

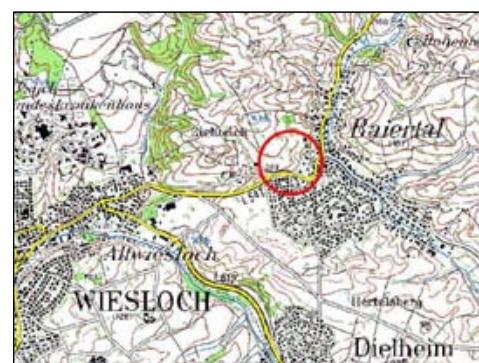
STADT WIESLOCH - BAIERTAL

## **BEBAUUNGSPLAN "SAUBERG"**



NUTZUNGSSQUARE

| WA  | Gebätsart                        |
|---|----------------------------------|
| GRZ 0,4   | Grundflächenzahl/Grundfläche     |
| SD: TH max. 6,5 m   | Höhe baulicher Anlagen           |
| PD: TH max. 7,0 m   |                                  |
| FH max. 11,5 m  |                                  |
| O   |                                  |
|  |                                  |
| max. Zahl WE / Wohnungsübersicht<br>gleiche technische Fertigstellungen               | Bauweise                         |
| SD 29° 38°  | Anzahl Wohnungen pro Wohngebäude |



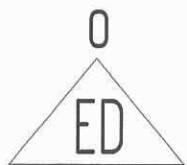
|   |   |   |                      |   |
|---|---|---|----------------------|---|
| <b>Projekt:</b><br><b>STADT WIESLOCH - BAIERTAL</b><br><b>Bebauungsplan</b><br><b>"SAUBERG"</b> |   | <b>Projektnummer:</b><br><b>02 03</b>               |                      |   |
| <b>Auftraggeber / Gemeinde:</b><br><br><b>STADT WIESLOCH</b>                                    | <b>Planungsbüro:</b><br><br><b>NACHTMIEB &amp; WEIGEL<br/>STADT- UND GEMEINDEPLANUNG</b><br><br>Bahnstraße, 44<br>67346 Söyter<br>Tel: 06223 / 6776-0 Fax: 06223 / 6776-67<br>Email: info@nachtmeier.de | <b>Bearbeiter:</b><br>S.Tremmel / K. Schlosser      |                      |   |
| <b>Markt-/Ort:</b><br>69168 Wiesloch<br>Tel: 06223 / 84283<br>Email:                            |   | <b>Stand:</b><br>05.07.2006                         |                      |   |
| <b>Datum:</b>   | <b>Unterschrift:</b>  | <b>Datum:</b>                                       | <b>Unterschrift:</b> | <b>Dateiname:</b><br>0203_bp_il_Salzung.dwg |
|   |   |   |                      | <b>Layoutname:</b><br>500_la                |
|   |   |   |                      | <b>Plottab:</b><br>05.07.2006               |
| <b>Plinenthalt:</b><br><br><b>Bebauungsplan "Sauberg"</b><br><b>Rechtsplan</b>                  |   | <b>Format:</b><br>1,09 x 1,74 = 0,81 m <sup>2</sup> |                      |   |
| <b>Detaillierung:</b> Vermessungssystem Gelauer   |   | <b>Maßstab:</b> Nord                                |                      |   |

1

WA

GRZ 0.4

SD: TH max. 6.5m  
 PD: TH max. 7.0m  
 FH max. 11.5m



SD  $28^\circ$ - $38^\circ$   
 vers. PD  $15^\circ$ - $38^\circ$   
 PD  $5^\circ$ - $15^\circ$

2

WA

GRZ 0.4

SD: TH max. 6.5m  
 PD: TH max. 7.0m  
 FH max. 11.5m



SD  $28^\circ$ - $38^\circ$   
 vers. PD  $15^\circ$ - $38^\circ$   
 PD  $5^\circ$ - $15^\circ$

3

WA

GRZ 0.4

SD: TH max. 6.5m  
 PD: TH max. 7.0m  
 FH max. 11.5m



SD  $28^\circ$ - $38^\circ$   
 vers. PD  $15^\circ$ - $38^\circ$   
 PD  $5^\circ$ - $15^\circ$

4

WA

GRZ 0.4

SD: TH max. 9.0m  
 PD: TH max. 7.5m  
 FH max. 12.0m



SD  $28^\circ$ - $38^\circ$   
 vers. PD  $15^\circ$ - $38^\circ$   
 PD  $5^\circ$ - $15^\circ$

max. Zahl WE / Wohngebäude siehe textliche Festsetzungen



STADT WIESLOCH

erstellt von:  
Br

Projekt: Sauberg

Plantyp: Nutzungsschablone



M: 1:500

0m 10m 20m 30m

Datum: 29.04.2010

# Legende

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,

§§ 1 bis 11 der BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete-Fläche

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,

§ 16 BauNVO)

0.4

Grundflächenzahl

SD Satteldach

PD Pultdach

vers.PD versetztes Pultdach

TH Traufhöhe maximal

FH Firsthöhe maximal

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB,

§§ 22 und 23 der BauNVO)



Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

EH nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

## 4. Flächen für den Gemeinbedarf,

Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)



Spielanlage-Symbol

## 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.1 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung

F + R Fuß- und Radweg

VB Verkehrsberuhigter Bereich

W Wirtschaftsweg

P Parkplatz



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer  
Zweckbestimmung: PB1, PB2

(§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs.6 BauGB)

## 15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
§9 Abs.1 Nr.24 BauGB  
Zweckbestimmung: Aktiver Lärmschutz (s. textl. Festsetzungen)  
LPB III: Passiver Lärmschutz mit Lärmpegelbereich n. DIN 4109



Flächen für Nutzungsbeschränkungen-Symbol  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)



1. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
2. Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung

(z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Linien ohne begrenzenden Charakter



Linie Firstrichtung



Projekt: Sauberg

Plantyp: Legende

erstellt von:  
Br

M: 1:880

0m 10m 20m 30m 40m 50m

Datum: 29.04.2010



**GROSSE KREISSTADT WIESLOCH**

**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
"SAUBERG" IN WIESLOCH-BAIERTAL**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Stand: 26.07.2006

Planung:

**NACHTRIEB & WEIGEL**

Bahnhofstraße 44

67346 Speyer

Städtebau . Umweltplanung  
Telefon 06232/67760 Telefax 677667  
e-mail [info@stadtplanung.com](mailto:info@stadtplanung.com)

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe TH und maximale Firsthöhe FH) festgesetzt.

##### 2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um höchstens 25 vom Hundert überschritten werden.

Der Grundstücksfläche dürfen Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzugerechnet werden.

Stellplätze mit versickerungsfähigem Material (siehe auch I.11.1) sowie Garagen und überdachte Stellplätze mit vollflächig bepflanzten (mind. extensiv begrünt und 6 cm Substratschicht) Dächern werden nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet.

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) nach Planeintrag differenziert festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die TH/FH ist die Hinterkante (Oberkante Randstein) der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Für den Nutzungsbereich 4 gilt die "Alte Hohl" als für die Erschließung erforderliche Verkehrsfläche.

Als Traufhöhe ist entsprechend den Regelungen der LBO die Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert. Bei Gebäuden mit Pultdächern im WA wird die maximale Traufhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen; der Schnittpunkt der höheren aufsteigenden Wand mit der Dachhaut darf die festgesetzte maximale Firsthöhe nicht überschreiten.

Gelöscht: 20.08.07

Gelöscht: C:\DOKUME~1\wikt\LOKALE~1\Temp\0203\_TF\_050706.doc

**3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser, nur Einzelhäuser und Hausgruppen sowie nur Doppelhäuser und Hausgruppen als Reihenhausbebauung zulässig sind.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

**5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die festgesetzte Firstrichtung der Richtung der Traufen.

**6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen und mehr als 20 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt aufweisen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder der dafür ausgewiesenen Flächen entsprechend der im Plan eingetragenen Zweckbestimmung zulässig. Es gelten folgende ergänzende Festsetzungen:

**6.1** Zulässig sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen

- Stellplätze in den vorderen Abstandsfächern; bei Einzel-, Doppel- und Reihenendhäusern jedoch auf höchstens der halben Grundstücksbreite sowie
- Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen in den seitlichen Abstandsfächern.

**6.2** Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser (Zisternen) sind auf dem Grundstück, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterirdisch, zulässig.

**7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Es sind höchstens folgende Wohnungszahlen je Gebäude zulässig:

**7.1** bei Einzelhausbebauung zwei Wohnungen

**7.2** bei Doppelhausbebauung zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte

**7.3** in Hausgruppen eine Wohnung je Mittelreihenhaus und zwei Wohnungen bei Endhäusern.

**8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die Verkehrsflächen sind durch integrierte Stellplätze und Baumpflanzungen zu gestalten. Die Darstellung in der Planzeichnung ist unverbindlich.

Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind festgesetzt:

- "F+ R" Fuß- und Radweg  
"W" Wirtschaftsweg  
"VB" Verkehrsberuhigter Bereich

Gelöscht: 20.08.07

Gelöscht: C:\DOKUME~1\wikt\LOKALE~1\Temp\0203\_TF\_050706.doc

**9. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

**9.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

- Lärmschutz
- Kinderspielplatz

**9.2 Private Grünflächen**

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

- Böschung
- Obstwiese

**10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**10.1 Minimierung der Versiegelung**

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasser durchlässigem Belag wie Rasenplaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgeplastert oder ausgelegt werden.

**10.2 Bodenschutz**

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

**10.3 Lagerung von Heizöl**

Die unterirdische Lagerung von Heizöl ist verboten.

**10.4 Biotopschutz**

Das Feldgehölz Biotop 6618-226-0436 ist nach Westen zum Baugebiet hin mit einem Zaun mit einer Höhe von 1,5 m abzusichern.

**11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

**11.1 Aktiver Lärmschutz**

Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwall/-wand mit einer Höhe von 3 m über Gelände) zur Abschirmung der geplanten Wohnbebauung vor den beeinträchtigenden Auswirkungen der L 547 (Lärm durch vorbeifahrende Kraftfahrzeuge) herzustellen.

**11.2 Passiver Lärmschutz**

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – wurden unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahmen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen an den zur Wieslocher Straße orientierten Gebäudefassaden überschritten (Lärmpegelbereich III und IV nach DIN 4109). Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen; die Außenbauteile sind nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – entsprechend der Gebäudenutzung auszubilden.

**12. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Von den in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellten Baumstandorten kann aus technischen Gründen (Leitungsführung, Grundstückszufahrt o.ä.) abgewichen werden.

**12.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**

Auf dem Baugrundstück ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vom Grundstückseigentümer ein standortgerechter einheimischer Obst- oder Laubbaum nach folgender Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu erhaltende Bäume nach I.13 werden angerechnet.

Gelöscht: 20.08.07

Gelöscht: C:\DOKUME~1\wikt\LOKALE~1\Temp\0203\_TF\_050706.doc

|   |   |
|---|---|
| <b>Pflanzliste 1: Bäume, großkronig</b>             | <b>Pflanzliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume</b> |
| Acer campestre                                      | Feldahorn   |
| Acer pseudoplatanus                                 | Bergahorn   |
| Betula pendula                                      | Hängebirke  |
| Carpinus betulus                                    | Hainbuche   |
| Fagus sylvatica                                     | Rotbuche  |
| Fraxinus excelsior                                  | Esche   |
| Quercus robur                                       | Stieleiche  |
| Quercus petraea                                     | Traubeneiche  |
| Tilia cordata                                       | Winterlinde   |
| Tilia platyphyllos                                  | Sommerlinde   |
| Ulmus glabra  | Bergulme  |
| Ulmus minor   | Feldulme  |
| <b>Pflanzliste 3: Obstgehölze</b>                   |   |
| <u>Zwetschgen</u>                                   |   |
| <u>Walnuß</u>                                       |   |
| <u>Äpfel (Sortenauswahl)</u>                        |   |
| Berlepsch   | Gravensteiner   |
| Brettächer  | Hauxapfel   |
| Bittenfelder Sämling                                | Jakob Fischer   |
| Bohnnapf  | Kaiser Wilhelm  |
| Boskop  | Klarapfel   |
| Gewürzluiken  | Landsberger Renette                                   |
| Glockenapfel  | Oldenburger   |
| <u>Birnen (Sortenauswahl)</u>                       |   |
| Alexander Lukas                                     | Oberösterreichische                                   |
| Weinbirne   |   |
| Gelbmösterl   | Pastorenbirne   |
| Gellerts Butterbirne                                | Schweizer Wasserbirne                                 |
| Gräfin von Paris                                    | Stuttgarter Geishirtle                                |
| Grüne Jagdbirne                                     | Williams Christbirne                                  |
| Gute Luise  |   |
| <u>Kirschen (Sortenauswahl)</u>                     |   |
| <u>"Knorpelkirsche"</u>                             |   |
| <u>"Große Schwarze Kirsche"</u>                     |   |
| <u>"Hedelfinger"</u>                                |   |
| Die Gehölze sollen als Hochstämme gepflanzt werden. |   |
| <b>Pflanzliste 4: Sträucher</b>                     |   |
|   | Felsenbirne   |
|   | Kornelkirsche   |
|   | Roter Hartriegel                                      |
|   | Hasel   |
|   | Eingrifflicher Weißdorn                               |
|   | Zweigrifflicher Weißdorn                              |
|   | Pfaffenbüschchen                                      |
|   | Liguster  |
|   | Rote Heckenkirsche                                    |
|   | Schlehe   |
|   | Kriechrose  |
|   | Hundsrose   |
|   | Schwarzer Holunder                                    |
|   | Traubenholunder                                       |
|   | Wolliger Schneeball                                   |
|   | Gewöhnlicher Schneeball                               |

**13. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen und die zeichnerisch festgesetzte Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

Die Bäume und Sträucher in den mit "Pb 1" und "Pb 2" festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

**14. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Vom Grundstückseigentümer sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer horizontalen Tiefe von 4 m sowie Stützmauern und die Betonrückenstützen der Hoch-, Rund- und Tiefborde unentgeltlich zu dulden.

