

GEMEINDE KELTERN

Ortsteil Niebelsbach

Bebauungsplan „Schelmenäcker II“ Mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 17.02.2026



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	XX.XX.XXXX
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom	XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom	XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
Auslegungsbeschluss		am	XX.XX.XXXX
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses		am	XX.XX.XXXX
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und TöBs	gem. § 4 (2) BauGB	vom	XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	XX.XX.XXXX

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Keltern, den.....

.....

Steffen Bochinger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB am

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Schelmenäcker II“ und der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Keltern hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Schelmenäcker II“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schelmenäcker II“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 17.02.2026 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 17.02.2026
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 17.02.2026
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 17.02.2026

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 17.02.2026
E	Begründung	in der Fassung vom 17.02.2026

Weitere gesonderte Anlagen

Umweltbericht	in der Fassung vom 15.05.2025
Übersichtsbegehung Artenschutz	in der Fassung vom März 2019
Tierökologisches Gutachten	in der Fassung vom Dezember 2019
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung RRB	in der Überarbeitung vom 12.06.2024
Geotechnischer Bericht	in der Fassung vom 23.01.2024
Geruchs-Immissionsprognose	in der Fassung vom 16.10.2024
Verkehrliche Stellungnahme	in der Fassung vom 17.07.2025

§ 3**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4**Inkrafttreten**

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Schelmenäcker II“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Keltern, den

.....
Steffen Bochinger,
Bürgermeister

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Bezugshöhe BZH**, die **maximale Wandhöhe WH** und die **maximale Firsthöhe FH** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Auf die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen unter Ziff. 7.7 wird hingewiesen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhen ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe WH gilt für Gebäude mit geneigten Dächern und mit Flachdächern gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika.

Die maximale Firsthöhe FH gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer). Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die Wandhöhe mit Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, Photovoltaik-Anlagen, etc.) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Wandhöhe mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 1,0 m überschritten werden, wenn die Rücksprungtiefe mind. 1,5 m beträgt und die Breite des zurückspringenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es gilt die offene oder die abweichende Bauweise gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximal zulässige Gebäudelänge – gemessen parallel zur erschließenden Straße – wird in der abweichenden Bauweise wie folgt festgelegt:

- für Einzelhäuser 17,00m
- für Doppelhaushälften 8,50m

Die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern (Einzelgebäude einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte / jedes weiteren Reihenhauses der Hausgruppe gesichert ist.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Teilbereich A dürfen die Baugrenzen durch Terrassen im Erdgeschoss ausnahmsweise um bis zu 20 m² überschritten werden.

In den Teilbereichen B und C sind Terrassen im Erdgeschoss innerhalb der überbaubaren Flächen und der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen für Terrassen zulässig.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Im zeichnerischen Teil sind für Hauptgebäude die zulässigen Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrtsrampen dürfen auch außerhalb dieser Flächen liegen.

4.2 Garagen und Carports

Sonstige Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

4.3 Stellplätze

Stellplätze sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, wenn sie in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden.

Im Teilbereich A darf im Anschluss an die Straßenbegrenzungslinie pro Baugrundstück maximal eine Breite von 6,0 m als Zufahrt oder für Stellplätze befestigt werden.

5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig.

6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Der Einbau mindestens einer Zisterne für den häuslichen Gebrauch pro Baugrundstück gem. nachfolgenden Anforderungen wird vorgeschrieben:

Die Zisterne ist mit einem auf 1 Liter pro Sekunde gedrosseltem Ablauf von mindestens 3 m³ Volumen für die Zwangsentleerung auszuführen.

Der Notüberlauf ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

7 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Pflanzgebot 1: Öffentlicher Grünzug Mitte

Auf den im zeichnerischen Teil mit „Pfg1“ gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten Einzelbäume mit mind. 20-25 cm StU, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen. Abweichungen von bis zu 5 Meter von den eingezeichneten Standorten sind in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) zulässig. Es sind hochstämmige Obstbäume und/oder Wildobstbäume der Pflanzliste 1 (siehe Ziff. 3 der Hinweise) zu pflanzen.

Im Übrigen sind die Flächen durch Einsaat mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut als artenreiche Wiese, Säume oder Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die Flächen sind ein bis dreimal im Jahr zu mähen.

Zulässig ist die Anlage von kleinräumigen Habitatstrukturen zur Förderung der heimischen Tierwelt wie z.B. Nisthilfen, Totholzhaufen, Sandlinsen oder Steinriegel.

7.2 Pflanzgebot 2: Öffentliche Grünfläche Nord

Auf den im zeichnerischen Teil mit „Pfg 2“ gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen sind verteilt 11 groß- oder mittelkronige Einzelbäume mit mind. 16-18 cm StU, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen. Es sind standortgerechte Baumarten der Pflanzliste 1 (siehe Ziff. 3 der Hinweise) zu verwenden, Sorten sind zulässig. Bereits vorhandene Bäume, die den Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.

7.3 Pflanzgebot 3: Straßenbäume

Für die sonstigen (nicht im Bereich von Pfg1 gelegenen) Pflanzgebote für Einzelbäume sind groß- oder mittelkronige Einzelbäume mit mind. 20-25 cm StU, gemessen in 1 m Höhe fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgang innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen. Es sind standortgerechte Baumarten der Pflanzliste 1 (siehe Ziff. 3 der Hinweise) zu verwenden, Sorten sind zulässig. Abweichungen von bis zu 5 Meter von den eingezeichneten Standorten sind in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) zulässig.

7.4 Pflanzgebot 4: Einzelbäume auf Baugrundstücken

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume der Pflanzliste 1 mit mind. 12-14 cm StU, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von einem hoch- bis mittelstämmigen oder 2 niederstämmigen Obstbäumen zulässig. Die Einzelbäume sind dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

Festsetzungen des Pflanzgebots 3 „Straßenbäume“ können hierauf angerechnet werden.

7.5 Pflanzgebot 5: Gehölzpflanzung zur Eingrünung

Die im zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb **Pfg5** gekennzeichnete Pflanzgebotsfläche ist vollflächig als geschlossene, freiwachsende Gehölzfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Gehölze der Pflanzliste 2 (siehe Ziff. 3 der Hinweise) mit autochthoner Herkunft zu verwenden.

7.6 Dachbegrünung

Flachdächer und Dachflächen bis 15° Dachneigung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus heimischen, niederwüchsigen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 10 cm). Ausgenommen sind zulässige und notwendige Schutzstreifen, Brandschutzanlagen, Oberlichter, Zugänge und technische Anlagen sowie Dachterrassen. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind zulässig und in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung ist extensiv zu pflegen und dauerhaft als geschlossene Vegetationsfläche zu erhalten. Zur Herstellung wurzelrhizomfester Dachabdichtungen dürfen keine Dichtbahnen mit zugesetzten Herbiziden verwendet werden. Es sind schadstofffreie, zertifizierte Dachbegrünungssubstrate zu verwenden. Eine Düngung ist im Hinblick auf den einhergehenden Nährstoffeintrag in den Vorfluter nicht zulässig.

7.7 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht mit baulichen Anlagen (z.B. Wege, Terrassen oder Nebenanlagen) bedeckt sind, dauerhaft zu begrünen und als Gartenanlage anzulegen. Dabei sind für die Erdüberdeckung über der Drainschicht folgende Höhen zu berücksichtigen:

- als Mindesthöhe 50 cm,
- im Bereich von Pflanzungen von Bäumen und Großsträuchern mindestens 80 cm

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. nicht überdachte Stellplätze, Einfahrten oder Wege) sind, soweit technisch oder rechtlich nicht anders geboten, mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen) zu gestalten. Bei Verwendung von Pflaster mit begrünbaren Zwischenräumen oder Schotterrasen sind diese mit einer standortgerechten Grasmischung fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

8.2 Begrünung nicht überbauter Flächen

Sofern keine anderweitigen Festsetzungen bestehen und Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind unbebaute Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

8.3 Insektenschonende Beleuchtung

Die Straßen- und Außenbeleuchtung im öffentlichen Raum und auf den Privatgrundstücken ist mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Insektenschonende Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit amberfarbener (1.700-2.200 Kelvin) oder warmweißer Lichtfarbe (Wellenlänge >540 nm und Farbtemperatur mit weniger als 2.700 Kelvin).

Es sind gerichtete Lichtquellen mit Lichtabschirmung nach oben und zur Seite sowie möglichst geringer Lichtpunkthöhe zu verwenden (Ziel ist die Bündelung des Lichtes auf das zu beleuchtende Objekt). Die Beleuchtungskörper müssen insektendicht konstruiert sein.

Die Beleuchtung ist auf das für Verkehrssicherheit notwendige Maß (räumlich, zeitlich und in der Leuchtintensität) zu reduzieren. Nicht notwendige Lichtemissionen sind zu vermeiden.

8.4 Schutz von Kleintieren

Schachtabdeckungen und sonstige Entwässerungseinrichtungen wie Muldeneinläufe, Hof- oder Straßenabläufe etc. sind (bspw. durch angepasste Abdeckgitternetze) so zu gestalten, dass Kleintierfallen, insbesondere für Amphibien und Reptilien, vermieden werden.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig:

- Die Einbringung des erforderlichen Hinterbetons zur Befestigung der Abgrenzungssteine des Straßenkörpers,
- die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen
- die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und Straßenbeschilderung.

