

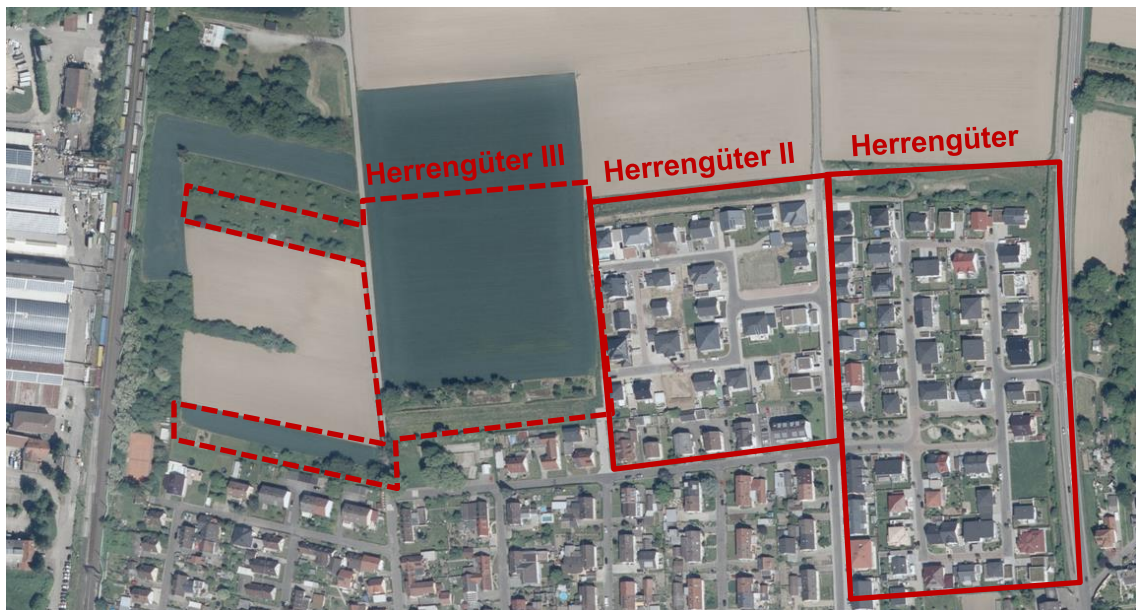
## INHALT

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | ALLGEMEINES .....  | 2  |
| 1.1   | Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....   | 2  |
| 1.2   | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....   | 3  |
| 1.3   | Flächennutzungsplan .....  | 4  |
| 1.4   | Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....   | 4  |
| 2     | KONZEPTION DER PLANUNG .....   | 6  |
| 3     | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....  | 8  |
| 3.1   | Art der baulichen Nutzung – Allgemeine Wohngebiet WA1 und WA2.....   | 8  |
| 3.2   | Maß der baulichen Nutzung .....  | 8  |
| 3.2.1 | Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse .....  | 8  |
| 3.2.2 | Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl.....  | 9  |
| 3.3   | Bauweise / Stellung baulicher Anlagen / Überbaubare Grundstücksfläche.....   | 10 |
| 3.4   | Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....   | 10 |
| 3.5   | Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen.....   | 10 |
| 3.6   | Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen.....   | 11 |
| 3.7   | Verkehrsflächen / Öffentlicher Parkplatz.....  | 11 |
| 3.7.1 | Geh- und Fahrrecht.....  | 12 |
| 3.8   | Vorkehrungen zum Lärmschutz.....   | 12 |
| 3.9   | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft / Anpflanzungen / Erhaltungen..... | 12 |
| 4     | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....  | 13 |
| 4.1   | Dachgestaltung .....   | 13 |
| 4.2   | Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....   | 14 |
| 4.3   | Einfriedungen und Mauern .....   | 14 |
| 4.4   | Außenantennen / Niederspannungsfreileitungen.....  | 14 |
| 4.5   | Stellplatzverpflichtung .....  | 14 |
| 4.6   | Umgang mit Niederschlagswasser .....   | 14 |
| 5     | UMWELTBELANGE .....  | 16 |
| 5.1   | Umweltbeitrag .....  | 16 |
| 5.2   | Artenschutz .....  | 16 |
| 5.3   | Hochwassergefahr - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten,<br>HQ <sub>extrem</sub> .....                       | 17 |
| 5.4   | Boden / Baugrund / Wasserverhältnisse .....  | 17 |
| 5.5   | Lärmschutz .....   | 18 |
| 6     | VER- UND ENTSORGUNG .....  | 18 |
| 7     | KOSTEN.....  | 18 |
| 8     | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....   | 19 |

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Herbolzheim stehen hauptsächlich im Norden noch Flächen zur Verfügung. Begonnen wurde die Erweiterung des Siedlungsbestands in diesem Bereich im Jahr 2009 mit dem Bebauungsplan „Herrengüter“ und fortgesetzt im Jahr 2014 mit dem Bebauungsplan „Herrengüter II“ (s. nachfolgende Abbildung).



Aktuelle Neubaugebiete im Bereich Herrengüter im Luftbild mit schematischer Darstellung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne (Quelle: LUBW 2019)

Beide Gebiete sind mittlerweile fast vollständig aufgesiedelt. Es besteht dennoch weiterhin eine große Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnungen durch die ortsansässige Bevölkerung. Aus diesem Grund möchte die Stadt Herbolzheim den Siedlungsbestand durch den Bebauungsplan „Herrengüter West III“ nochmals in westlicher Richtung erweitern und dabei an die bestehenden Wohnbaugebiete anknüpfen. Hierbei sollen neben den klassischen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern erstmals nun auch verdichtete Wohnformen angeboten werden, um die differenzierten Wohnraumsprüche der Bevölkerung zu entsprechen und ein nachhaltiges, lebendiges Siedlungsgefüge zu schaffen.

