.

Einer Inanspruchnahme weiterer Flächen für etwaige schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches stehen die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Belange der Landwirtschaft gegenüber, die auf die möglichst weitgehende Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen in Wüschmichelbach abzielen.

Daneben sind folgende städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen: Mit der abschließenden Ab-

Bearbeitung durch:

- Begründung zum B-Plan Nr. 4-03/08 „Reinhardswiese-Nord“ •

rundung des Wohngebietes „Reinhardswiese“ werden bereits erschlossene Flächen einer städtebaulich sinnvollen und - insbesondere im Hinblick auf den Umfang der zulässigen Bodenversiegelung - auch maßvollen Bebauung zugeführt. Dies führt für das Schutzgut Boden zu einer deutlichen Eingriffsvermeidung im Vergleich zu einer Baulandentwicklung auf anderen - bislang unerschlossenen - Flächen.

Im Ergebnis der Abwägung werden - unter besonderer Berücksichtigung der bereits getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und der planungsrechtlich sowie vertraglich gesicherten Ausgleichsmaßnahmen sowie der daraufhin verbleibenden geringen Eingriffsdimension - die Belange der Landwirtschaft und des Städtebaus gegenüber den Belangen des Naturschutzes stärker gewichtet und auf eine Vollkompensation der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden unter Inanspruchnahme weiterer externer Ausgleichsflächen verzichtet.

### **5.3. Zusätzliche Angaben**

#### **5.3.1. Verfahren Umweltprüfung, Hinweise, fehlende Kenntnisse**

Die Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt überwiegend verbal-argumentativ, für das Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung gemäß der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs (LfU 2005) durchgeführt. Grundlagen sind die Auswertungen von Fachplanungen, eine Bestandserfassung und Ortsbegehungen in 2008.

Aufgrund des komplexen Wirkungsgefüges von Natur und Landschaft können nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden. In der Umweltprüfung werden jedoch die im Hinblick auf die konkreten Planfolgen relevanten und wichtigen Wechselwirkungen aufgezeigt und beurteilt.

#### **5.3.2. Monitoring**

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen. Sie werden damit in die Lage versetzt, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Eine Überprüfung des Zustandes und der Funktionserfüllung der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Ortsbegehung 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans.

#### **5.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Das Plangebiet umfasst bislang landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen im Anschluss an das Wohngebiet „Reinhardswiese“ auf einer Geländekuppe des Ortsteiles Oberflockenbach/Wünschmichelbach.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder besonders schützenswerten Biotope, Bodendenkmale, usw.. Besondere Flächenfunktionen für den Naturhaushalt nimmt das Plangebiet jedoch durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ wahr.

#### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet in Kuppenlage mit dominierendem Oberflächenabfluss ist von sehr geringer Bedeutung für den (Boden-)Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung. Wegen seiner Lage am Rand einer ausgedehnten extensiv genutzten Wiesen- und Streuobstfläche ist von einer mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auszugehen. Die geringmächtigen Bodenauflagerungen und die im Anschluss an die Erschließungsstraßen geringfügig überprägten Böden sind

von mittlerer Bedeutung für die Bodengenese. Aufgrund der Kuppenlage sind talgerichtete lufthygienische Ausgleichsfunktionen für die Umgebung zu erwarten, die dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für den Klimaschutz geben. Spaziergängern und Wanderern bieten sich von den Wanderwegen der Umgebung aus reizvolle Sichtbeziehungen. Das Plangebiet in Kuppenlage ist weit hin sichtbar und daher von sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

### **Zu erwartende Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts**

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele haben eine Flächenversiegelung und Bebauung mit 4 Wohngebäuden sowie die Anlage von gestalteten Hausgärten auf bislang als Wiese und Weide genutzten Grünlandflächen zur Folge.