Gelöscht: 20.08.07

Gelöscht: C:\DOKUME~1\wike\LOKALE~1\Temp\0203\_TF\_050706.doc

## Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Biotope nach § 32 NatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die in der Biotopkartierung des Landes Baden-Württemberg erfassten Biotope 6618-226-0436 (Trockenmauer) und 6618-226-0435 (Feldgehölz). Das Feldgehölz wird erhalten; die Trockenmauer wird entfernt. Eine entsprechende naturschutzrechtliche Befreiung wird beantragt.

## Hinweise

### 1. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die bei der Bebauung der Grundstücke eventuell erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der angrenzenden Grundstücke sind zu beachten.

### 2. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

### 3. Bodenschutz

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

### 4. Straßenbeleuchtung

Auf Baugrundstücken, die an die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, sollen Lampen zur Beleuchtung der Verkehrsflächen auf der Grundstücksgrenze aufgestellt werden. Auf § 126 BauGB wird hingewiesen.

### 5. Druckerhöhungsanlagen

In den in den zeichnerischen Festsetzungen markierten Bereichen wird der Einbau einer Druckerhöhungsanlage für die häusliche Trinkwasserversorgung empfohlen.

### 6. Entwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert; das Niederschlagswasser wird dem Gauangelbach zugeleitet.

Gelöscht: 20.08.07

Gelöscht: C:\DOKUME~1\wike  
tt\LOKALE~1\Temp\0203\_TF\_0  
50706.doc

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

### Rechtsgrundlagen

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

##### 1.1 Fassadengestaltung

##### 1.2 Dachgestaltung

Die Dächer der Wohngebäude sind als Sattel-, Pult-, versetzte Pultdächer oder als vollflächig bepflanzte Dächer auszuführen.

Die Dachgestaltung ist bei Doppel- und Reihenhäusern aufeinander abzustimmen. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

Die Dachneigung beträgt 28° - 38° bei Satteldächern, bei versetzten Pultdächern 15° - 38° und bei Pultdächern 5° - 15°.

Bei Satteldächern und versetzten Pultdächern sind beide geneigten Dachflächen mit gleicher Dachneigung auszuführen. Andere Dachformen und -neigungen (Tonnendächer, Tonnensegmentdächer u.a.) können ausnahmsweise zugelassen werden. Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind vollflächig zu bepflanzen.

Bepflanzte Dächer sind auf mind. 6 cm Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten.

##### 1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als giebelständige Gauben und als Schleppgauben ab einer Dachneigung von 35° bei Gebäuden mit Satteldächern zulässig. Gauben auf der jeweiligen Seite müssen gleich sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:

- Abstand zur Traufe mindestens 0,6 m
- Abstand zum First mindestens 0,5 m
- Abstand vom Ortgang mindestens 2,0 m, Abweichungen sind bei Reihenhäusern bis 1,25 m zulässig

##### 1.4 Überdachte Stellplätze (Carports)

Überdachte Stellplätze sind in Ständerbauweise aus Holz oder Stahl mit vollflächig bepflanzten Flachdächern zu errichten. Zwei Seiten des überdachten Stellplatzes können mit Wandelementen aus Holz, Lochblech oder Gitterelementen geschlossen werden, wobei diese von der Bodenplatte und der Unterkante Dachkonstruktion jeweils mindestens 30 cm Abstand aufweisen müssen. Nebeneinander liegende überdachte Stellplätze sind hinsichtlich Höhe und Materialien einheitlich zu gestalten.

#### 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Im WA sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Fassade mit einer Fläche von höchstens 0,5 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

Gelöscht: 20.08.07

Gelöscht: C:\DOKUME~1\wikt\LOKALE~1\Temp\0203\_TF\_050706.doc

**3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

**3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 50 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

**3.2. Einfriedigungen**

Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen der Vorgärten (Fläche zwischen Straße und Gebäude) sind als offene Einfriedigungen z.B. als Hecken, Zäune oder Zäune mit Hecken hinterpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei straßenseitig angeordneten ebenerdigen Terrassen oder Freisitzen kann ausnahmsweise ein Sichtschutz mit einer Höhe von höchstens 2 m zugelassen werden.

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen (z.B. als Hecken, Zäune) und ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

**4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO  
Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln.

**5. Zahl der Stellplätze** § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Es sind je Wohnung erforderlich und nachzuweisen:

bei einer Wohnfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>      1,5 Stellplätze  
bei einer Wohnfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup>      2,0 Stellplätze

Wiesloch, den 26.07.2006

Speyer, den 26.07.2006

**Ketterer**  
Fachbereichsleiter

**NACHTRIEB & WEIGEL**  
Städtebau . Umweltplanung

# **GROSSE KREISSTADT WIESLOCH**

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SAUBERG" IN WIESLOCH-BAIERTAL**

### **Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**Teil A: Städtebauliche Begründung**

**Teil B: Umweltbericht**

Stand: 26.07.2006

Planung:

**NACHTRIEB & WEIGEL**

Bahnhofstraße 44

67346 Speyer

Städtebau . Umweltplanung  
Telefon 06232/67760 Telefax 677667  
e-mail [info@stadtplanung.com](mailto:info@stadtplanung.com)

## A. Städtebauliche Begründung

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Nachfrage nach Wohnungsbaufächen wird in Wiesloch aufgrund der demographischen und auch der gewerblichen Entwicklung weiter hoch bleiben. Der mittelfristige Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Flächennutzungsplan für das Planjahr 2005 in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Vorgaben für die Stadt Wiesloch mit 1.745 Wohneinheiten ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass dieser Wert sich auch über das Planjahr 2005 hinaus erstrecken wird. Verteilt wurden die ermittelten 1.745 Wohneinheiten im Wesentlichen auf den Entwicklungsschwerpunkt Kernstadt Wiesloch und das Gebiet "Äußere Helde" mit 54 ha Bruttofläche und etwa 1.200 Wohneinheiten. Die Planungsarbeiten für dieses künftige Baugebiet haben aber ergeben, dass in diesem Gebiet wesentlich größere Flächenanteile von ökologischer Bedeutung liegen, als dies bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erkennbar war. Voraussichtlich werden etwa 300 – 350 Wohneinheiten weniger in diesem Gebiet entstehen können, als dies im Flächennutzungsplan ursprünglich vorgesehen war. Die sehr starke Expansion der im Einzugsbereich Wiesloch liegenden Gewerbebetriebe erzeugt nach wie vor einen großen Siedlungsdruck, so dass es erforderlich wird, die Wohnbauflächen, die im Gebiet "Äußere Helde" nicht realisiert werden können, auf die Stadtteile zu verteilen.

Die in der Stadt zur Verfügung stehenden Wohnungsbaufächen sind praktisch aufgebraucht; das 2003 zur Bebauung freigegebene Baugebiet "Häuseläcker" in Wiesloch ist in kürzester Zeit über die Hälfte aufgesiedelt.

Im Stadtteil Baiertal bietet sich eine Entwicklung im Westen des Ortes an. Diese würde das bestehende Baugebiet "Hasenäcker" am Südwestrand des Stadtteiles sinnvoll nach Norden ergänzen. Insgesamt erführe Baiertal damit eine städtebauliche Abrundung, die auch in noch guter Nähe zum Ortskern liegt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Wiesloch am 15.05.2002 beschlossen, für den Bereich "Sauberg" in Baiertal einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nach den Überleitungsvorschriften § 244 BauGB (Neufassung nach EAG Bau) finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

#### Planungsverlauf / Geltungsbereichsänderungen

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 15.05.2002 wurde der Geltungsbereich entlang der Feldwegeverlängerung „Alte Hohl“ über das Gemeindehaus hinaus nach Westen, bis auf den nord-süd-führenden Weg, der von der Wieslocher Straße am Feldkreuz abgeht, gezogen. Dieser Beschluss wurde am 26.06.2002 nochmals bestätigt, der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 "Flurstücke Alte Hohl Baiertal" dargestellt.

In der Sitzung vom 20.11.2002 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um eine Fläche für einen geplanten SB-Markt erweitert. Da jedoch sowohl diese Erweiterungsfläche als auch der nordwestliche Teil des ursprünglichen Bebauungsplangebietes in einem regionalen Grünzug liegt und die Raumordnungsbehörde hier erhebliche Bedenken geltend gemacht hatte, wurde der Geltungsbereich entsprechend reduziert (siehe Anlage 2 "Sauberg").

Der Bebauungsplanentwurf wurde jedoch so aufgebaut, dass die herausgenommene Wohnbaufläche als zweiter Bauabschnitt angehängt werden kann, wenn im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes „Unterer Neckar“ eine Änderung bzw. Reduzierung des regionalen Grünzuges auf die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße Süd“ erfolgt. Dieser Bebauungsplanentwurf war Grundlage für die Erörterung mit den Umlegungsbeteiligten. Die Anhörung der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer gestaltete sich insbesondere im westlichen Teil des geplanten Wohngebietes schwierig, da hier nur Teillächen der bisherigen Ackergrundstücke einbezogen waren. Hinzu kommt, dass auf Grund des erforderlichen Trennsystems bei der

Abwasserbeseitigung die Erschließungskosten entsprechend der ersten Kostenkalkulation sehr hoch erwartet wurden.

Da ein Großteil der Straßenbaukosten auf den ursprünglich vorgesehenen SB-Markt hätten übertragen werden können, wären die Erschließungskosten für das Wohngebiet zwar noch sehr hoch, jedoch in einer zumutbaren Größenordnung zu halten gewesen.

Nach einem umfangreichen Diskussions- und Abwägungsprozess beschloss der Gemeinderat am 22.06.2005, auf Empfehlung des Ortschaftsrates Baiertal den Geltungsbereich des Planes ein weiteres Mal zu reduzieren und keine Fläche für einen SB-Markt mehr im Bebauungsplan vorzusehen. Der Geltungsbereich umfasste lediglich noch den ersten Bauabschnitt des Wohnbaugebietes. Dies hatte zur Folge, dass neben der Schwierigkeit in der Erörterung mit den Grundstückseigentümern, deren Grundstücke nur teilweise einbezogen waren, die Erschließungskosten über 120 Euro/m<sup>2</sup> veranschlagt werden müssten. Da jedoch in diesen Kosten bereits Vorleistungen für einen späteren zweiten Wohnbauabschnitt enthalten sind, müssten diese vorgestreckt werden und könnten erst bei Erschließung des zweiten Bauabschnitts dann auf die entsprechenden Baugrundstücke umgelegt werden. Insoweit ist eine Reduzierung der Erschließungskosten je Quadratmeter Bauland nur möglich, wenn entweder – in Abweichung vom Wasserrecht – eine Mischkanalisation gebaut wird oder die Möglichkeit besteht, den geplanten zweiten Bauabschnitt gleich mit in die Planung und Erschließung einzubeziehen.

Nach dem sich nunmehr die Metropolregion Rhein-Neckar gegründet hat, ist die Fortschreibung des Regionalplanes, die eigentlich bereits für 2004/2005 vorgesehen war, derzeit immer noch nicht absehbar. Es wurde deshalb in mehreren Gesprächen mit den Raumordnungsbehörden erreicht, dass über ein sogenanntes Zielabweichungsverfahren und eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes der zweite Bauabschnitt gleich mit geplant und erschlossen werden könnte. Dies entspräche dann wiederum der Abgrenzung des Geltungsbereiches, wie er ursprünglich am 15.05.2002 vorgesehen war. Damit könnten die Umlegungsverhandlungen wesentlich erleichtert werden und auch die Erschließungskosten je Quadratmeter Baufläche würden dann -mit Trennkanalisation- in einer zumutbaren Größenordnung (unter 100 Euro pro Quadratmeter) zu erwarten sein. Auch die Problematik einer Vorfinanzierung von Erschließungsaufwendungen für den zweiten Bauabschnitt würde entfallen.