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Bei Hauptgebäuden sind entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils nur Flachdächer (0° - 5° Dachneigung) sowie Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer mit max. 15° Dachneigung zulässig.

Bei Garagen und Carports sind nur Flachdächer (0° - 5° Dachneigung) zulässig.

Bei Flachdächern ist die Attika gerade (0° Neigung zur Waagrechten) auszuführen. Auf Ziff. 7.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung wird verwiesen.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen werden Flachdächer mit 0° - 5° Dachneigung (Ausführung der Attika mit 0° Neigung zur Waagrechten) vorgegeben. Abweichende Dachformen sind für Doppelhaushälften und Hausgruppen nur zulässig, wenn gesichert ist, dass beide Doppelhaushälften bzw. alle Häuser einer Hausgruppe mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Firstrichtung errichtet werden.

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen als die oben genannten zulässig.

2 Dachaufbauten

2.1 Dachaufbauten bei Flachdächern

Technische Dachaufbauten bei Flachdächern (z.B. Lüftungsanlagen) müssen zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses überschreiten ($X \geq Z$; siehe nachfolgende Beispielskizze). Hier von ausgenommen werden Erschließungskerne inklusive Aufzüge und Anlagen zur Gewinnung solarer Energie.

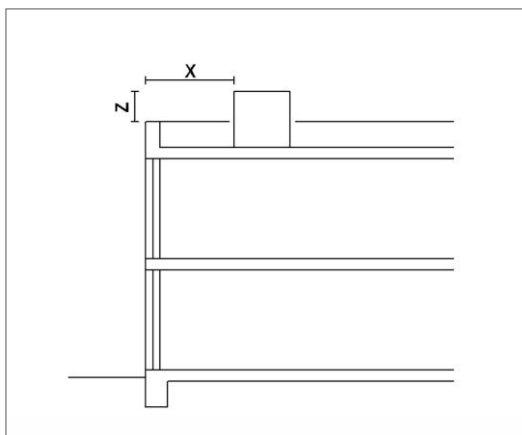


Abb. 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten zu Außenfassaden bei Flachdächern

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder an der Fassade im Erdgeschossbereich der Gebäude (bis zur Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses) zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Größe von maximal 1,0 m² nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4 Einfriedungen

Einfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen werden auf eine Höhe von 80 cm begrenzt. Sie sind nur zulässig als:

- Hecken mit oder ohne eingezogenes Drahtgeflecht
- Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung
- Metallstabzäune (ohne Füllung)

Stützmauern entlang von öffentlichen Flächen werden nicht als Einfriedung bewertet.

5 Stützmauern

Stützmauern, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von max. 1,5 m nicht überschreiten. Sind größere Geländehöhen abzufangen, sind die Stützmauern terrassenförmig anzuordnen. Zwischen den Stützmauern ist jeweils mindestens 1,0 m Abstand zu halten.

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2 **Bodenschutz**

Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes existieren derzeit keinerlei Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen. Sollten bei Grabarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Enzkreis - Umweltamt - zu informieren.

Anfallender Bodenaushub sollte auf das unumgängliche Maß reduziert werden und das Material, wenn möglich auf dem Gelände verwendet werden, um die Abfuhr von Bodenmaterial zu begrenzen. Ansonsten ist anfallender Bodenaushub ordnungsgemäß zu verwerten.

Bodenaushub

Anfallender Bodenaushub sollte auf das unumgängliche Maß reduziert werden und das Material, wenn möglich auf dem Gelände verwendet werden, um die Abfuhr von Bodenmaterial zu begrenzen. Ansonsten ist anfallender Bodenaushub ordnungsgemäß zu verwerten.

Humoser Oberboden (Humus) und Unterboden sind getrennt voneinander und vollständig auszubauen und getrennt zu lagern.

Das Verdichten oder Zerstören von Mutterboden auf den verbleibenden Flächen ist nicht zulässig, d.h. dass nach Beendigung der Baumaßnahme verdichtete Böden zu lockern sind.

Für ggf. anfallende überschüssige Erdmassen wird empfohlen, im Sinne eines Verwertungskonzepts frühzeitig der Materialeignung entsprechend hochwertige Verwertungsmöglichkeiten aufzufinden. Für die Ermittlung der Verwertungseignung ist neben dem örtlichen Baugrundgutachten das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“, Reihe Luft-Boden-Abfall, Ministerium für Umwelt und Verkehr und die DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ heranzuziehen.

Hinweis: In diesem Zusammenhang wird auf die neue Rechtslage durch das Inkrafttreten der Mantelverordnung am 01.08.2023 verwiesen.

Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockener oder schwachfeuchter Witterung auszuführen.

Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und die Überwachung durch eine bodenkundliche Baubegleitung werden empfohlen.

3 Pflanzlisten

Die Auswahl der Gehölzarten der Pflanzliste 1 und 2 (siehe Pflanzgebote unter Ziff. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen) orientiert sich an den „gebietsheimischen Gehölzen“ für den Raum Besigheim (LfU 2002). Sie beinhaltet zudem weitere Wildobstarten.

Die Auswahl klimaresilienter Arten beruht auf dem derzeitigen Stand der Forschung (Roloff, Bonn, Gillner (o.J.)). Ausgewählt wurden Baumarten mit der Einstufung sehr geeignet bis geeignet für die Kategorien Trockentoleranz und Winterhärte. Die Klima-Arten-Matrix umfasst nicht alle Baumarten der Pflanzliste (k.A. = keine Angaben).

Bei Ausschreibungen von Gehölzlieferungen für autochthone Arten ist folgende Herkunft zu wählen: Herkunftsregion 5.1 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken (LUBW 2021). Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Pflanzliste 1 / heimische Laubbäume und weitere Wildobstarten 1., 2. und 3. Ordnung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Großkronig	Mittelkronig	Kleinkronig	klima-resilient*
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn		X		X
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	X			X
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	X			
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle		X		
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	X			X
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		X		X
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche			X	X
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn			X	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn			X	X
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	X			
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	X			X
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel			X	k.A.
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel			X	k.A.
<i>Morus alba</i>	Maulbeere			X	k.A.
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe	X			X
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		X		X

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Groß- kronig	Mittel- kronig	Klein- kronig	klima- resilient*
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume			X	X
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche		X		
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne		X		k.A.
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	X			X
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	X			
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	X			
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide			X	X
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere		X		X
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere/ Eberesche		X		k.A.
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling		X		X
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere		X		X
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere		X		X
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	X			X
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	X			k.A.

Pflanzliste 2 / heimische Sträucher und Heister

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

4 Artenschutz

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Werkgruppe Grün) sind nachfolgende Maßnahmen umzusetzen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Diese sind geeignet, Eingriffe in das Schutzgut Tiere zu vermeiden. Die Maßnahmen wurden zum Teil in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, teilweise erfolgt Sicherung der Maßnahmen über einen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde:

Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Tiere	
Maßnahme	Tiergruppe/ Tierart
<p>Maßnahmen zur Vermeidung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidungsmaßnahme V1: Schutz vorhabenbedingt nicht entfallender Gehölzbestände <ul style="list-style-type: none"> - Die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. - Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. flächige Bestände durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraums sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind der Gemeinde Keltern Pläne zum Baumschutz vorzulegen bzw. die Maßnahmen abzustimmen. - Nach Beendigung der Baumaßnahme werden die Tabuzonen aufgehoben. 	Vögel/ Fledermäuse
<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidungsmaßnahme V2: Festlegung Rodungszeitraum <ul style="list-style-type: none"> - Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten) 	Vögel
<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidungsmaßnahme V3: Verwendung Beleuchtungskörper <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Beleuchtung von Straßen, Plätzen, Hofflächen, Wegen, Terrassen und Außenbereichen sind eine möglichst 	Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Tiere	
Maßnahme	Tiergruppe/ Tierart
<p>niedrige Beleuchtungsstärke und Leuchtdichte zu verwenden. Das BfN empfiehlt für eine Beleuchtung von < 10 m² eine Leuchtdichte von 50-100 cd/m² und für größere Flächen 2-5 cd/m². Bei Straßenbeleuchtung soll die niedrigste für die Beleuchtungssituation geeignete Beleuchtungsklasse nach DIN 13201-1 gewählt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist eine geeignete Abstrahlungsgeometrie, die Lichtemissionen in die Horizontale und nach oben verhindert zu wählen, mit einer Beschränkung auf möglichst <70° zur Vertikalen. Gebäude sind möglichst von oben nach unten zu beleuchten und sonst spezifische Beleuchtungsschablonen zu verwenden. - Es ist eine geeignete Lichtfarbe mit einer möglichst geringen Lockwirkung für Fluginsekten zu wählen. Tendenziell sind geringere Lichtfarben bis 3000 K (besser 2400 K) vorzuziehen, aber artspezifische Reaktionen können variieren und sollten im Einzelfall betrachtet werden. UV- und IR-Strahlung sollte aufgrund vorhandener Schädigung und mangelnden Nutzens immer vermieden werden. - Verwendung von komplett geschlossenen staubdichten Leuchten, um zu verhindern, dass Insekten in die Leuchte gelangen und dort verenden. - Beschränkung der Beleuchtungszeit auf unbedingt nötige Zeiträume oder dimmbares Licht, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung. Dies gilt auch für Werbeanzeigen. - Die Festlegung des § 23 Abs. 4 BNatschG i.V.m § 21 NatSchG B.-W. sind zu berücksichtigen. <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbaubegleitung <ul style="list-style-type: none"> - Umweltbaubegleitung (Einrichtung von Tabuzonen, Schutzzäunen, Absperrungen, Festlegung der Bereiche für Baustelleneinrichtung / Bodenlagerflächen, Überwachung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen). - Umweltbaubegleitung bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen (Einrichtung von Tabuzonen, Schutzzäunen, Absperrungen, Festlegung der Bereiche für Baustelleneinrichtung / Bodenlagerflächen, Überwachung Rodungszeitraum) 	<p>Vögel/ Fledermäuse</p>
<p>Schutzmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schutzmaßnahme S1: Verhinderung von Vogelschlag an Glas <ul style="list-style-type: none"> - Zur Verhinderung von Vogelschlag sind folgende Maßnahmen wirksam: - Vermeidung von stark reflektierenden und getönten Glasscheiben sowie Sonnenschutzfolien - Vermeidung von verglasten Durchsichten durch Gebäude (z.B. Eckfenster, Wintergärten) - Vermeidung von Gebäuden mit hohen Glasflächenanteilen - Die Glasfassaden an den Süd-, Ost-, und Westseiten sind wie folgt auszuführen: 	<p>Vögel</p>

Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Tiere	
Maßnahme	Tiergruppe/ Tierart
<ul style="list-style-type: none"> ○ Verwendung von Glas mit geringem Reflexionsgrad zur Reduktion von Spiegelungseffekten ○ Weitere Hinweise zur Umsetzung finden sich im Gutachten zu den Artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Bebauungsplan „Schelmenäcker II“ 	
<p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • CEF-Maßnahme CEF 1: Anbringen von Nisthöhlen - Baumhöhlenbrüter <ul style="list-style-type: none"> - Die maximal notwendige Anzahl von Nisthöhlen für Vögel ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabenbereich beeinträchtigten nachgewiesenen Brutplätze der Brutvogelarten. - Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Mindesthöhe 3 m, ein freier Einflug muss gewährleistet sein ○ Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen ○ die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern) ○ Anbringen von 3 Nisthöhlen, z.B. Typ Schwegler 1 B, Ø 32 mm <p>Im Geltungsbereich ist der Brutplatz des Hausrotschwanz betroffen. Geeignete Standorte hierfür finden sich auf dem gemeindeeigenen Grundstück Nr. 2493.</p>	Hausrotschwanz

Für den außerhalb des Geltungsbereich gelegenen Bereich des Regenrückhaltebeckens wurden ebenfalls die artenschutzrechtlichen Belange untersucht. Auf das dem Bebauungsplan beigefügte Gutachten bzw. Ziff. 6.4.1 der Begründung wird diesbezüglich verwiesen.

5 **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „WSG Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn“ (LUBW-Nr. 236213; Datum der Rechtsverordnung: 17.04.2001) wird hingewiesen.

Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten. Die Geodaten zu rechtskräftig festgesetzten, fachtechnisch abgegrenzten, geplanten und im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebieten werden von den unteren Wasserbehörden der Stadt- und Landkreise vorgehalten.

Bei der Durchführung von Tief- und Hochbaumaßnahmen sind zur generellen Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigung folgende Vorsorgemaßnahmen zu treffen:

- Alle erforderlichen Erdarbeiten sind mit besonderer Sorgfalt durchzuführen.
- Die Tiefe von Baugruben ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Beim Einsatz von Baumaschinen ist ein besonders sorgfältiger Umgang notwendig, um Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden. Die Maschinen und Geräte sind gegen Tropfverluste zu sichern. Das Betanken und Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen sowie das Abstellen der Arbeitsgeräte und Maschinen sollte auf flüssigkeitsdichtem Untergrund erfolgen.
- Erdwärmesondenbohrungen sind nach dem Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden in diesem Bereich grundsätzlich verboten, da diese in den für die Trinkwassernutzung genutzten Aquifer reichen würden.

6 Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss von Dränagen an die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist.

7 Sichtdreiecke

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtdreiecke aus Gründen der Verkehrssicherheit dauerhafte Sichtbehinderungen zwischen einer Höhe von 0,80m und 2,5m zu vermeiden sind.

7 Kreislaufwirtschaftsgesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich des durch die Bautätigkeit zu erwartenden Anfalls von Erdaushub ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden soll. „Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.“ § 3 Abs. 3 S. 2 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG).

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Gemeinde Keltern möchte dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum begegnen und hierzu neues Wohnbauland erschließen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist noch eine ca. 1,2 ha große Fläche im Ortsteil Niebelsbach südlich des Baugebiets Schelmenäcker von 2006 für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen vorgesehen („Schelmenäcker II“). Südlich davon befinden sich weitere Flächen, die bei Bedarf ebenfalls erschlossen werden könnten. Zusammen mit diesen Potenzialflächen ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha, auf der ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohntypologien entstehen soll.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Erlangung des Baurechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist daher eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der zur Umweltprüfung gehörige Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Niebelsbach. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

4 Beschreibung der Bestandssituation

4.1 Plangebiet

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Die Topografie fällt von Südwesten nach Nordosten ab. Die Höhen im Plangebiet bewegen sich zwischen ca. 245 m ü. NN und ca. 260 m ü. NN. Vereinzelt gibt es Baumbestand. Am östlichen Rand verläuft ein Wirtschaftsweg, der z.T. über private Grundstücke führt und dessen Verlauf bzw. der Zuschnitt der betroffenen Flurstücke neu geordnet werden soll.



Abb.1 Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle Luftbild: LUBW

4.2 Umgebung des Plangebiets

Nördlich an das Plangebiet schließt das bestehende Wohngebiet Schelmenäcker I mit einer kleinteiligen, zweigeschossigen Wohnbebauung aus Doppel- und Einzelhäusern an. Im Westen grenzt ein Wirtschaftsweg an das Plangebiet an, jenseits des Weges befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gehören. Im Süden schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an, die als FFH Mähwiesen eingestuft sind. Im Osten grenzt ein geschütztes Biotop an das Plangebiet. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das für die Entwässerung des Baugebiets Schelmenäcker I genutzt wird.

5 Bestehende Planungen

5.1 Regionalplan



Abb.2 Ausschnitt Regionalplan 2015 mit Abgrenzung des Plangebiets

Im Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald ist ca. die Hälfte des Plangebiets als geplante Siedlung dargestellt. Der südliche Bereich ist als verbindliche Ausweisung gem. § 8.2 LplG, Bodenschutz (G) Pl.s. 3.3.1 ausgewiesen.

Bei den Flächen handelt es sich nach Textteil des Regionalplans um Böden, die die Bodenfunktionen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in besonderem Maße erfüllen. Sie sollen auf Dauer erhalten werden. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Bei der Flächeninanspruchnahme durch Bau- und Infrastrukturvorhaben soll der Innenentwicklung in den Ortslagen Vorrang eingeräumt werden. Ausweisungen im Außenbereich sind auf ihr Erfordernis eingehend zu prüfen.

Der Wohnflächenbedarf der Gemeinde wird im Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Keltern für das Zieljahr 2040 ermittelt, der parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren aufgestellt wird.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) wird ein Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 12,1 ha ermittelt. Diesem Bedarf werden die bereits bestehenden Flächenpotentiale der Gemeinde für Wohnbauflächen gegenübergestellt.

Diese bestehen aus bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen im FNP (Reserveflächen), bisher nicht überbauten Grundstücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen, Baulücken und innerörtlichen Potentialflächen. Es ergeben sich insgesamt Wohnbauflächenreserven von ca. 14,8 ha und somit ein rechnerischer Überhang an Wohnbauflächen von ca. 2,7ha.

Zum zukünftigen Wohnraumbedarf wird in der Begründung des FNP dazu folgendes ausgeführt:

„Gemäß den durchgeführten Untersuchungen sowie der dargelegten Berechnung gemäß Hinweispapier der Landesregierung verfügt die Gemeinde Keltern rechnerisch über Wohnbauflächenreserven, welche den ermittelten Bedarf bis zum Ende der Laufzeit des Flächennutzungsplanes decken und sogar um 2,7 ha übersteigen. Dies steht jedoch im Gegensatz zu Erfahrungen der Gemeindeverwaltung, welche eine Vielzahl von Anfragen nach Wohnraum oder Wohnbauflächen aufgrund eines fehlenden Angebotes regelmäßig nicht bedienen kann.