Um einen homogen gestalteten neuen Ortsrand auszubilden, wurden die im Bereich des Bebauungsplanes „Herrengüter“ und „Herrengüter II“ getroffenen Festsetzungen und gestalterischen Vorgaben so weit wie möglich übernommen. Dennoch sollen geringfügige Anpassungen vorgenommen werden, um neue (rechtliche und gestalterische) Vorgaben und Ziele in die Planung zu integrieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Herrengüter West III“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

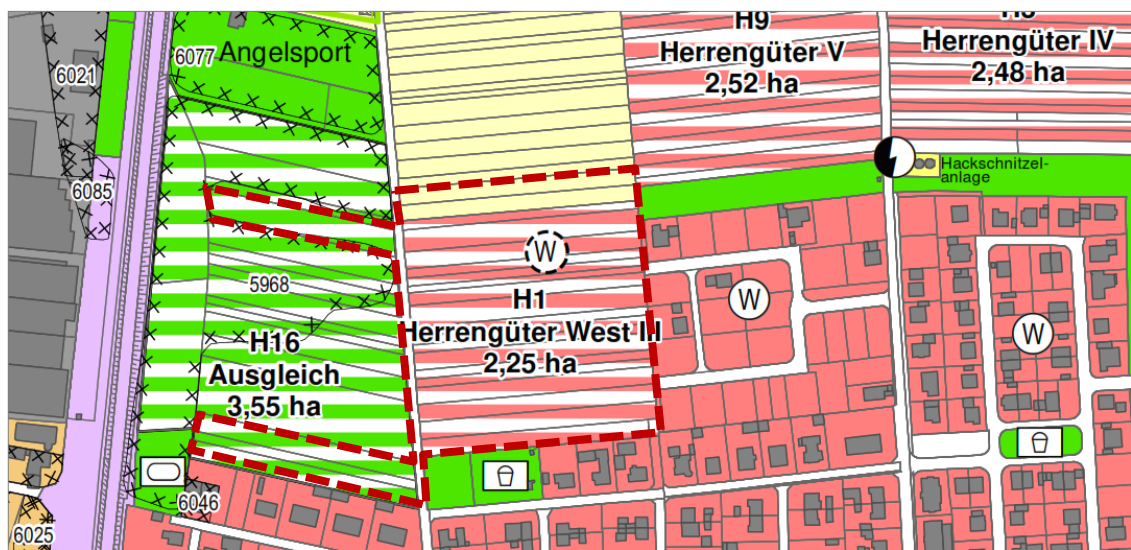
- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie von verdichtetem Wohnraum (Geschosswohnungsbau) für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung ausgehend von den bestehenden Straßen



### 1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kenzingen-Herbolzheim, ist das Plangebiet überwiegend als geplante Wohnbaufläche (H1) dargestellt. Im Bereich des geplanten Spielplatzes und Parkplatzes stellt der Flächennutzungsplan eine geplante öffentliche Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen (H16) dar.

Vorgesehen ist nun, das Plangebiet größtenteils als Allgemeines Wohngebiet WA festzusetzen. Der Spielplatz im Nordwesten und der Parkplatz im Südwesten sowie die nördlich anzulegenden Retentionsfläche stellen dabei Ausnahmen dar. Da der Bebauungsplan damit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser entsprechend im Wege der Berichtigung an die zukünftige Nutzung angepasst (vgl. § 13a (2) Nr. 2 BauGB).



### 1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auch für Wohnbauflächen, die an Siedlungsbereiche unmittelbar anschließen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 qm (1,0 ha) festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall hat das Plangebiet eine Größe von etwa 3,2 ha (zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 ca. 0,75 ha), sodass dieser Schwellenwert der zulässigen Grundfläche unterschritten wird. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Nach Auffassung des Plangebers erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen nach § 13b BauGB auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Grünfläche bzw. Parkplatzfläche. Denn die bauliche Nutzung wird im vorliegenden Fall auf das Wohnen beschränkt. Bei der Grünfläche und der Parkplatzfläche handelt es sich um eine dem Wohnen zugeordnete Nutzung, da sie der Erholung der dort wohnenden Menschen dient. Die geplante Parkplatzfläche soll den bestehenden Parkraumdruck in den öffentlichen Straßenräumen mindern.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist aufgrund der Lage außerhalb von Natura 2000-Gebieten jedoch nicht zu erwarten. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird dringend benötigter Wohnraum bereitgestellt und die städtebauliche Ordnung durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Um ein transparentes Verfahren zu gewährleisten, wird dennoch und auf freiwilliger Basis eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung werden ein Vorabzug des Umweltbeitrags sowie ein artenschutzrechtliches Gutachten beigelegt.

#### **Verfahrensablauf:**

|   |  |
|---|--|
| 30.03.2017  | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Herrengüter West III“ sowie die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 09.05.2017  | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung   |
| Schreiben vom<br>09.07.2019 mit Frist<br>bis zum 09.08.2019 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Definition des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung                                       |
| 20.05.2021  | Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.                       |
| 11.10.2021 –<br>12.11.2021                                  | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)   |
| Schreiben vom<br>06.10.2021 mit Frist<br>bis zum 12.11.2021 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB   |

25.11.2021

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Herrengüter West III“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

Vor der Einleitung des formellen Bauleitplanverfahrens hat sich die Stadt intensiv mit der städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets beschäftigt und verschiedene Varianten entwickelt.

Alle Varianten sahen die logische Fortführung der beiden Anschlussstraßen Lärchen- und Eichenweg des angrenzenden Wohngebiets Herrengüter II vor. Die Entwürfe unterschieden sich dabei im Wesentlichen bei der städtebaulichen Kubatur und Anordnung des geplanten Geschosswohnungsbaus.

