

STADT HASLACH IM KINZIGTAL

04 Begründung

zum

Bebauungsplan

„Brühl III“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

bhm BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Begründung zum Bebauungsplan „Brühl III“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Projekt-Nr.

22045

Bearbeitung

M. Sc. M. Kirstein

Interne Prüfung: 23.02.2026 DWI

Datum

30.04.2026

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Heinrich-von-Stephan-Str. 25

79100 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Geltungsbereich 2

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs 2

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme 3

2.2.1 Nutzungen 3

2.2.2 Ver- und Entsorgung 3

2.2.3 Erschließung 4

2.2.4 Störfallbetriebe und Altlasten 4

2.2.5 Emissionen 4

2.2.6 Überschwemmungen 7

2.2.7 Kampfmittel 8

2.2.8 Landwirtschaft 9

2.2.9 Impressionen Plangebiet 11

3. Übergeordnete Vorgaben 12

3.1. Regionalplanung 12

3.2. Flächennutzungsplan 13

3.3. Bestehende Bebauungspläne 14

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 14

4. Verfahren 15

5. Artenschutz 16

6. Planungskonzept 16

6.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung 16

6.2. Bebauungskonzept 17

6.3. Verkehrserschließung 18

6.4. Ver- und Entsorgung 19

6.5. Freiraum / Ökologie / Klimaschutz 20

7. Entwässerungskonzeption 21

8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 25

8.1. Art der baulichen Nutzung 25

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet 25

8.2. Maß der baulichen Nutzung 26

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen 26

8.2.2 Grundflächenzahl 26
8.2.3 Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl 27
8.3. Bauweise 28
8.4. Überbaubare Grundstücksflächen 29
8.5. Stellung der baulichen Anlagen 30
8.6. Flächen für Stellplätze, (Tief-)Garagen und Carports 31
8.7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen 31
8.8. Verkehrsflächen 31
8.9. Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 33
8.10. Öffentliche Grünflächen 36
8.11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 36
8.11.1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung 36
8.11.2 Lichtinduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung 37
8.11.3 Metalloberflächen 37
8.11.4 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen 37
8.11.5 Dachbegrünung 37
8.11.6 Vermeidung von Vogelschlag 38
8.11.7 Schutzmaßnahmen für Amphibien 38
8.11.8 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz 39
8.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG 39
8.13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 44

9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften 48
9.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen 48
9.1.1 Dachgestaltung 48
9.2. Werbeanlagen 48
9.3. Grundstücksgestaltung 48
9.3.1 Einfriedungen 49
9.4. Versorgungsleitungen 50
9.5. Stellplatzverpflichtung 50
9.6. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien 51

10. Flächenbilanz 51

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.....2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. 3
Abb. 3: Geruchsprognose.....6
Abb. 4: Lage des Geltungsbereichs in der Überflutungsfläche eines HQextrem 7
Abb. 5: Überflutungstiefen 0 – 0,25 m bei einem HQextrem 7
Abb. 6: Auszug aus der Überprüfung der Kampfmittelbelastung über Luftbildauswertung 8
Abb. 7: Wertstufen der Flurbilanz 2022 für das Stadtgebiet Haslach im Kinzigtal 10
Abb. 8: Blick nach Südwesten in die offene Landschaft.....11
Abb. 9: Einfamilienhäuser an Manfred-Hildenbrand-Str. und Waldseeweg 11
Abb. 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan. 12
Abb. 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....13
Abb. 12: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Brühl II“. 14
Abb. 13: Lage des Untersuchungsraums (rot umrandet) 15
Abb. 14: 3D-Modell des Bebauungskonzeptes (Stand April 2024) (Quelle: bhmp) 17
Abb. 15: Verkehrsplanung mit Baufenster (Quelle: Wald + Corbe und bhmp, 2025).....19
Abb. 16: Freiraumkonzeption (Stand: Januar 2026) (Quelle: bhmp) 21
Abb. 17: schematische Darstellung der geplanten Entwässerung (Quelle: Entwässerungskonzeption, 2025) 24
Abb. 18: Beispielhafte Darstellung von Kettenhäusern (Quelle: bhmp).....28
Abb. 19: Bereiche zur Errichtung von Garagen und Carports (in orange: zulässiger Bereich zur Errichtung von Garagen und Carports; in lila: Ausschluss von Garagen und Carports; Zuschnitt der Baugrundstücke sind beispielhaft; Quelle: bhmp).....30
Abb. 20: Ausrichtung von Hauptgebäuden (Quelle: bhmp) 30
Abb. 21: Darstellung der Wendemöglichkeiten in Planstraße A und der Planstraße B (Quelle: bhmp) 32
Abb. 22: Darstellung der Wendemöglichkeit in der Planstraße C (Quelle: bhmp) 32
Abb. 23: Geplanter Anschlüsse an die Regenwasserkanalisation (blau) sowie an das Entwässerungsgrabensystem (grün). Hellblau: anteilige Entwässerung in das öffentliche Entwässerungssystem 34
Abb. 24: Schallimmissionen im Nachtzeitraum (Quelle: Schallgutachten).....41
Abb. 25: Maßgeblicher Außenlärmpegel (Quelle: Schallgutachten) 42
Abb. 26: Schallimmissionen im Tageszeitraum – mit Bebauung (Quelle: Schallgutachten) ..43
Abb. 27: in Gelb: Baufelder an der Grenze zu Bereichen mit ≥ 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit (Quelle: Geruchsgutachten) 44
Abb. 28: Vorgartenzone und rückwärtige Bereiche der Baugrundstücke 49

Tabellenverzeichnis Seite

Tab. 1: Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete (relative Grenzhäufigkeiten*) nach TA Luft 2021, Auszug aus dem Geruchsgutachten 5
Tab. 2: Anzahl geplanter Wohneinheiten und Stellplätze (Stand April 2024) 18
Tab. 3: Flächenbilanz im Geltungsbereich.....51

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Haslach im Kinzigtal liegt mit ihren 7.000 Einwohnern im Südschwarzwald und bildet zusammen mit den Gemeinden Fischbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft.

Die Altersstruktur Haslachs ist durchmischt. Ca. 16 % der Personen sind unter 18 Jahre alt, 17 % der Bevölkerung sind zwischen 24 und 37 Jahre alt und ca. 23 % sind älter als 65 Jahre alt. Es besteht deshalb eine differenzierte Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen, die die verschiedenen Bedürfnisse der jeweiligen Altersgruppen abdeckt.

Die Stadt hat auf die verschiedenen Bedürfnisse und unterschiedlichen Bedarfe ihrer Bevölkerung reagiert und möchte ein Wohnquartier entwickeln, das sich sowohl von der Bebauungsstruktur in den Bestand eingliedert, als auch landschaftliche Qualitäten schafft und einer zukunftsfähigen nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung trägt.

Durch die punktuelle Schaffung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern wird die Dichte innerhalb des Wohngebiets maßvoll erhöht, bei gleichzeitigem Schaffen zusammenhängender und qualitativ hochwertiger Grünflächen. Die Kombination aus Dichte und Grünraum trägt zu einer effizienten Nutzung des Grund und Bodens bei und schafft gleichzeitig ein attraktives und lebenswertes Wohnumfeld für die Bevölkerung Haslachs.

Da die Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Stadt begrenzt sind, soll das Quartier im südlichen Teil des Stadtgebiets entstehen, das einen neuen Siedlungsrand bildet. Die angrenzende Landschaft ist geprägt von den Wäldern des Südschwarzwalds sowie mehreren Wiesen und Weiden, die einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterstehen. Es bestehen einzigartige Sichtbezüge und Wegebeziehungen in die Landschaft, die zu erhalten und weiterzuentwickeln sind.

Ziele der Planung:

- Deckung der Nachfrage an verschiedenen Gebäudetypologien und Wohnformen für alle Altersgruppen,
- zeitgemäße, zukunftsfähige, qualitätvolle sowie nachhaltige Siedlungsentwicklung,
- Schaffung von Räumen, die eine lebendige Nachbarschaft und ein gesellschaftliches Miteinander fördern,
- Schaffung eines ökologisch hochwertigen Naturraums,
- Gestaltung eines qualitativ hochwertigen Siedlungsrands mit hochwertigen Grünräumen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Brühl III“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen und qualitativ hochwertigen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt südlich der Kernstadt in Stadtrandlage und somit im Außenbereich des Stadtgebiets.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 2023)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 1071, 1072, 1073, 1074, 1074/1, 1081, 1081/1, 1083 und 1084 gänzlich sowie Teile der Flurstücke 1088, 1089, 1090, 1091, 1092. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,57 ha.

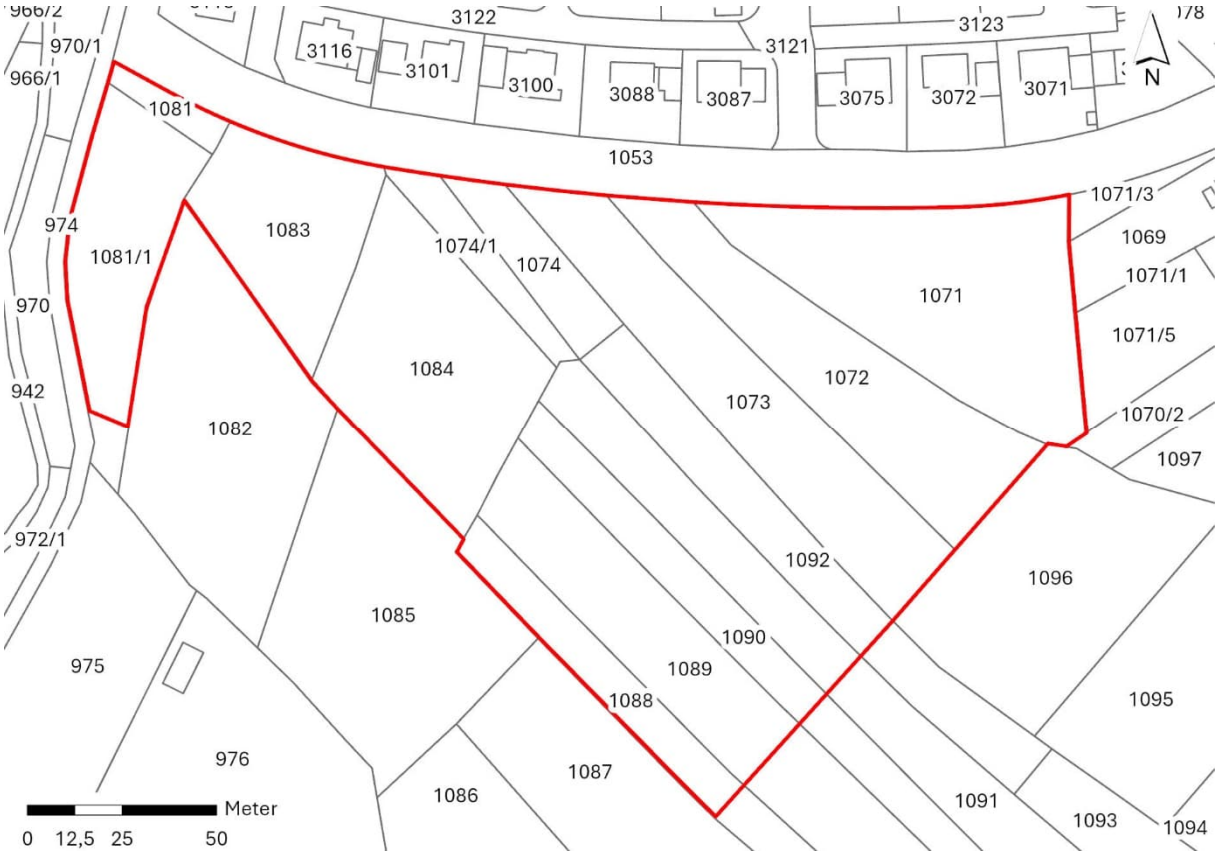


Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: ALK der Stadt Haslach)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet schließt an das Baugebiet Brühl II an, das überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht. Westlich und östlich des Gebiets befinden sich Einfamilienhäuser, an die das Plangebiet anschließt. Im Westen fließt der Hofstetterbach und im Osten der Mühlenbacher Talbach, die von Süden nach Norden verlaufen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand schließen im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt an das Plangebiet an. Es besteht ein enger räumlicher Bezug zur offenen Landschaft und zum nahen Waldgebiet, das sich auf den Ausläufern des Gehrenbergs befindet. Alles in allem ist das Gebiet aufgrund der Ortsrandlage eher ländlich geprägt.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation. Der Anschluss des Gebiets an die notwendigen Versorgungsleitungen wird über die im Norden angrenzende Manfred-Hildenbrand-Straße erfolgen. Die weitere Versorgung wird über die Planstraßen gesichert.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Für den Anschluss des Schmutzwassers wurde bereits im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Brühl II“ ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation im nördlichen Bereich des Neubaugebietes „Brühl III“ vorbereitet, an welchen die gepl. Schmutzwasserkanalisation des Baugebietes angeschlossen wird.

Die für die an den Bächlewald angrenzenden Grundstücke vorgesehene öffentliche Schmutzwassertrasse soll in Richtung Nordwesten zu der bestehenden Schmutzwasser- bzw. Mischwasserkanalisation (mit Unterquerung des Hofstetterbachs) ableiten.

Für eine schadlose Ableitung im Bereich des öffentlichen Entwässerungssystems wird der Nachweis im Rahmen des Entwässerungskonzepts erbracht. Weitere Ausführungen zur geplanten Entwässerung sind in Kap. 7 oder dem Entwässerungskonzept (Anlage 3) zu entnehmen.

2.2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist großräumig mit dem Auto über die von Süden nach Norden verlaufende L 294 (Mühlenbacher Str.) zu erreichen. Im Norden schließt die Manfred-Hildenbrand-Str. direkt an das Plangebiet an.

Die Stadt ist außerdem über den örtlichen Bahnhof an das örtliche Schienenverkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof liegt nördlich des historischen Ortskerns und wird von der Schwarzwaldbahn angefahren, die von Offenburg bis nach Konstanz fährt. Über das Fuß- und Radwegenetz ist die Planfläche innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Bushaltestellen in der Hebel- und Mühlenbacher Straße sind vorhanden.

Im Westen des Plangebiets führt der Fußweg Bächlewaldweg nach Norden und stellt eine wichtige Fußverbindung zu den nordwestlich gelegenen schulischen Einrichtungen dar. Auch im Osten befindet sich ein Fußweg (Waldseeweg), der das Gebiet fuß- und radläufig mit den sozialen Einrichtungen im Norden verbindet.

Im Süden des Plangebiets liegen einige Wanderwege, die die Naherholungsgebiete erreichbar machen.

2.2.4 Störfallbetriebe und Altlasten

Die Abfrage von nahegelegenen Störfallbetrieben und Altlasten im Plangebiet war negativ.

2.2.5 Emissionen

<u>Geruch</u>

Im Umkreis von 600 m um die Plangebietsgrenze befinden sich mehrere Tierhaltungsanlagen. In ca. 50 m Entfernung südlich des Plangebiets befindet sich im Bächlewaldweg 3 eine Pferdehaltung mit Reithof. Südwestlich des Plangebiets, in etwa 215 m Entfernung (Hofstetter Straße 41) befindet sich eine Rinder- und Schweinehaltung und in etwa 265 m Entfernung (Hofstetter Straße 43) eine weitere Tierhaltung. Westlich des Plangebiets, in ca. 600 m Entfernung an der zum Plangebiet abgewandten Nordseite des Spitzenbergs befindet sich ein

weiterer Reithof (Reithof zum Schänzle) innerhalb des 600 m-Radius. Unmittelbar an den Reithof zum Schänzle angrenzend befindet sich darüber hinaus eine private Pferdehaltung mit ca. 2 Pferden. Durch die Tierhaltungsbetriebe im Umfeld des Plangebiets können Geruchsimmissionen im Plangebiet hervorgerufen werden. Die Emission von Geruchsstoffen kann in der Umgebung einer Geruchsquelle zu erheblichen Belästigungen führen. Die Eigenschaft, beim Menschen Geruchsempfindungen auszulösen, ist eine spezifische Eigenheit des jeweiligen Stoffes. Der Geruch kann wahrgenommen werden, wenn die spezifische Geruchsschwelle des jeweiligen Geruchsstoffes überschritten wird. Üblicherweise werden Gerüche nicht aufgrund ihrer Intensität, sondern aufgrund der Häufigkeit ihrer Wahrnehmung beurteilt (TA Luft 2021).

Tab. 1: Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete (relative Grenzhäufigkeiten*) nach TA Luft 2021, Auszug aus dem Geruchsgutachten

Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	Dorfgebiete
0,10 (10 %) *	0,15 (15 %) *	0,15 (15 %) *

Im Rahmen eines Geruchsgutachten wurde geprüft, ob aufgrund der Geruchsbelastung erhebliche Belästigungen für die Wohnbebauung auftreten. Die vorliegende Untersuchung ermittelt und bewertet im Auftrag der Stadt Haslach im Kinzigtal die Geruchsimmissionen im Plangebiet „Brühl III“ sowohl für den derzeitigen Bestand der landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets einschließlich ggf. zu berücksichtigender Entwicklungsabsichten der Betriebe.

Der Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete von 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit nach Anhang 7 TA Luft 2021 wird im Großteil des Plangebiets eingehalten. In diesen Bereichen besteht keine Nutzungseinschränkungen für eine geplante Wohnbebauung. Das Plangebiet grenzt im Süden an landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich an. Der für Wohngebiete geltende Immissionswert von ≤ 10 % kann in Anlehnung an die Gemengelageregelung nach Nr. 3.1 Anhang 7 TA Luft 2021 für den Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlicher Nutzung bzw. dem Außenbereich und der geplanten Wohnnutzung (Plangebiet) auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Aus gutachterlicher Sicht sollte der Zwischenwert den Immissionswert von 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit für Dorfgebiete gemäß TA Luft 2021 für die Wohnbebauung im Plangebiet, die sich im Übergang zum Außenbereich befindet, an der geplanten Bebauung jedoch nicht überschritten werden.

Eine juristische Prüfung einer Überschreitung der 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit hat ergeben, dass im vorliegenden Fall eine Gemengelage vorliegt und aufgrund dessen bei einer Jahresgeruchsstundenhäufigkeit von < 15 % keine erhebliche Belästigung durch Geruch vorliegt. Eine Gemengelage kann angesichts der Ortsüblichkeit der Geruchsauswirkungen, der landwirtschaftlichen Prägung des im Übergangsbereich zum Außenbereich gelegenen Plangebiets und seiner erheblichen Vorbelastung angenommen werden.