In der unter Ziffer 5.2.3 (des FNP-Entwurfs) dargelegten Wohnraumbedarfsanalyse des Regionalverbandes Nordschwarzwald werden diese Erfahrungen mit einer Prognose gestützt. Diese geht - auf Grundlage der Einwohnerzahlen von 2017 - bis 2040 von einem Einwohnerwachstum im Mittelbereich Pforzheim von 5,3 % auf über 281.000 aus, welcher maßgeblich aus der Zuwanderung junger Personen in den Mittelbereich resultiert. Die tatsächliche Entwicklung im Mittelbereich übersteigt diese Prognose nochmals. So wurde in der Wohnraumbedarfsanalyse bis 2023 ein Zuwachs von ca. 2,5 % vorhergesagt, real ist die Einwohnerzahl bis 2023 jedoch um über 3 % angestiegen. Die derzeitige Einwohnerzahl im Mittelbereich beträgt bereits fast 278.000, so dass der in der Wohnraumbedarfsanalyse für 2040 prognostizierte Wert bei fortlaufender Entwicklung bereits Ende der 2020er Jahre erreicht werden könnte.

Die höchste Entwicklungsdynamik innerhalb des Mittelbereich weist erwartungsgemäß das Oberzentrum Pforzheim auf, wo der Anstieg der Einwohnerzahl von 2017 bis 2023 real sogar 3,8 % betrug. Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der Wohngebäude um 3,4 % angewachsen. Für 2040 wird für das Oberzentrum eine Einwohnerzahl von fast 140.000 prognostiziert, was gegenüber dem Stand 2023 ein Wachstum von 3,7 % bedeutet. Aufgrund des auch in Pforzheim bestehenden Mangels an verfügbaren Bauflächen wird sich die Dynamik in der Einwohnerentwicklung auch auf - insbesondere verkehrsgünstig an das Oberzentrum angebundene - Nachbarkommunen auswirken. Es ist daher davon auszugehen, dass mit zunehmender Ausschöpfung der im Oberzentrum noch bestehenden Wohnpotenziale ein verstärktes Ausweichen auch auf die Gemeinde Keltern ergeben wird. Aus diesem Grund ist ein gegenüber dem unter Ziffer 7.1 (des FNP-Entwurfs) ermittelten Wert von einem zumindest begrenzten weitergehenden Bedarf auszugehen.“

Zu erwähnen ist, dass im Rahmen des Entwurfsprozesses für den FNP ein Abstimmungsprozess zwischen Gemeinde, Regierungspräsidium und Regionalverband stattgefunden hat, infolge dessen der bestehende Überhang an Reserveflächen deutlich reduziert wurde.

Bei der letzten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum FNP-Entwurf (November 2025) wurde vom Regionalverband eine Zustimmung des Regionalverbands zum FNP-Entwurf und damit auch zum Wohnbauflächenbedarf in Aussicht gestellt. Die in der Stellungnahme geforderte verdichtete Bebauung mit mindestens 60 Einwohnern pro Hektar wird eingehalten.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Keltern teils als Wohnbaufläche - Flächenreserven, teils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Zur Frage des Bedarfs für die Erweiterung des Baugebiets Schelmenäcker II über die schon im FNP dargestellte geplante Wohnbaufläche hinaus wird auf Ziffer 5.1 der Begründung verwiesen. Eine Zustimmung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum Entwurf des Flächennutzungsplans wurde im Rahmen der letzten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum FNP (November 2025) in Aussicht gestellt.

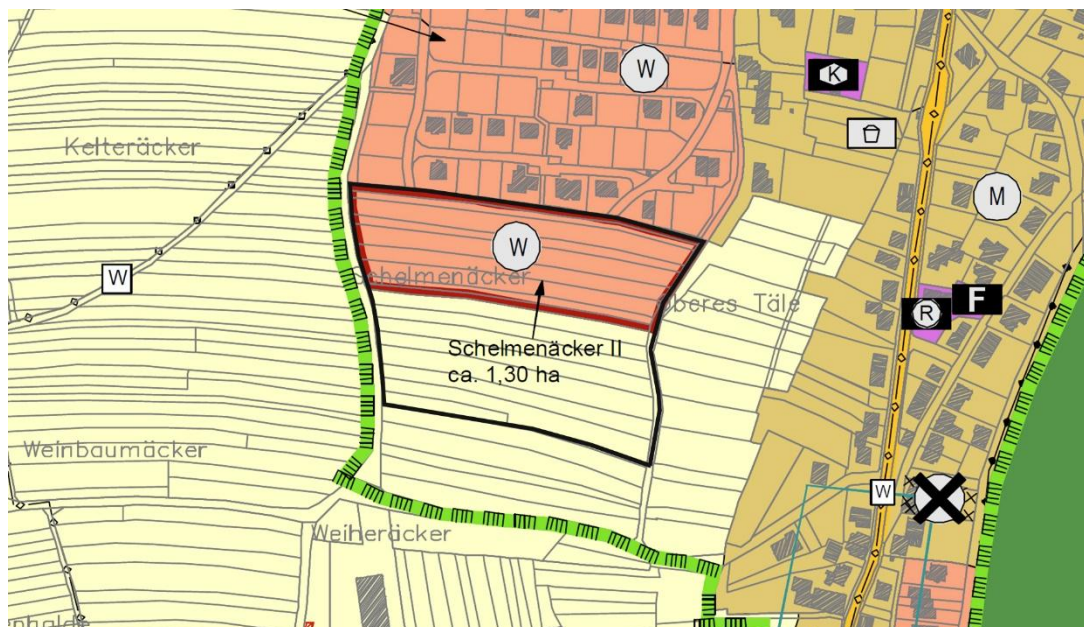


Abb.3 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebiets

5.3 Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebietes gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht ein Wohngebiet mit einer Mischung aus unterschiedlichen Wohntypologien vor, das dem im Regionalplan Nordschwarzwald formulierten Dichtewert von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar gerecht wird und sich gleichzeitig verträglich in das Landschaftsbild bzw. Ortsbild und die topografische Situation (Hanglage) einfügt.

Aus diesem Grund wird das Quartier in zwei Bereiche gegliedert.

Ein äußerer Ring mit kleinteiliger, maximal zweigeschossiger Bebauung schafft einen verträglichen Übergang zum Landschaftsraum bzw. zur Randbebauung des Baugebiets Schelmenäcker I. Als Puffer zum Landschaftsraum bzw. zu den landwirtschaftlich

genutzten Flächen ist ein umlaufender Streifen mit Gehölzpflanzungen vorgesehen. Im Osten übernimmt diese Funktion das bereits bestehende geschützte Biotop. Zum Bestand hin ist ebenfalls ein Pufferstreifen als öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Im Kernbereich des Gebiets sind mit Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern dichtere Wohnformen geplant, die in der Höhenentwicklung moderat über der Randbebauung liegen (je nach Lage 2 bis 3 Vollgeschosse). Da bei allen Hauptgebäuden Dachbegrünung entstehen soll, werden nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zugelassen (0° - 15° Dachneigung).

Ein ringförmiger Straßenraum zwischen äußerem und innerem Bereich erschließt die Bauflächen und knüpft an das Baugebiet Schelmenäcker I an. Eine in Ost- West-Richtung verlaufende „grüne Passage“ verbindet die Wirtschaftswege am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets miteinander.



Abb.4 Städtebaulicher Entwurf

6.2 Verkehrserschließung

ÖPNV

Das Plangebiet ist an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden, die nächste Bushaltestelle an der Schwabenstraße liegt ca. 250m Entfernung vom nördlichen Rand des Plangebiets entfernt (Luftlinie). Zusätzliche ÖPNV-Haltestellen sind im Zuge der Planung nicht vorgesehen.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Anschlusspunkte im Baugebiet Schelmenäcker I, die Ahornstraße und den Schelmenweg.

Übergeordnete Erschließung

Mögliche Auswirkungen des neuen Baugebiets auf das bestehende Straßennetz wurden in einer verkehrlichen Stellungnahme vom Büro Koehler Leutwein aus Karlsruhe geprüft. Die Ergebnisse der Stellungnahme, die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt wird, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Für das Bebauungsplangebiet Schelmenäcker II im Südosten von Niebelsbach ist die Ausweisung von ca. 86 Wohneinheiten innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Es ergibt sich hierdurch eine Verkehrserzeugung von insgesamt ca. 540 Fahrten zusammengefasst im Ziel- und Quellverkehr. Die Fahrten verteilen sich voraussichtlich relativ gleichmäßig auf die vorhandenen Wohnstraßen Schelmenweg und Ahornstraße und von dort über die Kerngasse, Fichtenstraße und Ahornstraße auf die L 339.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen können entsprechend der Definition der RASSt-06 und deren charakteristische Merkmale und vorgegebenen maximalen Verkehrsbelastungen die zusätzlichen Verkehre unproblematisch aufnehmen. Sicherheitsdefizite sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes auf Grundlage der RASSt-06 nicht zu erkennen.