In Gesprächen mit der Straßenbauverwaltung hat sich herausgestellt, dass der Anschluss für einen auf das Wohngebiet reduzierten Bebauungsplan im Bereich der Alten Hohl größere Vorteile mit sich bringt, als wenn der Anschluss im Bereich des heutigen Feldkreuzes geschaffen würde. Dieses könnte dann sogar an seinem heutigen Standort verbleiben (siehe Anlage 3 Gestaltungsvorschlag zum Bebauungsplan "Sauberg"). Die Erschließung wäre dann so angelegt, dass sowohl die heutige „Alte Hohl“ als auch das Baugebiet in diesem Bereich mit einer von Wiesloch kommenden Linksabbiegung angebunden wäre.

Sollte später westlich dieses Wohngebietes doch ein SB-Markt errichtet werden, so kann das ursprüngliche Erschließungskonzept mit Anschluss über einen Kreisverkehr im Bereich Wieslocher Straße/Karl-Hermann-Zahn-Straße wieder aufgegriffen und ohne Probleme mit dem Wohnbaugebiet verknüpft werden.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im wirksamen Flächennutzungsplan nur im Süden entlang L 547 und im Osten entlang der "Alten Hohl" mit etwa einer Bautiefe als "geplante Wohnbaufläche" erfasst. Der Nordwestteil der Fläche (ursprünglich zweiter Bauabschnitt) ist im Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Die im Regionalplan "Unterer Neckar" dargestellten regionalen Grünzüge und schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft reichen in Baiertal bis an die bestehenden Ortsränder heran. Aus diesem Grunde wurde im Aufstellungsverfahren für den wirksamen Flächennutzungsplan darauf verzichtet, in Baiertal größere zusammenhängende Wohnungsbauflächen auszuweisen.

Da die Erschließung des Baugebietes sich erst für beide Bauabschnitte wirtschaftlich darstellt, hat die Stadt Wiesloch bereits im November 2002 einen entsprechenden Antrag auf Änderung des Regionalplanes beim Regionalverband "Unterer Neckar" gestellt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die einer Umsetzung des geplanten Vorhabens entgegen stehen.

## 2.2 Regionalplan, Zielabweichungsverfahren

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch wurde am 25.08.2000 rechtswirksam. Dieser weist u.a. am westlichen Ortsrand des Stadtteils Baiertal einen Streifen als Wohnbaufläche aus, der am Rande des im Regionalplan Unterer Neckar dargestellten regionalen Grünzuges und des schutzbedürftigen Bereiches für die Landwirtschaft liegt.

Die Breite dieser Wohnbaufläche entspricht etwa einer Bebauungstiefe im Anschluss an die Ortslage. Diese Wohnbaufläche ist im Wesentlichen für die Eigenentwicklung des Stadtteils Baiertal vorgesehen.

Die Stadt Wiesloch wird nach den neuesten vorliegenden Prognosen (Statistisches Landesamt) trotz der demografischen Grundstruktur auch weiterhin ein Bevölkerungswachstum aufweisen, das für den Zeitraum 2004 – 2020 mit ca. 3,1 % deutlich über dem Durchschnitt der (bisherigen) Region Rhein-Neckar/Odenwald (2,5 %) und dem Landkreis Rhein-Neckar (2,6 %) liegen wird (Quelle: Landesinformationssystem LIS).

Hiervon ausgehend ist auch in den Stadtteilen zumindest für die oben genannte Eigenentwicklung ein gewisses Bauflächenpotential auszuweisen.

Das letzte größere zusammenhängende Baugebiet in Baiertal wurde Ende der 80-er Jahre erschlossen. Es ist zwischenzeitlich zu über 90 % bebaut. Die im Flächennutzungsplan im Norden des Stadtteils dargestellte Fläche „Ziegelhüttenteich“ wurde 1999/2000 über einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan erschlossen und bebaut.

Die zwischen dem Gebiet „Ziegelhüttenteich“ und dem Gebiet „Sauberg“ gelegene Fläche „Adelsgrund“ ist topografisch äußerst schwierig. Sie fällt nach Norden und Osten sehr steil ab (s. Anlage 3) und ist nur von Süden erschließbar. Dies bedeutet, dass ein Anschluss dieser Baufläche nur über das Gebiet Sauberg geschaffen werden kann.

Auch das im Nordosten ausgewiesene Gebiet „Hosensack“ – unterhalb der Obstanlage – kann auf Grund der Topografie und der damit verbundenen schwierigen Erschließung, nur als langfristige Option (> 10 Jahre) gesehen werden. Es befindet sich zwar seit Mitte der 70er Jahre in den Flächennutzungsplänen, wurde jedoch aus diesen Gründen bisher noch nicht überplant.

Erweiterungen des Stadtteils nach Norden und Osten scheiden aus topografischen Gründen aus, auch eine Erweiterung nach Süden ist sowohl topografisch aber auch aus naturräumlichen und naturschutzrechtlich bedeutenden Belangen einer baulichen Erweiterung nicht zugänglich.

Diese Tatsachen spielten bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2000 eine Rolle für die entsprechenden Darstellungen von Entwicklungsmöglichkeiten. Insofern stehen zum Baugebiet Sauberg im Stadtteil Baiertal keine echten Alternativen zur Verfügung.

Die grünordnerische Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Sauberg hat ergeben, dass ein Teil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche aus § 24 a-Biotopen (jetzt § 32-Biotope) besteht, die in der vorgetroffenen Form zu erhalten sind (bewachsene steile Böschung). Insofern ist die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche zu Teilen auch nicht bebaubar. Diese hat eine Gesamtgröße lt. Flächennutzungsplan von ca. 2 ha, davon sind ca. 0,2 ha Hangkante und Biotopflächen.

Die jetzige städtebauliche Konzeption des Bebauungsplan sieht vor, den nicht bebaubaren Grünbereich mit seinen Biotopen und der Hangkante zu erhalten und daran nordwestlich anschließend die notwendige Wohnbebauung aufzusiedeln. Auch innerhalb des Baugebietes ist der Erhalt einer aufgelassenen Obstwiese vorgesehen (s. Anlagen 3 und 5)

Von der Gesamtfläche des Bebauungsplanes sind ca. 0,4 ha Grün-, Böschungs- und Erhaltungsflächen, die Bruttobaufläche beträgt ca. 2,74 ha incl. Erschließungsflächen. Sie liegt damit etwas über der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche. Die geplante Wohnbaufläche liegt jedoch komplett außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bergstraße-Süd.

Auf Grund dieser Sachverhalte und nach Gesprächen mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband wurde am 26.01.2006 ein Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan beim Regierungspräsidium gestellt. Dieser Antrag konnte nur bewilligt werden, wenn in Baiertal als Kompensation für die Erweiterung der Bauflächen am "Sauberg" auf andere Wohnbauflächen verzichtet würde. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Wiesloch hat in seiner Sitzung am 29.03.2006 beschlossen, das geplante Wohngebiet "Adelsgrund" aus dem seit 2000 wirksamen Flächennutzungsplan herauszunehmen. Der Zielabweichung wurde am 18.07.2006 durch das Regierungspräsidium zugestimmt.

### **3. Beschreibung des Planbereiches**

Das geplante Baugebiet "Sauberg" liegt am nordwestlichen Ortsrand von Baiertal nördlich der Ortsdurchfahrt (L 547, Wieslocher Straße) und schließt im Osten an die Ortslage an.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan umfasst neben den Neubauflächen die östlich der "Alten Hohl" liegenden nicht überplanten Grundstücksbereiche. Dieser Teil des Plangebietes wird in einem getrennten Planungsverfahren weiter bearbeitet werden.

Die nun zu überplanende Fläche wird

- im Norden durch den Feldweg Flst.-Nr. 1671,
- im Westen durch den Feldweg Flst.-Nr. 1604,
- im Süden durch die Südgrenze der Wieslocher Straße entlang der Grundstücke Flst.-Nr. 3626-3629, 3546, 1739/1 und 4013 begrenzt.
- im Osten durch die Nordostgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 1703 bzw. den Geländeabbruch an der "Alten Hohl".

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,28 ha.

Die Flächen im Geltungsbereich werden im Osten als Wiesen, Streuobstwiesen oder Grünland genutzt. Teile dieser Flächen wurden 2002 von den Beständen einer Baumschule gerodet, auf untergeordneten Teilstücken sind noch alte Anpflanzungen dieser Baumschule vorhanden. Entlang der Wieslocher Straße befindet sich ein Feldkreuz mit umgebender Vegetation.

### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

#### **4.2 Biotope**

Am östlichen Rand entlang der Hangkante zur "Alten Hohl" befindet sich "Feldgehölz" und eine Trockenmauer, die als Biotop nach § 24a / § 32 des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg festgestellt und zu erhalten sind (Biotopt Nr. 6618-226-0435).

Die innerhalb der Gartengrundstücke Flst.Nr. 1688/1, 1689/1 und 1690/1 befindliche historische Trockenmauer (Biotopt Nr. 6618-226-0435), die als Biotop nach § 24a / § 32 des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg festgestellt ist, soll im Zuge der Planung entfernt werden. Eine naturschutzrechtliche Genehmigung zur Entfernung der Trockenmauer wurde bereits beantragt. Die erforderliche Kompensation wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Befreiung geregelt.

#### **4.3 Rechtsgrundlagen**

Nach den Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB) wird das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB, neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) fortgeführt.

## 5. Rahmenbedingungen und Gutachten

### 5.1 Schalltechnische Untersuchung

Bereits im Jahr 2003 wurden die Lärmeinwirkungen der L 547 (Wieslocher Straße) auf das Planungsgebiet und die geplanten Wohngebäude ermittelt und beurteilt. Zwischenzeitlich haben sich gravierende Planungsänderungen ergeben, so wird die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes nicht weiter verfolgt und das Wohngebiet erhält einen direkten Anschluss an die Wieslocher Straße.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung<sup>1</sup> wurden ausgehend von der aktuellen Planung (Stand März 2006), die bereits Ergebnisse der früheren schalltechnischen Untersuchung enthält, die Ermittlung der Lärmsituation im geplanten Wohngebiet vorgenommen und Möglichkeiten zur Verbesserung der Lärmsituation aufgezeigt.

### 5.2 Landschaftsplanerische Untersuchungen

Mit den landschaftsplanerischen Untersuchungen soll das erforderliche Abwägungsmaterial i.S.d. § 1a BauGB bereitgestellt werden. Das "Landschaftsplanerische Gutachten" zum Bebauungsplan "Sauberg" stellt die natürlichen Voraussetzungen dar und erarbeitet Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan. Die Bilanzierung ordnet den Eingriffen Ausgleichsmaßnahmen zu. Die Ergebnisse der landschaftsplanerischen Untersuchungen sind im Umweltbericht dargestellt.

### 5.3 Erschließungs- und Straßenplanung

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wurde die Erschließungs- und Straßenplanung vom Büro Kirn Ingenieure erarbeitet. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

### 5.4 Umlegung

Die Umlegung der Baugrundstücke erfolgt in einem freiwilligen Verfahren, das von der Pro Kommuna GmbH betreut wird. Mit den Eigentümergesprächen wurde im Winter 2003/2004 begonnen und im Frühjahr 2006 ein Abschluss erzielt.

## 6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Baugebiet soll ein Beitrag für die Versorgung mit Familienhäusern und die Nahversorgung des Ortschafts Baiertal geleistet werden. Daneben wird ein Baufeld für die Unterbringung einer Altenpflegeeinrichtung vorgesehen. In Anlehnung an die im Umfeld vorhandenen Strukturen soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen.

Im Vorfeld wurden konkrete Planungsvorstellungen in Form eines Gestaltungsplanes entwickelt, die vom Gemeinderat als Grundlage für die Bearbeitung dieses Bebauungsplanes beschlossen wurden.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet wird gegliedert durch unterschiedliche Bauweisen und Nutzungsdichten. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten sonstigen Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich auf Räume in Wohngebäuden beschränken; die anderen Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit der ausnahmsweisen Zulassung sonstiger Gewerbebetriebe soll eine wohnungsnahe Nutzung für neue Erwerbsformen (z.B. Ich-AG) ermöglicht werden.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im "Allgemeinen Wohngebiet" durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen differenziert festgesetzt

<sup>1</sup> Kirn Ingenieure, Lärmschutz Bebauungsplan Sauberg Wiesloch Baiertal, Pforzheim, April 2006

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Diese Grundflächenzahlen dürfen für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen um 25 vom Hundert überschritten werden.

Stellplätze mit versickerungsfähigem Material sowie bepflanzte Dächer auf Garagen und überdachten Stellplätzen werden nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet. Damit soll die Errichtung versickerungs- bzw. rückhaltefähiger baulicher Nebenanlagen begünstigt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die differenzierte Vorgabe maximaler Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die maximalen Traufhöhen wurden festgesetzt in Abhängigkeit von der Dachform Pultdach oder Satteldach (Örtliche Bauvorschriften). Die Werte für Pultdächer werden wegen der geringeren Dachneigung und der anderen Nutzungsoptionen im Dachgeschoss etwas höher angesetzt.