Auf den Flächen, auf denen eine Jahresgeruchsstundenhäufigkeit von über 15 % prognostiziert wird, ist keine Bebauung vorgesehen. Festsetzungen für die Bebauung im Grenzbereich wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

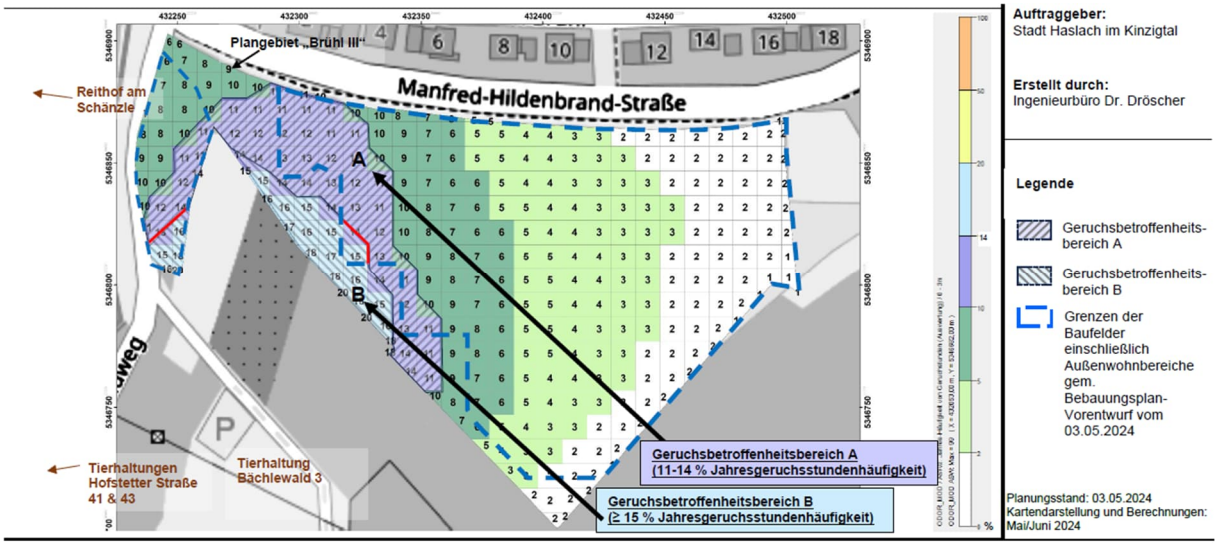


Abb. 3: Geruchsprognose
(Quelle: Schallgutachten, 2024).

Entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in der Bauleitplanung eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen. Im Rahmen des Geruchsgutachtens wurden die Entwicklungsabsichten bei den benachbarten Betrieben abgefragt sowie die Baugenehmigungsunterlagen miteinbezogen.

Die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe richtet sich derzeit nach § 35 BauGB. Für das Fortbestehen der Betriebe sind Erweiterungsmöglichkeiten nicht zwingend erforderlich. Dies spiegelt auch die Antwort der Betreiber auf Nachfrage nach Entwicklungsbedarfen wider: die Betreiber der landwirtschaftlichen Betriebe gaben keine weiteren Erweiterungsbedarfe an. Dies wurde bei der Berechnung der Geruchsbelastung für das geplante Wohngebiet im vorliegenden Geruchsgutachten berücksichtigt.

Schall

Des Weiteren steht in ca. 890 m Entfernung zum nahest möglichen Baugebietsrand ein Schießstand des örtlichen Jäger- und Schützenvereins, von dem Lärmemissionen ausgehen können. Auch diese Nutzung genießt Bestandsschutz. Ein Lärmgutachten hat ergeben, dass vom Schießstand keine erhebliche Beeinträchtigung ausgeht.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch durch Verkehrslärmemissionen ausgehend von der Manfred-Hildenbrand-Straße zu erwarten. Die vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingegangen. Detaillierte Ausführungen sind dem Kapitel 8.12. „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG" zu entnehmen.

2.2.6 Überschwemmungen

Das Plangebiet liegt in der Überflutungsfläche eines HQextrem.

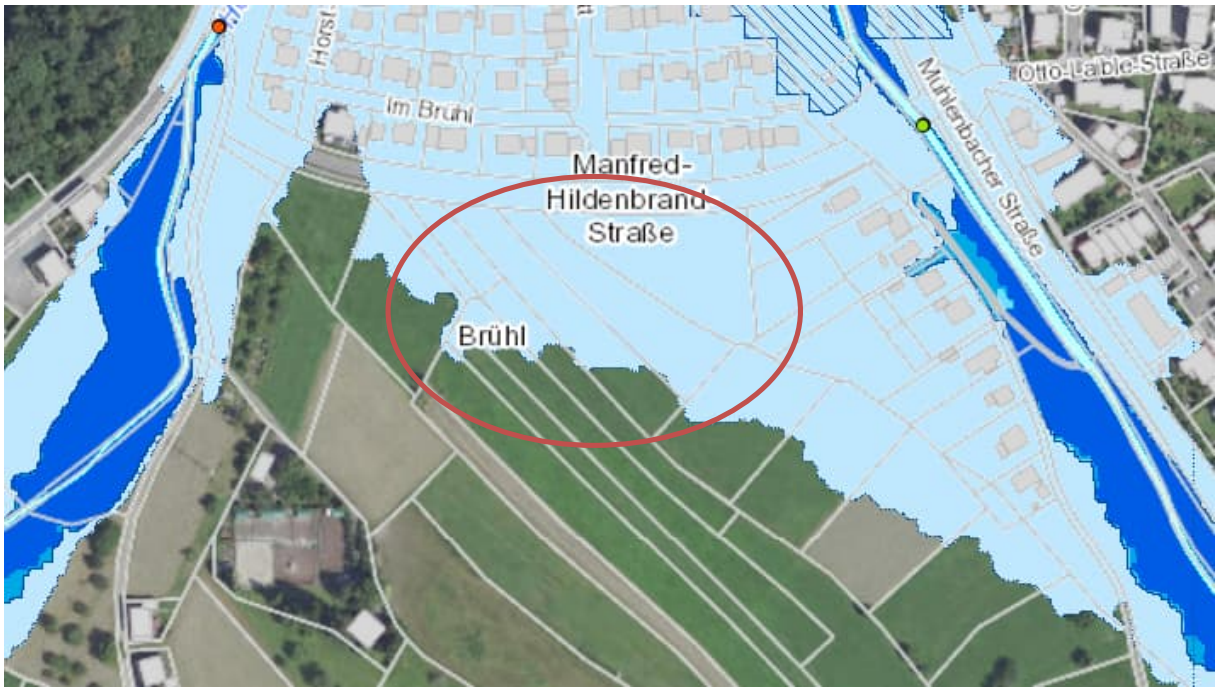


Abb. 4: Lage des Geltungsbereichs in der Überflutungsfläche eines HQextrem
(Quelle: LUBW, 2023).

Bei einem HQextrem kann sich das Wasser bis zu einer Überflutungstiefe von 25 cm stauen.



Abb. 5: Überflutungstiefen 0 – 0,25 m bei einem HQextrem
(Quelle: LUBW, 2023).

Das Baugebiet soll insgesamt um mindestens 0,5 m angehoben werden. Die in den Hochwassergefahrenkarten dargestellte Überflutungssituation wird sich aufgrund der

Geländeanpassung verändern. Eine Retentionsraumbilanzierung ist für das Plangebiet innerhalb von Überflutungsflächen HQextrem nach §76 WHG nicht erforderlich.

2.2.7 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat einen Verdacht auf Kampfmittelbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs ergeben. Für den südwestlichen Teil des Planungsgebiets kann das Vorhandensein von Blindgängern nicht ausgeschlossen werden. Es ist anzunehmen, dass nach dem zweiten Weltkrieg im Plangebiet vorhandene Bombentrichter mit unterschiedlichen Materialien aufgefüllt wurden. Dies erfordert einen besonderen Umgang im Rahmen der Bauausführung.



Abb. 6: Auszug aus der Überprüfung der Kampfmittelbelastung über Luftbildauswertung
(Quelle: UXOPRO, 26.09.2022)

2.2.8 Landwirtschaft

Die Stadt Haslach hat einen hohen Anteil an Wald- und Landwirtschaftsflächen. Während im Norden Haslachs eher Böden mit niedriger Bodenqualität vorherrschen (Grenzflur und Untergrenzflur), so befinden sich im Süden Haslachs Böden mit der Kategorie „Vorbehaltsflur I“. Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Die Kategorie „Vorbehaltsflur“ schließt jedoch eine andere Nutzung nicht aus.

Die Planfläche befindet sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde, die sie in den letzten zehn Jahren schrittweise aufgekauft hat. Derzeit sind die Flächen an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet. Die Pächter wurden schriftlich über die Kündigung ihrer Pachtverträge informiert. Die Flächen werden zur Grünlandbewirtschaftung genutzt und dienen überwiegend der Futtermittelproduktion. Die Kündigung der Pachtverträge verursacht keine existenzbedrohende Situation für die landwirtschaftlichen Betriebe, die ihre Futtermittel anderweitig beziehen können. Folgende Schläge nehmen durch das Plangebiet jedoch in ihrer Länge ab: 1088, 1089, 1090, 1091 und 1092. Der kleinste Schlag (1094) hat nach der Trennung eine Länge von 50 m. Die weiteren Schläge besitzen auch nach Realisierung des Baugebiet eine Länge von über 130 m, die eine wirtschaftliche Bewirtschaftung möglich macht, sodass auch nach Realisierung des Plangebiets eine wirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen möglich ist.

Im Rahmen des Wohnbauflächenbedarfsnachweises wurden die begrenzten Innenentwicklungspotentiale sowie alternative Flächen im Außenbereich überprüft. Den ermittelten geringen Entwicklungspotenzialen stehen rund 270 Einträge von Bauplatzinteressierten gegenüber, deren Bedarf weder durch die bestehenden Innenentwicklungspotenziale noch durch die verfügbaren Flächenreserven gedeckt werden kann.

Die Stadt Haslach kommt zum Ergebnis, dass die Planfläche eine der letzten verbliebenen Möglichkeiten zur effektiven, konzentrierten Wohnbauentwicklung Haslachs ist. Aus Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist eine konzentrierte Siedlungserweiterung auf einer größeren zusammenhängenden Fläche kleineren Arrondierungen vorzuziehen. Zwar finden sich im Norden der Stadt Böden mit geringerer Qualität, jedoch gibt es dort keine zusammenhängenden Flächen, die sich für eine großflächige Siedlungserweiterung eignen. Daher soll die im Süden liegende Planfläche entwickelt werden. Durch die angestrebte hohe Wohndichte kann der Erschließungsaufwand gering gehalten werden. So wird langfristig Fläche eingespart.

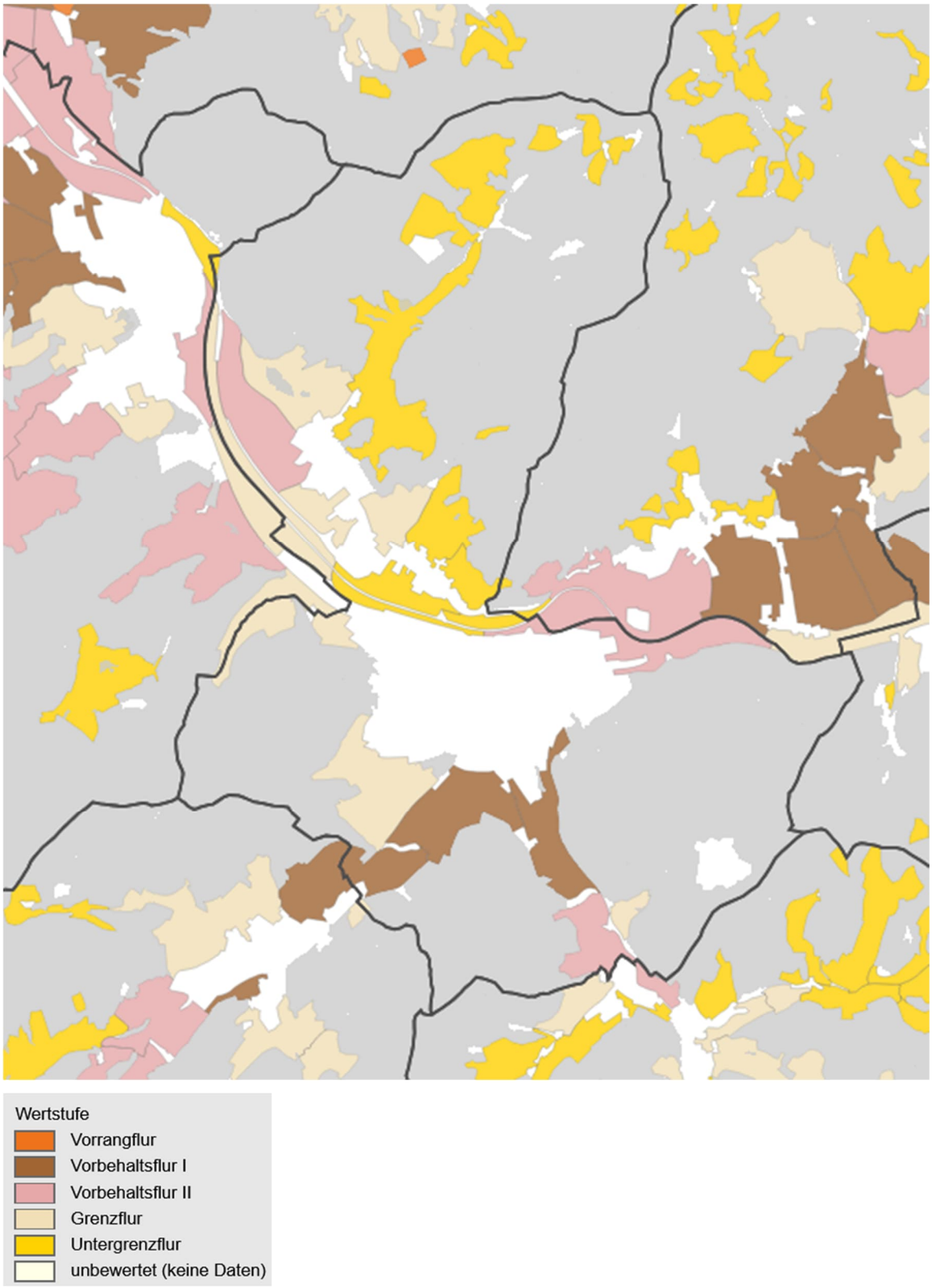


Abb. 7: Wertstufen der Flurbilanz 2022 für das Stadtgebiet Haslach im Kinzigtal
Quelle: Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und ländlicher Raum, Stand 10.2024.

2.2.9 Impressionen Plangebiet



Abb. 8: Blick nach Südwesten in die offene Landschaft
Foto bhmp.



Abb. 9: Einfamilienhäuser an Manfred-Hildenbrand-Str. und Waldseeweg
Foto bhmp.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt. Im aktuell rechtswirksamen Regionalplan aus dem Jahr 2019 ist die Planfläche als Weißfläche dargestellt und wird von keinen regional bedeutsamen Schutzgebieten überlagert. Dem Vorhaben steht aus regionalplanerischer Sicht nichts entgegen.

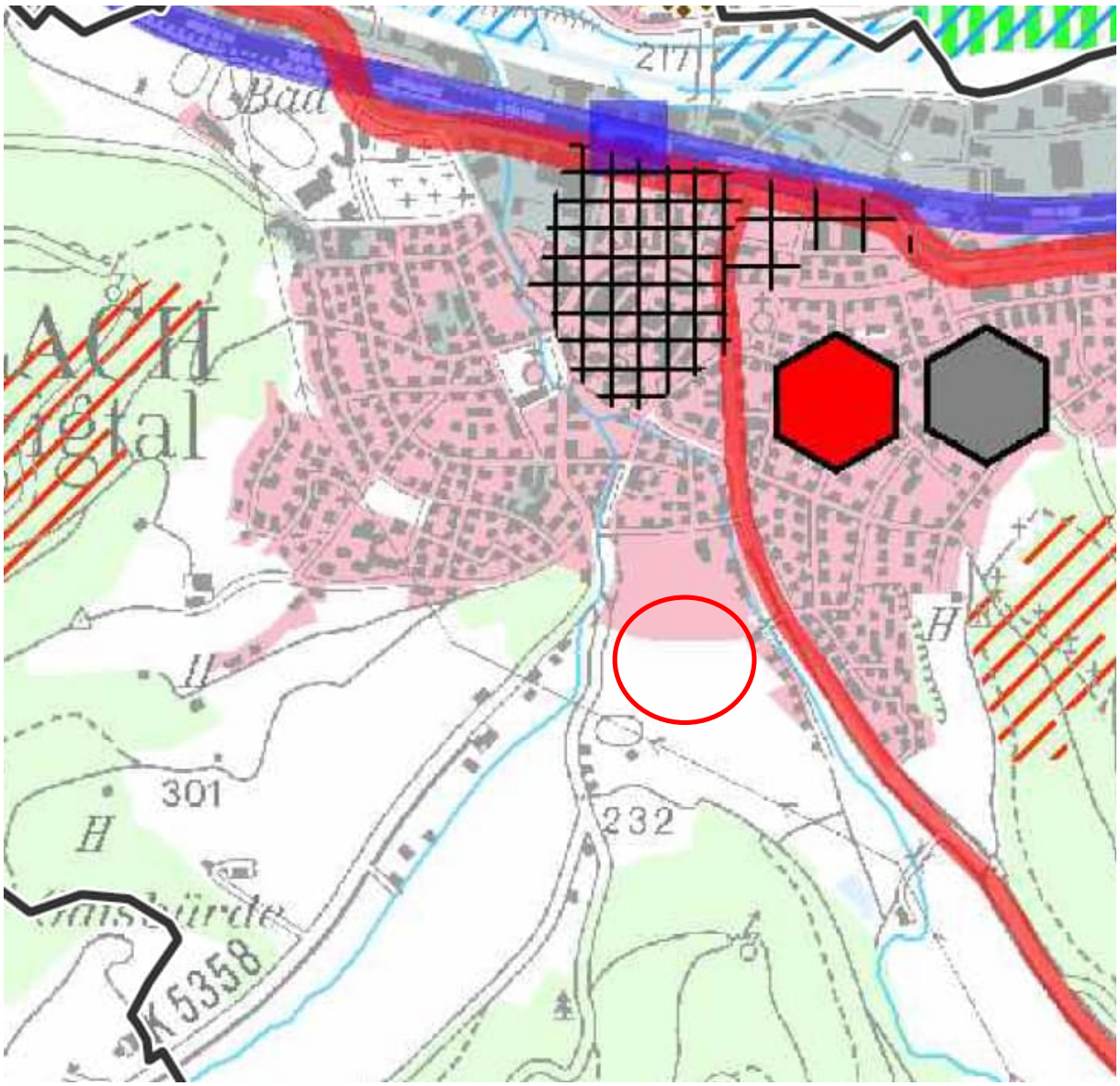


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, 2019)

