

# **Gemeinde Oberderdingen**

## **Ortsteil Flehingen**

### **Bebauungsplan**

### **"Wohnanlage Bahnhofstraße"**

**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

### **Begründung**

**Entwurf vom 29.06.2015**



**Pröll-Miltner GmbH**  
**Architekten-Ingenieure**  
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe  
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) • [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes.....	4
2	Lage und Größe des Plangebietes .....	4
3	Verfahren .....	5
4	Bestand.....	5
5	Planung.....	7
5.1	Konzeption .....	7
5.2	Verkehr .....	7
5.3	Technische Infrastruktur .....	8
6	Übergeordnete Planungen.....	8
6.1	Regionalplan .....	8
6.2	Flächennutzungsplan.....	9
7	Schutzvorschriften und Restriktionen.....	9
7.1	Schutzgebiete.....	9
7.2	Gewässerschutz, Hochwasserschutz.....	9
7.3	Denkmalschutz.....	9
7.4	Altlasten .....	9
8	Fachgutachten .....	10
8.1	Schalltechnische Untersuchung.....	10
8.2	Artenschutzgutachten.....	10
9	Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	11
10	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
10.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
10.3	Nebenanlagen .....	13
10.4	Bauweise .....	14
10.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) .....	14
10.6	Zahl der Wohnungen .....	14
10.7	Versorgungsanlagen und -leitungen.....	14
10.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
10.9	Pflanzgebote .....	14
10.10	Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen .....	14
11	Örtliche Bauvorschriften .....	15
11.1	Äußere Gestaltung .....	15
11.2	Dachform, Dachneigung, Dachdeckung.....	15
11.3	Dachaufbauten.....	15
11.4	Einfriedungen und Stützmauern.....	15
11.5	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	15

11.6	Zahl der Stellplätze.....	16
12	Städtebauliche Kenngrößen .....	16

## Vorbemerkung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 07.08.2013
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002, zuletzt geändert am 02.07.2013
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 24.02.2012
- Wasserhaushaltsgesetz (WG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 07.08.2013
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 03.12.2013
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005, zuletzt geändert am 03.12.2013
- Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 16.04.2013

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Erneute Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Oberderdingen hat sich aufgrund ihrer positiven wirtschaftlichen Entwicklung mit einer überdurchschnittlichen Zahl an Arbeitsplätzen, ihrer Nähe zum Mittelzentrum Bretten sowie der reizvollen Umgebung des Kraichgaus zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Durch die Ausweisung von neuen Bauflächen konnte die Bewohnerzahl dabei von ca. 7.200 im Jahr 1970 auf inzwischen ca. 10.400 gesteigert werden. Analog hierzu stieg die Zahl der Arbeitsplätze stetig an.

Die Gemeinde beabsichtigt die Fortführung dieser positiven Entwicklung u.a. durch die Bereitstellung von weiteren Bauflächen für private Bauherren. Dabei sollen jedoch in verstärktem Maß Flächen im Innenbereich ausgewiesen werden, um damit den politischen Vorgaben zur Eindämmung des Flächenverbrauchs zu entsprechen.

Nördlich des Bahnhofs in Flehingen befindet sich eine große zusammenhängende Fläche, welche vornehmlich als Grünland und Garten genutzt wird. In einem Teilbereich befinden sich die Gebäude einer Maschinenfabrik, diese stehen jedoch seit Aufgabe des Betriebes leer. Der Gemeinde liegt die Anfrage eines Investors zur Umwandlung dieser ca. 2 Hektar großen Frei- bzw. Brachfläche in eine Wohnbaufläche vor. Dabei sollen nach Abriss der bestehenden Gebäude ca. 30 Wohnplätze für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser wie auch für mehrgeschossigen Wohnungsbau entstehen.

Seitens der Gemeinde wird das Vorhaben positiv beurteilt, da hierdurch neue Wohnbauflächen geschaffen und die bestehenden Gewerbeanlagen einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Zudem besitzt die Wohnbaufläche eine gute Anbindung an die Stadtbahnlinie S 4 sowie an die B 293.

Da die geplante Umsetzung des Vorhabens aus planungsrechtlicher Sicht derzeit nicht möglich ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei wird der Geltungsbereich auf drei Flurstücke an der Franz-von-Sickingen-Straße ausgedehnt, da hier nach Abriss des alten Gebäudes eine neue zurückgesetzte Wohnbebauung geplant ist, welche nach Innenbereichskriterien jedoch nicht genehmigungsfähig ist.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes



Bild 1: Geltungsbereich, freier Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke 6066/1, 6066/2, 6068, 6074, 6127/1, 6127/3, 6128, 6128/1, 6129, 6130, 6131/1, 6131/2, 6132, 6133, 6134, 6138/1, 6164/2 sowie 6165/1. Teilweise miteinbezogen werden die Flurstücke 4708, 4709, 4710, 6070, 6071, 6077, 6078, 6136/1, 6532 sowie 9532. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,38 ha.