Unabhängig von der zukünftigen Erschließung des Plangebietes werden in der verkehrlichen Stellungnahme zur Optimierung der verkehrlichen Situation im östlichen Bereich der Kerngasse drei Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ersetzen der nicht der StVO entsprechende Markierung westlich der Einmündung Schelmenweg durch Haifischzähne, diese heben eine Rechts-vor-links-Regelung im Zuge von Kreuzungen hervor (Anlage 3 laufende Nummer 23.1 StVO; VwV-StVO zu Zeichen 342).

- Einengung des Straßenquerschnittes im Bereich des unterbrochenen Gehweges auf der Südseite der Kerngasse bei Haus Nummer 11, welche eine durchgängige Führung eines zumindest schmalen Gehweges ermöglicht,

- Hinwirkung auf die im Lärmaktionsplan angestrebte Geschwindigkeitsreduzierung von Tempo 30 auch aus Verkehrssicherheitsgründen zur Ermöglichung ausreichender Sichtverhältnisse bei der Einmündung Kerngasse in die Schwabenstraße.

Die Anregungen des Fachplaners werden von der Gemeinde im Zuge der Umsetzung des Plangebiets berücksichtigt.

Gebietsinterne Erschließung

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Ringstraße, die im Norden an die beiden Anschlussstraßen des Baugebiets Schelmenäcker I andockt. An die Ringstraße schließen zwei Stichstraßen an, die Teile der Bebauung im Innenbereich des Rings erschließen. Es ist vorgesehen, die Straßenräume analog zum Gebiet Schelmenäcker I als gemischte Verkehrsfläche auszubilden.

Fußgänger und Radfahrer

Ausgehend von der Ringstraße ist im Entwurf eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an das Baugebiet Schelmenäcker I vorgesehen, um die beiden Gebiete stärker miteinander zu verzahnen. Ein weiteres Freiraum- Element ist eine „grüne Passage“ für Fußgänger im zentralen Bereich des Plangebiets, welche die bestehenden Wirtschaftswege am westlichen und am östlichen Rand des Plangebiets miteinander verbindet. Diese Wege, die in den umliegenden Landschaftsraum führen, haben für die Naherholung eine wichtige Funktion.

Ruhender Verkehr

Für die Parkierung auf den privaten Grundstücksflächen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Keltern. Nach dieser sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen, für Wohnungen bis 40m² genügt der Nachweis von einem Stellplatz. Die erforderlichen Stellplätze werden grundstücksbezogen nachgewiesen. Die Parkierung für die Mehrfamilienhäuser wird überwiegend in Tiefgaragen organisiert, die in das hängige Gelände integriert werden. Die Stellplätze für Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäuser erfolgt über ebenerdige Stellplätze, Garagen oder Carports. Entlang der zentralen Ringstraße sind insgesamt ca. 28 öffentliche Stellplätze als Senkrechtparker vorgesehen.

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Versorgung

Die Versorgung des Baugebiets erfolgt im Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze in der Ahornstraße und im Schelmenweg. Entlang der ringförmigen Erschließung wird eine Fläche für eine Trafo-Station zur Elektrizitätsversorgung vorgesehen.

6.3.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann bei den meisten Grundstücken haushaltsnah über die geplante Ringstraße erfolgen. Für zwei Hausgruppen im Bereich der beiden Stichstraßen sind Aufstellflächen für Abfallbehälter entlang der Ringstraße vorgesehen, die auch bei Beachtung der erforderlichen Sichtwinkel genügend Fläche zur Aufstellung sichern. Bei den beiden Eckgrundstücken auf der Ostseite des Plangebiets sind die Grundstückszufahrten so breit, dass die Abfallbehälter hier straßennah untergebracht werden können.

6.3.3 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem

Für die Entsorgung des anfallenden Regenwasserbeckens soll das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) nordöstlich des Plangebiets, das für die Entwässerung des Baugebiets Schelmenäcker I genutzt wird, erweitert werden. Das bestehende Volumen des Beckens liegt bei ca. 215 m³. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung ist nach einer Vorab-Prüfung eine Erweiterung des Beckens auf mind. ca. 250 m³ nötig. Zusätzlich muss analog zum Baugebiet Schelmenäcker I auf jedem Grundstück eine Zisterne vorgesehen werden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nach dem zum Bebauungsplan erstellten geotechnischen Gutachten nicht möglich.

Die wasserrechtliche Genehmigung soll in Abstimmung mit der zuständigen Behörde analog zum Baugebiet „Schelmenäcker I“ außerhalb des Bebauungsplanverfahrens

abgehandelt werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis für das geplante Entwässerungssystem zum Baugebiet Schelmenäcker II liegt vor.

Starkregenereignisse

Starkregenereignisse und deren Auswirkungen müssen konzeptionell für zusammenhängende Gewässer -Einzugsgebiete und damit oftmals ortsübergreifend auf Grundlage hydrologischer Modelle unter hydrodynamischer Betrachtung und hinterlegten Geländestrukturen simuliert/ausgewertet werden.

Die Gemeinde hat hierzu in Kooperation mit dem Regionalverband Nordschwarzwald und weiterer Kommunen ein Starkregenrisikomanagement beauftragt. Im Februar 2025 wurden mit der Planungsgemeinschaft Fichtner/Wald+Corbe eine Plausibilisierung der Datenerhebungen und des ersten Rechnungslaufes vorgenommen. Die Ausarbeitung des SRRM erfolgt kommunalübergreifend und berücksichtigt somit auch Einflüsse aus angrenzenden Gebieten.

Die städtebauliche Planung zu Schelmenäcker II wird im Rechnungslauf des SRRM berücksichtigt.

Im ersten Rechnungslauf mit Ansätzen von Extremereignissen sind eher untergeordnete Zuflüsse aus dem Gebiet Schelmenäcker II in die Kerngasse zu registrieren. Der Hauptzustrom erfolgt hier aus den Bestandsgebieten.

Die Straßenführung in Schelmenäcker II ist im Gefälle Richtung Westen konzipiert, so dass nur eine geringe Fläche über das Bestandsgebiet zur Kreuzgasse entwässern kann. In der Erschließungsplanung sind die wesentlichen Maßnahmen zur Regelung eines geordneten Regenwasserabflusses umgesetzt.

Ergebnisse aus dem Starkregenrisikomanagement werden in Konzeptionen für die Reduzierung der Gefahren ausgearbeitet. Die Umsetzung erfolgt unabhängig von der Entwicklung des Neubaugebietes. Aktuell sind keine priorisierenden Maßnahmen für Schelmenäcker II ableitbar.

In der bisherigen (wasserrechtlich genehmigten) Entwässerungsplanung, sind die KOSTRA- Ansätze mit Starkniederschlagsspenden für eine vorgegebene Jährlichkeit $n=0,2$ berücksichtigt.

6.4 Umwelt

6.4.1 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden von der Werkgruppe Grün in einer Habitatpotentialanalyse und einem Tierökologischen Gutachten untersucht. Der außerhalb des Plangebiets gelegene Erweiterungsbereich für das bestehende Regenrückhaltebecken wurde vom Büro Planbar Gütthler ebenfalls in einem Fachgutachten untersucht. Die erstellten Gutachten zum Artenschutz sind dem Bebauungsplan als separate Anlagen beigelegt.

Die Habitatpotentialanalyse kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Über die artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung bzw. die Habitatpotentialanalyse ist für den Planbereich und dessen näheres Umfeld ein Vorkommen von gebüsch- und

baumbewohnenden Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten, holzbewohnenden Käferarten sowie der Zauneidechse nachgewiesen bzw. nicht vollständig auszuschließen. Daher ist in der weiteren Planungsphase eine weitergehende Erfassung erforderlich.

Hinsichtlich der nachgewiesenen Zauneidechsen ist zu ergänzen, dass diese außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gefunden wurden, da in den artenschutzrechtlichen Untersuchungen das Untersuchungsgebiet weiter gefasst wurde.

Das tierökologische Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Ergebnisse der Übersichtsbegehung waren weitergehende Erfassungen ausgewählter Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) erforderlich. Weiterhin war der vorhandene Baumbestand auf Vorkommen der Haselmaus, baumhöhlenbewohnender Vogel- und Fledermausarten sowie holzbewohnender Käferarten zu prüfen. Das Untersuchungsgebiet enthält neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auch die unmittelbar südlich an den Geltungsbereich anschließenden Flächen.

Vögel

Insgesamt liegen Nachweise von 39 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung vor. Von den nachgewiesenen Arten können vier aktuell als Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet gewertet werden. 29 Arten brüten im Umfeld und nutzen das Gebiet teilweise zur Nahrungssuche. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet mit der ermittelten Brutvogelzahl, bezogen auf die Gesamtzahl nachgewiesener Arten, artenarm. Mit dem Haussperling, der Klappergrasmücke und dem Star wurden drei wertgebende Brutvogelarten im direkten Umfeld des Untersuchungsgebiets nachgewiesen. Als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat ist das Untersuchungsgebiet insbesondere für den Haussperling Teil des Reviers.