### **7.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Festgesetzt werden in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser. Damit soll die Versorgung mit Familienhäusern sichergestellt werden.

Für die Stellung der Hauptgebäude ist (teilweise) die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt, um die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts zur Gestaltung der öffentlichen Räume und die Gestaltung des Ortsrandes zu gewährleisten.

In weiten Teilen des Plangebietes ist die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Eine höhere bauliche Verdichtung soll insbesondere wegen der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten vermieden werden.

### **7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, bis 20 m³ auf dem gesamten Grundstück zulässig sind. Stellplätze, überdachte Stellplätze Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Daneben sind außerhalb dieser dafür festgesetzten Flächen Stellplätze in den vorderen Abstandsfächern (bei Einzel-, Doppel- und Reihenendhäusern nur auf höchstens der halben Grundstücksbreite) sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen in den seitlichen Abstandsfächern zulässig.

Mit diesen differenzierten Festsetzungen sollen die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden können und gleichzeitig ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

### **7.5 Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als "Fuß- und Radweg" und "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die als "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzten Teilflächen sollen dem Anliegerverkehr und dem Aufenthalt im öffentlichen Straßenraum gleichermaßen dienen; sie sind durch integrierte Stellplätze und Baumpflanzungen zu gestalten und zu gliedern.

Die Rad- und Fußwege sind in das städtische Wegenetz eingebunden und sichern auch die Erreichbarkeit der umliegenden Ziele (Bushaltestelle, Ortskern).

### **7.6 Grünflächen**

Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen als "Spielplatz" und "Lärmschutz". Zusammen mit den "Verkehrsgrünflächen" und den privaten Grünflächen "Obstwiese" und "Böschung" übernehmen sie Gestaltungs- und Ausgleichsfunktionen am Rand und innerhalb der bebauten Fläche.

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Gestaltung von Grün- und Freiflächen getroffen. Damit sollen die mit

der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und -soweit möglich- ausgeglichen werden.

Die unterirdische Lagerung von Heizöl ist verboten. Damit sollen mögliche Gefährdungen von Boden und Grundwasser durch Leckagen ausgeschlossen werden. Heizöltanks können innerhalb der Gebäude mit entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen untergebracht werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

### **7.8 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen**

Entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kap. 5.1) soll entlang der L 547 eine Lärmschutzeinrichtung errichtet werden.

Unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzeinrichtung werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- im Einmündungsbereich der L 385 am Südrand des Baugebietes überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen; die Außenbauteile der Obergeschosse sind nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- entsprechend der Gebäudenutzung auszubilden.

Mit diesen Festsetzungen sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

### **7.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Der Bebauungsplan enthält Vorschriften zu Anpflanzungen im Baugebiet, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff teilweise ausgeglichen werden soll. Es handelt sich um Anpflanzungen auf Baugrundstücken und Grünflächen sowie um Standorte für Einzelpflanzungen auf Grünflächen und im Straßenraum. Die Anpflanzungen dienen insbesondere der Begrünung der Baugrundstücke, der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und der Bepflanzung von Verkehrsflächen.

### **7.10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen und die zeichnerisch festgesetzte Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

Die Flächen für Pflanzbindungen dienen dem Erhalt der Bäume und Sträucher auf der Hangkante "Alte Hohl" (§ 24a bzw. § 32-Biotop) sowie dem Erhalt des Bewuchses am "Feldkreuz". Ebenfalls zu erhalten sind die Obstbäume im Bereich der Grünfläche "Obstwiese".

Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass das Ausgleichskonzept nachhaltig umgesetzt wird.

### **7.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Vom Grundstückseigentümer sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer horizontalen Tiefe von 4 m sowie Stützmauern und die Betonrückensteinstützen der Hoch-, Rund- und Tiefborde unentgeltlich zu dulden.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt. Die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um die durch die dann erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke nachfolgende Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleinere Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

Es werden Vorschriften zur Dachform und Dachgestaltung getroffen. Die Dächer der Wohngebäude sind als Sattel-, Pult- oder versetzte Pultdächer auszuführen. Mit der Möglichkeit des Baues von

Pultdächern soll der Gestaltungsspielraum für die Nutzung von Sonnenenergie erweitert und die Minimierung der Baukosten erreicht werden. Dächer mit einer Dachneigung bis 15 ° sind zu bepflanzen.

Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine einheitliche Regelung zur Stellplatzverpflichtung getroffen. Die nach Wohnungsgröße abgestufte Stellplatzforderung orientiert sich an der zu erwartenden Bewohnerzahl und der vermutlich erreichten Anzahl von Kraftfahrzeugen. Sie soll dazu beitragen, dass ein möglichst großer Anteil Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht wird und die Besucherstellplätze im Straßenraum auch den Besuchern zur Verfügung stehen.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden in einem freiwilligen Bodenordnungsverfahren umgelegt.

## **10. Flächenbilanz**

|                |         |       |
|----------------|---------|-------|
| Plangebiet     | 3,28 ha | 100 % |
| Wohnbaufläche  | 2,27 ha | 69 %  |
| Verkehrsfläche | 0,60 ha | 18 %  |
| Grün           | 0,41 ha | 13 %  |

## **12. Kosten**

Die Gesamtkosten des Baugebietes werden im Rahmen freiwilliger Vereinbarungen im Bodenordnungsverfahren durch die Grundstückseigentümer getragen.

## B. Umweltbericht

### 1. Ausgangslage

Das Baugesetzbuch 2004 regelt, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in diesem Umweltbericht festgehalten.

Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB).

#### 1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen auf einer Fläche von etwa 3,28 ha für Wohngebäude Baurechte geschaffen werden.

##### 1.1.1 Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungsformen aus:

- Wohnbauflächen mit einer festgesetzten Grundflächenzahl und festgesetzten Gebäudehöhen sowie einer Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude,
- Verkehrsflächen (Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Bereiche, Fuß- und Radwege, Wirtschaftswege, Verkehrsflächen Wieslocher Straße/ Alte Hohl)
- Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung: Spielplatz, Lärmschutzwall, Verkehrsgrün)
- Private Grünflächen (Zweckbestimmung: Obstwiese, Böschung)

##### 1.1.2 Umfang des Vorhabens

Es entsteht folgender Bedarf an Boden für die einzelnen Nutzungen:

|                 |                           |      |
|-----------------|---------------------------|------|
| Geltungsbereich | ca. 32.844 m <sup>2</sup> | 100% |
| Verkehrsflächen | ca. 6.003 m <sup>2</sup>  | 18%  |
| Wohngebiet      | ca. 22.685 m <sup>2</sup> | 69%  |
| Grünflächen     | ca. 4.156 m <sup>2</sup>  | 13%  |

#### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Zielen zum Umweltschutz

Innerhalb der Fachgesetze werden für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert. Diese sollen im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden. Nachfolgend sind die für die vorliegende Planung relevanten Zielaussagen zusammengestellt:

### 1.2.1 Fachgesetze

| Schutzgut                 | Gesetzliche Grundlage  | Ziele  |
|---------------------------|--|--|
| <b>Mensch</b>             | BauGB<br><br>Bundes-Immissionsschutzgesetz und seine Verordnungen<br><br>TA Lärm 1998<br><br>DIN 18005<br><br>Richtlinien zu Freizeitlärm, Geruchsimmissionen usw.<br><br>Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen<br><br>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen<br><br>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Vorsorge<br><br>Gesunde Lebensverhältnisse durch ausreichenden Schallschutz durch Verringerung am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge, -minderung)<br><br>Schutz der Allgemeinheit vor Freizeitlärm, Geruchsimmissionen (v.a. landwirtschaftlicher Art) usw.<br><br>Sicherung der Lebensgrundlagen; Erholung in Natur und Landschaft  |
| <b>Tiere und Pflanzen</b> | Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes<br><br>BauGB<br><br>FFH- Richtlinie<br><br>Vogelschutz-Richtlinie   | Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> auf Dauer gesichert sind. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.<br><br>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes der Landschaftspflege zu berücksichtigen., insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung)</li> <li>• die biologische Vielfalt</li> </ul> Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen<br><br>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume |
| <b>Boden</b>              | Bundesbodenschutzgesetz inkl.  | Langfristiger Schutz/Erhaltung oder die Wiederherstellung des  |

| Schutzgut         | Gesetzliche Grundlage   | Ziele  |
|-------------------|---|--|
|                   | Bundesbodenschutzverordnung<br>Bodenschutzgesetz des Landes<br>Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes | Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen;</li> </ul> Schutz des Bodens vor schädlichen Bodeneinwirkungen;<br>Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen;<br>Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen |
|                   | BauGB   | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnnutzungen genutzte Flächen dürfen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen durch die Pflicht von erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.  |
| <b>Wasser</b>     | Wasserhaushaltsgesetz / Wassergesetz<br><br>BauGB   | Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischer Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers, Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.<br><br>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  |
| <b>Luft</b>       | Bundes-Immissionsschutzgesetz<br><br>TA Luft<br><br>BauGB   | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen<br><br>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt<br><br>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne   |
| <b>Klima</b>      | Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes, BauGB   | Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung  |
| <b>Landschaft</b> | Naturschutzgesetze des Bundes und   | Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung von Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als  |

| Schutzgut             | Gesetzliche Grundlage | Ziele  |
|-----------------------|-----------------------|--|
|                       | des Landes            | Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft |
|                       | BauGB                 | Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne   |
| Kultur- und Sachgüter | BauGB                 | Berücksichtigung der baukulturellen Belange, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung sowie der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne          |

## 1.2.2 Fachpläne, Gutachten

### Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der Umsetzung des geplanten Vorhabens entgegen stehen.

Naturräumlich gehört das Gebiet um Baiertal zum Naturraum „Kraichgau“ und zur Großlandschaft „Neckar- und Tauber- Gäuplatten“. Das Plangebiet ist dem Geotop Muschelkalk/Unterer Muschelkalk zuzuordnen. Hydrologisch gehört das Plangebiet zum Einzugsbereich des Oberrheins.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die Zielkonzeption des Landschaftsplans sieht allgemein für den Naturraum um Baiertal vor:

Nachhaltige Sicherung des anbaufähigen Bodens (Erosions- und Immissionsschutz); Renaturierung der Auen und Bäche; Erhalt und Sicherung des lokalklimatischen Potentials (Ausgleichsraum); Sicherstellung und Pflege ökologisch hochwertiger Biotope; Förderung eines ansprechenden Landschaftsbildes durch Strukturmaßnahmen (Biotopvernetzung); Extensivierung der Landwirtschaft; Naturnaher Umtrieb der Wälder; Eingrünung der Siedlungsrande

### Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im wirksamen Flächennutzungsplan nur im Süden entlang L 547 und im Osten entlang der "Alten Hohl" mit etwa einer Bautiefe als "geplante Wohnbaufläche" erfasst.

### Regionalplan

Die im Regionalplan "Unterer Neckar" dargestellten regionalen Grünzüge und schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft reichen in Baiertal bis an die bestehenden Ortsränder heran. Aus diesem Grunde konnten im Aufstellungsverfahren für den wirksamen Flächennutzungsplan am westlichen Ortsrand von Baiertal größere zusammenhängende Wohnungsbauflächen nicht ausgewiesen werden.

Um die Erschließung des Baugebietes wirtschaftlich überhaupt darstellen zu können, wäre es sinnvoll, die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen um eine ca. 1,5 ha große Fläche zu ergänzen. Damit würde auch die hohe Zahl der teilweise nur angeschnittenen Grundstücke deutlich verringert und die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer erhöht.

Um den jetzt vorgesehenen Geltungsbereich rechtskräftig überplanen zu können, wurde zur Überwindung des Zielkonfliktes mit den freiraumschützenden Zielen des Regionalplanes ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Karlsruhe durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch in seiner Sitzung vom 29.03.2006 beschlossen, dass als Kompensation für die in den regionalen Grünzug greifenden Flächen des Baugebietes

„Sauberg“ in Wiesloch- Baiertal das geplante Wohnaugebiet „Adelsgrund“ aus dem seit 2000 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ganz herausgenommen wird.

### **§-24a-(§-32) Kartierung Baden-Württemberg im Jahre 1997**

Im Plangebiet befinden sich folgende Biotope:

|               |   |
|---------------|---|
| Biotopname:   | Feldgehölz- Alte Hohl- Baiertal (ca. 0,19 ha)   |
| Biotopnummer: | 6618- 226- 0435   |
|               | Feldgehölz und Lößwand am östlichen Rand zur Alten Hohl hin, entlang der Flurstücke 1681-1686.  |
| Biotopname:   | Landschaftstypische historische Trockenmauer (ca. 0,003 ha)   |
| Biotopnummer: | 6618-226-0436   |
|               | Trockenmauer innerhalb der Gartengrundstücke Flst.Nr. 1688/1, 1689/1 und 1690/1; aus Kalksteinen aufgebaut, bis ca. 0,6 m hoch, teils gut, teils schlecht erhalten, größtenteils vegetationsfrei, z.T. von Kratzbeere, Kriechendem Günsel und Knoblauchrauke bewachsen, z.T. Zierpflanzen |

Die Trockenmauer soll nicht erhalten werden; eine naturschutzrechtliche Genehmigung zur Entfernung der Trockenmauer wurde bereits beantragt. Die erforderliche Kompensation wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Befreiung geregelt.