### 3 Verfahren

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gewerbebauten sowie die angrenzende Bebauung in der Bahnhofstraße und der Franz-von-Sickingen-Straße bereits baulich geprägt. Es handelt sich um eine typische Ausnutzung einer innerörtlichen Potenzialfläche, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan entwickelt werden soll. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Damit entfällt gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie zur Erstellung eines Umweltberichtes. Ebenso ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nicht erforderlich.

Eine Umweltvorprüfung ist ebenfalls nicht erforderlich, da die zulässige überbaubare Grundfläche den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

### 4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortskerns von Flehingen und erstreckt sich von der östlichen Bahnhofstraße bis zu den Grundstücken der bestehenden Wohngebäude Bahnhofstraße 7 und 9. Im Norden begrenzen die Grundstücke an der Südseite der Franz-von-Sickingen-Straße das Plangebiet, im Norden die Bahnhofstraße sowie die anschließende Bahnlinie.

Das Gebiet befindet sich auf einer Anhöhe auf ca. 180 m Höhe über NN und besitzt eine ausgeprägte Topografie. Während zentrale Bereiche der Fläche von West nach Ost gering ansteigen, ergeben sich insbesondere am Nord-, Ost- und Südrand des Plangebietes deutliche Böschungskanten. Der Höhenunterschied zur östlichen Bahnhofstraße beträgt bis zu 10 m, welche über eine steile Böschung überwunden werden. Zur nördlichen Franz-von-Sickingen-Straße beträgt die Differenz sogar 15 m, jedoch mit einer flacheren Böschung.

Das Plangebiet ist derzeit zu ca. 80 % unbebaut. An der Bahnhofstraße besteht innerhalb des Plangebietes das Firmengelände einer ehemaligen Maschinenfabrik mit einem dreigeschossigen Verwaltungsgebäude sowie einer Lager- und einer Betriebshalle. Die Nutzung der Gebäude ist seit einiger Zeit aufgegeben, der Abriss ist vorgesehen.

Bei den sonstigen Bereichen des Plangebietes handelt es sich um Grünland, Gärten oder Streuobstwiesen. Vereinzelt bestehen einige kleindimensionierte Nebengebäude.

Östlich des Betriebsgeländes befindet sich der Eingang zu einem unterirdischen Stollen, der Eingang wurde jedoch zugeschüttet und ist nur noch als begrünte Erhebung ablesbar. Es ist vorgesehen, den Stollen im Bereich des Plangebietes zu beseitigen und das Gelände insgesamt zu begründen.

Die bauliche Umgebung besteht im Norden entlang der Franz-von-Sickingen-Straße wie auch im Osten entlang der östlichen Bahnhofstraße aus einer verdichteten, zur Straße orientierten Bebauung. Es handelt sich überwiegend um zweigeschossige Wohngebäude mit geneigten Dächern, teilweise um Nebengebäude oder landwirtschaftlichen Funktionsgebäuden. Aufgrund der Höhendifferenzen, welche in Teilen mit Stützmauern überbrückt werden, ist diese Bebauung vom Plangebiet in nur geringem Umfang wahrnehmbar. Im Süden besteht der ehemalige Bahnhof von Flehingen, welcher zu einem multifunktionalen Gebäude umgenutzt wurde, sowie ein ehemals zum Bahnhof gehöriger Lagerschuppen, welcher ebenfalls saniert und umgenutzt werden soll. Im Westen grenzen kleinteilige Wohngebäude mit anschließenden Gärten an das Plangebiet an.