Um einen harmonischen Übergang der verschiedenen verdichteten und lockeren Bauformen zu gewährleisten, sollte der Geschosswohnungsbau am westlichen Gebietsrand platziert werden, um an dieser Stelle einen prägnanten Abschluss der Siedlungsentwicklung zum einen und eine klare Eingangssituation in die Wohnlagen des Herrengüters zum anderen zu entwickeln. Im Laufe der Projektentwicklung ergab sich die Möglichkeit, dass der Bauverein Breisgau die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus am westlichen Gebietsrand übernimmt und dadurch garantiert werden kann, dass an dieser Stelle eine sozialverträgliche Wohnbauentwicklung stattfindet.



Städtebauliches Konzept in Varianten (Quelle: Fsp Stadtplanung 2017)

Der Bauverein hat auf Grundlage der vorgelegten Konzeptionen noch einmal eigene Vorschläge unterbreitet. Der Gemeinderat hat daraufhin entschieden, die Variante 3 mit kleineren Anpassungen als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren heranzuziehen.



Städtebauliches Konzept in Varianten 1, 2 und 3 (v. links) (Quelle: Bauverein Breisgau 2019)



Städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan, überarbeitete Variante 3  
(Quelle: Bauverein Breisgau 2019)

Die ausgewählte Variante wird im südlichen und nördlichen Randbereich des Wohngebiets jeweils Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser vorsehen und im Innenbereich klassische Einfamilienhausgrundstücke, wobei im Bebauungsplan dort auch Doppelhäuser zulässig sind.

Die Mehrfamilienwohnhäuser im Westen sollen maximal viergeschossig sein. Die Anordnung der Gebäude ist so gewählt, dass zur Erschließungsstraße hin Platzsituationen entstehen. Die erforderlichen Stellplätze sollen teilweise in einer Tiefgarage (im nördlichen Bereich) und ansonsten oberirdisch bereitgestellt werden.

Durch die Unterbringung von Geschosswohnungsbau gewinnt das Gebiet im vorderen Bereich voraussichtlich 62 Wohneinheiten. Davon sind 41 als Mietwohnungen und 21 Wohnungen als Eigentumsoption geplant. Die Grundrisse sehen dabei 2-,3-, und 4-Zimmer-Wohnungen vor. Dazu kommen noch die privaten Baugrundstücke (ca. 35), die mit Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäusern bebaut werden können.

Das durch den Bauverein vorgelegte Konzept wird im Bebauungsplan u.a. als Grundlage zur Lage der Baufenster und zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen. Da es sich jedoch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bietet der Bebauungsplan nach wie vor Spielräume für Anpassungen im Laufe der weiteren Planungen.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeine Wohngebiet WA1 und WA2**

Entsprechend der Planung der Stadt Herbolzheim, weitere Wohnbauflächen in der Stadt zur Verfügung zu stellen, wird das zu überplanende Gebiet weitestgehend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Aufgrund der Unterscheidung zwischen der verdichteten Bebauung im Westen und Norden sowie der aufgelockerten Bebauung im zentralen und südlichen Bereich, werden drei Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) festgesetzt, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden. Zum Allgemeinen Wohngebiet WA1 gehören auch die drei Stellplatzzonen (ST), die durch den Gehweg vom Baugebiet WA1 räumlich abgetrennt sind.

Anlagen für sportlichen Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei nicht zugelassen, um die Fläche für Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft insbesondere Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Vor allem Anlagen für sportlichen Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht befriedigt werden kann und daher nicht zulässig sind.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird über die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in Form von Trauf- und Gebäudehöhen (TH, GH), durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist zudem eine Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) gegenüber der BauNVO erforderlich.

##### **3.2.1 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe (TH) und die Gebäudehöhe (GH) bestimmt, welche sich wiederum auf die Höhe der Erschließungsstraße beziehen. Die Traufhöhe stellt dabei den Schnittpunkt zwischen dem unteren Bezugspunkt (Höhe der Straße) und dem Schnittpunkt der Außenwand / äußere Dachhaut dar und die Gebäudehöhe wird definiert als der höchste Punkt der Dachbegrenzungskante, ebenfalls bezogen auf den unteren Bezugspunkt.

Für Pultdächer gilt die niedrigere Traufseite als Traufhöhe, wobei bei Wahl dieser Dachform lediglich die dazu festgesetzte Gebäudehöhe maßgebend ist. Die realisierte Gebäudehöhe darf durch verschiedene technische Anlagen und durch Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, um 1 überschritten werden. Dabei müssen technischen Anlagen jedoch um mindestens 2 m und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, um mindestens 1 m von der äußeren Dachkante zurückversetzt werden, um das Erscheinungsbild der Dachflächen zu verbessern.



Die Trauf- und Gebäudehöhen werden entsprechend der gewählten Dachform differenziert festgesetzt. Grundsätzlich sollen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA1 höher errichtet werden können als im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3, um die gewünschten Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen. Dies schlägt sich auch in der zulässigen Zahl der Vollgeschosse nieder: Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 müssen mindestens drei (III) und dürfen maximal vier (IV) Vollgeschosse errichtet werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind zwingend zwei (II) Vollgeschosse zu realisieren und im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind mindestens zwei (II) und maximal drei (III) Vollgeschosse zu errichten. Die Gebäudehöhen ermöglichen in den Baugebieten WA1 und WA2 zusätzlich Spielräume zur Errichtung eines Dach- bzw. Attikageschosses als Nicht-Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung. Durch die Festsetzung der Geschosse als Mindest- und Maximalzahl bzw. zwingend kann sichergestellt werden, dass die Baugrundstücke effizient genutzt werden, um dem Ziel der Schaffung von Wohnraum in der Stadt gerecht zu werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen werden ebenfalls in der Höhe beschränkt und dürfen im gesamten Plangebiet eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten, um ein zu dominantes Erscheinungsbild zu verhindern. Bei Garagen, die in das Gebäude integriert sind, gilt die Höhenbeschränkung jedoch nicht. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist hierbei die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche.