### **Schalltechnische Untersuchung**

Bereits im Jahr 2003 wurden die Lärmeinwirkungen der L 547 (Wieslocher Straße) auf das Planungsgebiet und die geplanten Wohngebäude ermittelt und beurteilt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung<sup>2</sup> wurden ausgehend von der aktuellen Planung (Stand März 2006), die bereits Ergebnisse der früheren schalltechnischen Untersuchung enthält, die Ermittlung der Lärmsituation im geplanten Wohngebiet vorgenommen und Möglichkeiten zur Verbesserung der Lärmsituation aufgezeigt.

Im Bereich des heutigen Anschlusses "Alte Hohl" wird ein neuer Anschluss an die Wieslocher Straße ausgebildet. Die Anbindung bedingt die Kürzung des ursprünglich geplanten Lärmschutzwalles (Höhe ca. 3 m über Gelände) und mindert somit dessen Wirksamkeit. Eine Kompensation ist nur bedingt möglich, da die Erschließungsstraße zumindest eine Lücke im Lärmschutz erfordert.

Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB (A)) sind unter Berücksichtigung des geplanten Lärmschutzes an der Randbebauung der Wieslocher Straße festzustellen.

Angesichts der Überschreitungen der Orientierungswerte an den Bezugspunkten im Nahbereich der Straße und der Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen wurde die Wirksamkeit ergänzender aktiver Lärmschutzmaßnahmen untersucht.

Aufgrund der geringen Wirksamkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist an der Randbebauung die Notwendigkeit des Schutzes der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm durch passive Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Entsprechend der Bekanntmachung des Innenministeriums muss der Nachweis ab Lärmpegelbereich III (LPB III) erbracht werden. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau- zu führen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III in der Regel mit üblichen Bauteilen erfüllt werden. Bei Schlafräumen in den Obergeschossen der Randbebauung der Wieslocher Straße sollte eine Möglichkeit zur Belüftung an den Ost- und Westseiten vorgesehen werden. Ggf. ist auch der Einsatz einer kontrollierten Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

Die Luftschalldämmung der Bauteile gegen Außenlärm nach DIN 4109 ist an den Gebäuden der Randbebauung der Wieslocher Straße (Gebäude 1 A, 1 B, 1 C, und 1 D siehe Anlage 4 "Lärmschutz") nachzuweisen.

<sup>2</sup> Kirn Ingenieure, Lärmschutz Bebauungsplan Sauberg Wiesloch Baiertal, Pforzheim, April 2006

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

#### Heutige Nutzung im Plangebiet

Das geplante Wohngebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Baiertal. Das Gelände umfasst eine Fläche von ca. 3,28 ha.

Die Bestandsaufnahme im Gelände wurde 2003 zu unterschiedlichen Zeitpunkten innerhalb der Vegetationsperioden durchgeführt. Daneben wurden die vorliegenden Unterlagen wie Luftbilder, Landschaftsplan, Biotopkartierung des Rhein-Neckar-Kreises sowie die Biotopvernetzungskonzeption ausgewertet. Im Frühjahr 2004 wurde die Bestandsaufnahme nochmals ergänzt, weil sich der Geltungsbereich verändert hatte. Die als Biotop nach § 24a / § 32 NatSchG karteilte Feldhecke entlang der Alten Hohl wurde in Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten durch ein Vermessungsbüro eingemessen und abgegrenzt (siehe Anlage 5).

Die Bestandserhebung und –bewertung erfolgt für die voraussichtlich von der Planung betroffenen Landschaftspotentiale Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna und Landschaftsbild/Erholung. Bewertet werden die Leistungsfähigkeit und die Empfindlichkeit gegenüber den mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen.

Das geplante Baugebiet „Sauberg“ liegt oberhalb einer landschaftsprägenden Hangkante, die die Hanglagen hinunter zum Gauangelbach von der flachwelligen Hochlage trennt. Sie besteht aus einer Lösssteinwand mit Hangfußablagerungen, die mit Feldgehölzen, Krautvegetation und Obstbaumreihen bestanden ist. Die wichtigsten vorkommenden Arten sind: Crataegus monogyna- Weißdorn, Sambucus nigra- Schwarzer Holunder, Prunus spinosa- Schlehe, Pyrus communis- Wildbirne, Juglans regia- Walnuß, Corylus avellana- Haselnuß, Hedera helix- Efeu, Ribes alpinum- Johannisbeere, Carpinus betulus- Buche, Clematis vitalba- Gemeine Waldrebe, Euonymus europaeus- Pfaffenhütchen.

Die anschließende Wiese ist eine extensiv genutzte, standortgerechte Glatthaferwiese mit Crepis biennis, Pimpinella major, Vicia cracca, Geranium pratensis, etc..

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Streuobstbestand mit großen, vitalen Birnbäumen (Stammdurchmesser 80-90 cm), östlich daran anschließend ein Baumschulquartier mit Sukzession. Weiter daran anschließend eine Wiesenfläche, Streuobst sowie Kleingärten und Sukzessionsbereiche mit Feldgehölz und Wildobst. Weiter bis zur östlichen Begrenzung sind Ackerbrachen und Baumschulquartiere vorhanden.

Das Gesamtgebiet präsentiert sich in der Osthälfte kleinflächig extensiv genutzt mit hohem ökologischem Eigenwert. Die Westhälfte, großflächig genutzt, besitzt durch Ackerbrache und anschließende Feldgehölzstrukturen einen ebenfalls hohen ökologischen Eigenwert.

Die Flächen- und Vernetzungsstruktur ist im nord-östlichen Bereich mit hoch zu bewerten, im westlichen Bereich mit mittel-gering.

Im Gebiet wurden folgende Vogelarten beobachtet: Mönchsgrasmücke, Hausrotschwanz, Gartengrasmücke, Heckenbraunelle, Grünfink, Türkentaube, Elster, Amsel, Girlitz, Ringeltaube, Kuckuck, Grünspecht, Zilpzalp, Buchfink, Fasan.

Weiterhin wurden beobachtet: Zauneidechse und 5 Schmetterlingsarten.

Potentiell vorhanden sind: Blindschleiche, Erdkröte, Grasfrosch, mind. 7 Kleinsäugerarten, unzählige Insektenarten, Schmetterlinge, Wirbellose und weitere Vogelarten. Auch diese würden zum größten Teil ihren Lebensraum verlieren.

Der vorhandene Heckenbereich ist wichtiger Lebensraum für verschiedene Tiere und Vernetzungselement.

## Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes

| Umweltbelange Schutzgüter            | Beschreibung   | Bewertung (nach Ökokonto Wiesloch)   |
|--------------------------------------|--|--|
| Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume | Ackerflächen, extensive Wiesen/Wiese als Sukzessionsfläche mit Hochstauden und Gehölzen, Gärten mit Obstgehölzen und Beerensträuchern, alte Baumschulanpflanzung, Gruppe von Nadelgehölzen, § 32 Feldhecke, ca. 50 Obstbaum-Hochstämme                       | Bewertung der Lebensgrundlage für Flora und Fauna bezieht sich auf die Möglichkeit, dass (seltene) Pflanzen und Tiere vorhanden sind oder sich ansiedeln können<br><br><b>Gering (Ackerflächen)<br/>Hoch (Feldhecke)</b> |
| Boden Wasser                         | Eingeschränkte Bedeutung für die Landwirtschaft wegen der Flächengröße und der angrenzenden Bebauung, Bodenqualität, Wasserspeichervermögen, Wasserleitfähigkeit   | Standort für die natürliche Vegetation; Standort für Kulturpflanzen; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf; Filter und Puffer für Schadstoffe<br><br><b>Hoch</b>   |
| Klima Luft                           | Kaltluftbildung<br>Bedeutung für das Lokalklima<br>Flächen mit Kaltluftproduktionsfunktion<br>Keine Einschränkung der Luftqualität   | Bewertung hinsichtlich der Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und der Gefahr von Luftverunreinigungen<br><br><b>Gering (Luft)<br/>Hoch (Klima)</b>  |
| Landschaftsbild und Erholung         | Acker- und Wiesenflächen, Ortsrandprägende alte Obstgehölze, Prägende Lößkante mit Feldhecke Landschaftselemente mit deutlicher Gliederungswirkung, natur- oder kulturrelevanten Ausprägungen  | Bewertung hinsichtlich der Veränderung des Ortsrandes und der Eignung für die Naherholung Landschaftsraum mit erholungsrelevanten Eigenschaften von örtlicher Bedeutung<br><br><b>Mittel</b>                             |
| Schutzgebiete                        | Keine Schutzgebiete  |  |
| Mensch und Gesundheit                | Entzug von Ackerfläche, Beseitigung von Obstbäumen, Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärm und Staub während der Bauzeit, zusätzlicher Anliegerverkehr erzeugt Lärm und Abgase, Verkehrsbelastungen der Wieslocher Straße                                  | Bewertung hinsichtlich möglicher Gesundheitsbeeinträchtigungen<br><br><b>Gering</b>  |
| Kultur- und Sachgüter                | Nicht bekannt  |  |
| Natürliche Ressourcen                | Vorhandene Ressourcen sind Sonnenenergie und Erdwärme  | Bewertung hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten<br><br><b>Hoch</b>  |
| Umweltbezogene Planungen             | Keine Planungen außer der geplanten Nutzung als Baugebiet bekannt  |  |
| Wechselwirkungen                     | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima (Boden als Lebensraum und Funktionenträger für den Wasserkreislauf, Grundwasser als Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere, Vegetation als Einfluss für die Kaltluftentstehung) | Bewertung hinsichtlich der gegenseitigen Beeinflussung und den Auswirkungen für die geplante Nutzung<br><br><b>Gering bis Mittel</b>   |

Die Bewertung der einzelnen Flächen hinsichtlich der Wertigkeit als Biotoptyp (Schutzgut Pflanze /Tier) erfolgt auf der Grundlage der Handlungsanleitung für das Ökokonto Wiesloch und ist für den Bestand in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

| <b>Wertstufen</b><br>nach Ökokonto<br>Wiesloch<br>5-stufige Skala | <b>Flächen-<br/>größe</b>  | <b>Beschreibung</b>   |
|---|--|---|
| 1<br>sehr geringe<br>Wertigkeit                                   | 1.464 m <sup>2</sup>   | Asphaltfläche   |
| 2<br>geringe<br>Wertigkeit  | 4.943 m <sup>2</sup>   | Acker ohne spezifische Fauna und Flora  |
|   | 13.162 m <sup>2</sup>  | Wiese ohne spezifische Fauna und Flora  |
|   | 321 m <sup>2</sup><br>56 m <sup>2</sup>  | Nadelgehölz-Fläche<br>Böschungsfläche L457 neu dazu   |
| 3<br>mittlere<br>Wertigkeit                                       | 5.048 m <sup>2</sup><br>328 m <sup>2</sup><br>6.262 m <sup>2</sup><br><br>600 m <sup>2</sup><br><br>40 St. | Alte Gärten mit Obstbäumen<br>Garten<br>Extensiv- Wiese auf der noch standortspezifische Arten<br>vorkommen/ Sukzessionsfläche<br>Baumschulfläche mit unterschiedlichen Bäumen und Sträuchern<br>(kleinere Ausgleichsflächen zwischen Nutzökosystemen-<br>Kleinstrukturen)<br>Obstbäume |
| 4<br>hohe Wertigkeit  | 660m <sup>2</sup><br><br>10 St.<br>30 m <sup>2</sup>   | Böschungsfläche mit Feldhecke und Lößkante-Alte Hohl<br>§ 24a Biotop-neu (§ 32 NatSchG)<br>Alter Obstbaum-Bestand<br>Historische Trockenmauer im Garten   |

### Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Unter Berücksichtigung der Bestandsermittlungen kann eine Aussage getroffen, ob und welche Schutzgüter bzw. Umweltbelange voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

| <b>Umweltbelange<br/>Schutzgüter</b> | <b>erheblich</b> | <b>nicht<br/>erheblich</b> | <b>Bemerkungen</b>  |
|--------------------------------------|------------------|----------------------------|---|
| Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume | ja               |                            | Verlust von Lebensraum, Verlust des Trockenmauerbiotops<br>Beeinträchtigung des Heckenbiotops<br>Versiegelung |
| Boden<br>Wasser                      | ja               |                            | Versiegelung,<br>Verlust von Standortqualitäten   |
| Klima<br>Luft                        |                  | nein                       |   |
| Landschaftsbild und Erholung         |                  | nein                       |   |
| Schutzgebiete                        |                  | nein                       |   |

| <b>Umweltbelange<br/>Schutzgüter</b> | <b>erheblich</b> | <b>nicht<br/>erheblich</b> | <b>Bemerkungen</b>  |
|--------------------------------------|------------------|----------------------------|---|
| Mensch und Gesundheit                |                  | nein                       | Lärmschutzmaßnahmen   |
| Kultur- und Sachgüter                |                  | nein                       |   |
| Natürliche Ressourcen                |                  | nein                       | Nutzung von Erdwärme und Sonnenenergie durch entsprechende Bebauung möglich |
| Umweltbezogene Planungen             |                  | nein                       |   |
| Wechselwirkungen                     |                  | nein                       |   |