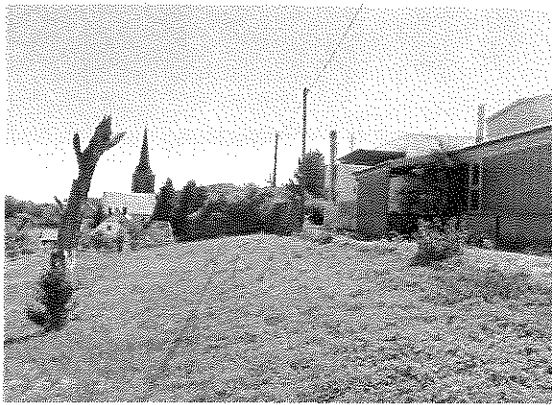


Bild 2: Blick aus dem Plangebiet nach Osten



Bild 3: Böschung zur östlichen Bahnhofstraße



Bild 4: Blick aus dem Plangebiet nach Westen

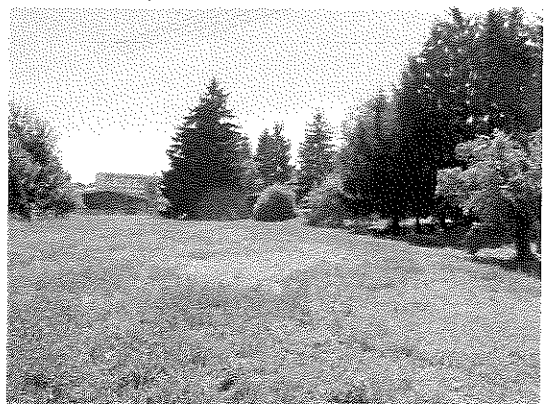


Bild 5: Blick aus dem Plangebiet zum Gewerbebetrieb

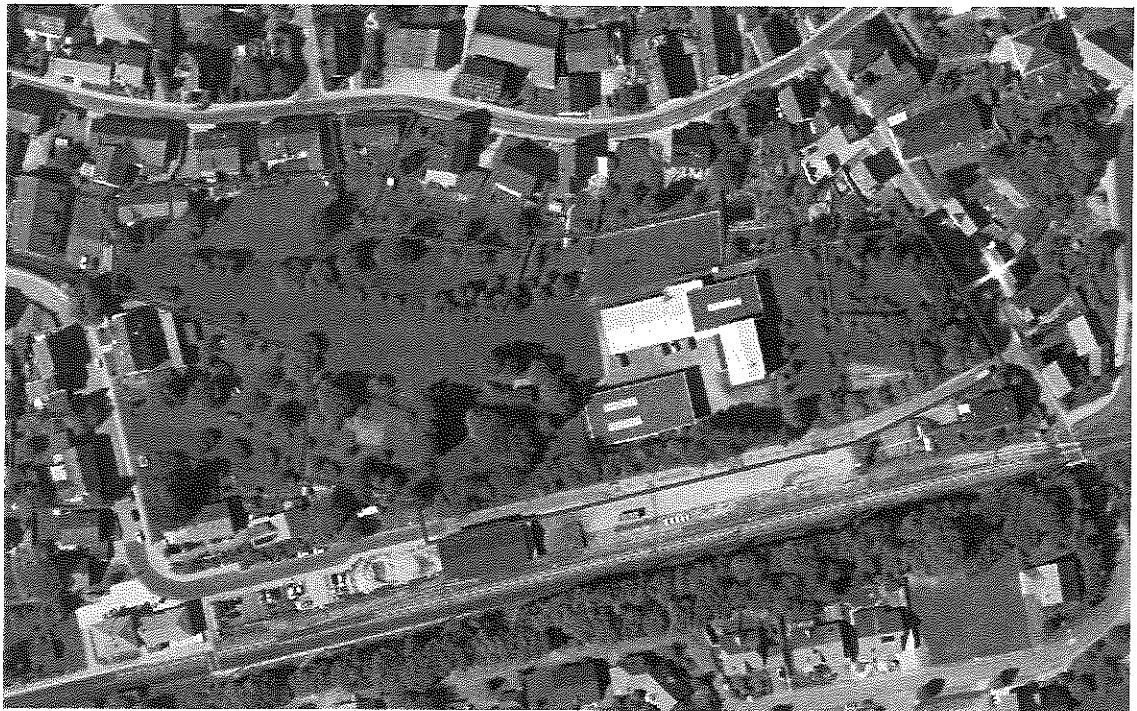


Bild 6: Luftbild mit Abgrenzung Plangebiet, freier Maßstab

## 5 Planung

### 5.1 Konzeption

Dem Bebauungsplan liegt eine städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Gebietes zugrunde. Diese sieht eine durchmischte Bebauungsstruktur mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Entlang der südlichen Bahnhofstraße sollen darüber hinaus drei Mehrfamilienhäuser errichtet werden, um den örtlichen Bedarf an Geschosswohnungen zu decken. Insgesamt sollen im Plangebiet ca. 37 Bauplätze entstehen.



Bild 7: Städtebauliches Konzept, freier Maßstab

### 5.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße erreichbar. Diese ist an die Franz-von-Sickingen-Straße angeschlossen, die in Flehingen die Funktion einer Hauptortsdurchfahrt besitzt. In fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet befindet sich am Bahnhofsgebäude der Bahnhofspunkt Flehingen, welcher durch die Stadtbahnlinie S 4 des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) bedient wird. Ebenfalls am Bahnhof befindet sich eine Bushaltestelle der Buslinie 143 des Verkehrsverbundes Pforzheim-Enzkreis (VPE).

Für das Plangebiet wurde ein eigenes Erschließungssystem entwickelt, um alle Grundstücke optimal anbinden zu können. Über zwei Anknüpfungspunkte an der Bahnhofstraße wird das Plangebiet über einen Ring mit abzweigenden Stichen erschlossen. Die südlichen Grundstücke werden direkt von der Bahnhofstraße angefahren.

Die Haupteerschließungsstraße hat eine Breite von 6 m. Es ist vorgesehen, die Straße öffentliche durch Stellplätze und Baumpflanzungen zu gliedern. Die abzweigenden kurzen Stichstraßen haben eine Breite von vier Meter. Der westliche Abschnitt des Plangebietes wird über einen größer dimensionierten Stich mit abschließender Wendeplatte erschlossen.

Da im Plangebiet ausschließlich mit Zielverkehr zu rechnen ist und die Verkehrsbelastung dementsprechend gering sein wird, ist die Ausbildung von separaten Fußwegen nicht erforderlich. Die Straßen werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgewiesen und entsprechend gestaltet.