Fledermäuse

Neben dem Fehlen geeigneter Quartiere sind mit Ausnahme des Gehölzstreifens entlang des Feldwegs östlich des Untersuchungsgebiets auch keine Leitlinien für jagende und wandernde Fledermäuse vorhanden. Durch die überwiegend ackerbauliche Nutzung sind auch nur in geringem Umfang Nahrungs- und Jagdhabitats für Fledermäuse vorhanden. Insgesamt wurden sechs Fledermausarten im Rahmen der Untersuchungen nachgewiesen. Insgesamt konnten während der Untersuchungstermine 44 Detektornachweise erbracht werden. Bei den Detektornachweisen dominiert die Zwergfledermaus (27 Nachweise). Weiter gibt es Nachweise vom großen Abendsegler (7 Nachweise). Seltener Nachweise gibt es vom Großen Mausohr und der Breitflügelmaus. Langohrarten wurden nur selten nachgewiesen.

Reptilien

Die Zauneidechse wurde nur mit wenigen Exemplaren im südlichen Untersuchungsgebiet nachgewiesen (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans). Weitere geeignete Habitatstrukturen sind kleinräumig in den Hausgärten nördlich des Untersuchungsgebiets vorhanden. Auch in geeigneten Habitaten im näheren Umfeld westlich des Untersuchungsgebiets gab es keine Nachweise.

Erfassung der Höhlenbäume, Nistkästen

Im Untersuchungsgebiet sind nur sehr wenig Höhlenbäume vorhanden. Insgesamt wurden drei Bäume mit Verdacht auf Baumhöhlen, -ansätzen bzw. -spalten kontrolliert. In zwei Bäumen wurden Nutzungsspuren von Vögeln und Kleinsäugetern nachgewiesen. Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Käferarten gab es keine. Baumhöhlenbewohnende Fledermausarten sowie die Haselmaus wurden ebenfalls nicht nachgewiesen. In einem Nistkasten wurde der Hausrotschwanz als Brutvogel nachgewiesen.

Die für das Baugebiet erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Umweltbericht aufgeführt und wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Erweiterungsbereich des Regenrückhaltebeckens (außerhalb des Geltungsbereichs) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens im Rahmen der Ausweisung des Bebauungsplangebiets „Schelmenäcker II“ kommt es zu Eingriffen in Grün- bzw. Ruderalflächen, Gehölze und Kleingewässer. Mit der Umsetzung des Vorhabens könnten Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. -arten verbunden sein. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde eine Erfassung der potenziell geeigneten Habitatstrukturen und Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen bzw. -arten durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet können Gehölze von freibrütenden Vogelarten sowie eine Pappel von höhlenbrütenden Vogelarten als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie als Nahrungshabitate genutzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit für die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Vogelarten dieser Gilde nicht auszuschließen.

Die Baumhöhle an einer Pappel ist für die Tiergruppe Fledermäuse als Quartier nutzbar. Es wurden jedoch keine Hinweise einer bisherigen Nutzung der relevanten Struktur festgestellt. Des Weiteren stellt das Untersuchungsgebiet zwar ein potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse dar, aufgrund der Kleinräumigkeit sowie der umliegenden Gärten und der Streuobstwiesen im erweiterten Umfeld und der somit zur Verfügung stehenden Alternativen ist dieses jedoch als nicht essenziell zu bewerten.

Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen in Bezug auf die (potenziell) von der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens betroffene Tiergruppe Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung des Habitatbaums muss außerhalb der Brutzeit höhlenbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermausarten im Zeitraum vom 15. November bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden. Alternative: Ist die Einhaltung des o.g. Zeitraums nicht möglich, muss der betroffene Baum unter ökologischer Baubegleitung (durch qualifiziertes Fachpersonal) auf ein aktuelles Brutvorkommen bzw. eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse hin überprüft werden.

- Die Entfernung von weiteren Gehölzen muss außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.

Alternative: Ist die Einhaltung des o.g. Zeitraums nicht möglich, muss das betroffene Gehölz unter ökologischer Baubegleitung (durch qualifiziertes Fachpersonal) auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden.

- Die Entfernung von Gehölzen muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- Gehölze außerhalb des Vorhabenbereichs dürfen für die Herstellung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden. Baustelleneinrichtungsflächen sind vorrangig in bereits versiegelte Flächen anzulegen.

Wenn eine Entnahme des Habitatbaums (Pappel) im Zuge der Erweiterung des RRB nicht vermeidbar ist, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Baumhöhle von baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten genutzt wird bzw. wurde. Somit ist im Sinne einer worst-case Betrachtung die folgende CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality measures) nötig:

- Als Ersatz für den Entfall von der von baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten potenziell nutzbaren Habitatstruktur ist ein künstliches Fledermausquartier (Fledermaushöhle) sowie eine künstliche Nischenbrüterhöhle im räumlich funktionalen Zusammenhang zu installieren.

In Bezug auf die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse sind zudem folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Um zusätzlich das Nahrungsangebot für Vögel im Umfeld des Vorhabens dauerhaft zu sichern, sollten bei Pflanzungen Vogelnährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) verwendet werden. Mit diesen könnte das RRB beispielsweise eingeraht werden.
- Vor Umsetzung bzw. Installation einer Beleuchtung ist eine Begründung der Notwendigkeit erforderlich. Diese ist unaufgefordert vorab an die untere Naturschutzbehörde zu übersenden. Muss das RRB beleuchtet werden, ist fledermausfreundliches Licht zu verwenden (z.B. LED-Lampen mit warmweißer Lichtfarbe (2700-3000 Kelvin)). Hoch angesetzte, nach oben oder seitwärts abstrahlender Lichtquellen sollte vermieden werden (Beschränkung des Lichtkegels auf die zu beleuchtenden Flächen). Es sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse (Verwendung von staubdichten Leuchten, die in einem dicht geschlossenen Kasten betrieben werden) zu verwenden.

Darüber hinaus sind für die potenziell vorkommenden Tiergruppen Reptilien und Amphibien folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Der Eingriff im Regenrückhaltebecken und angrenzenden Bereichen ist im Winterhalbjahr zwischen Ende Oktober und Ende Februar und somit außerhalb der Aktivitätszeit von Reptilien und Amphibien durchzuführen.

- Um auszuschließen, dass Tiere in ihrer Winterruhe gestört werden, ist ab Anfang Oktober vor Beginn der Winterruhe eine strukturelle Vergrämung im Eingriffsbereich durchzuführen. Auf der Fläche im Untersuchungsgebiet, auf der ein Eingriff stattfinden soll, muss eine Mahd stattfinden (kurzrasig). Das Mahdgut ist abzuführen. Bis Baubeginn muss die Fläche dann kurzrasig gehalten werden.

Für die Tiergruppen Reptilien und Amphibien sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Um das Angebot an Versteckstrukturen für Reptilien und Amphibien zu erhöhen und Reptilien Sonnenplätze zu bieten, können Totholz- oder Steinhaufen am Rand des Regenrückhaltebeckens installiert werden.
- Zur Erhöhung des Angebots an potenziellen Laichplätzen für Amphibien können im Randbereich des Regenrückhaltebeckens kleine Vertiefungen geschaffen werden, die bei Starkregenereignissen volllaufen und in denen das Wasser anschließend länger stehen kann.

Zur Einhaltung des Schutzes des gesetzlich geschützten Biotops sowie des potenziellen Lebensraums für den Nachtkerzenschwärmer und zur Einhaltung der formulierten Vermeidungs-, Minimierungs- und Vergrämungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten im Untersuchungsgebiet wird aufgrund der Verbreitung der Arten in Baden-Württemberg oder ihrer artspezifischen Lebensraumansprüche ausgeschlossen.

Sofern die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien und ggf. den Nachtkerzenschwärmer umgesetzt werden, ist die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet, für diese Tiergruppen und Tierart Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen.

Die erforderlichen Maßnahmen für den Artenschutz werden über einen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde gesichert. Die aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen abgeleiteten notwendigen Maßnahmen zum Artenschutz sind in Ziff. 4 der Hinweise zum Bebauungsplan aufgeführt.

6.4.2 Umweltbericht

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, „in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden“ [§ 2 Abs. 4 BauGB]. Die Umweltprüfung (Umweltbericht) richtet sich nach Anlage 1 zum BauGB und stellt einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans dar.

Im Umweltbericht sind die durch die Planung hervorgerufenen erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind im Zuge der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG in Verbindung

mit § 15 NatSchG abzuarbeiten. Hierbei gilt Vermeidung und Minimierung vor Ausgleich und Ersatz. Die Ergebnisse des Umweltberichtes werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben:

Aktueller Umweltzustand

Der aktuelle Zustand der Umweltbelange, untergliedert in die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Boden/Flächen, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter einhergehend mit Wechselwirkungen, bildet die Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs in die Umwelt und den Naturhaushalt und wird in Kapitel 2 des Umweltberichts beschrieben und bewertet.