### **3.2.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Für die beiden Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird entsprechend der Obergrenze der BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der Grundstücksfläche sicherzustellen. Für Hausgruppenmittelhäuser wird eine etwas höhere GRZ von 0,5 ermöglicht, um den typischerweise schmalen Grundstücken mit Grenzbebauung gerecht zu werden. Aufgrund der immer noch großzügigen Freibereiche nach Süden und Norden, der lediglich zweigeschossigen Bebauung und der räumlichen Nähe zu angrenzenden Grünflächen, sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird eine gegenüber den noch geltenden Obergrenzen der BauNVO (GFZ 1,2) erhöhte Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Diese ist erforderlich, um im Wohngebiet eine viergeschossige Bebauung zu ermöglichen und damit eine nachhaltige Nachverdichtung zu erreichen. Gemäß § 17 (2) BauNVO dürfen die Obergrenzen überschritten werden, wenn hierzu 1. städtebauliche Gründe vorliegen und 2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und 3. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die genannten Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein. Im Sinne des Flächensparens, der Nachverdichtung und der Verkehrsvermeidung wird eine erhöhte Dichte grundsätzlich als städtebaulich sinnvolle und wünschenswerte Antwort auf die aktuellen Herausforderungen (u.a. Druck auf dem Wohnungsmarkt, Klimawandel) erachtet. Die Baufenster geben dabei Spielräume, um ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden sicherzustellen ohne die Besonnung, Belichtung und Belüftung zu beeinträchtigen. Rund um das Plangebiet sorgen die angrenzenden Grün- und Freiflächen für einen Ausgleich der höheren Dichte. Die nach der Landesbauordnung (LBO) erforderlichen Abstandsflächen können und müssen durchgehend eingehalten werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind somit trotz der Erhöhung der GFZ nicht zu befürchten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird eine GFZ von 0,8 und im Allgemeinen Wohngebiet WA3 eine GFZ von 1,2 entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### 3.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen / Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Wohnlagen im Herrengüter sind offene Bauweisen in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ortsbildprägend. Um diese Bauweise des Siedlungsbestands planungsrechtlich auch für das Neubaugebiet abzubilden, werden diese im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3 entsprechend festgesetzt. Dabei sind insbesondere im nördlichen und auch im südlichen Randbereich verdichtete Formen dieser offenen Bauformen (Doppelhäuser und Hausgruppen) festgesetzt. Hausgruppen sind dabei jedoch auf eine Länge von maximal 30 m beschränkt.

Im Westen des Plangebiets soll nun im Sinne des Flächensparens der Geschosswohnungsbau untergebracht werden. Um bei der Realisierung der Wohngebäude größtmögliche Spielräume zu ermöglichen, wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 lediglich die offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Gebäude mit einem Grenzabstand errichtet werden müssen und eine Länge bis maximal 50 m erreichen dürfen.

Für die nördliche und die südliche Baureihe in den Allgemeinen Wohngebieten (WA2 und WA3) wird die Firstrichtung zur Schaffung eines harmonischen Straßenbildes und Abschluss des Wohngebiets vorgegeben. Dabei sollen die Gebäude, wie im angrenzenden Wohngebiet Herrengüter II, traufständig zur Erschließungsstraße ausgerichtet werden.

Die in den Baugebieten überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Diese orientieren sich am ausgewählten städtebaulichen Konzept, wobei dennoch Spielräume eingeräumt werden. Es kann zugelassen werden, dass untergeordnete Bauteile auf einer maximalen Länge von 5 m die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten. In der nördlichen Baureihe im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird ein Bereich des Baufensters lediglich für die Errichtung von Balkonen und Terrassen vorgesehen.

### 3.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3 zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 soll Geschosswohnungsbau ermöglicht werden, weshalb hier auf die Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten verzichtet wird.

### 3.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen

Tiefgaragen sowie Fahrradstellplätze sollen in den Baugebieten überall, also auch außerhalb der Baufenster, zulässig sein, da durch diese keine negative städtebauliche Wirkung zu erwarten ist und insbesondere bei Fahrradstellplätzen eine flexible Unterbringung möglich sein soll, um einen Beitrag zu einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung zu leisten. Bei Tiefgaragen sind auch Überdachungen und Brüstungen entsprechend außerhalb der Baufenster zulässig. Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports sollen hingegen nur eingeschränkt zugelassen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wurde bereits eine Stellplatzkonzeption erarbeitet, die im Bebauungsplan berücksichtigt wird. Dazu wurden oberirdisch, zwischen der Grünestraße und des neuen Gehweges, auf der gesamten Länge Stellplatzzonen (ST) vorgesehen. Darüber hinaus soll durch die Eintragung einer Stellplatz-Zone (ST) in den Innenhöfen auch die Möglichkeit bestehen u.a. Behindertenstellplätze in direkter Nähe zu den Wohnungen unterzubringen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 werden Kfz-Stellplätze zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße und der hinteren Baufensterflucht zugelassen. Damit können die privaten Gartenflächen abseits der Straßen von Kfz-Stellplätzen freigehalten werden.

Carports sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 nur in den Innenhöfen innerhalb der Carport-Zone (CP) zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind Carports wie bereits bei den Kfz-Stellplätzen zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße und der hinteren Baufensterflucht zulässig. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und eines klaren Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraumes müssen Carports zu den öffentlichen Verkehrsflächen jedoch einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Garagen sind in Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 lediglich in den Baufenstern zulässig. Dadurch kann sichergestellt werden, dass diese in direkter Nähe zu den Hauptgebäuden errichtet werden und gleichzeitig unbebaute Gartenflächen gesichert werden. Darüber hinaus müssen Garagen zu der öffentlichen Verkehrsfläche, von der die Erschließung erfolgt, einen Abstand von mindestens 5 m einhalten, ebenso aus Gründen des Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraumes sowie aufgrund der Verkehrssicherheit.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 werden Garagen ausgeschlossen, da hier angestrebt wird, dass die Stellplätze entweder offen, wettergeschützt als Carport oder in einer Tiefgarage errichtet werden.

Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten und eine Größe von mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt aufweisen werden in den Baugebieten ebenfalls reguliert, um ein zu massives in Erscheinung treten dieser Anlagen zu vermeiden. So sind Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> im gesamten Baugebiet zulässig. Sobald dieses Bauvolumen jedoch überschritten wird, sind diese in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 im Baufenster anzuordnen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 ist zusätzlich eine Nebenanlagenzone (NA) vorgesehen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Spielräume größer, um auch größere Anlagen wie beispielsweise Fahrradüberdachungen und Mülleinhausungen entsprechend dem Bedarf errichten zu können. Hier sind Nebenanlagen zwischen dem parallel zur Grünstraße verlaufenden Gehweg und der hinteren Baufensterflucht zulässig. Zusätzlich müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1 m einhalten.

### **3.6 Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen**

Die Stadt hat im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung entschieden, dass nicht nur im Westen des Plangebiets (WA1), sondern auch im Norden des Plangebiets (WA3) eine höhere bauliche Dichte erreicht werden sollte, wobei dies durch die Ausbildung von Hausgruppen (mit bis zu 5 Häusern) und Doppelhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen erreicht werden soll. Zur Umsetzung dieser Bebauungsmöglichkeit wird deshalb eine geringfügige Reduzierung der Tiefen der Abstandsflächen im WA3 vorgenommen (von 0,4 der Wandhöhe auf 0,35 der Wandhöhe). Trotz dieser Verringerung kann eine hohe Wohnqualität sichergestellt werden, denn die Unterschreitung kann durch die tiefen Grundstücke und großzügigen Freiräume in der direkten Umgebung ausgeglichen werden. Die Baureihe wird in diesem Bereich zudem den nördlichen Siedlungsabschluss der Stadt definieren. Durch die Lage der Baugrenzen ist sichergestellt, dass zu den benachbarten Grundstücken ein Abstand von min. 2,5 m eingehalten wird.

### **3.7 Verkehrsflächen / Öffentlicher Parkplatz**

Die geplanten Wohnstraßen werden an die bestehende Grünstraße, den Eichen- und den Lärchenweg angebunden. Die Straßenplanung wurde durch das Büro Zink Ingenieure aus Ettenheim erarbeitet und die geplanten Höhen werden durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt und dienen als unteren Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen. Um im Rahmen der Detailplanung Spielraum für mögliche Anpassungen offen zu halten, ist eine Abweichung dieser Straßenhöhen um 0,2 m nach oben bzw. nach unten möglich.

Im Südwesten des Plangebiets wird ein größerer Bereich als öffentlichen Parkplatz festgesetzt. Die Fläche wird dazu dienen, den Stellplatzbedarf für den in direkter Nähe neu errichteten Kindergarten zu decken und auch Stellplätze anbieten, um den geplanten Spiel- / Jugendplatz zu besuchen. Zum Schutz der Wohnbebauung wird im Süden des Parkplatzes eine Lärmschutzwand errichtet (s. dazu Ziffer 3.8 und Ziffer 5.5).

### **3.7.1 Geh- und Fahrrecht**

Um das geplante Versickerungsbecken für Unterhaltungsmaßnahmen gut zugänglich zu machen, wird an der Südgrenze des Beckens ein entsprechender Weg eingerichtet. Der Weg soll auch für die angrenzenden Wohngrundstücke im Süden nutzbar sein, was insbesondere bei der Realisierung von Hausgruppen sinnvoll ist, sodass die Reihenmittelhäuser ihre Gärten gut erreichen können. Dazu wird ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger in die Planzeichnung aufgenommen.

### **3.8 Vorkehrungen zum Lärmschutz**

Im Plangebiet musste mit verschiedenen Lärmimmissionen gerechnet werden; darunter mit Gewerbelärm der westlich der Bahnstrecke der Rheintalbahn gelegenen gewerbliche Nutzungen sowie mit Verkehrslärm aufgrund der Nähe zur Rheintalbahn, des Verkehrsaufkommens der umliegenden Straßen und des geplanten öffentlichen Parkplatzes.

Das Gutachten konnte nachweisen, dass aufgrund des Verkehrslärms aktive und passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt werden müssen. Dazu zählen der Einsatz von schallschützenden Gebäudeaußenbauteilen (unterscheidet sich je nach Raumart und Nutzung), der Einbau von Lüftungsanlagen in Schlafräumen bzw. schutzbedürftigen Räumen sowie die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets.

Für weitere Ausführungen wird auf Kapitel 5.5 der hier vorliegenden Begründung sowie auf das Gutachten selbst verwiesen, welches dem Bebauungsplan beigelegt wurde.

### **3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzungen / Erhaltungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Festsetzungen erarbeitet, die die Eingriffe in das Plangebiet, das heute noch unversiegelt ist, vermindern bzw. ausgleichen sollen.

Um den Grad der Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken, wird festgesetzt, dass Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasser-durchlässigen Bauweise auszuführen sind. Wasserdurchlässig bedeutet dabei, dass die Beläge einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten dürfen. Dies bedeutet, dass auch die Stellplätze des öffentlichen Parkplatzes am südwestlichen Rand entsprechend wasser-durchlässig realisiert werden.

Zum Schutz von den im Plangebiet lebenden Tieren (z.B. Insekten) wird festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung entsprechend gestaltet wird. Dazu gehört die Regelung des zulässigen Farbspektrums und die Wahl der Leuchtmittel. Zusätzlich sind die Beleuchtungen staubdicht auszubilden und so auszurichten, dass die Ausleuchtung nur die tatsächlich zu beleuchtende Fläche betrifft.