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die heute nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sauberg“ weiterhin ackerbaulich genutzt werden. Der Umweltzustand würde in diesem Fall unverändert bestehen bleiben, die als Biotope nach § 32 NatSchG festgestellten Bereiche blieben unberührt.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Umweltauswirkungen auf die voraussichtlichen erheblich beeinflussten Schutzgüter

- Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume
- Boden und Wasser

wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Sauberg“ erhoben und bewertet. Zusammenfassend ist voraussichtlich mit Umweltauswirkungen auf folgenden Flächen zu rechnen.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind aus landschaftsplanerischer Sicht mit dem Bebauungsplan umzusetzen.

| <b>Maßnahme</b> |  | <b>Fläche<br/>(ca.)</b> | <b>Wirkung</b>  |
|-----------------|--|-------------------------|---|
| M 1             | Teilversiegelung von Stellplätzen, Hofflächen und Wegen (ca. 66 Gebäude, 66 x 1 St + Zufahrt mit zusammen 40 m <sup>2</sup> , Wege mit ca. 10 m <sup>2</sup> ) ohne bepflanzte Garagendächer (siehe M 5)<br><br>Festsetzung wassergebundener Oberflächenmaterialien im Bebauungsplan | 2.180 m <sup>2</sup>    | Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigung von Boden-, Grundwasser-, Lebensraum- und klimatischen Potential |

| Maßnahme |   | Fläche<br>(ca.)                  | Wirkung   |
|----------|---|----------------------------------|---|
| M 2      | Eingrünung des Wohngebietes mit Einzelgehölzen - Verkehrsgrün<br><br>Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen  | 552 m <sup>2</sup>               | Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere) und klimatische Ausgleichsfläche; Neugestaltung des Landschaftsbildes |
| M 3      | Durchgrünung des Wohngebietes mit Einzelgehölzen innerhalb der Gartenflächen (1 Gehölz/300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche)- Hausgärten<br><br>Festsetzung von Anpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, Pflanzliste | 12.785 m <sup>2</sup>            | Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere) und klimatische Ausgleichsfläche; Neugestaltung des Landschaftsbildes |
| M 4      | Erhaltung der Obstwiese mit alten Obstbäumen (private Grünfläche) im Wohngebiet   | 1.586 m <sup>2</sup><br>34 Bäume | Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere) und klimatische Ausgleichsfläche, Erhaltung des Landschaftsbildes)  |
| M 5      | Begrünung von flachgeneigten Dächern bei Nebengebäuden (ca. 56 Garagendächer mit je ca. 20 m <sup>2</sup> )   | 1.120 m <sup>2</sup>             | Rückhaltung von Niederschlagswasser, klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensräume für Tiere und Pflanzen   |
| M 6      | Modellierung und Bepflanzung des Lärmschutzwalles   | 801 m <sup>2</sup>               | Lärminderung und Sichtschutz  |
| M 7      | Gestaltung des Spielplatzes (öffentliche Grünfläche)  | 557 m <sup>2</sup>               | Aufwertung der Fläche   |
| M 8      | Errichtung eines Zaunes entlang der Feldhecke und der Böschung an der Alten Hohl  | 200 m lang                       | Sicherung der Lößkante mit der bestehenden geschützten Feldhecke  |
| M 9      | Erhaltung der Böschungsfläche mit Feldhecke und Lößkante Alte Hohl –als private Grünfläche (§32 NatSchG)  | 660 m <sup>2</sup>               | Eingrünung des Ortsrandes, Biotopfläche- Lebensraum für Pflanzen und Tiere  |

## 2.5 Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Bei Gegenüberstellung der Situation vor dem Eingriff und nach dem Eingriff mit Durchführung der Maßnahmen ergibt sich folgendes Bild:

| <b>Wertstufen<br/>(nach Ökokonto<br/>Wiesloch)<br/>5-stufige Skala</b> | <b>Flächen-<br/>größe</b>  | <b>Beschreibung des Bestandes</b>   |
|--|--|---|
| 1<br>sehr gering   | 1.464 m <sup>2</sup>   | Asphaltfläche   |
| 2<br>gering  | 4.943 m <sup>2</sup>   | Acker ohne spezifische Fauna und Flora  |
|  | 13.162 m <sup>2</sup>  | Wiese ohne spezifische Fauna und Flora  |
|  | 321 m <sup>2</sup><br>56 m <sup>2</sup>  | Nadelgehölzfläche<br>Böschungsfläche L457 (neu dazu)  |
| 3<br>mittel  | 5048 m <sup>2</sup><br>328 m <sup>2</sup><br>6.262 m <sup>2</sup><br>600 m <sup>2</sup><br>50 St | Alte Gärten mit Obstbäumen<br>Garten (östl. Alte Hohl)<br>Wiese /Sukzession<br>Baumschulfläche mit unterschiedlichen Bäumen und Sträuchern( Kleinstrukturen)<br>Alter Obstbaumbestand |
| 4<br>hoch  | 660 m <sup>2</sup><br>30 m <sup>2</sup>  | Böschungsfläche/ Lößkante mit Feldhecke (§ 24a BiTop-neu<br>§ 32 NatschG)<br>historische Trockenmauer im Garten   |

| <b>Wertstufen<br/>(nach Ökokonto<br/>Wiesloch)<br/>5 stufige Skala</b> | <b>Flächen-<br/>größe</b>  | <b>Maßnahme<br/>BP</b> | <b>Beschreibung der Maßnahmen im BP</b>   |
|--|--|------------------------|---|
| 1<br>sehr gering   | 4.425 m <sup>2</sup><br>1.578 m <sup>2</sup><br>6.600 m <sup>2</sup> |                        | Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege,<br>Wirtschaftsweg, Wieslocher Straße/ Alte Hohl<br>versiegelte Flächen durch bebaute Wohnbaufläche |
| 2<br>gering  | 16.310 m <sup>2</sup>  | M 1,M 2<br>M 3,M 6     | Teilversiegelte Stellplätze, Hofflächen und Wege,<br>Lärmschutzwand mit Nadelgehölzfläche,<br>Verkehrsgrün,<br>Flächen von Hausgärten |
|  | 1.134 m <sup>2</sup>   | M 5                    | Begrünte Dächer von Nebengebäuden   |
| 3<br>mittel  | 1.586 m <sup>2</sup>   | M4                     | Erhaltung der Obstwiese mit altem<br>Obstbaumbestand (34 Bäume)   |
|  | 557 m <sup>2</sup>   | M 7                    | Gestaltung des Spielplatzes   |
| 4<br>hoch  | 660 m <sup>2</sup>   | M 9                    | Erhaltung der Böschung/Lößkante mit Feldhecke (§<br>24a BiTop- neu § 32 NatschG)  |

### 2.5.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Eingriffe werden sowohl qualitativ als auch quantitativ beurteilt. Dabei erfolgt die Gegenüberstellung in einer **schutzgutbezogenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**. Die Art notwendiger Kompensationsmaßnahmen wird qualitativ ermittelt und textlich begründet. Die ergänzende numerische Bewertung dient nur dazu, den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen

überschlägig zu ermitteln. Sowohl die numerische Ermittlung des Eingriffs als auch der zu prognostizierenden Kompensationswirkungen erfolgt nach folgendem Schema:

**Kompensationsdefizit/ Kompensationsgewinn =**  
**Fläche (in ha) x Wertstufe (vor der Maßnahme) – Fläche (in ha) x Wertstufe (nach der Maßnahme)**

Die Darstellung des Bewertungsergebnisses erfolgt schutzgutbezogen:

### Eingriffs-Ausgleichsbilanz Schutzgut Pflanzen/Tiere

| Ist-Zustand                                    | Wertstufe Fläche(ha)<br>Wertpunkte |       |      | Plan-Zustand               | Wertstufe Fläche(ha) Wertpunkte |      |      |
|--|------------------------------------|-------|------|----------------------------|---------------------------------|------|------|
| Asphalt  | 1<br>sehr gering                   | 0,15  | 0,15 | Versiegelte Fläche         | 1<br>sehr gering                | 1,26 | 1,26 |
| Acker<br>Intensiv genutzt                      | 2<br>gering                        | 0,49  | 0,98 | Teilversiegelte Fläche     | 2<br>gering                     | 1,63 | 3,26 |
| Wiese<br>Extensiv genutzt<br>Mit Streuobst     | 2<br>gering                        | 1,32  | 2,64 | Begrünte Dächer            | 3<br>mittel                     | 0,11 | 0,33 |
| Nadelgehölzfläche                              | 2<br>gering                        | 0,03  | 0,06 | Grünflächen Öff. u. privat | 3<br>mittel                     | 0,21 | 0,63 |
| Wiese /<br>Sukzessionsflächen<br>mit Streuobst | 3<br>mittel                        | 0,63  | 1,89 | Feldhecke auf Lößkante     | 4<br>hoch                       | 0,07 | 0,28 |
| Garten<br>Mit Obstbäumen                       | 3<br>mittel                        | 0,53  | 1,59 |                            |                                 |      |      |
| Baumschulfläche<br>Ca. 10-15 Jahre             | 3<br>mittel                        | 0,06  | 0,18 |                            |                                 |      |      |
| Feldhecke und<br>Lößkante                      | 4<br>hoch                          | 0,07  | 0,28 |                            |                                 |      |      |
| Hist. Trockenmauer                             | 4<br>hoch                          | 0,003 | 0,01 |                            |                                 |      |      |
| <b>Summe</b>                                   | <b>7,78</b>                        |       |      | <b>Summe</b>               | <b>5,76</b>                     |      |      |

**Das Ausgleichsdefizit in Wertpunkten (Wertstufe x Fläche in ha) entspricht 2,02.**

### Eingriffs-Ausgleichsbilanz Schutzgut Boden/ Wasser

| Ist-Zustand  | Wertstufe Fläche(ha) Wertpunkte |      |       | Plan-Zustand                                     | Wertstufe Fläche(ha) Wertpunkte |      |      |
|--|---------------------------------|------|-------|--|---------------------------------|------|------|
| Asphalt  | 1<br>sehr gering                | 0,15 | 0,15  | Versiegelte Fläche                               | 1<br>sehr gering                | 1,26 | 1,26 |
| Unversiegelte Flächen –<br>Landwirtschaftliche Flächen | 4<br>hoch                       | 3,13 | 12,52 | Teilversiegelte Flächen<br>Unversiegelte flächen | 2<br>gering                     | 1,74 | 3,48 |

|              |              |              |             |
|--------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>Summe</b> | <b>12,67</b> | <b>Summe</b> | <b>5,86</b> |
|--------------|--------------|--------------|-------------|

**Ausgleichsdefizit in Wertpunkten (Wertstufe x Fläche in ha) entspricht 6,81.**

Nach Durchführung der Maßnahmen im Baugebiet wird durch die mit den Bauvorhaben verbundene Versiegelung der Anteil an gering- bis mittel- wertigen Flächen abgesenkt; der Anteil an Flächen mit hoher Wertigkeit (Böschung mit Lößkante und Feldhecke) bleibt gleich und die Flächen mit sehr geringer Wertigkeit werden deutlich erhöht (von 1.464 m<sup>2</sup> auf 12.603 m<sup>2</sup>). Für den entfallenden Biotop Trockenmauer wird eine wertgleicher Ersatz geschaffen. **Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe durch die geplanten Maßnahmen im Baugebiet nicht kompensiert werden können und eine Kompensation außerhalb des Plangebietes erforderlich wird.**

Dieser Kompensationsumfang außerhalb des Plangebietes wurde ausgehend von dem Schutzgut Pflanzen/Tiere ermittelt. Zwar ist das Schutzgut Boden/Wasser wegen der mit der Bebauung verbundenen Versiegelung am stärksten betroffen; gleichzeitig kann dieser Funktionsverlust praktisch nur durch Entsiegelungsmaßnahmen aufgehoben werden. Die externen Kompensationsmaßnahmen können bei entsprechender Gestaltung auf geeigneten Flächen und Strukturen auch eine Ausgleichsfunktion für das Schutzgut Boden erfüllen (Mehrfachkompensation).