### **Eingriffsbeurteilung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Wohngebiet „Reinhardswiese“ in einer Bautiefe abgerundet. Es sind erhebliche und/oder nachhaltige Eingriffsfolgen für den Natur- und Landschaftshaushalt wie folgt zu erwarten:

erheblich und nachhaltig:

- Schutzgüter Arten und Biotope: Überbauung und Umgestaltung der bisherigen Wiesenflächen -> Lebensraumverlust
- Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild -> weithin sichtbare Gebäudekörper in naturraumuntypischer Kuppenlage, wichtige Fern-Sichtbeziehungen gehen durch die geplante Bebauung jedoch nicht verloren

nachhaltig, aber nicht erheblich und damit weniger stark von der Planung betroffen:

- Schutzgut Boden: Versiegelung und Überbauung in einem Bereich mit geringer Bedeutung für den Bodenschutz
- Schutzgut Klima/Luft: trotz zusätzlicher Hochbauten aufgrund der festgesetzten lockeren Bebauungsstruktur (Einzelhäuser, GRZ 0,25 bzw. 0,3) keine den Luftaustausch unterbindenden Strömungsbarrieren

nicht erheblich oder nachhaltig betroffen:

- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der Kuppenlage des Plangebietes wurde für das besonders sensible Schutzgut Landschaftsbild eine Bewertung des Planvorhabens auf der Grundlage einer Analyse der möglichen Sichtbeziehungen vorgenommen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorrangig im nahen Umfeld des Wohngebietes „Reinhardswiese“ zu erwarten sind: Dies sind die westliche Abdachung der Geländekuppe zum Gängelbachtal und der Wanderweg auf der gegenüberliegenden Talseite im Osten. Die einzige festgestellte Fernwirkung ergibt sich aus der Sichtbeziehung vom Pavillon oberhalb von Wünschmichelbach zum Plangebiet. Hier schwächt jedoch der dunklere Waldhintergrund die Wirkung der geplanten neuen Baukörper als Fremdkörper deutlich ab. Für die benachbarten Ortschaften Trösel, Oberflockenbach, Steinklingen und Wünschmichelbach (Ort) ist durch die geplanten Baukörper keine negative Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

### **Entwicklungsprognose, Planungsverzicht und Planungsalternativen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Wohngebiet „Reinhardswiese“ in einer Bautiefe abgerundet und die Geländekuppe langfristig von einer weiteren Bebauung freigehalten. Damit erfährt der Ortsteil Oberflockenbach/Wünschmichelbach im Bereich des Wohngebietes „Reinhardswiese“ seinen abschließenden Ortsrand. Ausgleichsflächen und -maßnahmen (Hecke,



Obstbäume, Dachbegrünung, Ausschluss von baulichen Anlagen, Stellplätzen und Zufahrten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) können die Entwicklung einer Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ sichern.

Die Flächen des Plangebietes sind bereits als erschlossen anzusehen. Sogar eine Fortführung des Erschließungssystems bis auf und über die Kuppe hinweg wäre denkbar und ohne abschließenden Bebauungsriegel relativ kostengünstig realisierbar. Jede über die Ortsabrundung in einer Bautiefe hinausgehende Bebauung der Reinhardswiese wäre jedoch mit den Zielen von Natur und Landschaft nicht vereinbar.

In vergleichbarer integrierter Lage sind auch keine anderweitigen Flächen im Ortsteil Wünschmichelbach vorhanden. Eine Planung an anderem Standort ohne Anbindung an die bestehende Infrastruktur wäre mit einem zusätzlichen Ausbau von Erschließungsanlagen und entsprechend umfangreicher Folgen für den Natur- und Landschaftshaushalt verbunden.

### **Vermeidung/Minimierung**

Bereits in den Vorplanungen wurde eine Reduzierung der geplanten Wohnbaufläche auf eine Bautiefe im Anschluss an bestehende Straßen auf ein städtebaulich sinnvolles und naturschutzfachlich vertretbares Maß berücksichtigt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche hinter der Obergrenze gemäß BauNVO zurück. Die Bebauungsdichte und die Höhe der Baukörper werden durch die begrenzende Größe der geteilten Baufenster sowie einschränkende Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse im Hinblick auf die sensible Lage auf der Geländekuppe maßvoll geregelt. Negative Eingriffsauswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild und Boden werden so vermieden bzw. minimiert.

Mit planungsrechtlichen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sowie der Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen wird ausdrücklich dem Bodenschutz Rechnung getragen.