Um das Grundwasser zu schützen, sind kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig. Hierdurch kann eine Kontamination des Niederschlagswassers mit Metallionen verhindert werden. Zusätzlich dürfen die Gebäude nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) errichtet werden, um auch hierdurch eine Beeinflussung des Grundwassers (stofflich, wie hydraulisch) auszuschließen.

Durch die Bebauung des Plangebiets fallen durch die Rodung von Bäumen insbesondere Habitatstrukturen für Vögel weg. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass an jedem Neubau drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen sind. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) sind an den verbleibenden Bestandsbäumen ebenfalls Nistkästen anzubringen. Darunter drei Nistkästen für Stare (Einflugloch 45 mm) und fünf Nistkästen mit Einfluglöchern zwischen 26 und 32 mm.

Zur Begrünung des Plangebiets werden entsprechende Pflanzungen festgesetzt. So sollen im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus mindestens 12 heimische Laubbäume und 4 Sträucher gepflanzt werden. Auf den weniger dicht bebauten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und auch im WA3 wird die Zahl der Anpflanzungen auf die jeweilige Grundstücksgröße bezogen festgesetzt. Das Versickerungsbecken im Norden des Plangebiets ist als zweischürige, artenreiche Wiese anzulegen, um gute Bedingungen für die Retention und Versickerung des Niederschlagswassers zu schaffen und gleichzeitig einen attraktiven Freiraum für verschiedene Tierarten anzubieten.

Um auch den recht großen, öffentlichen Parkplatz ökologisch aufzuwerten und durch eine grünordnerische Maßnahme zu gestalten, werden in der Planzeichnung 10 Pflanzgebote festgesetzt. Darüber hinaus ist auch die im Süden anzulegende Lärmschutzwand durch Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche für den Spielplatz müssen mindestens 50% der Bäume erhalten bleiben und sollen dadurch in die Freiraumplanung integriert werden.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dachgestaltung**

In den Wohngebieten im Herrengüter herrscht eine heterogene Dachlandschaft vor, die ein Ergebnis der individuellen Bauwünsche der einzelnen Häuslebauer ist. Diese Vielfalt soll auch bei der Erweiterung des Wohngebiets durch den Bebauungsplan „Herrengüter West III“ ermöglicht werden. Dennoch werden für die Haupt- und Nebengebäude gestalterische Rahmenbedingungen über Festsetzungen definiert, um eine gewissen Durchgängigkeit im Gebiet zu erreichen. So sind im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3 neben dem klassischen Satteldach auch Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer verschiedener Dachneigungen zulässig. Um bei den dominanteren Baukörpern im WA1 eine klare Formsprache zu unterstützen, wird für diesen Bereich eine homogenere Gestaltung der Dachflächen angestrebt, weshalb lediglich Sattel- und Flachdächer zugelassen werden.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen wird festgesetzt, dass diese die gleiche Dachform und -neigung aufweisen müssen. Aus diesem Grund wird die Dachform Satteldach und die Dachneigung 40° festgesetzt. Eine andere Dachform und -neigung kann zugelassen werden, wenn die betroffenen Bauherren vorab eine Einigung hierzu finden.

Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen flexibel mit einer Dachneigung zwischen 0 und 45° gestaltet werden.

Bei einer Dachneigung bis 15° wird als gestalterisches sowie als ökologisches Element eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Eine Ausnahme stellt lediglich die Nutzung der Dachflächen als Terrassen bzw. für die Gewinnung regenerativer Energien dar, sodass die flachgeneigten und dadurch nutzbaren Dachflächen entweder eine ökologische oder funktionale Nutzung erfüllen. Bei Dachneigungen von mehr als 15° werden Dacheindeckungen verschiedener Farben (rot bis braun, grau bis anthrazit) und Materialien (Ziegel aus Ton oder Beton oder beschichtetes Metall, nicht-glänzend) zugelassen. Zusätzlich ist eine Nutzung der Dachflächen und auch des Gebäudes (z.B. an der

Fassade) für die Gewinnung solarer Energien grundsätzlich zulässig, wobei die Anlagen aus blendfreiem Material herzustellen sind.

Zur besseren Ausnutzung von Wohnräumen im obersten Geschoss werden häufig Dachaufbauten (mit und ohne Durchbrechung der Trauflinie) geplant. Dacheinschnitte hingegen ermöglichen eine attraktive Außennutzung im obersten Geschoss. Beide Gestaltungselemente sollen in den Baugebieten ab einer Dachneigung von 25° zugelassen werden. Zusätzlich wurden Abstände zu den Ortsgängen und zum First definiert. Der Firstabstand muss bei Wiederkehren und Zwerchhäusern jedoch nicht eingehalten werden, da diese meist in die Gestaltung des Hauptdaches integriert werden.

#### **4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Es wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Durch die Festsetzung können Grünflächen innerhalb des Quartiers gesichert werden, die nicht nur ein harmonisches und lebendiges Wohngebiet fördern, sondern auch wichtige ökologische Funktionen (Lokalklima, Pflanzen, Tierarten) wahrnehmen. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies sind aufgrund des Naturschutzgesetzes nicht zulässig.

Freistehende Müllbehälter o.ä. sind aus gestalterischen Gründen und zugunsten der Qualität des öffentlichen Raumes dauerhaft gegenüber dem Straßenraum, anderen öffentlichen Räumen sowie gegen direkte Sonneneinstrahlung abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind aus gestalterischen sowie aus ökologischen Gründen entsprechend zu begrünen bzw. mit Gehölzen zu gestalten.

#### **4.3 Einfriedungen und Mauern**

Die Festsetzung über die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen dient der verkehrlichen Funktionstüchtigkeit, einem positiven Erscheinungsbild der öffentlichen Räume und der Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten.