### 5.3 Technische Infrastruktur

Die Entwässerungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld der Planung durch das Ingenieurbüro Nohe+Vogel aus Bruchsal überschlägig überprüft. Im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) des Teilortes Flehingen ist das Plangebiet als Außengebiet mit einem entwässerungstechnischen Anschluss an den Kanal in der Steinbrunnenstraße (im Norden des Plangebietes) berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden Bebauung an der Franz-von-Sickingen-Straße und der damit fehlenden Zugangsmöglichkeit ist ein Anschluss an diesen Kanal jedoch nicht realisierbar. Stattdessen wurde ein Anschluss an die südlich gelegene Kanalisation in der Bahnhofstraße untersucht. Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Anschluss an diesen Kanal grundsätzlich möglich ist, ohne Drosselung jedoch mit einer hydraulischen Überlastung zu rechnen ist. Das Ingenieurbüro empfiehlt daher den Einbau eines Stauraumkanals im Plangebiet, um die abzugebenden Wassermengen ausreichend zu drosseln. Es ist beabsichtigt, dieser Empfehlung zu folgen.

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes in das Plangebiet gewährleistet werden.

## 6 Übergeordnete Planungen

### 6.1 Regionalplan

Die Gemeinde Oberderdingen ist in der Strukturkarte zum Regionalplan als Kleinzentrum an der Entwicklungsachse Karlsruhe-Bretten-Heilbronn ausgewiesen

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Mittlerer Oberrhein“ als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Regionalplanerisch bedeutsame Flächen sind durch die Planung nicht betroffen.

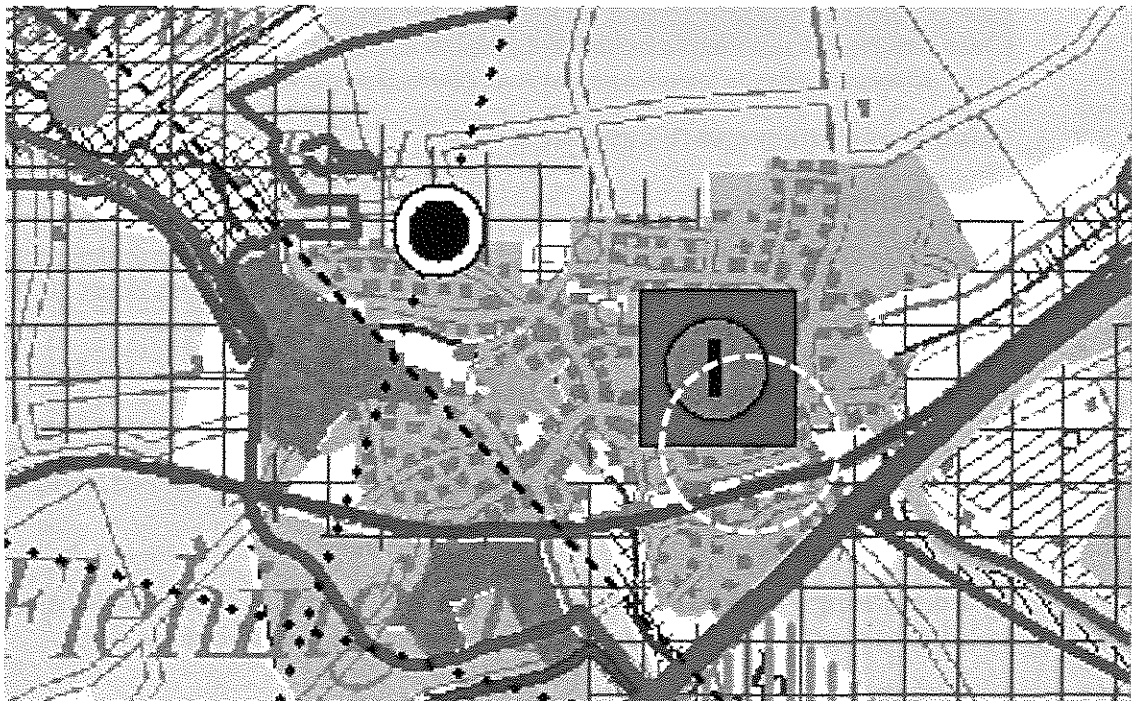


Bild 8: Regionalplan „Mittlerer Oberrhein“, Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte Bereich Oberderdingen, freier Maßstab

## 6.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen-Kürnbach überwiegend als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich des ehemaligen Gewerbebetriebes ist als bestehende gewerbliche Fläche verzeichnet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Im Zuge der nächsten Änderung des FNP erfolgt eine entsprechende Korrektur.