3.2. Flächennutzungsplan

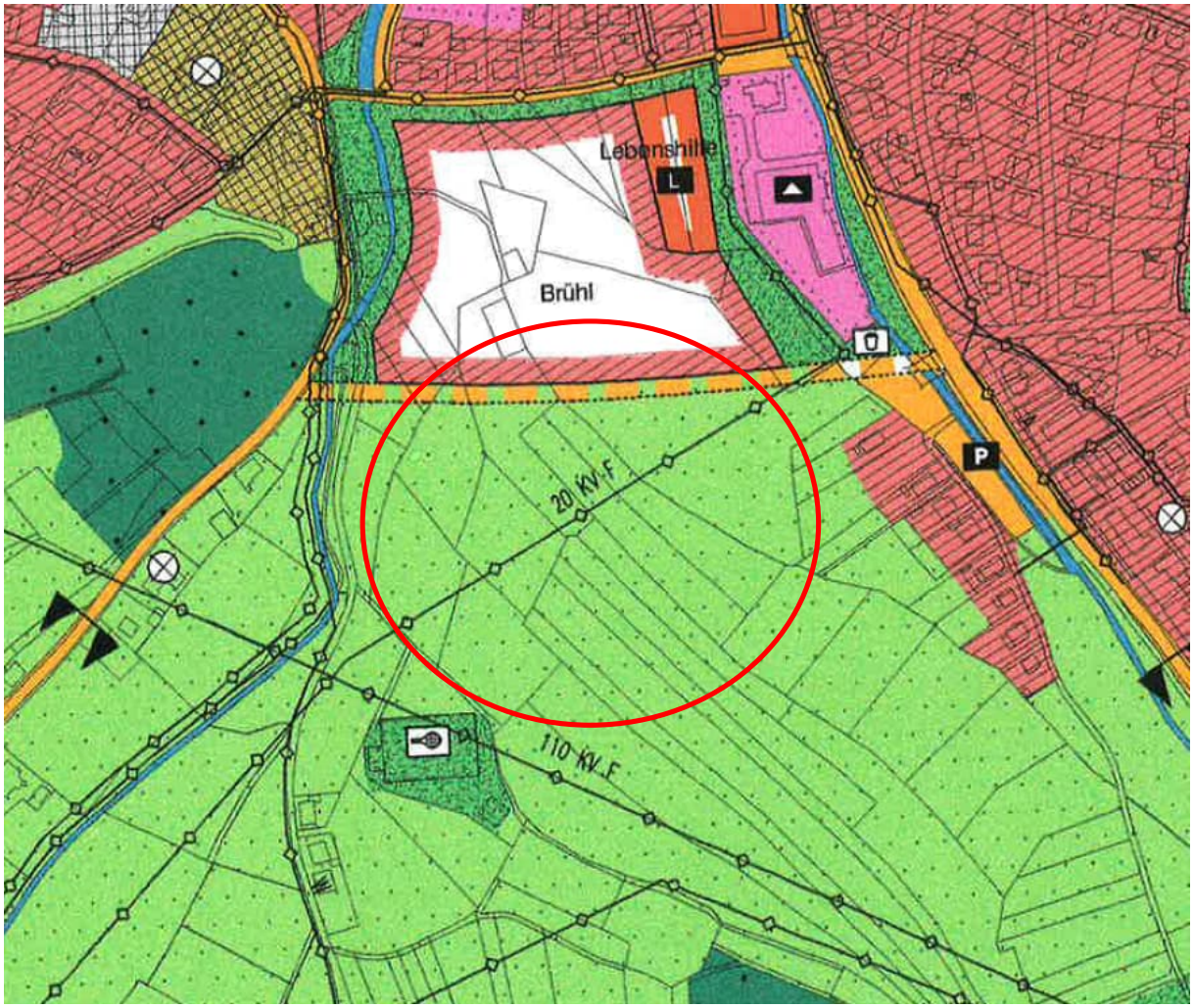


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, 2002)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im gesamten Geltungsbereich landwirtschaftliche Fläche dar. Quer durch das Plangebiet verläuft zeichnerisch eine 20 kV-Leitung, die jedoch nicht mehr besteht.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der Wohnbauflächenbedarf wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans begründet.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne.

An das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Brühl II aus dem Jahr 2014. Dieser sieht im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Einfamilienhäuser vor. Außerdem sichert er den Bachlauf des Hofstetterbachs sowie dessen Randbereiche. Die südlich gelegene Manfred-Hildenbrand-Str. dient dem Plangebiet Brühl III als Erschließungsstraße.



Abb. 12: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Brühl II“.
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, 2014)

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet liegen von der LUBW kartierte FFH-Mähwiesen und ein Biotop gemäß § 33 BNatSchG. Die Überplanung gesetzlich geschützter Bereiche erfordert eine Ausnahmegenehmigung sowie Ausgleichsmaßnahmen, die im Umweltbericht genannt und beschrieben sind.

Denkmalgeschützte Flächen oder Objekte sind nicht bekannt.

Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.



Abb. 13: Lage des Untersuchungsraums (rot umrandet)
Gelb: FFH-Mähwiese; Magenta: § 33-Biotope BNatSchG
(Quelle: Luftbild LUBW)

4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Brühl III“ wird im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Ergebnisse werden im Umweltbericht und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Ein Vorkommen von Fledermäusen, höhlen-, halbhöhlen-, boden- und freibrütenden Vogelarten, Zauneidechse, Schlingnatter und vom Hellen- und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, sowie dem Kleinen Blaupfeil und Feuchtgrünland bewohnende Heuschrecken ist aufgrund geeigneter Habitatstrukturen im Untersuchungsraum nicht von vornherein auszuschließen. Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die saP kam zum Ergebnis, dass bei der Umsetzung des Vorhabens eine Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln nicht auszuschließen ist. Diesbezüglich wurden Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Planungskonzept

Allgemeiner Hinweis: Durch die Verkehrsplanung wurden im Laufe des Planverfahrens die Straßenführung, die Verortung der Bäume und des Begleitgrüns sowie der öffentlichen Besucherstellplätze und die Form der Wendeflächen optimiert. Außerdem wurden weitere Wohngebäude hinzugefügt, der geplante Grünzug verkleinert und die straßenbegleitenden Grünflächen etwas vergrößert. Eine Erschließungsstraße wurde durch einen naturnah gestalteten Entwässerungsgraben ersetzt. Eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts (Stand April 2024) wurde nicht vorgenommen. Die Planung weicht in den genannten Punkten von den nachfolgenden Abb. 14 und 16 des städtebaulichen Konzepts (Stand April 2024) ab. Der aktuelle Stand der Planung ist der Planzeichnung der Verkehrsplanung in Abb. 15 zu entnehmen.

6.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Ziel des städtebaulichen Entwurfs Brühl III ist es, ein Wohnquartier mit einer mit dem Umfeld verträglichen städtebaulichen Dichte zu schaffen, welches seinen Teil zu einer zeitgemäßen, zukunftsfähigen, qualitätvollen sowie nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Haslach beiträgt. Hierbei soll durch die Realisierung einer durchmischten Siedlungsstruktur, bestehend aus

verschiedenen Gebäudetypologien und Wohnformen für alle Altersgruppen, entscheidend zur Qualität des neuen Quartiers beigetragen werden. Dabei ist es wichtig, dass eine klare und zugleich zur Landschaft hin geöffnete städtebauliche Grundstruktur in Verbindung mit einem ökologisch hochwertigem Naturraum für die Ausbildung eines angemessenen und anknüpfenden Siedlungsrandes definiert und mittels unterschiedlicher Wohnformen und Gebäudetypologien innerhalb des Siedlungsgefüges eine lebendige Nachbarschaft geschaffen wird.

6.2. Bebauungskonzept

Die bauliche Struktur setzt sich überwiegend aus einem Verbund von Wohnhöfen und Wohngemeinschaften sowie Plätzen zusammen, wodurch die Bildung von Nachbarschaften gefördert wird. Unter Einbeziehung von Mehrgenerationenwohnen soll das Prinzip des gemeinschaftlichen Wohnens weiter gestärkt werden. Ergänzend zu den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit Flachdach werden an bestimmten Stellen L-förmige Mehrfamilienhäuser mit höherer Dichte vorgesehen. Dies ermöglicht so eine Vielzahl unterschiedlicher Bautypologien sowie Baugruppen mit dem Schwerpunkt des generationenübergreifenden Wohnens.



Abb. 14: 3D-Modell des Bebauungskonzeptes (Stand April 2024)
(Quelle: bhmp)

Insgesamt sieht das Bebauungskonzept die Schaffung von 88 Wohneinheiten sowie 176 Stellplätze vor, davon 108 Stellplätze in drei Tiefgaragen. Da alle Grundstücke an Privateigentümer verkauft werden, können die Angaben zu den geplanten und tatsächlich hergestellten Wohneinheiten inkl. ihrer Stellplätze stark abweichen. Der festgesetzte Stellplatzschlüssel liegt bei 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit, auch wenn im Planungskonzept mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit gerechnet wurde. Auf die Festsetzung von sozialem Mietwohnungsbau wurde in diesem Gebiet verzichtet, da die planungsrechtlich vorgesehene kleinteilige Wohnform (Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser) hierfür nicht geeignet ist. Ziel dieser Planung ist es, insbesondere jungen Familien den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen und die Eigentümerquote zu stärken.

Tab. 2: Anzahl geplanter Wohneinheiten und Stellplätze (Stand April 2024)

Gebäudetyp	Anzahl insgesamt	Anzahl an WE je Gebäude	Anzahl an WE insgesamt	Geplante Stellplätze
Einzelhaus	11	1	11	22
Doppelhaus	7	2	14	28
Kettenhaus	9	1	9	18
Mehrfamilienhaus	7	9	54	108
L-Form	3	9	27	54
Quadrat	1	9	9	18
Rechteck + SG	3	6	18	36
			88	176

WE = Wohneinheiten, SG = Staffelgeschoss

6.3. Verkehrserschließung

Ausgehend von der Hauptzufahrt in das Quartier über die Manfred-Hildenbrand-Straße wird das Gebiet über die in nord-süd-Richtung verlaufenden Haupterschließung A und fünf in ost-west-verlaufende Stichstraßen (Planstraßen B – F) erschlossen.

Für die Planstraße A und B ist jeweils eine Wendemöglichkeit für Pkw sowie dreiachsige Abfallsammel- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. In der Planstraße C befindet sich zudem eine weitere Wendemöglichkeit, die sowohl dem Pkw-Verkehr als auch den Lieferverkehr dient.

Größere Rettungsfahrzeuge, die in den Stichstraßen C, D, E und F eingesetzt werden, verlassen das Gebiet nach Abschluss des Einsatzes bzw. nach Entschärfung der Gefahrensituation rückwärts.

Das gesamte Gebiet ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der Fuß- und Radverkehr begegnet dem motorisierten Verkehr gleichberechtigt. In diesem System nutzen Fußgänger, Radfahrer und motorisierter Individualverkehr den Straßenraum gleichberechtigt, ohne dass eine Verkehrsart Vorrang hat. Dieses Konzept bietet mehrere Vorteile: Zum einen erhöht sich die Verkehrssicherheit, da Autofahrer ihr Tempo anpassen und besonders aufmerksam fahren müssen. Zum anderen wird der Flächenbedarf reduziert, weil separate Geh- und Radwege entfallen können. In Verbindung mit den kleineren Begegnungsplätzen, die mit Sitzbänken und einzelnen Spielelementen ausgestattet sind, bietet der öffentliche Raum in und um das neue Quartier attraktive Orte der Begegnung und des Aufenthalts für alle Altersgruppen.

Mehrere Fuß- und Radwege schließen an den verkehrsberuhigten Bereich an und erschließen den westlich gelegenen Grünzug sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Osten werden über Wegeverbindungen der Parkplatz Waldseeweg sowie der Grün- und Spielzug „Mehrgenerationenparcour“ erschlossen. Die Wege schließen an das bestehende Fuß-

und Radwegenetz an und schaffen eine Verbindung in die Innenstadt sowie nach Süden in die offene Landschaft.

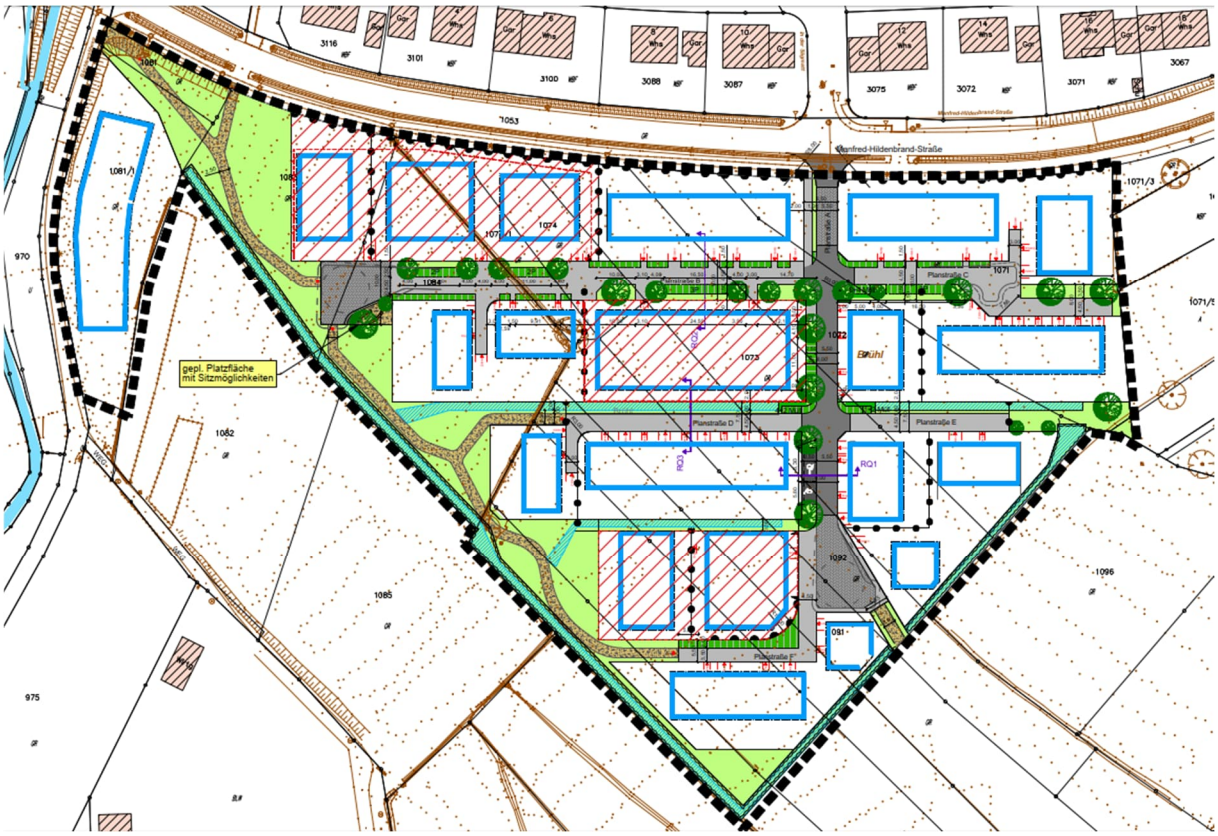


Abb. 15: Verkehrsplanung mit Baufenster
(Quelle: Wald + Corbe und bhmp, 2025)

6.4. Ver- und Entsorgung

Das Konzept sieht eine naturnahe Gestaltung des Grünzugs sowie eine wegebegleitenden offenen Regenwasserführung an ausgewählten Stellen vor. Die Oberflächenentwässerung der Straßenräume, Platzflächen und begrünten Dachflächen soll zum Teil mittels offener Entwässerungsgräben und -rinnen sowie zum Teil über Regenwasserkanäle gesammelt und in den Hofstetter Talbach eingeleitet werden. Schmutzwasser kann im Einmündungsbereich über das bestehende Kanalisationsnetz abgeleitet werden. Detailliertere Ausführungen zur Entwässerung sind dem Kap. 7 zu entnehmen.

Um die erforderlichen Pkw-Stellplätze im Quartier zu integrieren, sind neben oberirdischen Stellplätzen auf den Grundstücken auch unterirdische Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Für die Planstraße A und B ist jeweils eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge vorgesehen. Die Stichstraßen C bis F können nicht von Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden. Die Bewohner dieser Grundstücke bringen ihre Abfallbehälter am Abfuhrtag zu den dafür eingerichteten Sammelplätzen in der Planstraße A.

Größere Rettungsfahrzeuge, die in den Stichstraßen C, D, E und F eingesetzt werden, verlassen das Gebiet nach Abschluss des Einsatzes bzw. nach Entschärfung der Gefahrensituation rückwärts.

Das Gelände soll um mindestens 0,5 m angehoben werden, um es an das Straßenniveau der Manfred-Hildenbrand-Straße anzugleichen. Durch die Anhebung des Geländes können die Aushubmassen direkt vor Ort verwendet werden. Dies trägt zur nachhaltigen Bodenverwertung bzw. zum Bodenrecycling bei.

6.5. Freiraum / Ökologie / Klimaschutz

Mit dem neuen Wohnquartier wird die Stadt Haslach an ihrem südlichen Ortsrand baulich vervollständigt, sodass ein kompakter und zugleich mit der Kulturlandschaft verbundener Siedlungskörper entsteht. Um der Besonderheit der Randlage Rechnung zu tragen, wurde ein Freiraumgestaltungskonzept erstellt, das die Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebiets ausgestaltet und mit den Außengebietsflächen optimal verknüpft. Das Konzept sieht von Westen nach Osten und von Norden nach Süden verlaufende Grünachsen sowie begrünte Dächer vor, die eine Verzahnung mit der Landschaft und mit der Haslacher Grünstruktur herstellt. So knüpft der Grünzug im Westen an bestehende Grünstrukturen an und öffnet sich im Süden zur Landschaft. Hierdurch erfolgt eine optimale Einbettung des neuen Wohnquartiers in die gleichwohl von Besiedlung, Landwirtschaft und Wald geprägte Landschaft Haslachs. Dabei vereint der großzügig angelegte Grünzug unterschiedliche Nutzungen. Neben einem Ort der Begegnung und Erholung bietet er die Chance die biodiverse und ökologisch wertvolle Natur zu erleben und dient gleichzeitig als stadtklimatisch wichtige Kalt- und Frischluftschneise für das neue Quartier. Zusätzlich ist am südlichen Quartiersrand die Aufstellung von Kunsthorsten (Alternativ auch Nist- und Brutplätzen für andere Vogelarten) geplant, um Nistmöglichkeiten für die örtliche Vogelwelt zu schaffen. Um schließlich eine Integration der genannten biodiversen Grünflächen mit dem Quartier zu erreichen, sollen ausgehende „Grünfinger“ in Kombination mit schattenspendenden Bäumen die baulichen Strukturen mit dem zentralen Grünzug verbinden. Die „Grünfinger“ sind Grünflächen mit Wasserrinnen, die sich entlang der erschließenden Wohnstraßen befinden und an die westlich gelegene Grünflächen anschließen. So ergänzen die Grünflächen innerhalb des Gebiets zusammen mit den Quartiersplätzen, die zum Verweilen einladen, das Angebot des öffentlichen Raums. Die Wasserrinnen dienen der Gestaltung und gleichzeitig der Entwässerung. Eine weitere Wasserrinne befindet sich entlang des Gebietsrands im Süden.



Abb. 16: Freiraumkonzeption (Stand: Januar 2026)
(Quelle: bhmp)

7. Entwässerungskonzeption

Das Neubaugebiet „Brühl III“ ist nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Trennsystem zu erschließen. Für den Anschluss des Schmutzwassers liegen Anschlussmöglichkeiten an das weiterführende Entwässerungssystem vor. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist die Erstellung eines Entwässerungskonzepts erforderlich, das eine mögliche Versickerung, Rückhaltung und Ableitung in den westlich gelegenen Vorfluter bzw. eine Ableitung gedrosselt in das öffentliche Entwässerungssystem prüft und rechnerisch nachweist.