Das Gebiet wird derzeit überwiegend als Acker genutzt. Weitere Nutzungen als Wiese und Gartenerweiterungen ergänzen die landwirtschaftliche Nutzung. Die Fläche ist der Vorbehaltsflur II (Wertstufe III) zuzuordnen. Die Böden im Untersuchungsgebiet weisen zum größten Teil eine geringe bis mittlere Bedeutung als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, eine hohe Bedeutung als „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und eine mittlere Bedeutung für die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ auf. Im Osten des Gebiets befindet sich ein Schotterweg. Versiegelungen und Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Insgesamt beinhaltet das Untersuchungsgebiet hauptsächlich geringwertige Biotoptypen in Form von Äckern und Grünlandansaat. Höherwertige Biotoptypen finden sich in Form einer Fettwiese am südlichen Rand und einer verwilderten Streuobst-Baumreihe. Das Plangebiet ist bezogen auf die Gesamtzahl nachgewiesener Vogelarten artenarm. Reptilien wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Es wurden zwei Habitatbäume im Plangebiet erfasst, die jedoch weder durch höhlenbrütende Vogelarten, baumbewohnende Fledermäuse, Haselmäuse oder artenschutzrechtlich relevante holzbewohnende Käferarten besiedelt waren. Nahrungs- und Jagdhabitats für Fledermäuse sind kaum vorhanden. Die östlich an das Baugebiet angrenzende Feldhecke ist jedoch als Leitlinie geeignet.

Dem Schutzgut Grundwasser kommt im Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung zu, da es sich bei den anstehenden hydrogeologischen Einheiten um „Unteren Muschelkalk“ handelt, ein Kluft-/Karstgrundwasserleiter. Teile des Plangebiets sind aufgrund von Bodendaten als Flächen mit Bedeutung für den Biotopverbund der Gewässerlandschaften eingetragen. Aufgrund der Bodenentstehung, der Entfernung zum Fließgewässer und der erhöhten Position am Hang ist für die Flächen im Plangebiet keine Relevanz für den Biotopverbund ersichtlich.

Das Untersuchungsgebiet ist als Freiland-Klimatop und als Kaltluftentstehungsgebiet einzuordnen, da es überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Auf Grund der Topographie fließt die Kaltluft der Siedlung von Niebelsbach zu. Hieraus ergibt sich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine Mischung aus Äckern, Grünland, Streuobst, Hecken geprägt und hat eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und ist zum Teil als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Es dient der siedlungsnahen Erholung und weist Rad- und Wanderwege auf. Im Plangebiet selbst umfasst jedoch nur wenige gliedernde Elemente und befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Vorbelastungen hinsichtlich Lärms oder Luftschadstoffen bekannt, die durch geltende Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit überschritten werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit dem Bauvorhaben sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen verbunden. Baubedingte Eingriffe entstehen z.B. bei der Herstellung von Arbeitsräumen bzw. der Bereitstellung von Abstell- und Lagerflächen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind grundsätzlich zeitlich begrenzt. Sie sind zudem i.d.R. reversibel.

Anlagebedingte Wirkfaktoren entstehen vor allem durch die Überbauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Hierdurch kommt es insbesondere zum Verlust aller Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung, dem Verlust von Biotopen und Habitaten sowie zu negativen Auswirkungen auf das Lokalklima. Hinzu kommt die Veränderung der Landschaft.

Im Betrieb ist mit Emissionen wie Treibhausgasen, Luftschadstoffen, Lärm, Licht, Abwässern und Abfällen zu rechnen. Konkrete Aussagen zur Art und Menge der Emissionen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht möglich, da der vorliegende Bebauungsplan lediglich die Rahmenbedingungen für die Bebauung des Gebiets festlegt, jedoch keine abschließenden Vorgaben zur tatsächlichen Nutzung und verwendeten Technik macht. Die Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke und gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Umwelt und der menschlichen Gesundheit kann angenommen werden.

Folgen des Klimawandels ergeben sich in erster Linie durch zu erwartende zunehmende Hitzeperioden im Sommer und zunehmende Starkregenniederschläge, die sich durch die Versiegelung verstärkt auswirken. Der Bebauungsplan beinhaltet grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebiets sowie zur gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser um die Folgen des Klimawandels zu begrenzen.

Kumulierende Auswirkungen ergeben sich im Zusammenhang mit der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens östlich des Baugebiets. Im Rahmen der erforderlichen Genehmigung zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen sowie die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. Kompensation der Eingriffe, so dass keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen verbleiben.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden. Hierzu zählen:

- Maßnahmen zum Schutz von Boden, Wasser und Lebensräumen vor Schadstoffinträgen während der Bauphase
- Schutz des gesetzlich geschützten Biotops während der Bauphase
- Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasser-Rückhaltung und Vorgaben zur Grundstücksentwässerung sowie Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung

- Vorgaben zur insektenschonenden Beleuchtung
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen und zum Schutz von Kleintieren
- Pflanzgebote zur
 - Begrünung von öffentlichen Grünflächen und privaten Gärten
 - Pflanzung von Bäumen
 - Eingrünung des Plangebiets
 - Begrünung von Tiefgaragen

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung werden zudem vor und während der Bauphase Vorkehrungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wie die Einhaltung von Schonfristen bei der Entfernung von Gehölzen durchgeführt.

Zudem ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen für den Hausrotschwanz erforderlich. Es sind drei geeignete Nisthöhlen anzubringen. Geeignete Standorte hierfür finden sich auf dem gemeindeeigenen Grundstück Nr. 2493.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Nach Berücksichtigung aller Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen ist zu prüfen, ob erhebliche negative Folgen für die einzelnen Schutzgüter verbleiben. Diese sind vor allem für die Schutzgüter Boden/Grundwasser und Biotope zu erwarten. Hierzu erfolgt eine Bilanz der Eingriffe unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Es verbleibt ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt.

Die verbleibenden Eingriffe werden über die die Zuordnung von fachlich geeigneten und geprüften Ökokontomaßnahmen des naturschutzrechtlichen Ökokontos Baden-Württemberg kompensiert.

Dabei sollen folgende Maßnahme zur Kompensation herangezogen werden:

Naturschutzrechtliche Ökokontomaßnahme Aktenzeichen 236.02.026

Bezeichnung	Sanierung von Weinberg- Trockenmauern
Beschreibung	Sanierung von Trockenmauern in einem Weinberg auf Gemarkung Illingen
Status	In Umsetzung
Fläche	3.556 m ²
Genehmigende Behörde	Enzkreis
Naturraum	Neckar- und Tauber-Gäuplatten
genehmigt am:	19.07.2017
In Umsetzung seit:	25.10.2017
Zuordnung:	120.043 Ökopunkte

6.4.3 Klimaschutz

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete sind nach Baugesetzbuch die Ziele des Klimaschutzes in der Planung zu berücksichtigen. Dabei geht es sowohl um die Vermeidung

(„mitigation“) eines von der Naturwissenschaft als gefährlich eingestuften Klimawandels als auch um die Anpassung („adaptation“) an die bereits nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels.

Adaptionsmaßnahmen

Der Klimawandel führt zu erhöhten Risiken für die Bewohner der Städte und Gemeinden, die kommunale Infrastruktur oder das öffentliche Grün. Hochsommerliche Extremtemperaturen, starke Niederschläge, Dürreperioden und Stürme werden weiter zunehmen. Dies erfordert zusätzliche Anpassungen bei der städtebaulichen Planung. Grünräume im Siedlungsraum gewinnen sowohl als Retentions- und Überflutungsflächen als auch zum Hitzeausgleich an Bedeutung.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden folgende Adaptionsmaßnahmen bei den Festsetzungen berücksichtigt:

- Offene Stellung der Baukörper im Gebiet zur ausreichenden Durchlüftung des Plangebiets
- Verwendung von Zisternen
- Festsetzung gebietsinterner Grünflächen
- Festsetzung von begrüntem Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern als einzig zulässige Dachform
- Begrünung von Tiefgaragendächern
- Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Flächen
- Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsfläche

Mitigationsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen zur Vermeidung eines von der Naturwissenschaft als gefährlich eingestuften Klimawandels umfassen viele Aspekte.

Neben grundsätzlichen Entwurfparametern wie dem sparsamen Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche, der sich hier in der vom Flächennutzungsplan vorgegebenen baulichen Dichte ausdrückt, spielt u.a. die Auswahl der Gebäudetypologien und der Energiestandard der Gebäude, die Gebäudestellung, die Energieversorgung des Gebietes sowie das Mobilitätskonzept eine Rolle.

Insbesondere bei der Auswahl der Gebäudetypologien sind neben den Belangen des Klimaschutzes auch weitere Belange einzubeziehen wie z.B. die Auswirkungen auf das Ortsbild. Bei der Größe bzw. Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung ist ein verträgliches Nebeneinander zwischen Alt und Neu zu berücksichtigen. Die Art der Energieversorgung für das Gebiet steht noch nicht fest.

Folgende Mitigationsmaßnahmen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Bereichsweise Verwendung von kompakten Gebäudetypologien (Hausgruppen, Mehrfamilienhäuser) in Abstimmung mit der Lage am Ortsrand

- Die möglichen Dachformen und Anordnung der Gebäude ermöglichen optimale Anordnung von Photovoltaikerelementen.

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Schallschutz

Angeht es auf das Baugebiet Schelmenäcker I abgestimmten Nutzungsspektrums, der Größe des Baugebiets und der angrenzenden Nutzungen wird keine Notwendigkeit für eine gutachterliche Untersuchung zum Schallschutz gesehen.