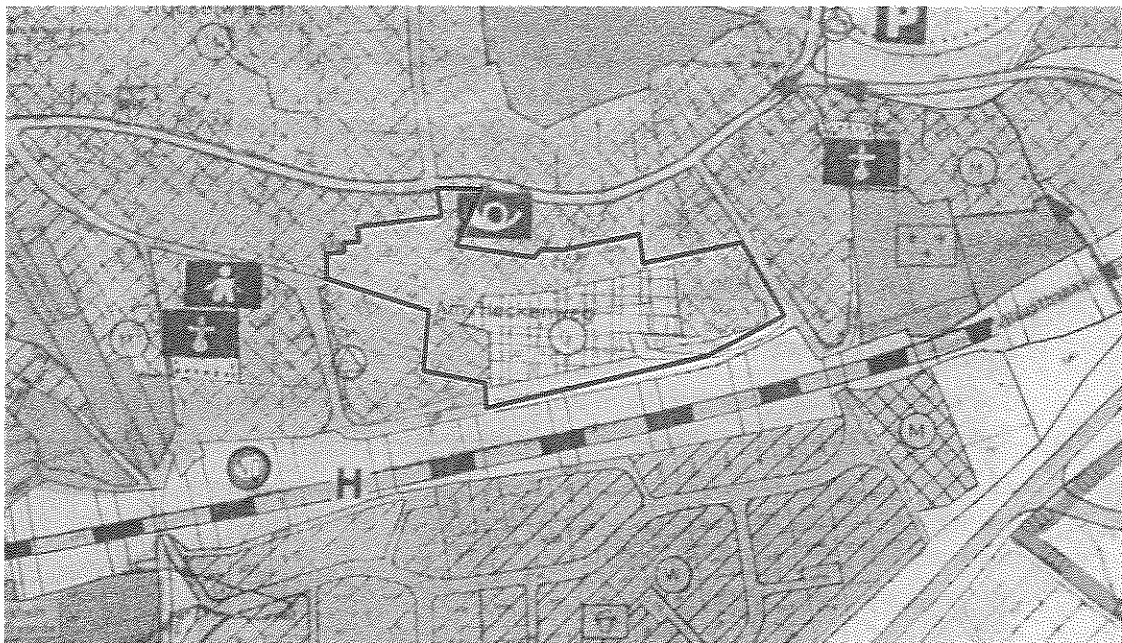


Bild 9: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen-Kürnbach mit Plangebiet

## 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie Biotop befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

### 7.2 Gewässerschutz, Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

### 7.3 Denkmalschutz

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

### 7.4 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 8 Fachgutachten

### 8.1 Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Bahnhofs Flehingen, welche von Stadtbahnen des KVV angesteuert wird. Da eine Überschreitung der Lärmricht- wie auch der Lärmgrenzwerte gemäß 16. BImSchV nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine überschlägige Berechnung des Mittelungspegels unter Zuhilfenahme des dB-Rechners des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vorgenommen. Es wurde dabei von folgenden Parametern ausgegangen:

- 8 Züge je Stunde tags, 4 Züge je Stunde nachts
- Fahrzeugart: Stadtbahnen
- Zuglänge 38 m
- Geschwindigkeit 60 km/h
- Abstand zum Gleis 23 m
- Höhe des Immissionsortes: 5 m

Die Berechnung sowie die Gegenüberstellung mit den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ergibt folgendes Ergebnis:

	Grenzwert 16. BImSchV	Ermittlung gem. dB-Rechner	Ergebnis
Mittelungspegel tags	59 dB(A)	52 dB(A)	- 7 dB(A)
Mittelungspegel nachts	49 dB(A)	49 dB(A)	+ 0 dB(A)

Die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags deutlich, nachts genau eingehalten. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen (insbesondere Schallschutzfenster) ist ein zusätzlicher Lärmschutz möglich. Da bereits durch die Wärmeschutzanforderungen an Fensterbauteile ein passiver Schallschutz des Lärmpegelbereiches II (56 bis 60 dB) erreicht wird, kann auf die explizite Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan verzichtet werden.

### 8.2 Artenschutzgutachten

Zur Feststellung möglicher streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten sowie zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde das Büro Arguplan, Karlsruhe mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung beauftragt. Ergebnisse wurden im Juli 2014 vorgelegt.

Im Plangebiet konnten 20 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 13 als Brutvogelarten einzustufen sind. Bei acht überwiegend häufigen und ubiquitär vorkommenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Planung in der näheren Umgebung ausreichend Ersatzhabitate vorliegen. Die Räumung des Baufeldes hat dabei außerhalb der Brutzeit zu erfolgen (Oktober bis Februar).