#### **4.4 Außenantennen / Niederspannungsfreileitungen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude maximal eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

#### **4.5 Stellplatzverpflichtung**

Für Wohneinheiten im Plangebiet wird die erforderliche Zahl an Kfz-Stellplätzen gegenüber den Anforderungen der LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, um dem erhöhten Motorisierungsgrad, der auch im Ortsbild zum Tragen kommt, zu begegnen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass genügend Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken geschaffen werden und eine Verlagerung der Parkflächen in den öffentlichen Raum ausgeschlossen wird. Ausnahmen gelten für kleine Wohnungen bis max. 59,0 m<sup>2</sup>. Hier wird gem. der LBO nur 1,0 Stellplatz je Wohneinheit gefordert, da davon ausgegangen werden kann, dass kleinere Wohnungen eine geringere Belegungsdichte aufweisen.

#### **4.6 Umgang mit Niederschlagswasser**

Für das Plangebiet wird im Norden ein Versickerungsbecken realisiert, welches das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufnehmen und zur Versickerung bringen

können muss. Das auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser muss über die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation an dieses Versickerungsbecken angeschlossen werden. Die unmittelbar am geplanten Versickerungsbecken gelegenen Baugrundstücke werden direkt an dieses angeschlossen. Bei den privaten Baugrundstücken wird zudem die Alternative zugelassen, dass anfallende Regenwasser zur Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung zurückzuhalten.

Der öffentliche Parkplatz kann höhentechisch nicht an das Versickerungsbecken angeschlossen werden. Deshalb wird die gesamte Fläche mit einem versickerungsfähigen Pflaster belegt und ein Notüberlauf an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird ebenfalls nicht an das Versickerungsbecken angeschlossen, da in diesem Bereich davon auszugehen ist, dass das Niederschlagswasser dort breitflächig versickern kann.

## 5 UMWELTBELANGE

### 5.1 Umweltbeitrag

Im Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag durch das Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Winski aus Teningen behandelt, der den Unterlagen beiliegt.

Auf Grundlage des Umweltbeitrags wurden im Bebauungsplan mehrere Festsetzungen formuliert, die unterstützen, dass für den Eingriff ein gewisser Ausgleich erreicht werden kann. Darunter fallen die Festsetzungen zur Bepflanzung des Plangebiets, zur Zulässigkeit von Anlagen, die der solaren Energieversorgung dienen und Festsetzungen zur Gestaltung der versiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und grundwasserschützende Festsetzungen (beschichtete Materialien zur Dacheindeckung).

### 5.2 Artenschutz

Neben dem Umweltbeitrag wurden zwei artenschutzrechtliche Prüfungen zur Betroffenheit von Vögeln (Avifauna) sowie von Amphibien und Reptilien (Herpetofauna) mit Untersuchung einer seltenen Pflanzenart durch das Planungsbüro Dr. Hohlfeld durchgeführt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

- **Avifauna:** Im Plangebiet konnten insgesamt 32 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 18 Arten im Gebiet brüten. Als gefährdete Arten wurden der Haussperling (Vorwarnliste der baden-württembergischen Roten Liste) und der Star (Rote Liste der BRD) sowie der Weißstorch (EU-Vogelschutzrichtlinie) registriert, wobei nur der Haussperling und der Star das Gebiet als Bruthabitat nutzen. Um Verbotstatbestände auszuschließen, sind im Rahmen der Erschließung des Plangebiets Eingriffe nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich werden als Ausgleich entsprechende Neupflanzungen geschaffen und nach Abschluss der Bautätigkeiten an den neuen Gebäuden entsprechende Nisthilfen angebracht. Dies wird durch den Bebauungsplan festgesetzt.
- **Herpetofauna:** Zum Nachweis von im Plangebiet lebenden Amphibien und Reptilien wurden insgesamt fünf Begehungen des Plangebiets vorgenommen. Es konnten jeweils eine Amphibien- und eine Reptilienart nachgewiesen werden: die Erdkröte (Nachweis eines Einzeltieres) und die Mauereidechse. Da es sich bei der Erdkröte nur um ein Einzeltier handelt, ist davon auszugehen, dass es nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG kommt. Bei der Mauereidechse konnte ein Bereich identifiziert werden, der mit mehreren Eidechsen besiedelt ist und insgesamt günstige Habitatstrukturen für diese Art aufweist. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass der Standort als Reproduktionsraum genutzt wird. Vor Durchführung der Eingriffe sind deshalb entsprechende Vergrümnungsmaßnahmen durchzuführen (Entfernen der Habitatstrukturen während der Vegetationsperiode). Zusätzlich wird im Umfeld des Plangebiets eine Ausgleichsmaßnahme für die Mauereidechse angelegt, wodurch ein entsprechendes Ersatzhabitat geschaffen werden kann (Bau eines 2 bis 3 m langen Lesesteinhaufens, Anlage von Steinriegeln mit einer Breite von 2 und einer Länge von min. 5 m, Sandlinien mit einer Größe von 1 bis 2 m<sup>2</sup>, Totholzhaufen aus Holz und Reisig aus dem Baugebiet).



- **seltene Pflanzenart Bienen-Ragwurz:** In einem Gartengrundstück am südlichen Plangebietsrand wurden einige Exemplare der streng geschützten Orchideenart Bienen-Ragwurz gefunden. Aufgrund der Seltenheit der Orchidee wurden (mit dem entsprechenden Oberboden) diese bereits im Mai 2019 an einen neuen Standort mit günstigen Rahmenbedingungen umgesiedelt.

Für weitere Details wird auf die beiliegenden Gutachten verwiesen (Stand: September 2018 und November 2018).

### 5.3 Hochwassergefahr - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, HQ<sub>extrem</sub>

Für einen Teilbereich des Plangebiets besteht laut der rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarte eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ<sub>extrem</sub>). Außerdem liegt der Teilbereich innerhalb eines geschützten Bereichs im HQ<sub>100</sub>. Das bedeutet, dass die Bebauungsplanfläche überschwemmt werden würde, wenn die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen in der Umgebung keine Funktion hätten.