Das Freiraumgestaltungskonzept sieht straßenbegleitende Grün- und Freiflächen, die in Teilbereichen Wasserrinnen beinhalten, entlang der Erschließungsstraßen vor (s. Kap. 6). Auf Grundlage des Freiraumgestaltungskonzepts wurde die Entwässerungskonzeption erstellt. Im Rahmen der Erstellung wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Geländeoberkanten im erschlossenen Zustand im gesamten Gebiet um mindestens 0,5 m erhöht werden.

Bemessungsgrundlagen

Die für die Bemessung der Regenwasserableitungstrassen verwendeten Bemessungsregen wurden auf Grundlage der Niederschlagshöhen der KOSTRA-DWD 2020 für die Ortslage der Stadt Haslach erstellt. Bei den Nachweisen der Überstaufreiheit ist für die neugeplanten Wohngebiete mit zu Wohn- oder Gewerbezwecken genutzten Untergeschossen eine Überstauhäufigkeit von T = 5 a sicherzustellen. Für den Nachweis der Überstaufreiheit der

geplanten Regenwasserableitungstrassen wurde ein Bemessungsregen mit einer Dauer von 120 Minuten verwendet. Zusätzlich ist nach DWA-A 118 für die geplanten Regenwasserableitungstrassen ein Überflutungsnachweis für T = 30 a zu führen. Die Auswirkung von Starkregen der Wiederkehrzeit T = 100 a auf das geplante Entwässerungssystem wurde ebenfalls hydraulisch (Jährlichkeit T=100a) berechnet. Auf Grundlage dieser Berechnung bzw. zur Sicherstellung möglicher Ableitung noch seltenerer Regenereignisse wurden Notableitwege (Oberflächenableitwege) für das Niederschlagswasser im Baugebiet und angrenzend an das Baugebiet definiert.

Entwässerungsoptionen

Das Entwässerungskonzept zeigt, dass eine Niederschlagsbeseitigung über eine rein oberflächennahe Ableitung über Grabenableitungstrassen/Entwässerungsrinnen und der Verwendung der fast vollständigen Freianlagenfläche als Versickerungsanlage nicht möglich ist (s. Kap. 3.1, Entwässerungskonzept). Der Anschluss an den Regenwasserkanal ist erforderlich, um die Niederschlagsbeseitigung für die erforderlichen Bemessungsregen zu gewährleisten. Gemäß Berechnungen ist eine vollständige Niederschlagsbeseitigung über den Regenwasserkanal für die erforderlichen Bemessungsregen möglich (s. Kap. 3.1, Entwässerungskonzept). Die Entwässerungssicherheit kann demnach gewährleistet werden.

Eine Niederschlagsbeseitigung über die Regenwasserleitung widerspricht jedoch einer dezentralen und naturnahen Entwässerung. Ziel der Planung ist es, eine dezentrale und naturnahe Niederschlagsbeseitigung mit einer hochwertigen Gestaltung zu kombinieren. Aus diesem Grund wurde im Projektverlauf eine Lösung erarbeitet, die eine ober- und unterirdische Ableitung des Niederschlagswassers ermöglicht (Kap. 3.3, Entwässerungskonzept). Der Nachweis wird im Rahmen des Entwässerungskonzepts erbracht.

Geplante Entwässerung

Schmutzwasserkanalisation

Für die Entwässerung des häuslichen Abwassers wurde eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation mit Ableitung in Richtung Norden sowie eine Ableitungstrasse in Richtung Südwesten geplant.

Regenwasserkanalisation

In dem Erschließungsgebiet sind Regenwasserkanaltrassen DN 300 bis DN 800 geplant. Die Regenwasserkanalisation verläuft innerhalb der Verkehrsflächen in Richtung Nordwesten und leitet an einer neu geplanten Einleitstelle in den Hofstetterbach ein. Es ist geplant, einen Großteil des Baugebiets an die Kanalisation anzuschließen (s. dunkelblaue Flächen Abb. 17). Zudem sind an die Kanaltrassen die Entwässerungsgräben angeschlossen.

Entwässerungsgräben

Neben dem Anschluss an die Kanalisation werden insgesamt drei Entwässerungsgräben vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Ableitung des dem Neubaugebiet zufließenden Außengebietswassers werden an dem westlichen und südlichen Rand des Neubaugebietes Entwässerungsgräben

ausgebaut, die das Außengebietswasser an zwei Einlaufbauwerken der geplanten Regenwasserkanalisation des Neubaugebietes zuleiten. Zur Sicherstellung der Zuleitung des Außengebietswassers zu den Entwässerungsgräben ist eine teilweise Modellierung der außerhalb des Neubaugebietes liegenden Zuleitungsbereichen der bestehenden Entwässerungsgräben zu den geplanten Grabenableitungstrassen erforderlich. Die Umsetzung kann durch einen städtebaulichen Vertrag gewährleistet werden.

Innerhalb des Wohngebiets sind zwei Gräben zur Entwässerung des an den angrenzenden Grundstücks- und Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers geplant. Baugrundstücke, die im grün eingefärbten Bereich liegen, sollen vollständig an die Gräben angeschlossen werden (s. Abb. 17). Baugrundstücke, die im hellblau markierten Bereich liegen, sollen möglichst teilweise an die Entwässerungsgräben angeschlossen werden. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser kann in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Hier gilt grundsätzlich, dass vorrangig alle Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagsbewirtschaftung genutzt werden sollen, um die Einleitung von Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation zu reduzieren (s. DIN 1986-100).

Die an die Entwässerungsgräben direkt angrenzenden Grundstücke sind so auszuführen, dass deren Geländeoberkante an die geplante Grabenoberkante anschließt, das durch die Gesamtentwässerungsplanung vorgesehene Grabenprofil sichergestellt wird und das Niederschlagswasser der Grundstücksentwässerung dem öffentlichen Entwässerungsgraben zugeleitet werden kann.

Allgemeine Anforderungen an die Grundstücksentwässerung

Das im Bereich der einzelnen Grundstücke anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwassersystem zuzuleiten. Das im Bereich der einzelnen Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Regenwassersystem zuzuleiten. Grundsätzlich sind alle sich im Grundstücksbereich ergebenden abflusswirksamen Flächen über die Grundstücksentwässerungsanlagen zu dem öffentlichen Regenwassersystem zu entwässern.

Das Gelände der einzelnen Grundstücke ist so auszubilden, dass bei Überlastung der Grundstücksentwässerung ein Abfluss des Niederschlagswassers breitflächig über die zugehörige Grundstücksoberfläche in Richtung der einzelnen Erschließungsstraßen, oder Entwässerungsgräben gewährleistet wird (gemäß der Darstellung der Ableitrichtung des Niederschlagswassers der Anlage 3 Entwässerungskonzept - Lageplan. Zur Erhöhung der Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet sind die Grünflächen der einzelnen Grundstücke möglichst eben auszubilden, eine Ableitung des abflusswirksamen Niederschlagsabflusses dieser Flächen zum Straßenraum, oder Entwässerungsgräben gem. Anlage 3 Entwässerungskonzept - Lageplan (ohne Ableitung zu den angrenzenden privaten Grundstücken) ist durch geringfügige Neigung dieser Flächen, mit bei Bedarf Ausbildung von Oberflächenableitwege mittels bereichsweiser Geländeprofilierung, sicherzustellen. Die Entwässerungsrichtung der Grundstücksentwässerung der einzelnen Grundstücke ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicherzustellen.

Bei den allgemeinen Grundstücken ohne Unterbauung mittels Tiefgarage ist eine abflusswirksame an die Kanalisation angeschlossene Fläche von max. 50 % der Grundstücksfläche sicherzustellen (Σ AE,ki·Csi < 0.5 · Au).

Bei den allgemeinen Grundstücken mit Unterbauung mittels Tiefgarage ist eine abflusswirksame an die Kanalisation angeschlossene Fläche von max. 90 % der Grundstücksfläche sicherzustellen (Σ AE,ki·Csi < 0.9 · Au).

In Bereichen mit vollständiger oder teilweise Entwässerung in die öffentlichen Entwässerungsgräben ist zusätzlich sicherzustellen, dass alle bzw. zutreffende zu entwässernden Grundstücksflächen oberhalb der öffentlichen Rückstauebene liegen. Nicht überdachte, außerhalb der Gebäude liegende Kellerabgänge sind nicht gestattet.

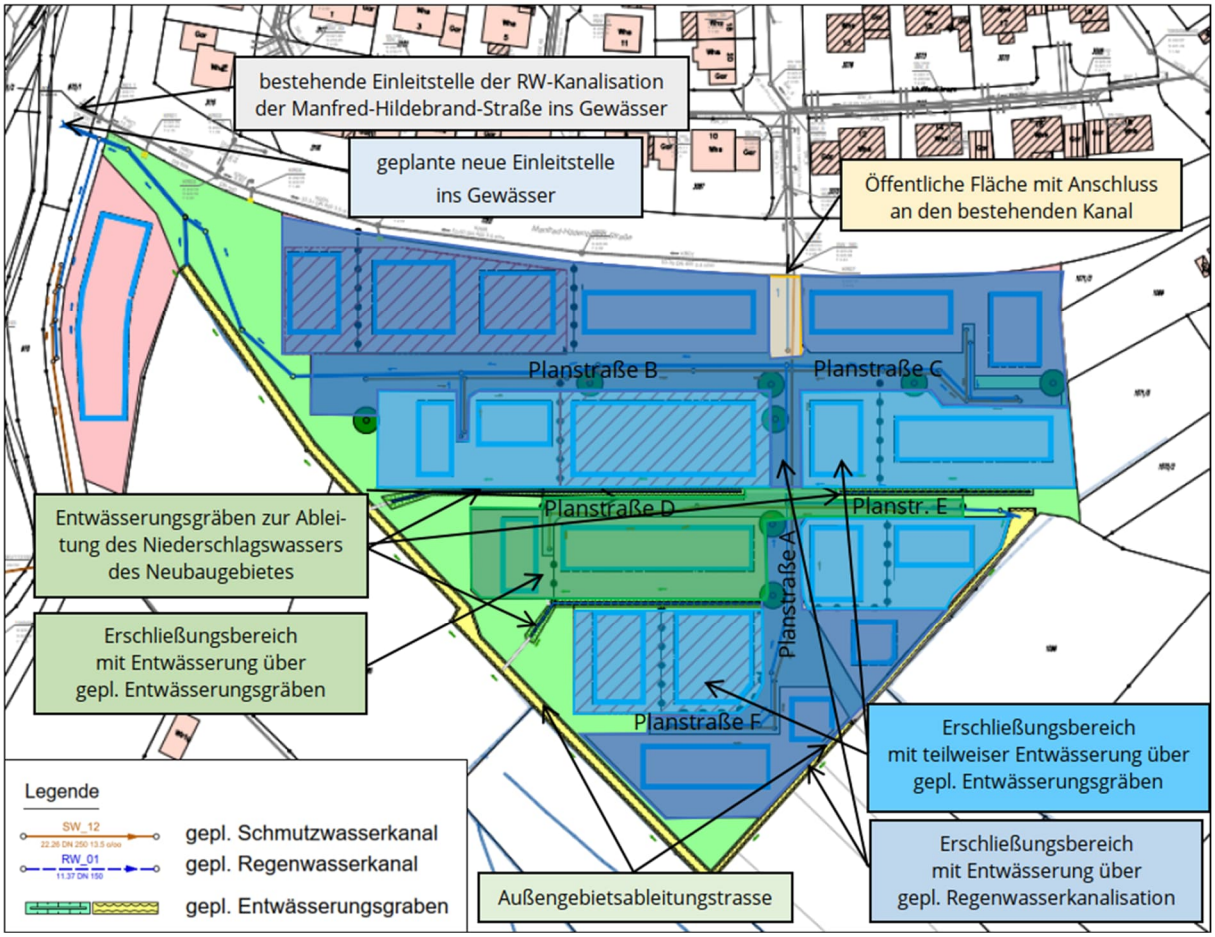


Abb. 17: schematische Darstellung der geplanten Entwässerung
(Quelle: Entwässerungskonzeption, 2025)

Notableitwege für Niederschlagswasser

Zur Entwässerung der seltenen Niederschlagsereignisse bzw. im Zusammenhang mit der Sicherstellung des Überflutungsschutzes der Grundstücke des Baugebietes und angrenzender Grundstücke bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen (Starkregenbetrachtung) ist folgendes zu beachten:

- Der Straßenraum dient als Notableitweg. Die Neigung der öffentlichen Straßenräume sind in Richtung der Entwässerungsgräben zu richten.

- Auf privaten Grundstücken sind die Grundstücksoberflächen so auszubilden, dass das Niederschlagswasser zum Straßenraum abgeleitet werden kann.
- Am östlichen Gebietsrand ist ein Notableitweg entlang der östlichen Grundstücke in Richtung Norden vorzusehen.
- Die Gebäude und mögliche Eintrittswege auf den Baugrundstücken am Bächlewaldweg sind deutlich über angrenzendes Straßenniveau zu platzieren. Über Freihaltefläche dieser Grundstücke ist sicherzustellen, dass das den Grundstücken von Osten zufließende Oberflächenwasser (in Bezug auf die Bestandshöhen unverändert) über eine großräumige Oberfläche vom östlichen bis zum westlichen Rand der Grundstücksfläche ungehindert abfließen kann.

Nachweisführung

Die Nachweisführung der geplanten Entwässerung zeigt, dass für die im Bereich des Neubaugebietes geplanten Regenwasserableitungstrassen Überstaufreiheit für T= 5 a und Überflutungssicherheit für T= 30 a (vor kanalindizierten Überflutungen) gegeben ist, sofern die getroffenen Annahmen eingehalten werden.

8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet grenzt südlich an die bestehende Wohnbebauung an und ist als Erweiterung der Wohnbebauung zu sehen. Das Gebiet formt den Siedlungsrand der Stadt neu und soll einen behutsamen Übergang in die Landschaft darstellen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest. Gemäß des städtebaulichen Konzepts, das den Fokus auf die Wohnraumschaffung legt, sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Mit der Festsetzung wird die Fläche dem Wohnungsmarkt langfristig zur Verfügung gestellt und die Bedarfe nach Wohnraum bedient. Die zugelassenen Nutzungen dienen der Deckung des allgemeinen Bedarfs im Wohngebiet.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegetriebe mit Ausnahme von Fremdwerbeanlagen sowie Anlagen für Verwaltungen. Diese Nutzungen sind bezogen auf ihre Dimensionierung sowie genaue Ausformung breit gefächert. Um steuern zu können, welche Nutzungen dieser Kategorie in das Wohngebiet und insbesondere an den Siedlungsrand angesiedelt werden, sind sie nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 11 Abs. 4 LBO sind Werbeanlagen bauordnungsrechtlich außerhalb der Stätte der Leistung (Fremdwerbeanlagen) in Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Fremdwerbeanlagen zählen jedoch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und werden deshalb gem. § 1 Abs. 9 BauNVO explizit ausgeschlossen. Der Ausschluss soll einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes nahe kommen, vorbeugen. Der Ausschluss soll sicherstellen, dass der Wohngebietscharakter sowie eine hohe Wohnqualität erhalten wird.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der sensiblen Lage des Wohngebiets am Siedlungsrand und mit dem mit ihnen verbundenen hohen Flächenverbrauch nicht geeignet. Des Weiteren laufen die Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen, den verkehrsberuhigten Bereichen innerhalb des Wohngebiets entgegen. Aus diesen Gründen werden sie ausgeschlossen.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Höhe baulicher Anlagen (die Traufhöhe TH_{max} und Gebäudehöhe GH_{max} als Höchstmaß), die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzung ist ausreichend, um die vorgegebenen Vollgeschosse samt ggf. Staffelgeschoss mit Flachdach inkl. Attika und einer maximalen Dachneigung von 15° zu errichten. Die Traufhöhe ermöglicht einen ausreichenden Dachaufbau. Offene, lichtdurchlässige Geländer dürfen die Traufhöhe ausnahmsweise um 1,0 m überschreiten.

Durch die Festsetzung wird zum einen einer Überdimensionierung der Gebäude verhindert und das Einfügen in die bestehende Bebauungsstruktur gewährleistet, aber gleichzeitig mehr Wohnraum auf gleicher Fläche geschaffen.

Die Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen wurde auf maximal 3,5 m begrenzt, um einer Überdimensionierung und eines Dominierens des Straßenbilds entgegenzuwirken.

Die Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen der Energiegewinnung, z. B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen oder Wärmetauschern ausnahmsweise um 1,0 m überschritten werden. Die Genehmigung liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Dies soll durch die Festsetzung ermöglicht, zugleich jedoch in der Höhe begrenzt werden, um eine nachhaltige Energieversorgung zu fördern und gleichzeitig übermäßige Höhenentwicklungen zu vermeiden, die das Gesamtbild des Quartiers beeinträchtigen würden.

8.2.2 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete aufgegriffen und festgesetzt. Die GRZ sichert damit den Rahmen der mit den vorhandenen und zu erweiternden Wohnbauflächen einhergehenden erforderlichen Befestigungen und Versiegelungen.

Für die sogenannte „GRZ II“ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO gilt die Regelung der BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um 50% – im vorliegenden Fall bis zu 0,6 – überschritten werden darf. Die zulässige Grundfläche darf von unterirdischen baulichen Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden, um den Bau der vorgesehenen Tiefgaragen zu ermöglichen. Die Tiefgaragen dienen der Vermeidung oberirdischer Stellplätze und damit der Schaffung zusammenhängender Grün- und Freiflächen, die die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner erhöhen.

Beispiel:	*Gesamtgrundstück:*	*1.000 m²*
	GRZ I 0,4	*Entspricht 40% von 1000 m²* → *Entspricht einer max. Grundfläche der Hauptgebäude von 400 m²*
	GRZ I + II 0,6	→ *Entspricht einer maximal überbaubaren Fläche von 600 m²*

8.2.3 Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse ist sowohl als Mindestanzahl, als auch als Maximalanzahl zu verstehen. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts, der daraus resultierenden Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum und eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine erhöhte Wohndichte erforderlich. Ausdrücklich erwünscht ist die Herstellung von Staffelgeschossen gemäß des städtebaulichen Entwurfs, die durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe zulässig sind. Die unterschiedliche Anzahl an Vollgeschossen sowie die Herstellung von Staffelgeschossen tragen zu einer ansprechenden und vielfältigen Höhenentwicklung bei und sollen einer städtebaulichen Monotonie vorbeugen. Dabei wird darauf geachtet, dass Gebäude mit drei Vollgeschossen zentral im Gebiet hergestellt werden. Niedrigere Gebäude sind am Siedlungsrand platziert, um einen guten Übergang in die offene Landschaft zu gewährleisten.

Der vorgesehene Mix an Mehr-, Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht es, alle Eigentümerstrukturen anzusprechen.