Als nicht nicht-ubiquitäre Arten wurden Gartenrotschwanz, Haussperling, Rabenkrähe, Star und Rauchschwalbe festgestellt. Bei Rabenkrähe und Haussperling ist gemäß Gutachten nicht von einem vollständigen Revierverlust auszugehen. In angrenzenden Bereichen sowie neu entstehenden Gartenflächen stehen ausreichend Ersatzhabitate zur Verfügung, so dass keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich sind. Ein Nest der Rauchschwalbe wurde in einem Pferdestall im Plangebiet angetroffen, so dass dieser nur außerhalb der o.g. Brutzeit abgebrochen werden darf. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass eine größere Brutkolonie außerhalb des Plangebietes existiert, so dass ebenfalls keine weitergehenden Maßnahmen getroffen werden müssen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind dagegen erforderlich für den Gartenrotschwanz sowie den Star. Dabei ist für den erstgenannten mindestens drei Nisthilfen in geeigneten Gehölzbeständen im Umkreis von maximal 1 km anzubringen, ebenso sind für den Star Nisthilfen im Ortsgebiet von Flehingen vorzusehen.

Besonders oder streng geschützte Amphibien, Reptilien, Fledermäuse sowie Käfer und Schmetterlinge konnten bei der Untersuchung nicht festgestellt werden. Ebenso wurden keine Pflanzenarten der FFH-Richtlinie, Anhang IV nachgewiesen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung des Zeitraumes der Baufeldräumung sowie bei Durchführung der CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß BNatSchG vorliegen.

## 9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine bisher nur in Teilen bebaute Fläche im Innenbereich des Ortsteils Flehingen einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Umweltprüfung erforderlich, Umweltbelange sind jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen.

### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besitzt keine ausgesprochene Erholungseignung. Zwar sind die Flächen derzeit von der Bahnhofsstraße über einen Weg inoffiziell zugänglich, es handelt sich jedoch vollumfänglich um Privatflächen. Die einzelnen Grundstücke wurden gewerblich, als Garten oder Streuobstwiese genutzt, diese Nutzung ist inzwischen jedoch zu großen Teilen aufgegeben. Ein geordnetes Wegesystem besteht nicht.

Durch die Planung erfolgt größtenteils eine Überbauung der Flächen, einige Grundstücke bleiben als Privatgärten erhalten. Das Baukonzept sieht eine kleinteilige Bebauung mit zugeordneten Gärten vor. Durch die Bebauung werden neue Wohnflächen in ortskernnaher Lage geschaffen.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist derzeit zu großen Teilen unbebaut und besitzt insbesondere im Süden größere Gehölzbestände. Dabei handelt es sich vorwiegend um Obstbäume mit unterschiedlicher Vitalität sowie einzelne Nadelbäume. Geschützte Arten wurden im Zuge eines artenschutzrechtlichen Gutachtens untersucht (s. o.).

Durch Umsetzung der Planung werden die bestehenden Gehölze aufgrund der Anlage der Straßen sowie der erforderlichen Geländemodellierungen nahezu vollständig beseitigt werden müssen. Damit gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Im Gegenzug werden auf den privaten Baugrundstücken neue Gartenflächen entstehen, die zusätzliche Lebensräume bieten können.

### Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört der Bodenlandschaft des Kraichgaus an. Der Untergrund besteht überwiegend aus braunen Auenböden und Auengleyen. Es handelt sich um frische bis mäßig frische Böden mit einem mittleren Ertragspotenzial.

Derzeit ist das Plangebiet durch die Bebauung mit Gewerbegebäuden auf einer Fläche von ca. 0,6 ha versiegelt. Die sonstigen Flächen sind unbebaut und wurden als Grünland oder Garten genutzt. Durch die Befahrung mit Fahrzeugen bestehen einzelne Bodenverdichtungen, größtenteils sind die Bodenfunktionen jedoch als intakt einzustufen.

Durch Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad aufgrund der Anlage von Straßen sowie der Wohnbebauung zwangsläufig erhöht, eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist daher unvermeidbar. Durch entsprechende Festsetzungen kann die zusätzliche Versiegelung jedoch begrenzt werden.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Der Kraichgau ist geprägt durch ein mildes Klima, eine durchschnittliche Niederschlagsmenge von ca. 800 m/a sowie einer hohen jährlichen Sonnenscheindauer. Die durchschnittliche Windgeschwindigkeit ist gering, Hauptwindrichtung ist Südwesten. Das Plangebiet befindet sich auf einer Anhöhe südöstlich des Ortskerns, welche nach Norden und Osten steil abfällt. Durch den vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad dienen die Flächen nachts der Kaltluftentstehung.

Durch Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad erhöht und damit die Kaltluftentstehung reduziert. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass hierdurch erhebliche Einwirkungen auf das Klima in angrenzenden Bereichen entstehen. Ebenso ist die Durchlüftung angrenzender Bereiche durch die Topografie bereits eingeschränkt, so dass auch hier keine Einschränkungen zu erwarten sind.

### **Schutzgut Wasser**

Das Plangebietes ist der Hydrogeologischen Einheiten der Gipskeuper und Unterkeuper zuzuordnen. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist gering, die Grundwasserneubildung wird durch die teilweise tonigen Böden jedoch eingeschränkt. Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch Umsetzung der Planung und der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelung wird die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Aufgrund des bisher schon geringen Potenzials ist jedoch von keinen erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich in einer baulich geprägten Umgebung, besitzt jedoch aufgrund der erhöhten Lage über eine gewisse Fernwirkung, insbesondere von Norden. Derzeit wirkt die bestehende, relativ hohe Bebauung des ehemaligen Gewerbebetriebes störend.