Die Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen müssen dazu insbesondere folgende Kriterien erfüllen:

- Geringe Wertigkeit, d. h. die Flächen müssen durch Maßnahmen in ihrer ökologischen Wertigkeit insbesondere in der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufgewertet werden können. Geeignet sind z.B. intensiv genutzte Ackerflächen oder sonstige Flächen mit geringer Bedeutung, die in extensiv genutztes Grünland hoher Bedeutung umgewandelt werden können.
- Nähe zum Plangebiet; d.h. die Fläche sollten mit dem Baugebiet mehr oder weniger in Verbindung stehen.

Somit ergäbe sich für das Schutzgut Pflanzen/Tiere die Aufwertung einer Fläche von 2,02:3 = 0,67 ha gering wertige Fläche zur Fläche mit mittlerem Wert, um das Kompensationsdefizit zu beheben. Für das Schutzgut Boden/Wasser beträgt diese Aufwertung 6,81:4 = 1,70 ha bei der Umwandlung in unversiegelte Fläche.

Folgende externe Maßnahmen sind vorgesehen:

- Aufwertung der rekultivierten Fläche der ehemaligen Mülldeponie mit den Entwicklungszielen Streuobstwiese, Feldschutzhecke (Fläche ca. 1 ha)
- Entsiegelung der Alten Wieslocher Straße im Teilbereich zwischen der Straße "Am Apfelbaum" und dem Umspannwerk (Rücknahme der Asphalt-/Betonflächen von ca. 5,5 m auf 3 m auf insgesamt 285 m Länge = 0,07 ha)

Damit wird das Kompensationsdefizit für das Schutzgut Pflanzen/Tiere übererfüllt (3,0 Wertpunkte statt der erforderlichen 2,02), das für Boden/Wasser aber bei weitem nicht erreicht (Minderung von 6,81 auf 6,53 Wertpunkte). Weil die Entwässerungslösung aber eine Abgabe des getrennt erfassten Niederschlagswassers an den Vorfluter vorsieht und damit der Wasserkreislauf eingehalten wird, die Kompensation beim Schutzgut Pflanzen/Tiere deutlich höher ausfällt und eine Mehrfachkompensation für das Schutzgut Tiere durch die vorgeschlagene Maßnahmen erreicht werden kann, soll das verbleibende Defizit hingenommen werden.

Sollten die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht umgesetzt werden können, wird der für die Durchführung der geplanten Maßnahmen geschätzte Geldbetrag in Höhe von brutto 60.600 EUR (Grunderwerb; Herstellung von 2.000 m<sup>2</sup> Streuobstwiese mit 20 Hochstämmen, ca. 1.000 m<sup>2</sup> Feldschutzhecke, ca. 7.000 m<sup>2</sup> extensive Wiesenfläche, Entsiegelung von ca. 700 m<sup>2</sup> alter Verkehrsfläche) dem Ökokonto der Stadt zugeordnet und für vergleichbare Maßnahmen verwendet.

## **2.6 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Prüfung von Alternativstandorten durchgeführt. Diese Prüfung hat ergeben, dass unter der Berücksichtigung städtebaulicher, erschließungstechnischer und landschaftsplanerischer Kriterien in Baiertal drei Standorte als Wohnbauflächen geeignet sind und in das Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes passen. Der wesentliche Teil des nun überplanten Baugebiets ist davon erfasst. Für die über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinausgehenden Flächen wurde im Zuge eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan im Frühjahr 2006 die Zustimmung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe erteilt unter dem Vorbehalt, auf eine andere Baufäche in Baiertal zu verzichten. Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat deshalb am 29.03.2006 auf die Baufäche "Adelsgrund" verzichtet. Anderweitige, im Flächennutzungsplan abgesicherte Planungsmöglichkeiten ergeben sich auf der Gemarkung Baiertal mit der Ausnahme des auf der anderen Talseite gelegenen Baugebietes "Hosensack" nicht mehr.

## **2.7 Beschreibung der unter Umständen verbleibenden erheblichen Auswirkungen**

Im Plangebiet verbleiben nach Umsetzung der Maßnahmen (vgl. Kap. 2.4) Auswirkungen durch die Versiegelung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser sowie deren Wechselwirkungen. Eine weitere Minderung der Eingriffe durch zusätzliche Maßnahmen ist im Plangebiet nicht sinnvoll und auch nicht möglich; die Versiegelung des Bodens durch die Bebauung mit Gebäuden und Straßen wäre nur durch eine flächengleiche Entsiegelung auszugleichen, die sich an anderer Stelle befinden müsste. Diese Flächen sind in der Größe von ca. 1,70 ha nicht verfügbar. Mit der Teilentsiegelung der Alten Wieslocher Straße wird aber in wesentlich kleinerem Umfang (ca. 0,07 ha) zumindest der erste Schritt in diese Richtung getätigt.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Methodik**

Die Methodik der vorliegend dokumentierten Umweltprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Bewertung des Bestandes, der Planungsmaßnahmen und die Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung wurde unter Einbeziehung der verbal-argumentativen Bewertung nach Kaule und nach der Handlungsanleitung für das Ökokonto Wiesloch durchgeführt.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Werden die im Bebauungsplan bzw. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, verblieben erhebliche Umweltauswirkungen, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes so nicht gewollt und auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden. Dabei ist zu beachten, dass eine tatsächlich adäquate Kompensation erst nach Abschluss eines bestimmten Zeitraumes für die Wertentfaltung erfolgen kann. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen müssen also, um ihre Ausgleichswirkung zu entfalten, die vorgesehene Zielentwicklung auch tatsächlich vollziehen. Geschieht dies nämlich nicht, wird nur ein minderer Ausgleich entstehen können und damit verbleiben langfristig immer unter Umständen auch erhebliche Umweltauswirkungen. Daher ist die Durchführung von Erfolgskontrollen eine wesentliche Überwachungsmaßnahme.

Mit den Baumaßnahmen soll 2006 begonnen werden. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen kann mit den Baumaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken begonnen werden; diese werden sich über mehrere Jahre bis zur Vollaufsiedlung des Plangebietes hinziehen.

Die Umsetzung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen Bereich erfolgt durch die Gemeinde, die Umsetzung auf den privaten Grundstücken wird durch Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt. Für die Kontrolle können Dritte (Ingenieurbüros) eingeschaltet

werden. Die Umsetzung und Kontrolle wird dem Gemeindeamt nach Abnahme der Erschließungsanlagen dokumentiert.

Außerdem ist die Durchführung der Bebauungspläne auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei den planerischen Entscheidungen bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen. Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, ist im vorliegenden Fall nicht zu erkennen.

Zu den vorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Gemeinde Baiertal überwacht und erfasst werden. Da die Gemeinde keine umfassenden Umweltüberwachungs- und -beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Wiesloch stellt einen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Sauberg“ im Stadtteil Baiertal auf. Im Rahmen der damit verbundenen Abwägung öffentlicher und privater Belange ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Die Umweltprüfung basiert auf einer detaillierten, schutzgutbezogenen Analyse von Bestand und voraussichtlichen Auswirkungen im Gebiet durch die geplante Nutzungsänderung. Sie bezieht die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB ein.

Das geplante Baugebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Teilgemeinde Baiertal. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3,28 ha. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Der Bebauungsplan sieht ein "Allgemeines Wohngebiet" vor. Da Teile des Baugebietes nicht im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt sind und einen im Regionalplan Neckar-Odenwald dargestellten Regionalen Grüngürtel berühren, wurde im Zuge eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan die Zustimmung der Raumordnungsbehörde dadurch erreicht, dass der Gemeinderat der Stadt Wiesloch auf die ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellte Bauplätzen "Adelsgrund" in Baiertal verzichtet.

Das geplante Wohngebiet ist westlich in den bestehenden Ortsrand von Baiertal eingebettet. Südlich und östlich grenzt Wohnbebauung an. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen und Intensiv-Obstbaumplantagen an das Gebiet an.

Das Plangebiet wird durch seine Lage am Ortsrand im Übergang zur offenen, landwirtschaftlich genutzten Flachhügellandschaft geprägt und liegt oberhalb einer landschaftsprägenden Hangkante, die die Hanglagen hinunter zum Gauangelbach von der flachwelligen Hochlage trennt. Sie besteht aus einer Lösssteilwand mit Hangfußablagerungen, die mit Feldgehölzen, Krautvegetation und Obstbaumreihen bestanden ist.

Das Gesamtgebiet präsentiert sich in der Osthälfte kleinflächig extensiv genutzt mit hohem ökologischem Eigenwert. Die Westhälfte, großflächiger landwirtschaftlich genutzt, besitzt durch Ackerbrache, Wiese und anschließende Feldgehölzstrukturen (ehemaliges Baumschulquartier) einen mittleren ökologischen Eigenwert.

Die Flächen- und Vernetzungsstruktur ist im nord-östlichen Bereich mit hoch zu bewerten, im westlichen Bereich mit mittel-gering.

Auf dem Gelände sind ca. 50 Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne) vorhanden, die in einem guten vitalen Zustand sind. Davon werden 40 Bäume mit einer mittleren Wertigkeit belegt und 10 alte vitale Obstbaum-Hochstämme besitzen eine hohe Wertigkeit.

Das gesamte Gebiet stellt sich als außerordentlich bedeutend als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Standort für Kulturpflanzen mit einer hohen Wertigkeit dar. Die Lößböden bedecken den im Untergrund liegenden Muschelkalk. Das heißt, die Böden weisen

ein hohes Wasserspeichervermögen und eine hohe Wasserleitfähigkeit auf. Das ist auf die günstigen Materialeigenschaften des dort akkumulierten humosen Oberbodenmaterials und des Untergrundes zurückzuführen.

Das Plangebiet trägt maßgeblich zur Kaltluftproduktion bei. Aufgrund der zusammenhängenden Bereiche mit hohem Anteil an Offenland (Acker, Grünland-Wiese) weist das Gebiet eine hohe Bedeutung für das lokale Klima auf.

Auf Grundlage einer 5-stufigen Bewertungsskala und unter Berücksichtigung der o. g. Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tier sowie Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung wurde dem Plangebiet insgesamt eine geringe bis hohe Bedeutung zugewiesen.

Als voraussichtlich erheblich zu erwartende Auswirkung ist im Gebiet die Versiegelung bzw. die Bebauung zu erwarten. Der Eingriffstatbestand wird dabei durch den gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöhten Flächenverbrauch erfüllt. Die Versiegelung von Flächen führt hinsichtlich aller untersuchter Landschaftspotentiale und ihrer Wechselwirkungen untereinander sowie mit dem Schutzgut Mensch zu Eingriffen, da hierdurch alle wesentlichen Funktionen dieser Schutzgüter unterbunden bzw. erheblich beeinträchtigt werden.

In den landschaftsplanerischen Untersuchungen wurden dementsprechend Maßnahmen erarbeitet, durch die o. g. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können. Dabei wurden übergeordnete Planungen berücksichtigt.

Im Einzelnen umfassen die vorgeschlagenen Maßnahmen:

- Maßnahmen zur Gestaltung von Verkehrsflächen (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Wegen)
- Maßnahmen zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche
- Neuanlage von Gehölzpflanzungen (Festsetzen von Pflanzgeboten zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Gebiets, Gehölzpflanzungen an Verkehrswegen)
- Erhaltung von Obstbaum-Hochstämmen und Einbindung in die Gestaltung des Wohngebietes
- Erhaltung der Böschungsfläche mit Feldhecke und Lößkante Alte Hohl, sowie die Errichtung eines Zaunes zum Schutz des Biotops
- Modellierung und Bepflanzung des Lärmschutzwalles
- Begrünung von flachgeneigten Dächern bei Nebengebäuden

Durch die o. g. Maßnahmen und Empfehlungen können die im Baugebiet vorbereiteten Eingriffe **nicht** kompensiert werden. Es werden externe Kompensationsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Mülldeponie an der Alten Wieslocher Straße sowie die Entsiegelung von Teilflächen der Alten Wieslocher Straße festgelegt. Auch damit kann ein vollständiger Ausgleich, insbesondere für die von der Versiegelung besonders betroffene Schutzgut Boden/Wasser nicht erreicht werden. Dies wird aber vor dem Hintergrund der Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter und der Überkompensation für das Schutzgut Pflanzen/Tiere als noch hinnehmbar erachtet.

Sollten die festgelegten Maßnahmen nicht realisiert werden können, ist dem Ökokonto der Stadt eine Ausgleichszahlung in Höhe der geschätzten Kosten für die festgelegten Maßnahmen von 60.600 EUR zuzuordnen, die für vergleichbare Maßnahmen aufzuwenden sind.