Die Anzahl der Vollgeschosse in WA 1, 2 und 4 wird auf zwingend 2 festgesetzt. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich hierbei an der Umgebungsbebauung. Um eingeschossige Bungalows zu vermeiden und Wohnraum einer beabsichtigten Dichte zu erzielen, wird die Anzahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.

In WA 3 sind zwingend 3 Vollgeschosse herzustellen, um die Wohndichte im Gebiet punktuell zu erhöhen. Diese Bereiche werden nicht in Randlage, sondern im inneren Bereich des Siedlungskörpers ausgewiesen, um eine Höhenabstufung in Richtung Siedlungsrand zu generieren. Gleichzeitig entstehen so akzentuierte Bereiche die ein Spannungsfeld in der Höherentwicklung des Quartiers erzeugen und zudem eine Wirtschaftlichkeit von Mehrfamilienhäusern ermöglichen.

Aus der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ergeben sich die jeweiligen Geschossflächenzahlen, die sich an den Werten des § 17 der Baunutzungsverordnung orientieren.

8.3. Bauweise

Die Festsetzung zur offenen Bauweise greift die bestehende Baustruktur auf und sichert das typische Orts- bzw. Straßenbild. Die Festsetzung erlaubt zum einen Einfamilien- und Doppelhäuser, aber auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Durch die im Konzept vorgesehenen Variationen in den Bautypen wird einem monotonen städtebaulichen Bild entgegengewirkt. Die aufgelockerte Baustruktur bildet einen für Haslach ortstypischen Siedlungsrand.

In WA 2 sind Doppelhäuser festgesetzt. Sie befinden sich am Siedlungsrand, um eine offene Siedlungsstruktur zu schaffen und einen weichen Übergang in die offene Landschaft zu gewährleisten. Des Weiteren sind Doppelhäuser östlich entlang der Haupterschließung (Planstraße A) vorgesehen. Sie bilden städtebaulich einen Übergang zwischen den geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und den vorgesehenen Einzelhäusern am östlichen Siedlungsrand. Durch die Doppelhäuser soll eine höhere Dichte geschaffen und somit sparsamer mit Grund und Boden umgegangen werden.

Die abweichende Bauweise in WA 4 ermöglicht zusätzlich Reihen- und Kettenhäuser. So können mehr Wohneinheiten auf weniger Fläche geschaffen werden. Aus städtebaulicher Sicht bringen die Bautypen Abwechslung in die Bebauungsstruktur.

Ein Kettenhaus besteht aus einem Haus mit direkt anschließender Garage, das ohne Grenzabstand an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut ist, während die Garage an die jeweils andere seitliche Grundstücksgrenze angebaut ist.

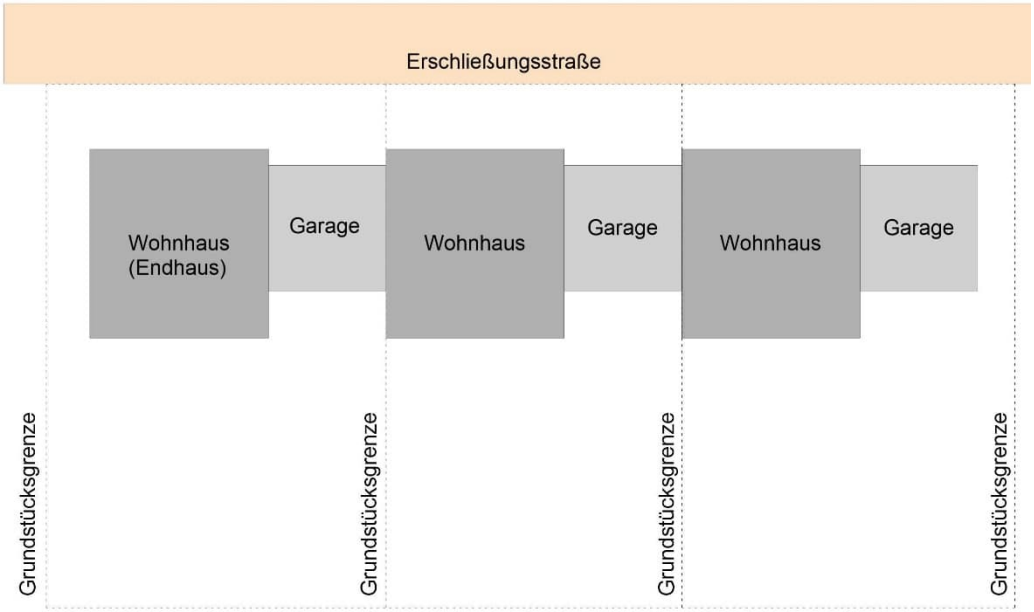


Abb. 18: Beispielhafte Darstellung von Kettenhäusern
(Quelle: bhmp)

8.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Die Ausweisung von Baufensterbändern ermöglicht auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes, die Verschiebung von geplanten Grundstücksgrenzen. Somit können im Zuge der Umlegung Grundstücksgrößen bzw. Grundstückszuschnitte flexibler angepasst werden. Einzelne Baufenster je Bauobjekt befinden sich angrenzend an den Grünzug sowie am östlichen Rand des Plangebiets, um eine lockere Bebauung zu gewährleisten und den Übergang in die offene Landschaft angemessen zu gestalten. In verschiedenen Bereichen kann je nach Grundstückseinteilung die Grundflächenzahl nicht im Baufenster realisiert werden. Dies ist entlang des Grünzugs am westlichen Rand des Plangebiets der Fall. Die Geruchsbelastung schränkt die Lage und Größe der Baufenster im westlichen Randbereich angrenzend an die Grünfläche stark ein, sodass die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich im Vergleich zum Baugrundstück klein ausfällt. Entlang des östlichen Siedlungsrands des Plangebiets sind kleinere Baufenster geplant. Dies soll eine Überdimensionierung der Hauptgebäude verhindern und eine aufgelockerte Struktur gemäß des zu Grunde gelegten städtebaulichen Entwurfs sicherstellen. Neben den städtebaulichen Gründen ist eine größere Dimensionierung der Baufenster aus Sicht der Verkehrsplanung sowie der Entwässerung nicht möglich. Zum einen muss eine ausreichend große Wendeplatte für Rettungs- und Müllfahrzeuge vorgesehen werden, zum anderen ist ein Entwässerungsgraben am östlichen Gebietsrand notwendig, der die überbaubare Grundstücksfläche zusätzlich einschränkt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Erker, Balkone, Dachüberstände) ist ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Länge von 5,0 m zugelassen. Dies ermöglicht den Bauherrn weitere Flexibilität in der Ausgestaltung von bspw. Balkonen, Erkern und Hauseingängen und der Baugenehmigungsbehörde durch den Zusatz ausnahmsweise eine Handhabe der Genehmigung

In den WA 1, 2 und 4 sind Carports und Garagen für Kraftfahrzeuge nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und rückwärtiger Baugrenze zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird (s. Abb. 19). Die rückwärtige Baugrenze ist die hintere Baugrenze bezogen auf die erschließende Straße des Baugrundstücks. Ein Mindestabstand von 5,0 Metern zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten, um ein reibungsloses Ein- und Ausfahren zu gewährleisten. Dies verhindert außerdem, dass Garagentore in den Straßenraum hinein öffnen bzw. vor den Garagen geparkte Fahrzeuge in den Straßenraum hineinragen. Beim Einparken bzw. Öffnen der Garage kann der Fahrer sein Pkw auf dieser Abstandsfläche temporär abstellen, ohne die Fahrbahn zu blockieren. Offene Stellplätze können ohne einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie hergestellt werden.

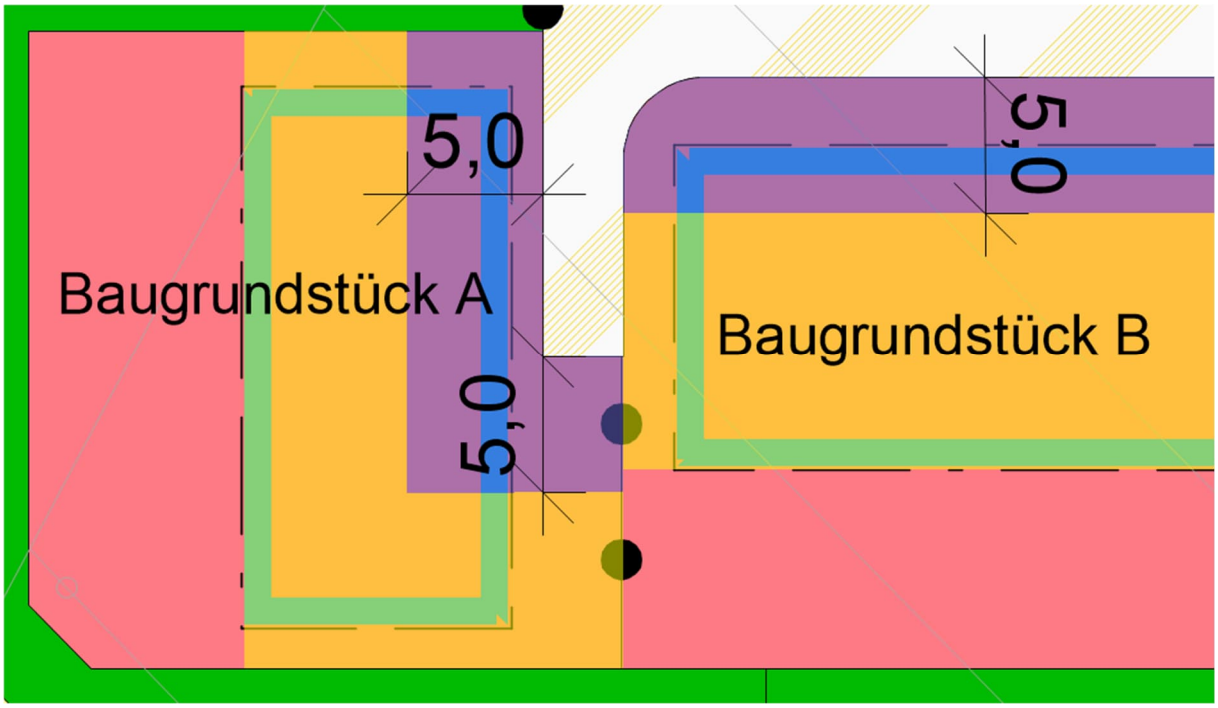


Abb. 19: Bereiche zur Errichtung von Garagen und Carports
(in orange: zulässiger Bereich zur Errichtung von Garagen und Carports; in lila: Ausschluss von Garagen und Carports; Zuschnitt der Baugrundstücke sind beispielhaft; Quelle: bhmp)

Überdachte und offene Fahrradstellplätze sind auf dem gesamten Grundstück grundsätzlich zulässig. Der Ermessensspielraum der Baurechtsbehörde gem. § 23 Abs. 5 BauNVO gilt.

Nebenanlagen sind entsprechend den Vorgaben des § 14 BauNVO zulässig.

8.5. Stellung der baulichen Anlagen

Hauptgebäude sind mit ihrer Längs- bzw. Querachse parallel zur Baufenstergrenze auszurichten. Die Festsetzung dient dazu, klare Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen zu bilden und somit das Wohngebiet klar zu strukturieren.

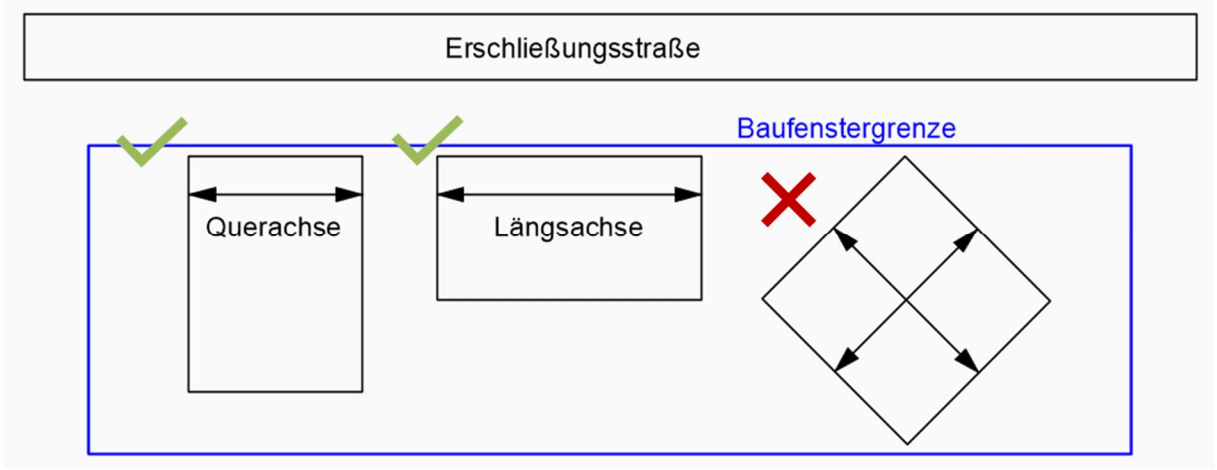


Abb. 20: Ausrichtung von Hauptgebäuden
(Quelle: bhmp)

8.6. Flächen für Stellplätze, (Tief-)Garagen und Carports

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in WA 1, auf denen Tiefgaragen zulässig sind, sowie in WA 3 in den Tiefgaragen nachzuweisen. Der darüber hinaus gehende Bedarf an Besucher- und Behindertenstellplätzen kann auf dem Grundstück selbst gedeckt und muss nicht in der Tiefgarage hergestellt werden. Die oberirdischen Stellplätze sind als offene Stellplätze herzurichten. Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig. Der überwiegende Ausschluss oberirdischen Parkens im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist festgesetzt, um den hohen Stellplatzbedarf zu decken und gleichzeitig den oberirdischen Aufenthaltsraum frei von parkenden Kfz zu halten. Dies erhöht die Aufenthalts- und somit die Lebensqualität der Einwohnerinnen und Einwohner.

8.7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Wendemöglichkeiten für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug befindet sich auf Planstraße A und B. Abfallsammelfahrzeuge können aufgrund der begrenzten Wendemöglichkeiten die Planstraßen C – F nicht anfahren. Die Wohneinheiten, die sich in diesen Planstraßen befinden, stellen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter am Abfuhrtag auf die vorgesehenen Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Müllsammelstelle“ an der Planstraße A.

8.8. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, den Straßenbegrenzungslinien, den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sowie der Ein- und Ausfahrtbereiche für Tiefgaragen wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden als Mischflächen ohne Trennung der Verkehrsarten ausgestaltet.

In den Verkehrsflächen sind straßenseitige öffentliche Besucher- und Fahrradstellplätze, gemeinschaftliche Müllsammelstellen (s. Kap. 8.7) sowie Verkehrs- und Begleitgrün zulässig. Die Besucherstellplätze für Kraftfahrzeuge dienen der Sicherstellung einer ausreichenden Parkraumbereitstellung für Besucher und Lieferverkehr. So wird gewährleistet, dass sich der ruhende Verkehr nicht vollständig in Gebiete außerhalb des Plangebiets verlagert. Das zulässige Verkehrs- und Begleitgrün spielt eine zentrale Rolle im städtebaulichen Entwurf und trägt maßgeblich zur Attraktivität und Nachhaltigkeit des Gebiets bei. Das Begleitgrün ist auf Planstraße B und C vorgesehen und wird auf nachfolgender Planungsebene detailliert ausgearbeitet. In den Planstraßen D und E sind offene und begrünte Entwässerungsrinnen vorgesehen. Auf den drei Quartiersplätze sind Sitzmöblierungen zulässig, sofern sie den Verkehr insbesondere die Abfallsammlung nicht beeinträchtigen. Die Quartiersplätze dienen nicht nur als Wendemöglichkeit, sondern sollen vorwiegend Begegnungs- und Kommunikationsort sein und zum Verweilen einladen. Eine attraktive Gestaltung durch Sitzmöglichkeiten und Fahrradabstellmöglichkeiten dient diesem Ziel. Die in der Planzeichnung abgebildete Straßengliederung (grau) ist variabel und wird auf den weiteren Planungsebenen ausgearbeitet.

Um eine Zuwegung zum Grünzug zu schaffen, sind Rad- und Fußwege vorgesehen, die von den Stichstraßen in die Landschaft führen und somit das Erlebbarmachen der wohnortnahen Natur und des Freiraums fördern.

Für die Planstraße A und B ist jeweils eine Wendemöglichkeit für Pkw sowie dreiachsige Abfallsammel- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. In der Planstraße C befindet sich zudem eine weitere Wendemöglichkeit, die sowohl dem Pkw-Verkehr als auch den Lieferverkehr dient.

Größere Rettungsfahrzeuge, die in den Stichstraßen C, D, E und F eingesetzt werden, verlassen das Gebiet nach Abschluss des Einsatzes bzw. nach Entschärfung der Gefahrensituation rückwärts.

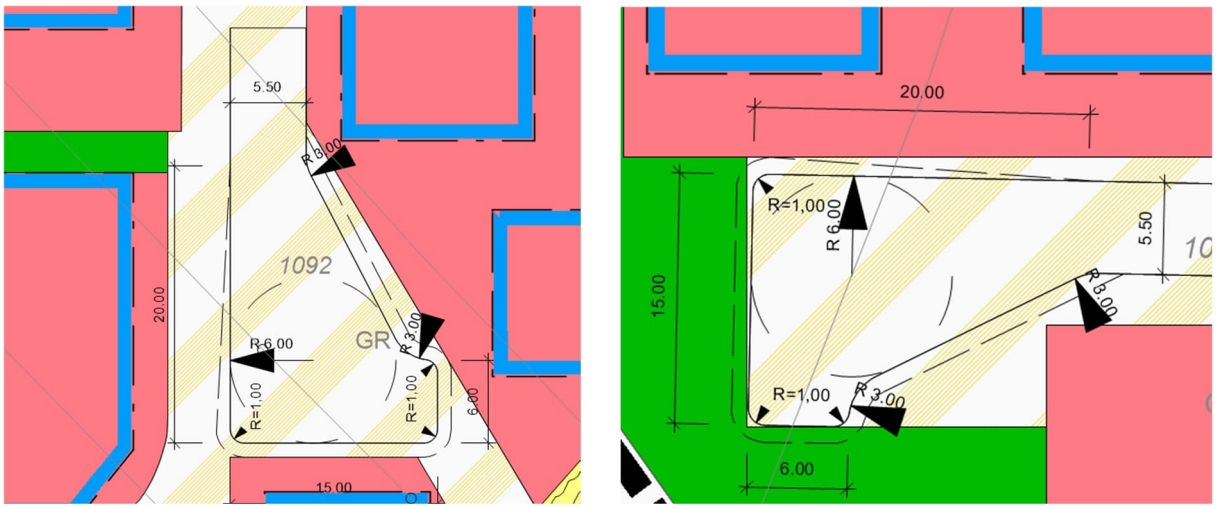


Abb. 21: Darstellung der Wendemöglichkeiten in Planstraße A und der Planstraße B
(Quelle: bhmp)

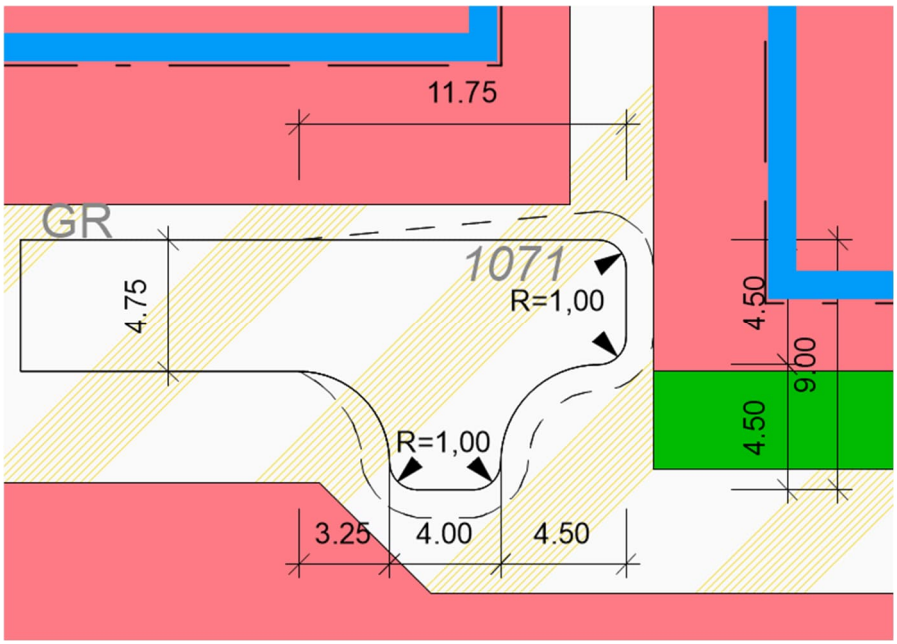


Abb. 22: Darstellung der Wendemöglichkeit in der Planstraße C
(Quelle: bhmp)

8.9. Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (gem. § 1 Abs. 1 und 2 BauGB) erforderlich. Laut Entwässerungskonzept soll das Niederschlagswasser vom Schmutzwasser getrennt aus dem Wohngebiet geleitet, teilweise in den in der Grünfläche vorgesehenen Mulden zurückgehalten und teilweise versickert werden und zuletzt über eine neue Einleitstelle in den Hofstetterbach eingeleitet werden. Das Vorgehen entspricht einem nachhaltigen Regenwassermanagement. Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse ist eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken erschwert.