Bei Umsetzung der Planung gehen die unbebauten Bereiche verloren, die Bebauung kann jedoch im Bebauungsplan auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Durch Abbruch des Gewerbebetriebes wird eine störende Landmarke entfernt.

### **Ergebnis**

Zusammenfassen ergeben sich durch die Planung mit Ausnahme des Schutzgutes Boden keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter und damit auf den Naturhaushalt. Die zusätzlichen Versiegelungen sind bei Entwicklung des Baugebietes unvermeidlich und können durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

## **10 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet zu einem innerörtlichen Wohngebiet mit einer kleinteiligen Bebauung entwickelt werden. Vom Wohnen abweichende Nutzungen sollen nur in dem Umfang zugelassen werden, dass eine Beeinträchtigung des Wohnens ausgeschlossen ist. Gleichzeitig soll das Baugebiet modernen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Aus diesen Gründen wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB festgesetzt, welches neben dem Wohnen auch andere verträgliche Nutzungen zulässt. Zur Stärkung der Wohnfunktion wird der Katalog der zulässigen Nutzungen jedoch eingeschränkt.

Von der Zulässigkeit gänzlich ausgenommen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche ein hohes Störpotenzial aufweisen können und sich zudem städtebaulich nur schwer integrieren lassen. Nur ausnahmsweise zulässig Gewerbebetriebe, Verwaltungen sowie Beherbergungsbetriebe. Auch diese Nutzungen können Beeinträchtigungen hervorrufen und sollen daher im Einzelfall geprüft werden.

Aufgrund teilweise abweichender Festsetzungen ist das Allgemeine Wohngebiet in fünf Teilbereiche WA 1 bis 5 unterteilt. Der Nutzungskatalog ist in allen Teilbereichen identisch.

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung

In WA 1 bis WA 5 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Wert und gestattet eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke. Auf Grundlage von § 19 BauNVO ist dabei eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten zulässig, so dass der maximale Versiegelungsgrad der Baugrundstücke 60 % beträgt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Eine Zahl der Vollgeschosse wird lediglich in WA 4 festgesetzt, um die Gebäudekubatur zu steuern. In den anderen Bereichen WA 1, 2, 3 und 5 wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, da mit Trauf- und Firsthöhe eine ausreichende Steuerungsmöglichkeit besteht.

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Stelle auf einer Erhebung im südlichen Anschluss an den Ortskern. Aus diesem Grund wird die Notwendigkeit gesehen, die Gebäudekubatur angemessen zu begrenzen, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Aus diesem Grund werden in WA 1 und WA 2 eine Traufhöhe von 6,0 m sowie eine Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Dies gestattet die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen und flach geneigtem Dach oder ein klassisches Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und ausbaufähigem Dachgeschoss.

In WA 3 wird das Gelände auch nach Veränderungen im Geländeverlauf ein Gefälle nach Norden Richtung Franz-von-Sickingen-Straße aufweisen. Gebäude werden daher von Norden betrachtet durch die Hanglage eher Erscheinung treten. Aus diesem Grund werden Trauf- und Gebäudehöhe in diesem Bereich reduziert, um negative Auswirkungen auf die nachbarliche Bebauung in der Franz-von-Sickingen-Straße zu vermeiden.

In WA 4 wird auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe verzichtet und stattdessen lediglich die Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Gemäß der städtebaulichen Konzeption sollen hier Mehrfamilienhäuser entstehen.

In WA 5 werden eine Traufhöhe von 6,50 m sowie eine Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Damit kann das dort projektierte Vorhaben umgesetzt werden.

Aufgrund der auch nach Veränderung des Geländeverlaufs bewegten Topografie ist die angrenzende Straßenhöhe als Bezugsmaß für Trauf- und Gebäudehöhe nicht immer geeignet. Stattdessen werden zur besseren Steuerung individuelle Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt, um besser auf Geländedifferenzen reagieren und übermäßige Gebäudekubaturen vermeiden zu können. Lediglich in WA 5 wird auf eine EFH verzichtet, da das Gebäude zurückgesetzt in den Hang gebaut werden soll. Bezugsmaß für Trauf- und Firsthöhe ist hier die geplante Geländeoberfläche am tiefsten Punkt.

## 10.3 Nebenanlagen

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m³ zulässig. Damit können typische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradabstellüberdachungen o.ä. in angemessener Größe vorgesehen und flexibel auf den Grundstücken errichtet werden.

#### **10.4 Bauweise**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine kleinteilige Bebauung im Plangebiet vor. Aus diesem Grund wird allgemein eine offene Bauweise festgesetzt. In Teilbereichen erfolgt eine weitergehende Einschränkung mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

#### **10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen und Stellplätze nicht explizit festgesetzt. Um den Bauherren eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung Ihrer Grundstücke einzuräumen, sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Dazu ist mit Garagen zur Wahrung des Straßenbildes ein Mindestabstand von einem Meter zur jeweiligen Erschließungsstraße einzuhalten.