Rottenburg am Neckar, den 26.07.2006

Dipl.-Ing. Ingrid Neubert  
Freie Landschaftsarchitektin

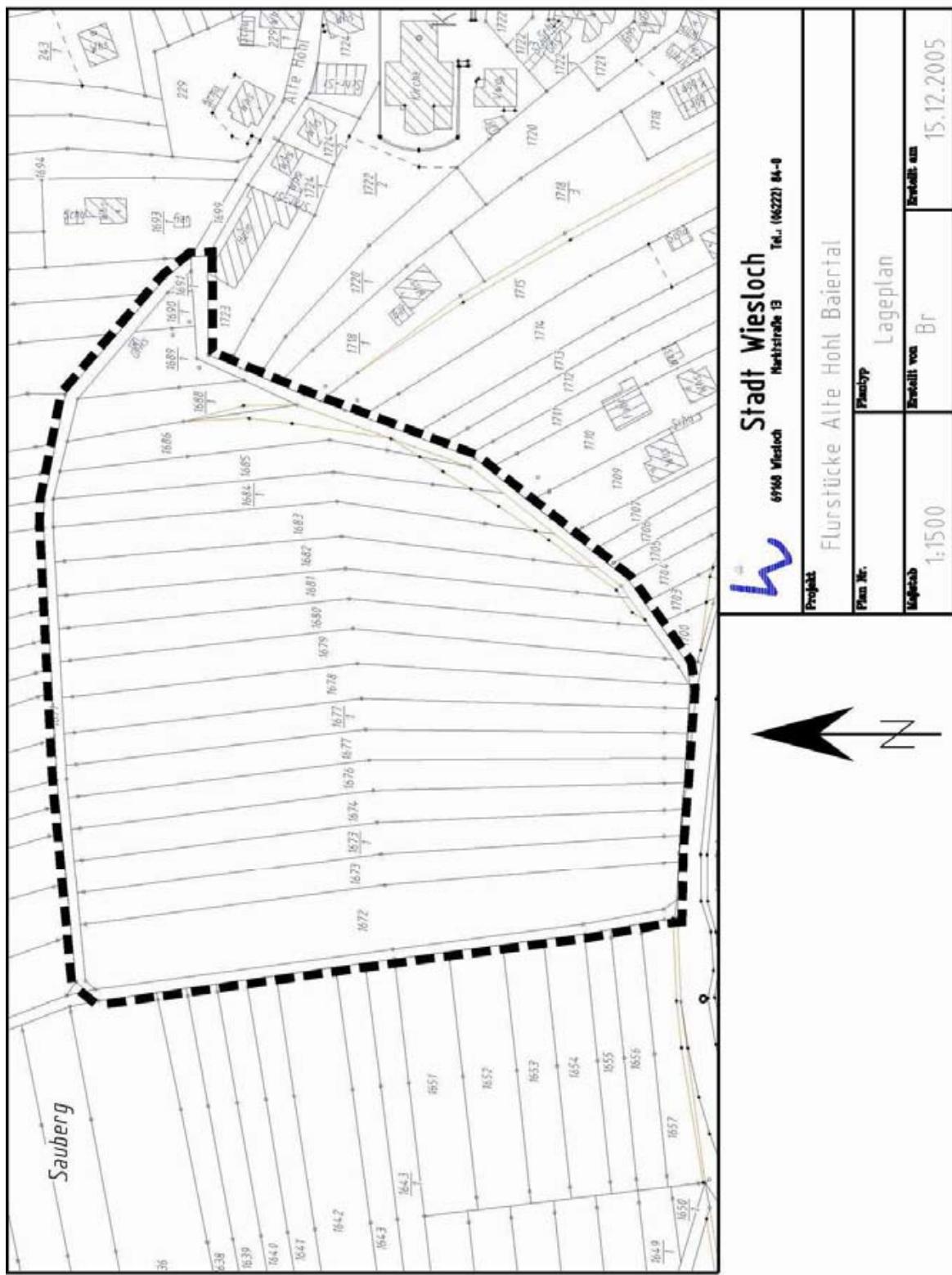
Thomas Weigel  
Regierungsbaumeister

**NACHTRIEB & WEIGEL**  
Städtebau . Umweltplanung

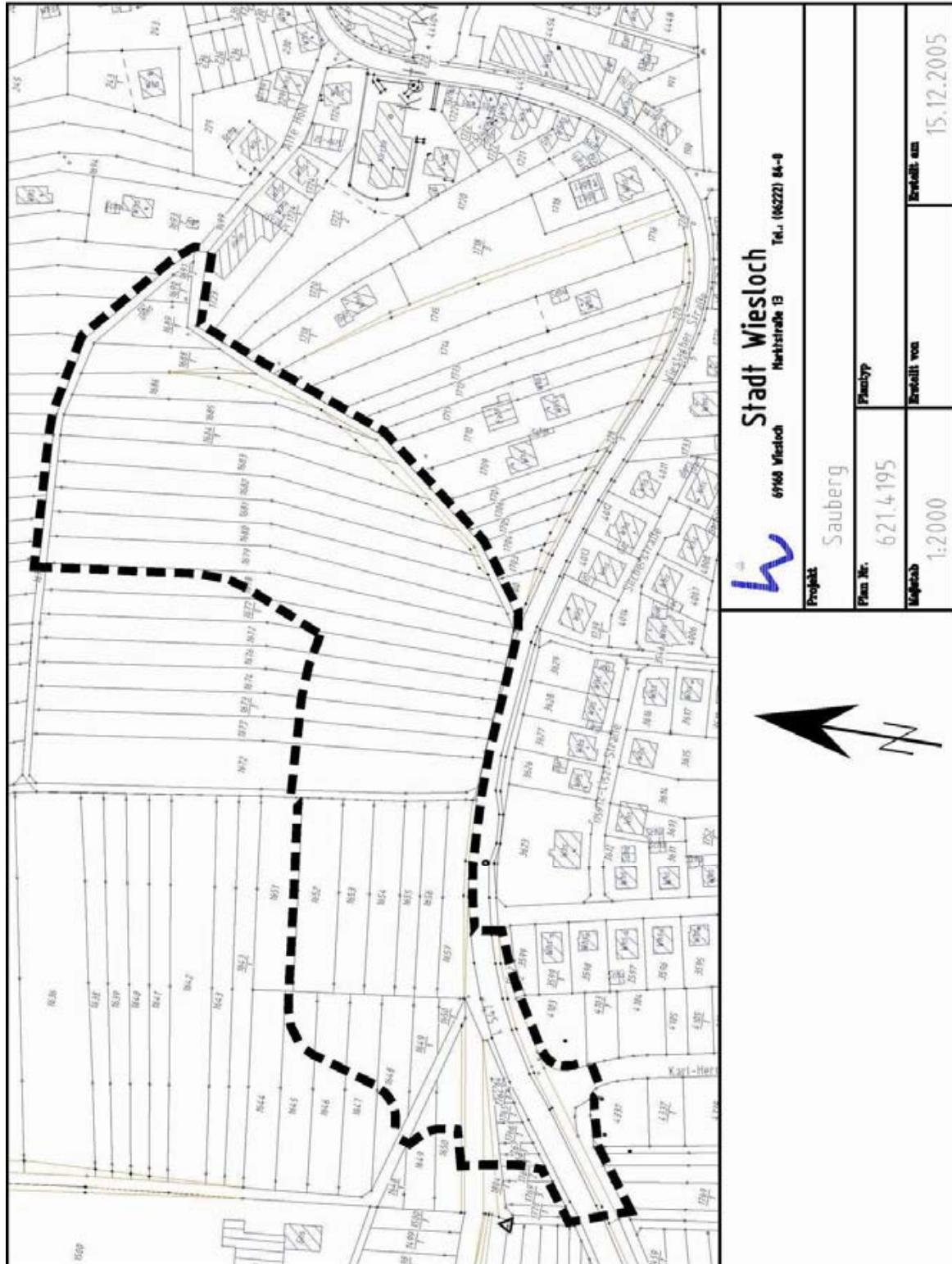
Wiesloch, den 26.07.2006

Dipl.-Ing. Peter Ketterer  
Fachbereichsleiter

## Anlage 1 "Flurstücke Alte Hohl Baiertal"



Anlage 2 "Sauberg"



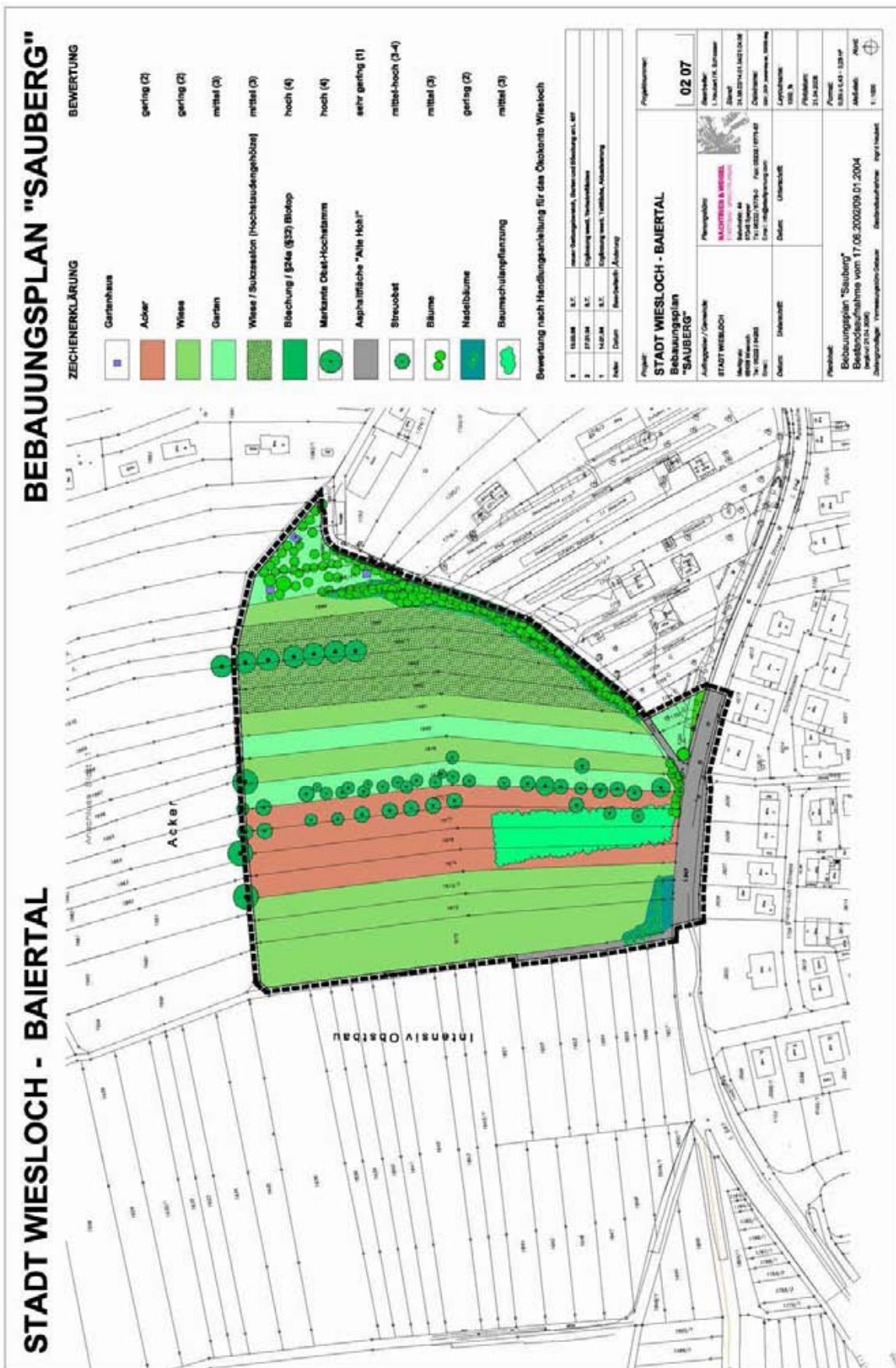
Anlage 3 Gestaltungsvorschlag zum Bebauungsplan "Sauberg" 12/2005



## Anlage 4 Lärmschutz



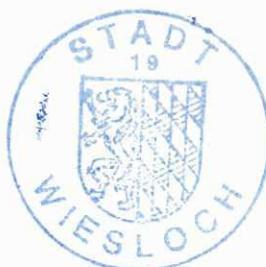
Anlage 5  
Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme



## VERFAHRENSVERMERKE

|   |   |
|---|---|
| Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes | 15.05.2002                                |
| Bekanntmachung hierzu                         | 13.01.2003                                |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung                 | 22.01.2003<br>und 23.01.2003 – 07.02.2003 |
| Anhörung der Träger öffentlicher Belange      | 25.11.2004 – 30.12.2004                   |
| Offenlage des Planentwurfs                    | 15.05.2006 – 14.06.2006                   |
| Bekanntmachung hierzu                         | 06.05.2006                                |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB             | 26.07.2006                                |

Wiesloch, den 11.08.2006



V. M. Köt  
Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplanes  
Wiesloch, den 14.08.2006



I.V. M. Köt  
Oberbürgermeister

Genehmigung durch Reg.Präs Karlsruhe



31.6.2006

Karlsruhe

Rechtskraft durch Bekanntmachung am 20.10.2006



Rainer Köt  
Oberbürgermeister