Um eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, wird die Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Regenwasserkanal- bzw. Entwässerungsgrabensystem vorgesehen. Hierbei erfolgt der Anschluss in einem Teilbereich des Gebietes an den öffentlichen Regenwasserkanal und im anderen Teilbereich des Gebietes an die öffentlichen Entwässerungsgräben entsprechend den hierzu vorgesehenen Anschlussmöglichkeiten. Baugrundstücke, die im blaumarkierten Bereich liegen (s. Abb. 23), steht der Anschluss an den Regenwasserkanal zur Verfügung. Baugrundstücke, die im grünmarkierten Bereich liegen, steht das Entwässerungsgrabensystem zur Entwässerung zur Verfügung. Baugrundstücke die im hellblaumarkierten Bereich liegen, sollen überwiegend in das Entwässerungsgrabensystem einleiten. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser kann in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Hier gilt grundsätzlich, dass vorrangig alle Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagsbewirtschaftung genutzt werden sollen, um die Einleitung von Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation zu reduzieren (s. DIN 1986-100). Das Anlegen von Regenwassernutzungsanlagen (z. B. Zisternen) im gesamten Geltungsbereich ist ausdrücklich erwünscht. Es ist allerdings, insbesondere im Bereich mit vorgesehener Entwässerung der Grundstücksflächen über Entwässerungsgräben, die mögliche Realisierbarkeit der Regenwassernutzungsanalgen in Bezug auf die Gestaltung des Überlaufs dieser mit Anschluss an die weiterführenden Ableitungstrassen zu überprüfen. Die sich an den einzelnen Grundstücken ergebenden Grünflächen sind möglichst so auszubilden, dass die Versickerung des Niederschlagswassers gefördert wird und die Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Vorfluter möglichst reduziert wird. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dann in die oben genannten vorgesehenen öffentlichen Systeme einzuleiten.

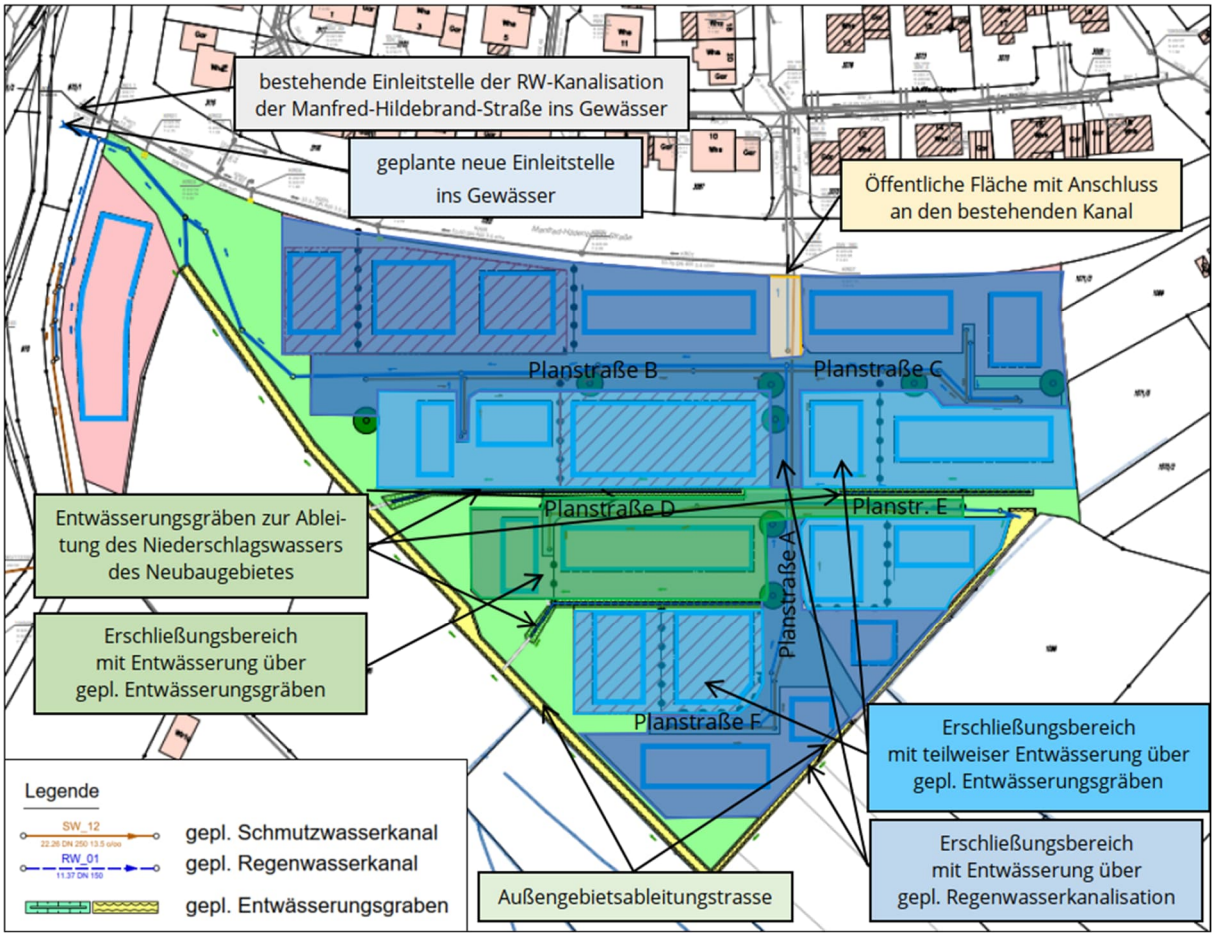


Abb. 23: Geplanter Anschlüsse an die Regenwasserkanalisation (blau) sowie an das Entwässerungsgrabensystem (grün). Hellblau: anteilige Entwässerung in das öffentliche Entwässerungssystem
(Quelle: Entwässerungskonzept, 2025)

Anschluss an das öffentliche Entwässerungsgrabensystem

Die Entwässerungsgräben sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen sowie über die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Entwässerung“ gesichert. Die bereitgestellten Anschlüsse des Entwässerungsgrabensystems sind so ausgestaltet, dass eine oberflächennahe Ableitung des Niederschlagswassers in Form von z. B. offenen Entwässerungsrinnen erforderlich ist. Bei der Planung der Grundstücksentwässerung sind die weiteren Randbedingungen des öffentlichen Ableitsystems zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind auf Baugrundstücken, die in das Entwässerungsgrabensystem entwässern, nur vollständig überdachte außenliegende Kellereingänge zulässig. Die Überdachung verhindert das Ansammeln von Niederschlagswasser in den tieferliegenden Kellereingängen, die aufgrund ihrer Lage unterhalb der Rückstauebene über keinen Ablauf verfügen können.

Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation

Bei der Planung der Grundstücksentwässerung sind die Randbedingungen des öffentlichen Ableitsystems zu berücksichtigen.

Geländegestaltung

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Regenwasserentwässerung ist das Gelände der einzelnen Grundstücke so zu gestalten, dass eine Ableitung der Niederschlagswasserabflüsse zu den öffentlichen Ableitungstrassen - entsprechend den vorgesehenen Anschlusspunkten an die öffentlichen Ableitungstrassen - möglich ist.

Um die Funktionsfähigkeit der oberflächennahen Ableitwege zu gewährleisten, ist dementsprechend das Gelände der einzelnen Grundstücksflächen in Richtung der vorgesehenen Entwässerungssysteme geneigt auszugestalten und bei einem Anschluss an einen Entwässerungsgraben an dessen Geländeoberkante anzupassen. Die sich vor Ort ergebenden Verhältnisse sind durch die Bestandserfassung zu erkunden.

Abflusswirksame Flächen

Die sich an den einzelnen Grundstücken ergebende abflusswirksame befestigte Fläche darf bis zu 50% der gesamten Grundstücksfläche betragen (Abef·Cs<0.5·AGrundstück). Ausnahme sind die Bereiche mit vorgesehenen Tiefgaragen in welchen die abflusswirksame befestigte Fläche bis zu 90% der gesamten Grundstücksfläche betragen darf (Abef·Cs<0.9·AGrundstück).

Außengebietszuflüsse

Dem Baugebiet sind Außengebietszuflüsse zugeleitet. Die dem Baugebiet zuleitenden Außengebietszuflüsse werden über einzelne am Rande des Baugebietes vorgesehenen Entwässerungsgräben abgefangen und abgeleitet. Die bestehenden quer über das Baugebietsgelände verlaufenden Entwässerungsgräben werden im Rahmen der Baugebietserschließung stillgelegt und umgeleitet. Im Zusammenhang mit der Außengebietsentwässerung ist sicherzustellen, dass die Geometrie der über öffentliche und private Bereiche verlaufenden Gräben gemäß der Gesamtentwässerungsplanung gegeben ist. Bei Bedarf sind geringfügige Anpassungen im Bestandsgelände außerhalb des Baugebietsbereiches (Auffüllung / Abtragen zur Sicherstellung der Verlegung geplanter Grabentrasse) erforderlich, um eine Zuleitung des Regenwassers von den Außengebieten in Richtung geplanter Ableitungstrassen sicherzustellen.

Ob dem am südwestlichen und südöstlichen Rande des Baugebietes geplanten Entwässerungsgräben Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen zugeleitet werden darf, ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beurteilen.

Hinweis zum Umgang mit Starkregen (Notableitwege)

Vor dem Hintergrund der Überflutungssicherheit sind Ableitmöglichkeiten (Notableitwege) für das dem Baugebiet zufließende und übers Baugebiet kanalisierte Regenwasser über die einzelnen Grundstücksflächen zu empfehlen. In diesem Zusammenhang wird angeraten, durch die Höhenplanung der einzelnen Grundstücke sicherzustellen, dass über diese oberflächigen Ableitwege in Richtung des Vorfluters und der Entwässerungsgräben gegeben sind. Gebäudeteile unterhalb der angrenzenden Geländeoberkante (Kellerfenster, Eingangsbereiche, Garagen- / Tiefgaragenzufahrten, etc.) sollen vor Überflutungen entsprechend geschützt werden.

Es wird empfohlen, über Freihaltefläche der Grundstücke am Bächlewaldweg sicherzustellen, dass das den Grundstücken von Osten zufließende Oberflächenwasser (in Bezug auf die

Bestandshöhen unverändert) über eine großräumige Oberfläche vom östlichen bis zum westlichen Rande der Grundstücksfläche ungehindert abfließen kann.

Die empfohlenen Notableitwege sind dem Entwässerungskonzept (Anlage 3 Entwässerungskonzept - Lageplan) zu entnehmen.

8.10. Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung „Parkanlage“

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ verbinden das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Grünland mit dem neu entstehenden Wohngebiet. Die Flächen dient neben der Verzahnung mit der Landschaft auch als Erholungs- und Begegnungsort für die Bewohner. Die Wege sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen, um die Einschränkung der Bodenfunktionen zu minimieren.

Durch das Festsetzen des Grünzugs als Grünfläche wird zum einen die Funktion einer Kalt- und Frischluftschneise gesichert, zum anderen kann durch eine entsprechende Gestaltung ein wichtiger Beitrag zur Biodiversität geleistet werden.

Die öffentliche Grünfläche dient auch weitestgehend zur Entwässerung des Wohngebiets, indem über Rinnen bzw. Gräben das Regen- und Abwasser unbelasteter Flächen auf die Grünflächen geleitet wird. Dies ist Teil der natürlichen und naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung, denn gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist Regenwasser dezentral durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer bevorzugt zu beseitigen.

Zweckbestimmung „Entwässerung“

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Entwässerung“ setzt die im Entwässerungsplan vorgesehenen offenen und begrünten Entwässerungsgräben fest. Über diese Gräben leiten die angrenzenden Grundstücke ihr anfallendes Niederschlagswasser in den zentralen Grünzug, von wo es schließlich in den Vorfluter abgeführt wird. Die Entwässerungsgräben sind zentrales Gestaltungselement im Wohngebiet. Zur Herstellung funktionsfähiger Entwässerungsgräben sind Abgrabungen und Aufschüttungen notwendig und zulässig.

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

8.11.1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung

Um die im Rahmen der Kartierungen aufgefundenen Fauna zu schützen ist ein Fäll- und Schnittverbot vom 01. März bis 31. Oktober für alle Bäume außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzter Flächen gemäß § 39 BNatSchG geregelt. Dies wird aufgrund der Fledermauspotenziale ausgedehnt und dient der Verhinderung einer Tötung von Fledermäusen (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG).

8.11.2 Lichtinduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

Die öffentliche Außenbeleuchtung (z.B. auf Wegen und Quartiersplätzen) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung mit hohem UV-Anteil angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch alternative, UV-anteilarme Lichtquellen kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Die neutralweiße Lichtfarbe erlaubt dennoch eine gute Farberkennung auch bei nebeligen Bedingungen und ermöglicht eine bessere Dunkeladaptation des Auges als kaltweißere Lichtfarben. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft wird das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt.

8.11.3 Metalloberflächen

Da im Geltungsbereich oberflächennahes Grundwasser vorhanden und eine oberflächige Regenwasserversickerung ohne Möglichkeit einer Vorbehandlung vorgesehen ist, sind von der Witterung ausgesetzten Dachflächen mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen ohne erosionsbeständige Beschichtung oder Behandlung, unzulässig.

8.11.4 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Befestigungen von oberirdischen Verkehrsflächen mit ruhendem Verkehr (KFZ- und Fahrradstellplätze), Rad- und Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie Zuwegungen auf privaten Grundstücken sind als versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen herzustellen. Davon ausgeschlossen sind straßenbegleitende Fuß- und Radwege.

Mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) zumindest teilweise erhalten werden.

Strukturreiche Oberflächen mit Fugen können Feuchtigkeit länger speichern und sorgen somit für eine geringere Aufheizung des Bodens. Es wird ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,5 festgesetzt. Dies bietet Flexibilität, bestimmte Bereiche mit Belägen auszustatten, die einen höheren Abflussbeiwert besitzen – z. B. für barrierefreie Beläge. Solche Beläge sind insbesondere für Behindertenparkplätze oder andere barrierefreie bzw. barrierearme Zonen erforderlich, um eine sichere und funktionale Nutzung zu gewährleisten.

8.11.5 Dachbegrünung

Eine Dachbegründung trägt maßgeblich zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Sie verhindert das Aufheizen der Oberfläche und somit das Abstrahlen von Hitze an die Umgebung. Dies

erhöht den Wohnkomfort im Sommer erheblich. Bei Niederschlag nimmt die Bepflanzung das Wasser teilweise auf und gibt es zeitverzögert an die Umgebung ab. Durch die Rückhaltung wird das bestehende öffentliche Entwässerungssystem entlastet und die Übersättigung des Bodens mit Wasser verlangsamt. Neben der Retention erhöht die Dachbegrünung die Luftqualität und trägt je nach Bepflanzung zur Artenvielfalt bei. Eine insektenfreundliche Bepflanzung wird ausdrücklich empfohlen. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen. Um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung mit einer hohen Artenvielfalt gewährleisten zu können, empfiehlt der Bundesverband GebäudeGrün e. V. eine Substratschichtdicke von mindestens 11 cm (https://www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/downloads/bugg-fachinfos/Staedtedialog_Leitfaden-Foerderinstrumente/BuGG_Fachinfo_Leitfaden_Foerderinstrumente_20240410_Final_kl.pdf).

Gründächer sind mit Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik kombinierbar, sodass auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann.

8.11.6 Vermeidung von Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen. Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit insbesondere bei transparenten Einzelglasflächen ohne Rahmenunterteilung von > 2 m² und > 50 cm Breite in besonderer Gefährdungslage ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Die Größe > 2 m² und > 50 cm Breite gilt je Einzelglasfläche – also z. B. je Balkontürflügel oder je Fensterflügel. Eine besondere Gefährdungslage besteht bei auskragenden verglasten Gebäudeteilen und volltransparenten Glasbrüstungen, -geländer oder Gebäudeübergängen sowie Glasflächen über Eck mit kompletter Durchsicht und Wintergärten.

Das Kollisionsrisiko lässt sich in diesen besonderen Gefährdungslagen durch Maßnahmen wie zum Beispiel Fensterglas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %, mattierte oder strukturierte Glasflächen, Glasfolien oder (aufklebbaren) Rahmen reduzieren. Auch intransparente Balkongeländer verkleinern dahinterliegende Glasflächen optisch und beugen Vogelschlag vor. Greifvogelsilhouetten und UV-Markierungen sind nicht wirksam.

Das Gefährdungsrisiko ist im Rahmen des Bauantrags zu bewerten und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

8.11.7 Schutzmaßnahmen für Amphibien

Die Schutzmaßnahmen dienen der im Gebiet vorkommenden Amphibien. Um die Tötung der sich dort befindenden Tiere zu vermeiden, ist das Abpumpen des Tümpels und gleichzeitig Abkeschern der Tiere nach deren Winterruhezeit vorgesehen. Die Tiere werden in den neu angesiedelten Bereich der Maßnahme A2 umgesiedelt.