Durch die Lage im HQ<sub>extrem</sub> muss damit gerechnet werden, dass in seltenen Fällen Hochwasser auftreten kann. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich lediglich um den Bereich rund um den festgesetzten Parkplatz und den Spielplatz handelt. Wohnnutzungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen, weshalb davon ausgegangen wird, dass die Hochwassergefahr in diesem Bereich keine Gefahr für Leben und Gesundheit darstellt.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Die Gefahr kann durch Anhebung des Erdgeschossniveaus weiter eingedämmt werden.

### 5.4 Boden / Baugrund / Wasserverhältnisse

Durch das Büro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH wurde ein geotechnischer Bericht verfasst, dessen wesentliche Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden. Weitere Details können dem Gutachten selbst entnommen werden, welches den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der großflächigen Grabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege aktuell mit einem gestörten Oberboden zu rechnen ist. Zudem sollten im Rahmen der einzelnen Bauanträge bauwerksbezogene, geotechnische Untersuchungen durchgeführt werden, da es sich bei den Ergebnissen um stichprobenhafte Erkenntnisse handelt.

Der Mutterboden hat eine durchschnittliche Mächtigkeit von 0,7 m. Darunter konnten bindige bis gemischtkörnige Abfolgen aus Schluffen nachgewiesen werden (0,3 bis 1,8 m Mächtigkeit). Darunter schließen sich sandige bis stark sandige Kiese an (0,3 bis 2,3 m Mächtigkeit).

Der Bodenaufbau beeinflusst auch das lokale Grundwasservorkommen bzw. die Wasserstände. Der Gutachter konnte durch die Untersuchungen auch Aussagen zum mittleren Grundwasserstand (MW, Nord 166,9 – Süd 167,35), zum mittleren Grundwasserhochstand (MHW, Nord 167,7 – Süd 168,0) und zum höchsten Grundwasserstand (HHW, Nord 169,0 – Süd 169,5) machen. Als Bemessungswasserstand wurde eine Höhe von 169,3 im Norden und 169,8 im Süden bestimmt (alle Angaben in m ü. NN), wobei aufgrund der weniger durchlässigen Auenlehme im Untergrund der Bemessungswasserstand dennoch auf die Höhe der Geländeoberkante angesetzt wird. Aus

diesem Grund wird auch der Bau von wasserdichten Untergeschossen empfohlen, um die Bauwerke und das Grundwasser entsprechend zu schützen.

Darüber hinaus wurde der Untergrund auch hinsichtlich umwelttechnischer Belange geprüft, wobei festgestellt werden konnte, dass es sich um unbelastetes Material (Z0) handelt. Eine Entsorgung bzw. ein Wiedereinbau ist somit wahrscheinlich uneingeschränkt möglich.

## **5.5 Lärmschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebiets in kurzer Distanz zur Rheintalbahn (Verkehrslärm) sowie zu den Gewerbe- und Industriebetrieben (Gewerbelärm) westlich der Bahnstrecke, wurde durch das Büro Fichtner eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darüber hinaus soll innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz perspektivisch auch ein Bolzplatz realisiert werden. Auch dieser Lärm (Sportlärm) musste entsprechend untersucht werden.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass weder durch den Gewerbelärm noch durch den Sportlärm mit negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen ist. Die Lärmemissionen der Rheintalbahn führen jedoch dazu, dass nachts mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zu rechnen ist, weshalb im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt wurden.

Zur Eindämmung der Lärmeinwirkung wurden dabei aktive und passive Schallschutzmaßnahmen diskutiert. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind den passiven Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich vorzuziehen. Um das Plangebiet ausreichend zu schützen, müsste zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Rheintalbahn die ostseitige Lärmschutzwand entsprechend erhöht werden. Die Erhöhung der Lärmschutzwand hätte jedoch nur eine geringe zusätzliche Wirkung und würde nicht in Relation zum erforderlichen wirtschaftlichen Einsatz stehen, weshalb diese Möglichkeit verworfen wurde und zum Schutz der Neubebauung wirkungsvolle passive Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile, Einsatz von Lüftungsanlagen) im Bebauungsplan formuliert wurden.

Der geplante Parkplatz am südwestlichen Rand des Plangebiets hat Auswirkungen auf die bestehende Nachbarschaft im Süden. Hier stellt die Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen der Nachbarschaft und dem geplanten Parkplatz eine sinnvolle Maßnahme dar, weshalb dies ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Zu den weiteren Details wird auf das entsprechende Gutachten verwiesen, welches dem Bebauungsplan beigelegt wird.

## **6 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Gas wird über die Erweiterung der bestehenden Infrastruktur sichergestellt. Die Entwässerung des Plangebiets wird im Trennsystem geplant. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation in das nördlich der Wohnbebauung geplante Versickerungsbecken eingeleitet werden.

Im weiteren Verlauf wird auch ein Energiekonzept erstellt. Ein Anschluss des Plangebiets an die Hackschnitzelanlage der beiden Baugebiete Herrengüter und Herrengüter II ist aufgrund der fehlenden Kapazitäten jedoch nicht möglich. Grundsätzlich wird eine nachhaltige Energieversorgung des Plangebiets angestrebt.

## **7 KOSTEN**

Die entstehenden Kosten sind im Haushalt der Stadt Herbolzheim eingeplant.

**8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

|   |            |                |
|---|------------|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet                              | ca.        | 1,89 ha        |
| Öffentliche Grünfläche (F1, Versickerungsbecken)    | ca.        | 0,34 ha        |
| Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)                 | ca.        | 0,28 ha        |
| Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen und Parkplatz) | ca.        | 0,73 ha        |
| <b>Summe / Geltungsbereich</b>                      | <b>ca.</b> | <b>3,24 ha</b> |

Herbolzheim, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Thomas Gedemer  
Bürgermeister

Planverfasser