#### **10.6 Zahl der Wohnungen**

Innerhalb des Plangebietes soll gemäß der städtebaulichen Konzeption eine kleinteilige Bebauung umgesetzt werden. Mehrfamilienhäuser sind daher nur in einem Teilbereich an der Bahnhofsstraße erwünscht. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen in einem Großteil des Plangebietes auf zwei beschränkt. In der nördlichsten Bauzeile zur Franz-von-Sickingen-Straße ist zur weitergehenden Beschränkung der Gebäudekubatur nur eine Wohnung je Gebäude zulässig.

#### **10.7 Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die oberirdische Führung von Versorgungs- oder Telekommunikationsleitungen führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund unzulässig.

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

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist eine Rodung der Gehölze im Baugebiet ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.

#### **10.9 Pflanzgebote**

Das Plangebiet soll den Charakter eines durchgrünten Wohnquartiers erhalten. Um diese Zielsetzung zu unterstützen ist eine Gliederung der öffentlichen Verkehrsräume mit Baumpflanzungen vorgesehen und im Plan dargestellt. Von den festgesetzten Standorten kann dabei im Zuge der Erschließungsplanung abgewichen werden.

Ebenfalls ist aus ökologischen Gründen je Baugrundstück die Anpflanzung mindestens eines hochstämmigen Laubbaumes oder eines Obstbaumes vorgegeben.

Eine Pflanzenliste mit geeigneten Bäumen und Sträuchern ist im Bebauungsplan enthalten.

#### **10.10 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung sind für die Vogelarten Gartenrotschwanz sowie Star CEF-Maßnahmen in Form von Nistkästen vorzusehen. Hierbei sind drei Nistkästen für den Gartenrotschwanz an geeigneter Stelle in einem Umkreis von 1 km zum Plangebiet vorzusehen. Für den Star müssen an geeigneten Stellen im gesamten Ortsgebiet von Flehingen ebenfalls drei Nisthilfen angebracht werden.

## **11 Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Äußere Gestaltung**

Das Plangebiet befindet sich auf einer Anhöhe in Angrenzung zum Ortskern und besitzt damit eine gewisse Fernwirkung. Aus diesem Grund werden an die Gestaltung von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt.

### **11.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung**

Hinsichtlich der Dachausbildung der Gebäude soll Bauherren ein möglichst großer Gestaltungsspielraum zugestanden werden. Aus diesem Grund sind als Dachform Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer wie auch Zeltdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig. In WA 4 sind Satteldächer von der Zulässigkeit ausgenommen, da aufgrund der projektierten größeren Gebäude übermäßig große Dachräume zu erwarten sind. Zur Vermeidung unproportioniert hoher Dächer ist die Dachneigung je nach Dachform beschränkt.

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

Bezüglich der Dachdeckung erfolgt eine Beschränkung auf die in der näheren Umgebung üblichen Farbtöne rot, braun oder grau. Verglasungen (z.B. für Wintergärten) sind in untergeordnetem Maß ebenfalls zulässig.

Aus ökologischen Gründen sind Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zulässig. Sofern Hauptgebäude mit Flachdächern ausgeführt werden, ist eine mindestens extensive Dachbegrünung zwingend vorzusehen.

### **11.3 Dachaufbauten**

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

### **11.4 Einfriedungen und Stützmauern**

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Höhe und Ausbildung eingeschränkt. Zulässig sind zu öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen als Metallzäune, Holzzäune, Hecken oder Gabionen bis 1 m Höhe. Zwischen den Grundstücken erfolgt keine Beschränkung der Höhe, das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist jedoch zu beachten. Die Anpflanzung von Thuja-Hecken ist aus ökologischen Gründen allgemein unzulässig.

Aufgrund der Topografie sind Stützmauern zur Abfangung des Geländes im Einzelfall unumgänglich. Stützmauern sind zur Wahrung des Ortsbildes als Gabionen oder aus Naturstein anzulegen.

### **11.5 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchgrünten Wohnquartiers wie auch aus ökologischen Gründen sind Freiflächen gärtnerisch anzulegen. Die Pflanzenliste zum Bebauungsplan ist dabei zu beachten.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies kann in Form von Rasengittersteinen, Fugenpflaster o.ä. erfolgen.



### 11.6 Zahl der Stellplätze

Die öffentlichen Erschließungsstraßen werden in der Form dimensioniert, dass die Anlage einzelner öffentlicher Stellplätze möglich ist. Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum führt dagegen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung, hemmt den Verkehrsfluss und kann die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Aus diesem Grund sind auf den jeweiligen Grundstücken in ausreichendem Maß Stellplätze anzulegen.

## 12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2,38 ha	100,0 %
Bauflächen	1,69 ha	71,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,02 ha	0,8 %
Private Grünflächen	0,23 ha	9,7 %
Verkehrsfläche	0,44 ha	18,5 %