Grasfrosch und Erdkröte sind zwar weitgehend standorttreu, nutzen aber nachweislich auch benachbarte Ersatzgewässer. Der neu angelegte Tümpel in Maßnahme V2 kann bei einer Umsiedlung somit erfolgreich angenommen werden.

8.11.8 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Es sind 0,25 ha FFH-Mähwiese sowie 0,178 ha Feuchtbiotopkomplex auszugleichen. Insgesamt sind 470.974 Ökopunkte zu kompensieren, die durch die nachfolgenden vier Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung sowie die genaue Verortung der Flächen ist dem Umweltbericht, Kap. 7 zu entnehmen.

A1 Entwicklung von Magerwiese

Die Maßnahme dient zur flächengleichen Kompensation der überplanten FFH-Mähwiesen im Geltungsbereich nach § 30 BNatSchG. Durch die Maßnahme wird eine Fettwiese, durch eine geeignete Pflege und falls nötig einer Nachsaat zu einer artenreichen Magerwiese (FFH-Mähwiese) entwickelt. Sie dient der naturschutzrechtlichen Kompensation.

A2 Entwicklung eines Feuchtbiotopkomplexes

Die Maßnahme dient zur Flächengleichen Kompensation des überplanten Feuchtbiotopkomplex im Geltungsbereich nach § 30 geschütztes Biotop. Durch die Erstmaßnahmen und die Dauerpflege wird ein Komplex aus Nasswiese, Tümpel und Feuchtgebüsch hergestellt und erhalten. Sie dient der naturschutzrechtlichen Kompensation.

A3 und A4 Kompensation der Eingriffe in bestehende Biotope sowie naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gemäß Ökokontoverordnung

Durch die Durchführung der Maßnahmen wurden Ökopunkte generiert, die den Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ und „Boden“ kompensieren.

8.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Schallschutz

Die Planung sieht eine Wohnnutzung vor, die über die Manfred-Hildenbrand-Straße erschlossen wird. In der Nähe des Plangebiets befinden sich potenzielle Lärmquellen, deren Auswirkungen auf die schützenswerte Wohnnutzung in einem Schallgutachten untersucht wurden.

Das Gutachten untersucht die in der Nähe befindliche Tierhaltung, die Schießanlage, die sich südlich des Gebiets befindet sowie die von der Manfred-Hildenbrand-Straße ausgehenden Lärmemissionen.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass das Plangebiet von den Lärmemissionen der Tierhaltung sowie der Schießanlage nicht beeinträchtigt wird. Das Plangebiet ist jedoch maßgeblich den Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr der westlich verlaufenden Hofstetter Straße, der östlich verlaufenden Bundesstraße B 294 (Mühlenbacher Straße) und der nördlich verlaufenden Manfred-Hildenbrand-Straße ausgesetzt.

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 anzustreben.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden an der geplanten Bebauung entlang der Manfred-Hildenbrand-Straße im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 9 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum überschritten (siehe Anlage 3 und 4 im Anhang).

Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden an der geplanten Bebauung entlang der Manfred-Hildenbrand-Straße im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 5 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum überschritten. Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich kommen folgende Maßnahmen zum Schallschutz in Betracht:

1. Räumliche Trennung zwischen Schallquellen und schutzbedürftigen Nutzungen (Trennungsgrundsatz)

2. Aktiver Schallschutz (wie beispielsweise Lärmschutzwälle oder -wände)

3. Passiver Schallschutz (bspw. Schallschutzfenster)

Der Trennungsgrundsatz würde im Plangebiet die räumliche Trennung zwischen den maßgeblichen Schallquellen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen verlangen. Ein bloßes Abrücken der Bebauung von der Straße würde den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen.

Ein aktiver Lärmschutz, der möglichst nah an der maßgeblichen Schallquelle zu errichten ist und eine entsprechende Höhe und Länge aufweisen muss, würde aufgrund der geringen Zahl an begünstigten Personen (1. Baureihe), einer nicht im Verhältnis stehenden Beeinträchtigung des Ortsbilds sowie der hohen Kosten, nicht in Frage kommen. Insbesondere in den oberen Stockwerken kann gemäß des Schallgutachtens keine effiziente Schallabschirmung erreicht werden.

Der erforderliche Schallschutz für im Plangebiet vorgesehene schutzbedürftige Räume ist deshalb mit passiven Maßnahmen sicherzustellen.

Die vom Schallgutachter vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sind zum einen Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm im Nachtzeitraum. Im Tagzeitraum wird davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung durch ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster (in Abhängigkeit des Außenschallpegels) zugemutet werden kann. Im Nachtzeitraum sollten dagegen insbesondere Schlafräume über eine ausreichende, vom Handeln der Bewohner unabhängige, Frischluftzufuhr verfügen. Demnach wird bei Schlafräumen ab einem nächtlichen Außenschallpegel von über 45 dB(A) eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig, sofern im Schlafraum keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade (mit Schallimmissionen von < 45 dB(A) im Nachtzeitraum) besteht.

Im vorliegenden Fall sind entsprechend für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung auf den in Abb. 24 dargestellten Flächen mit Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von > 45 dB(A) im Nachtzeitraum geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. passive Außendurchlasselemente) vorzusehen, sofern im Schlafraum keine

Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade (mit Schallimmissionen von < 45 dB(A) im Nachtzeitraum) besteht.

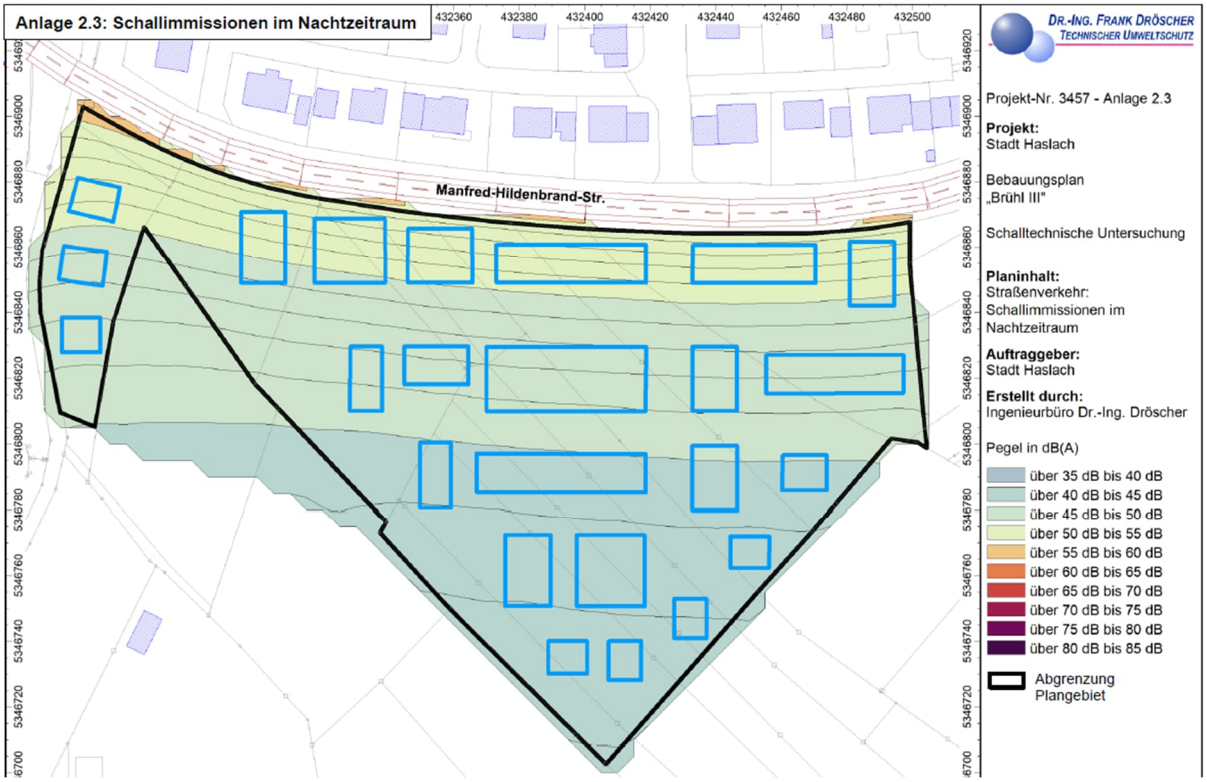


Abb. 24: Schallimmissionen im Nachtzeitraum
(Quelle: Schallgutachten)

Außerdem bedarf es passiver Schallschutzmaßnahmen gegen den maßgeblichen Außenpegellärm. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß § 3 Abs. 1 und § 14 Abs.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) /15/ sowie gemäß Ziffer A 5 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB – Baden-Württemberg /16/ nach DIN 4109-1:2018-01 /7/ zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In nachfolgender Abbildung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01, flächenhaft bei Berechnung mit freier Schallausbreitung im Plangebiet für die maßgeblich betroffene Geschosshöhe in einer Höhe von 8,5 m über Grund (entspricht etwa der Höhe des 2. OG) für den Tagzeitraum dargestellt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart gemäß Ziff. 7 DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

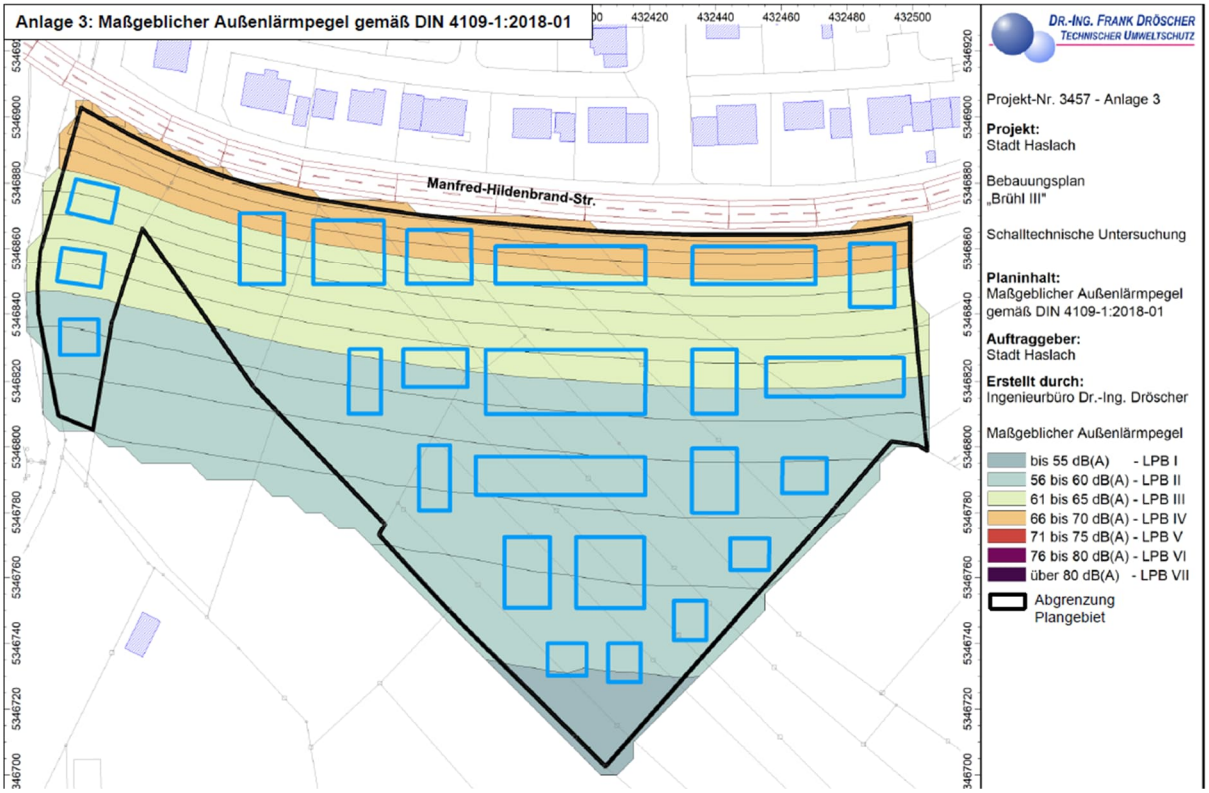


Abb. 25: Maßgeblicher Außenlärmpegel
(Quelle: Schallgutachten)

Die Abbildung zeigt die freie Schallausbreitung ohne geplante Bebauung. Das Schallgutachten untersuchte außerdem die Schallausbreitung mit der geplanten Bebauung (s. Schallgutachten Anlage 4.2 – 5.2). Aus dem Schallgutachten geht hervor, dass die erste Baureihe besonders von den Schallimmissionen betroffen sind, während die Werte in den nachfolgenden Baureihen aufgrund der schallschützenden Wirkung der vorgelagerten Baureihe abnehmen. Da nicht garantiert werden kann, dass die erste Baureihe prioritär fertiggestellt wird, wird im Bauleitplanverfahren als Bewertungsgrundlage die freie Schallausbreitung als Grundlage genommen. Eine bereits vorhandene Bebauung kann jedoch beim schalltechnischen Nachweis im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

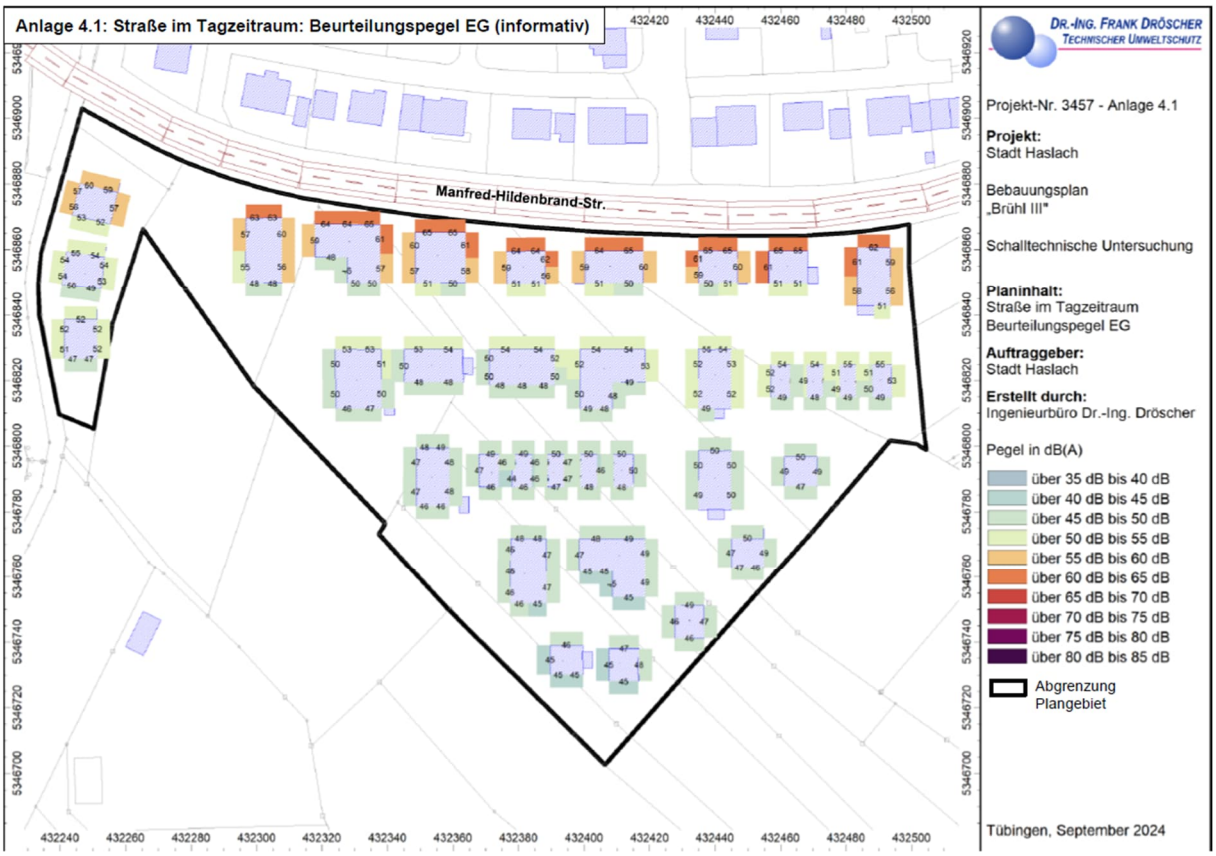


Abb. 26: Schallimmissionen im Tageszeitraum – mit Bebauung
(Quelle: Schallgutachten)

Anmerkung:

Die DIN 4109-1:2018-01 ist im Rathaus einsehbar.

Nach der Durchführung der Offenlage wurde eine Verschiebung von drei Baufenstern – unter anderem an der Planstraße C vorgenommen. Da die neuen Baufenster nicht näher an die Schallquellen heranrücken, ändern sich die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Messerwerte nicht. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist deshalb nicht erforderlich.

Geruch

Der Immissionswert von 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit nach TA Luft 2021 wird im Großteil des Plangebiets eingehalten, wodurch keine Nutzungseinschränkungen für die geplante Wohnbebauung bestehen. Im Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlicher Nutzung / Außenbereich und der geplanten Nutzung ist ein Zwischenwert von < 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit einzuhalten. Zwei der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen befinden sich an der Grenze zu Bereichen, die ≥ 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit aufweisen (s. Abb. 27). Sollte die Wohnbebauung bis zu Grenze dieser Baufelder heranreichen, sind schutzbedürftige Räume in diesen Bereichen mit einer Außenluftansaugung von abgewandten Fassaden (< 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit) zu belüften (Belüftungsanlage), um die Hausbewohner vor Geruchsimmissionen zu schützen.



Abb. 27: in Gelb: Baufelder an der Grenze zu Bereichen mit ≥ 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit
(Quelle: Geruchsgutachten)

8.13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegten Baumstandorte basieren auf dem städtebaulichen Konzept. Das Konzept sieht entlang der Haupterschließungsstraßen Planstraße A, B und C straßenseitig Bäume vor, die dem Gebiet eine klare Struktur und hierarchische Gliederung verleihen. Als zentrale Achsen markieren sie das „grüne Rückgrat“ des Quartiers und integriert die angrenzenden Bereiche harmonisch.

Die Bäume entlang der Straße schaffen eine grüne Kulisse, die nicht nur die Hauptstraßen, sondern das gesamte Quartier aufwertet. Gleichzeitig leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung: Durch die Verschattung des öffentlichen Raums verringern sie Hitzeentwicklung, fördern das Wohlbefinden der Bevölkerung und steigern die Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Die Verwendung standortgerechter und überwiegend heimischer Laubbäume stellt sicher, dass die Pflanzungen optimal an die örtlichen klimatischen Verhältnisse angepasst sind. Dies trägt zur Widerstandsfähigkeit der Vegetation bei und stärkt die heimische Biodiversität sowohl für die lokale Flora, als auch für die lokale Fauna.

Die Verpflichtung zur dauerhaften Unterhaltung und Pflege gewährleistet den langfristigen Erhalt der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Bäume sind bei Abgang durch gleichwertig zu ersetzen, um eine schleichenden Reduzierung des Grünanteils im Gebiet zu verhindern und die Qualitäten des Quartiers langfristig zu erhalten.