Mit Realisierung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleiben für die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Klima/Luft sowie Landschaftsbild negative Eingriffsauswirkungen, die auszugleichen sind.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild werden folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

1. 10 m breite Heckenpflanzung außerhalb der privaten Baugrundstücke im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ und 3 m breite Heckenpflanzung an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches (Sicherung durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Weinheim und der Katholischen Kirchengemeinde).
2. Begrünung der privaten Grundstücke:
  - mindestens 12 Baumpflanzungen (vorzugsweise Obstbaum, regionale Sorten)
  - eine 2 m breite Heckenpflanzung entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen WR 1 und WR 2 sowie im WR 3 entlang der östlichen Grundstücksgrenze
  - Dachbegrünung von Garagen und Carports
  - gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen
3. Pflanzung von 21 Obstbäumen außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 428 (Lage, Herstellung und Durchführung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt)

Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen sind die negativen Eingriffsfolgen für das Schutzgut Arten und Biotope sowie Landschaftsbild und Klima/Luft ausgleichbar. Die erheblichen bzw. nachhaltigen - und damit ebenfalls ausgleichspflichtigen - Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Boden sind im Gel-

tungsbereich nicht vollständig ausgleichbar. Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen jedoch weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung bzw. stehen einer Inanspruchnahme von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches folgende Belange entgegen:

Landwirtschaft -> Sicherung des unversiegelten, bewirtschaftbaren Bodens als wichtigste wirtschaftliche Grundlage der Landwirtschaft

Städtebau -> städtebaulich sinnvolle abschließende Abrundung des Wohngebietes „Reinhardswiese“ auf bereits erschlossenen Flächen.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung gegenüber den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen. Dabei gehen sie im Rang den anderen Belangen nicht vor.

Im Ergebnis der Abwägung werden - unter besonderer Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und der planungsrechtlich bzw. vertraglich gesicherten Ausgleichsmaßnahmen sowie der daraufhin verbleibenden geringen Eingriffsdimension - die Belange der Landwirtschaft und des Städtebaus gegenüber den Belangen des Naturschutzes stärker gewichtet und auf eine Inanspruchnahme weiterer externer Ausgleichsflächen verzichtet.

## **6. Planentwicklung und Folgeverfahren**

### **6.1. Umsetzung des Bebauungsplanes**

Die geplanten Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reinhardswiese-Nord“ sind bereits durch vorhandene Straßen im Sinne von § 33 Abs. 4 BauGB erschlossen. Es steht lediglich die ggf. erforderliche Heranführung von Versorgungssträngen und der Anschluss an die sonstigen Versorgungsleitungen (Abwasser, Trinkwasser, Telekom, ggf. Kabel) in Form eines Hausanschlusses aus.

Die katasterrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ist als privatrechtliche Flurstücksteilung durch den Grundstückseigentümer vorgesehen.

Die Planungsziele können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen durch die Bauaufsicht umgesetzt werden.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme (Herstellung und Pflege der Hecke) sowie die Kostenübernahme durch den Grundstückseigentümer werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Weinheim und dem Grundstückseigentümer gesichert. Die Ausgleichsflächen verbleiben im Eigentum der Katholischen Kirchenschaffnei, Folgekosten für die Stadt Weinheim entstehen nicht.

### **6.2. Auswirkungen der Planung**

Durch die geplante Gebietsentwicklung wird eine abschließende Begrenzung der Bebauung im Bereich Reinhardswiese erreicht. Durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen wird eine städtebaulich ausgewogene Verbindung zwischen der typischen Hangbebauung in Oberflockenbach/Wünschmichelbach und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gesichert.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Umfang in die städtebauliche Struktur des Ortsteils Oberflockenbach ein. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Ortskern sowie auf angrenzende Ortsteile sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der Lage im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Wohngebiet Reinhardswiese sowie den sich am Bestand orientierenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zu befürchten.

Hinsichtlich des zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens haben die vorhandenen Erschließungsstraßen Goldammerweg und Amselweg einen ausreichenden Ausbauzustand. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Negative oder wesentlich belastende Auswir-

- Begründung zum B-Plan Nr. 4-03/08 „Reinhardswiese-Nord“ •

kungen auf die Infrastruktur des angrenzenden Wohngebietes sind nicht zu erwarten.

### 6.3. Planungsstatistik

<b>Gesamtfläche:</b>	<b>5.038 m<sup>2</sup></b>
Reines Wohngebiet	3.460 m <sup>2</sup>
▪ davon WR 1	▪ 1.822 m <sup>2</sup>
▪ davon WR 2	▪ 809 m <sup>2</sup>
▪ davon WR 3	▪ 829 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.578 m <sup>2</sup>
Fläche mit Pflanzgebot (Bestandteil der WR-Flächen)	• 184 m <sup>2</sup>
öff. Grünflächen	---
öff. Verkehrsflächen	---

# Anhang

## Fotodokumentation

### Karte Landschaftsbild - Sichtbeziehungen