Die Möglichkeit, die eingetragenen Pflanzstandorte um bis zu 3,0 m zu verschieben, ermöglicht die notwendige Flexibilität, um auf praktische Gegebenheiten wie Leitungsführungen, Grundstückszuschnitte oder andere infrastrukturelle Anforderungen reagieren zu können.

Die Festsetzungen zu den Pflanzquartieren stellt sicher, dass gute Standort- und Wachstumsbedingungen (ausreichend Platz für den Wurzelraum, Standfestigkeit, Wasser- und Nährstoffversorgung, Vitalität) der Bäume erfüllt sind und ein Abgang vermieden wird. So können die Straßenbäume auch im städtischen Umfeld überleben. Weitere öffentliche Baumpflanzungen sollen im Rahmen der Ausführungsplanung zur Erschließung berücksichtigt werden.

Eine flächendeckende Begrünung trägt zur positiven Entwicklung des Mikroklimas sowie dem allgemeinen Erscheinungsbild des Wohngebiets bei. Die Gesamtaufbauhöhe der Überdeckung der Tiefgaragen muss deshalb mindestens 70 cm betragen. Die 70 cm beinhalten neben der Substratschicht auch z. B. die Drainage- und Abdichtungsschicht. Um eine ausreichende Bepflanzung oberhalb der Tiefgarage gewährleisten zu können, die auch größere Sträucher und Bäume umfasst, wird eine Substratschicht von mindestens 70 cm empfohlen. In der Ausführungsplanung muss die Substratschichtdicke für die Begrünung mit den Belangen der Statik, Traglast und Wirtschaftlichkeit der Tiefgarage abgewogen werden.

Um eine ausreichende Durchgrünung im gesamten Quartier zu erwirken, sind pro angefangenen 300 m² privater Grundstücksfläche jeweils mindestens ein Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Allgemein gilt, dass Gehölze (Bäume, Sträucher, Büsche, Hecken) insektenfreundlich, standortgerecht und überwiegend heimische Arten anzupflanzen sind. Die Verwendung invasiver und potenziell invasiver Arten gemäß Unionsliste zur EU-Verordnung Nr. 1143 / 2014 über invasive gebietsfremde Arten ist unzulässig, um die lokale Flora und Fauna zu schützen. Die invasiven und potenziell invasiven Arten sind beispielsweise hier abrufbar: https://neobiota.bfn.de/invasivitaetsbewertung/gefaesspflanzen.html

„standortgerecht“: Bäume sind standortgerecht, wenn diese gut mit dem Standort zurechtkommen. Das bedeutet, dass diese z.B. im innerstädtischen Bereich als Straßenbäume tausalzresistent sind und/oder die gewählte Art an die Feuchtigkeit / Trockenheit des Bodens angepasst ist. Ökologischer Fachstandard sind die sogenannten Zeigerwerte von ELLENBERG, H. (1982) „Die Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen“ zu den Nährstoff-, Wasser-, Licht- und sonstigen Standortansprüchen.

„heimisch“: Einheimisch sind in Mitteleuropa Pflanzensippen, die nach der Eiszeit unabhängig vom Menschen eingewandert und unter aktuellen Klimabedingungen außerhalb menschlicher Kultur fortpflanzungsfähig sind. Die weitergehende Einschränkung „gebietsheimischer Gehölze“ erfolgt anhand der Herkunftsgebiete (Eingrenzung auf BW z.B. hier: https://www.autochthon.de/liste-einheimischer-gehoelzarten/).

„überwiegend“: Durch den Begriff „überwiegend“ wird festgesetzt, dass mindestens >50 % einheimische Gehölze zu pflanzen sind. Es gibt Gehölze, die sowohl heimisch sind, als auch dem Standort gerecht werden. Diese sind überwiegend zu verwenden. Trotz des Mindestanteils von >50% bleibt immer noch ausreichend Gestaltungsspielraum für Mischungen mit nicht-einheimischen Ziergehölzen.

Unzulässige invasive und potenziell invasive Arten:

Invasive Arten:

Cabomba caroliniana (Karolina-Haarnixe), Humulus scandens (Japanischer Hopfen), Ludwigia × kentiana (Kent-Heusenkraut), Phedimus stolonifer (Ausläufer-Asienfettthennen), Salvinia molesta (Lästiger Schwimmfarn), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Drüsiger Götterbaum), Asclepias syriaca (Echte Seidenpflanze), Azolla filiculoides (Großer Algenfarn), Celastrus orbiculatus (Rundblättriger Baumwürger), Crassula helmsii (Nadelkraut), Cynodon dactylon (Gewöhnliches Hundszahngras), Elodea canadensis (Kanadische Wasserpest), Elodea nuttallii (Nuttall-Wasserpest), Epilobium ciliatum (Drüsiges Weidenröschen), Fallopia bohemica (Bastard-Flügelknöterich), Fallopia japonica (Japanischer Flügelknöterich), Fallopia sachalinensis (Sachalin-Flügelknöterich), Fraxinus pennsylvanica (Rot-Esche), Galeobdolon argentatum (Silberblättrige Goldnessel), Heracleum mantegazzianum (Riesen-Bärenklau), Hydroctyle ranunculoides (Hahnenfuß-Wasserblatt), Impatiens glandulifera (Drüsiges Springkraut), Koenigia polystachya (Himalaya-Bergknöterich), Lagarosiphon major (Große Schlingwasseralge), Ludwigia grandiflora (Großblütiges Heusenkraut), Lupinus polyphyllus (Stauden-Lupine), Lysichiton americanus (Gelbe Scheinkalla), Myriophyllum aquaticum (Brasilianisches Tausendblatt), Myriophyllum heterophyllum (Verschiedenblättriges Tausendblatt), Phedimus spurius (Kaukasus-Asienfettthenne), Pinus strobus (Weymouth-Kiefer), Populus canadensis (Kanadische Pappel), Prunus serotina (Späte Trauben-Kirsche), Pseudotsuga menziesii (Grüne Douglasie), Quercus rubra (Rot-Eiche), Rhododendron ponticum (Pontische Alpenrose), Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robinie), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Sarracenia purpurea (Rotbraun Schlauchpflanze), Solidago canadensis (Kanadische Goldrute), Solidago gigantea (Riesen-Goldrute), Spartina anglica (Englisches Schlickgras), Symphyotrichum lanceolatum (Lanzett-Herbstaster), Symphyotrichum novi-belgii (Neubelgien-Herbstaster), Syringa vulgaris (Gewöhnlicher Flieder).

Potenziell invasive Arten:

Ambrosia artemisiifolia (Beifuß-Ambrosie), Amelanchier spicata (Besen-Felsenbirne), Amorpha fruticosa (Gewöhnlicher Bastardindigo), Berberis thunbergii (Thunberg-Berberitze), Bidens frondosa (Schwarzfrüchtiger Zweizahn), Buddleja davidii (Gewöhnlicher Sommerflieder), Bunias orientalis (Orientalische Zackenschote), Cornus sericea (Seidiger Hartriegel), Cotoneaster dammeri (Teppich-Zwergmispel), Cotoneaster horizontalis (Fächer-Zwergmispel), Dianthus giganteus (Riesen-Nelke), Elaeagnus angustifolia (Schmalblättrige Ölweide), Epilobium brachycarpum (Kurzfrüchtiges Weidenröschen), Erigeron annuus (Einjähriges Berufkraut), Helianthus tuberosus (Topinambur), Hyacinthoides × massartiana (Bastard-Hasenglöckchen), Impatiens balfouri (Balfour-Springkraut), Lemna minuta (Zierliche Wasserlinse), Lemna turionifera (Rote Wasserlinse), Lonicera henryi (Henry-Heckenkirsche),

Lonicera japonica (Japanisches Geißblatt), Lonicera tatarica (Tataren-Heckenkirsche), Lycium barbarum (Gewöhnlicher Bocksdorn), Phytolacca americana (Amerikanische Kermesbeere), Pinus nigra (Schwarz-Kiefer), Pistia stratiotes (Wassersalat), Prunus laurocerasus (Pontische Lorbeerkirsche), Rhus typhina (Essigbaum), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Rudbeckia laciniata (Schlitzblättriger Sonnenhut), Silphium perfoliatum (Durchwachsene Silphie), Vaccinium × atlantica (Amerikanische Strauch-Heidelbeere), Vallisneria spiralis (Gewöhnliche Wasserschraube), Viburnum rhytidophyllum (Runzelblättriger Schneeball), Acaena novae-zelandiae (Piripiri-Stachelnüsschen), Allium paradoxum (Wunder-Lauch), Amaranthus tuberculatus (Warzenfrüchtiger Fuchsschwanz), Artemisia verlotorum (Verlot-Beifuß), Claytonia perfoliata (Tellerrkraut), Coreopsis grandiflora (Großblumiges Mädchenauge), Coreopsis lanceolata (Lanzettblättriges Mädchenauge), Cotoneaster divaricatus (Gespreizte Zwergmispel), Cyperus esculentus (Erdmandel), Dipsacus strigosus (Schlanke Karde), Dittrichia graveolens (Klebalant), Echinocystis lobata (Gelappte Stachelgurke), Echinops exaltatus (Drüsenlose Kugeldistel), Echinops sphaerocephalus (Drüsige Kugeldistel), Galega officinalis (Echte Geißraute), Gleditsia triacanthos (Amerikanische Gleditschie), Glyceria striata (Gestreifter Schwaden), Impatiens edgeworthii (Buntes Springkraut), Impatiens parviflora (Kleinblütiges Springkraut), Lepidium draba (Pfeil-Kresse), Mahonia aquifolium (Gewöhnliche Mahonie), Mimulus guttatus (Gefleckte Gauklerblume), Miscanthus sacchariflorus (Große Stielblütengras), Miscanthus sinensis (Japanisches Stielblütengras), Muscari armeniacum (Armenische Traubenhyazinthe), Oenothera biennis (Zweijährige Nachtkerze), Oenothera coronifera (Kronen-Nachtkerze), Parthenocissus quinquefolia agg. (Jungfernreben), Paulownia tomentosa (Kaiser-Paulownie), Pinellia ternata (Dreizehblättrige Pinellie), Pinus contarta (Küsten-Kiefer), Potentilla indica (Scheinerdbeer-Fingerkraut), Rubus laciniatus (Schlitzblättrige Brombeere), Rubus phoenicolasius (Japanische Weinbeere), Sagittaria latifolia (Breitblättriges Pfeilkraut), Senecio inaequidens (Schmalblättriges Greiskraut), Sicyos angulatus (Haargurke), Solanum carolinense (Karolina-Nachtschatten), Symphoricarpos albus (Weiße Schneebeere), Telkia speciosa (Gewöhnliche Telkie), Toxicodendron radicans (Efeu-Giftsumach).

Baumempfehlungen für den heimischen Garten

Das Gestaltungsbuch gibt den Bauherren eine Handreichung mit, welche klimaangepasste, standortgerecht, heimische Arten an Bäumen und Sträuchern angepflanzt werden können. Als Baumempfehlungen für die privaten Gärten kommen beispielsweise folgende Arten in Frage:

Bäume 1. Ordnung (Großkronig): Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum), Sophora japonica (Pagodenbaum), Tilia x vulgaris pallida (Holländische Linde)

Bäume 2. Ordnung (Mittelkronig): Salix fragilis (Bruchweide), Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), Sorbus terminalis (Elsbeere), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)

Bäume 3. Ordnung (Kleinkronig): Obstbäume (z. B. Birne, Apfel, Kirsche, Zwetschge), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Cercis siliquastrum (Judasbaum), Salix alba (Silberweide)

9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

9.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

9.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzte Dachneigung bis 15° für Hauptgebäude ermöglicht einen modernen und nachhaltigen Baustil im Sinne eines Flachdachs oder flachgeneigten Dachs mit Dachbegrünung in Kombination mit Solarthermie und Photovoltaik. Auch Garagen und Carports sind mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach auszuführen. Damit wird der Klimaanpassung und dem Klimaschutz in Zeiten des Klimawandels Rechnung getragen. Die Dachform von Nebenanlagen ist frei wählbar.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen. Die Festsetzung zum Dachüberstand gewährleistet ein einheitliches Ortsbild.

Staffelgeschosse sind mit einem Rücksprung von einem Meter gegenüber den Außenwänden auf der Süd- oder Westseite auszuführen. Der Rücksprung ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf derselben Seite (entweder auf der Süd- oder der Westseite) auszuführen, um eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Gebäudehöhe (Oberkante Attika) je Gebäude an allen Fassadenseiten zwingend einheitlich zu gestalten. Die Gebäude- und Traufhöhen der Gebäude untereinander dürfen sich unterscheiden. Dies trägt zu einem harmonischen, attraktiven Straßenbild bei und greift dabei den städtebaulichen Gedanken der Abstaffelung auf. Um den Eigentümerinnen und Eigentümern dennoch Gestaltungsfreiheit zu gewähren, sind Dächer innerhalb der Attika im Rahmen der festgesetzten Dachneigung bis 15° frei wählbar.

Ausnahmen sind im Rahmen der zulässigen Dachneigungen und -formen innerhalb eines Baufensters möglich, sofern die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sich einvernehmlich auf die gleiche Dachform und -neigung einigen und dies durch eine Baulast sichern.

9.2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sollen einer Überdimensionierung von Werbeflächen vorbeugen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

9.3. Grundstücksgestaltung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebiets mit hoher Aufenthaltsqualität. Dies wird zum einen durch öffentliche hochwertige Grünräume und Pflanzungen, zum anderen aber auch durch das Erlebbarmachen von privaten Grünräumen im Bereich der Vorgartenzone. Um die Versiegelung innerhalb der Vorgartenzone zu reduzieren, dürfen insgesamt nicht mehr als 70 % der Flächen durch Zuwegungen und Stellplätze befestigt werden.



Abb. 28: Vorgartenzone und rückwärtige Bereiche der Baugrundstücke

(Quelle: bhmp, 2026)

Die Regelungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützen einen Grundzug der Planung, das Baugebiet mit der umgebenden Landschaft zu verzahnen. Eine vollständige Befestigung von nicht überbauten Grundstücksflächen wird dadurch ausgeschlossen.

Zur Sicherstellung der Niederschlagsentwässerung ist auf Grundstücken, die an Entwässerungsgräben anschließen, das Gelände so zu gestalten, dass das durch die Gesamtentwässerungsplanung vorgesehene Grabenprofil sichergestellt wird und das Niederschlagswasser dem öffentlichen Entwässerungsgraben zugeleitet werden kann. Die erforderlichen Höhen sind in der Planzeichnung eingezeichnet.

9.3.1 Einfriedungen

Es werden verschiedene Einfriedungshöhen für die „Vorgartenzone“ sowie die „Rückwärtigen Bereiche“ festgesetzt (s. Abb. 28).

In den Vorgartenzonen sollen die Vorgaben zur Höhe der toten und lebenden Einfriedungen eine wand- und mauerartige Barrierewirkung, eine optische Einengung des Straßenraums sowie eine Abschottungswirkung durch hohe und massive Einfriedungen verhindern. Letzteres beeinträchtigt das Straßenbild und somit die Aufenthaltsqualität erheblich. Die niedrigeren Einfriedungen werten das Straßenbild auf, indem die gärtnerisch anzulegenden privaten Freiflächen erlebbar gemacht werden. Durch eine attraktive Gestaltung der Einfriedungen entstehen lebendige Straßenräume, die die Aufenthaltsqualität für Anwohnende, zu Fuß Gehende und Radfahrende erhöhen. Neben dem gestalterischen Aspekt schaffen die offenen Strukturen der Einfriedungen Lebensraum für Kleintiere und erhöhen die Verkehrssicherheit in den Ein- und

Ausfahrbereichen sowie in den Kreuzungsbereichen. Eine Kombination aus lebenden und toten offenen Einfriedungen wird begrüßt.

Im „Rückwärtigen Bereich“ soll ein angemessenes Maß an Sichtschutz und Privatsphäre für die Anwohnenden gewährleistet werden. Tote Einfriedungen sind offen zu gestalten. Geschlossene Einfriedungen sind aufgrund der wand- und mauerartigen Barrierewirkung, eine optische Einengung des Straßenraums und einer Abschottungswirkung unzulässig. Eine Kombination aus lebenden und toten offenen Einfriedungen wird auch hier begrüßt.

Sichtschutzstreifen aus Kunststoff haben eine mauerartige Wirkung und beeinträchtigen das Ortsbild erheblich, dementsprechend sind sie im gesamten Baugebiet unzulässig. Insbesondere an der Manfred-Hildenbrand-Straße, die als Verbindungsstraße dient, soll diese mauerartige Wirkung vermieden werden.

Stacheldrahtzäune bergen ein erhöhtes Verletzungsrisiko und sind dementsprechend unzulässig.

Für die lebenden Einfriedungen wird eine Pflanzauswahl empfohlen, die im Rahmen eines Gestaltungshandbuchs entwickelt wurde. Die empfohlenen Arten erlauben ein einheitliches und harmonisches Straßenbild, lassen aber auch gestalterische Freiräume für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer zu. Bei der Auswahl wurden heimische Gehölze in Verbindung mit klimaangepassten Arten beachtet. Die Auswahl wurde auch hinsichtlich des finanziellen Aufwands, des Wachstumszeitraums und der ökologischen Wertigkeit getroffen.

9.4. Versorgungsleitungen

Es wird eine unterirdische Führung von Versorgungsleitungen festgesetzt, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten im Ortsbild zu vermeiden.

9.5. Stellplatzverpflichtung

Die Festsetzung eines nach Wohnungsgrößen differenzierten Stellplatzschlüssels dient der Sicherstellung einer bedarfsgerechten Stellplatzversorgung im Plangebiet. Als ländlich geprägte Stadt weist Haslach im Kinzigtal eine höhere Pkw-Abhängigkeit auf. Um zukünftigen Parkdruck sowie Verdrängungsbewegungen in angrenzende Bestandsgebiete vorzubeugen, ist eine ausreichend dimensionierte Stellplatzanzahl erforderlich.

Haushalte mit größeren Wohnungen verfügen erfahrungsgemäß häufiger über zwei Kraftfahrzeuge, während kleinere, auf Ein- oder Zweipersonenhaushalte ausgerichtete Wohnungen in der Regel einen geringeren Stellplatzbedarf aufweisen.

Durch die Staffelung der Stellplatzanforderungen nach Wohnfläche wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr nicht in den öffentlichen Straßenraum verlagert wird und die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier dauerhaft erhalten bleibt.

9.6. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarzäune) sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften unbeschränkt zulässig.

10. Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Wohngebietsfläche	16.895 m²	66 %
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“	3365 m²	13 %
öffentliche Verkehrsfläche	3.970 m²	15 %
- Davon Erschließung	3.250 m²	12 %
- Davon Straßenbegleitgrün	720 m²	3 %
Entwässerung	1420 m²	5 %
- Außengebietsgraben	950 m²	4 %
- Gräben im Wohngebiet	470 m²	1 %
Summe: **Geltungsbereich Bebauungsplan**	**25.650 m²**	**100 %**