6.5.2 Geruchsimmissionen

Südlich des Plangebietes gibt es einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung, von dem Geruchsemissionen ausgehen. Es wurde daher vom Büro iMA Richter & Röckle aus Stuttgart in einem Fachgutachten untersucht, inwieweit es im Plangebiet zu Geruchswahrnehmungen kommt. Das Fachgutachten, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt wird, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Südlich des Plangebietes gibt es einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung, von dem Geruchsemissionen ausgehen. Es soll daher untersucht werden, inwieweit es im Plangebiet zu Geruchswahrnehmungen kommt.

Dazu wurde eine Geruchsausbreitungsrechnung nach den Vorgaben der TA Luft (2021) sowie der VDI-Richtlinie 3783, Blatt 13 (2010) „Qualitätssicherung in der Ausbreitungsrechnung“ durchgeführt.

Maßgebliche Immissionsorte für diese Untersuchung sind die geplanten Wohnnutzungen in Niebelsbach.

Beurteilung

Für Wohnnutzungen gilt allgemein der Immissionswert 10 %, für Wohnnutzungen im Dorfgebiet und bei Gerüchen aus der Tierhaltung 15 %.

Ergebnis

Die Berechnungsergebnisse zeigen Werte bis maximal 9 % am westlichen Rand des Plangebietes. Im gesamten Plangebiet ist damit der Immissionswert für Dorfgebiete (15 %) und der für Wohngebiete (10 %) sicher eingehalten.

Die verwaltungsrechtliche Bewertung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

6.6 Boden

Im Zuge der Planaufstellung wurde vom Ingenieurbüro IGW-Hoppe aus Karlsruhe ein geotechnischer Bericht erstellt, der dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist. Die Ergebnisse des geotechnischen Berichts lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Baugrundverhältnisse im Plangebiet wurden durch Baggerschürfen erkundet, demnach folgt im gesamten Untersuchungsgebiet unter dem Oberboden überwiegend Lösslehm sowie im westlichen Bereich teilweise steiniger Verwitterungslehm. In der Talsohle des Niebelsbachs wurde die Rötton-Formation des oberen Buntsandsteins angetroffen.

Die Böden sind sehr witterungsempfindlich und eignen sich nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Die orientierende umweltchemische Untersuchung nach Ersatzbaustoffverordnung ergab Hinweise auf bereichsweise erhöhte Kupfer-Gehalte im Bodenmaterial.

Ein geschlossener Grundwasserkörper liegt gemäß den Ergebnissen der Baggerschürfen und den entsprechenden Kartierungen im Baugebiet nicht vor.

Zur Erhöhung der Tragfähigkeit des Planums von Verkehrsflächen wird ein Bodenaustausch bzw. die Erhöhung der Tragschichten oder alternativ die Stabilisierung der anstehenden oder umprofilierten Böden empfohlen.

Gruben und Gräben können bei steifen Konsistenzen unter einer Neigung von 60° geböscht werden. Als Rohrbettung wird der Bettungstyp 1 empfohlen.

Die Baugrunderkundung wurde mittels Baggerschürfen durchgeführt. Die mit den Baggerschürfen entnommenen Bodenproben wurden zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse verwendet. Lokale Abweichungen von den beschriebenen Untergrundverhältnissen sind jedoch möglich.

Bodenschutzkonzept

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Da die geplanten Erschließungsflächen liegen noch unterhalb des Schwellenwertes. Im weiteren Planungsprozess wird noch geprüft, ob trotzdem ein Bodenschutzkonzept erstellt wird.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

In Konkretisierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche, in Abstimmung mit den im Baugebiet Schelmenäcker I getroffenen Festsetzungen und dem planerischen Ziel der Gemeinde folgend, neuen Wohnraum zu schaffen, wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die getroffen Nutzungsbeschränkungen orientieren sich im Wesentlichen an den im Baugebiet Schelmenäcker I getroffenen Ausschlüssen, um eine homogene Fortentwicklung der Nutzungsstruktur zu sichern und Konflikte zwischen dem Bestand und dem neuen Quartier zu vermeiden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Wandhöhe WH und die maximalen Firsthöhe FH.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht den Vorgaben der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Sie darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 wird zugelassen. Durch diese Regelung werden auch dichtere Wohnformen im zentralen Bereich des Plangebiets ermöglicht, was zu einem sparsamen Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Boden beiträgt. Durch die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen und die Festlegung einer Mindestdicke der Substratschicht werden die Nachteile eines erhöhten Versiegelungsgrades gemindert. Auch die verbindliche Festlegung einer Dachbegrünung für einen Teil der Gebäude sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen verringert diese Nachteile.

Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Zahl der Vollgeschosse und über die maximalen Wand- und Firsthöhen geregelt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Regel auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies entspricht der Festlegung im Bebauungsplan Schelmenäcker I. Lediglich bei den Bereichen mit Mehrfamilienhäusern im Zentrum des Plangebiets (Teilbereich C) werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen, um die im Regionalplan vorgegebene Einwohnerdichte zu ermöglichen. So entstehen an den Rändern des Plangebiets Gebäudehöhen, die einen verträglichen Übergang zum Bestand bzw. zum Landschaftsraum sichern. Die Bebauung im Inneren des Erschließungsringes ist gegenüber der Randbebauung moderat erhöht.

Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung der Bezugshöhe (BZH), der maximalen Wandhöhe (WH) und der maximalen Firsthöhe (FH) wird die Höhenentwicklung der Gebäude geregelt.

Die Bezugshöhen (BZH) werden im zeichnerischen Teil als absolute Höhen in Metern über NN angegeben. Sie sind entsprechend der Topographie des Geländes und der Höhen der zu Grunde liegenden Straßenplanung je nach Standort individuell festgelegt. Dabei orientieren sich die festgesetzten Höhenbezugspunkte im Teilbereich A in weiten Teilen an der geplanten Fußbodenhöhe des ersten Geschosses das vollständig über dem Gelände liegt. Im Inneren des Erschließungsringes werden neben dem Verlauf der Topographie auch die geplanten Tiefgaragengeschosse berücksichtigt.

Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ermöglichen die im zeichnerischen Teil festgesetzten Geschossigkeiten unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachneigung, Dachbegrünung und der notwendigen Dachattika.

Für Dachaufbauten im Bereich von Flachdächern werden Möglichkeiten zur Überschreitung z.B. durch notwendige technische Anlagen definiert. Da auch geneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig sind, werden auch für Gebäuderücksprünge Möglichkeiten zur Überschreitung der maximalen Wandhöhe geregelt.

7.3 Bauweise

Entsprechend den im städtebaulichen Entwurf entwickelten Typologien wurde in den Randbereichen eine abweichende Bauweise und im zentralen Bereich die offene Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise orientiert sich an den Festsetzungen im Bebauungsplan für das Baugebiet Schelmenäcker I und sichert durch die Beschränkungen zur Gebäudelänge und die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser eine kleinteilige Bebauung im Übergang zur Landschaft und zur bestehenden, ebenfalls kleinteiligen Bebauung. Die offene Bauweise im Zentrum entspricht der im zentralen Bereich vorgesehenen, etwas kompakteren Bauweise. In den Bereichen, in denen im städtebaulichen Entwurf Hausgruppen angeordnet wurden, wird diese Gebäudeform durch entsprechenden Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils gesichert.

7.4 Überbaubare Flächen, Firstrichtungen

Die Baufenster im zentralen Bereich orientieren sich eng an der im städtebaulichen Entwurf entwickelten Bebauungsstruktur. Im Randbereich werden durchgängige Baufenster festgelegt, die aufgrund der topografischen Verhältnisse in Bereiche mit unterschiedlichen Bezugshöhen aufgeteilt sind. Die durchgängigen Baufenster ermöglichen trotz dieser Unterteilung etwas mehr Flexibilität während der Umlegung als Einzelbaufenster.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen wird in beschränktem Umfang ausnahmsweise zugelassen, da durch Terrassen das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers nur wenig beeinflusst wird. Die Festsetzung zur GRZ bleibt davon unberührt.

Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen berücksichtigen die Gebäudestellung im städtebaulichen Entwurf und die solare Nutzung der Dachflächen.

7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Zur Sicherung der im städtebaulichen Entwurf gefundenen Ordnung und zur Freihaltung der straßenabgewandten Gartenflächen von größeren Versiegelungen sollen Garagen, Carports und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Flächen zugelassen werden.

Aus demselben Grund wird die Anordnung von Stellplätzen eingeschränkt, so dass eine Versiegelung der straßenabgewandten Gartenbereiche vermieden wird. Deshalb wird einschränkend festgesetzt, dass Stellplätze im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind, wenn sie in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden.

Somit sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster), der Flächen für Garagen und im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen (Vorgartenzone) zulässig. So können z.B. die Zufahrten von Garagen als Stellplätze genutzt werden. Auch die Umsetzung der im städtebaulichen Entwurf (siehe Abb. 4) dargestellten Senkrechtparker innerhalb der Ringstraße werden mit dieser Regelung ermöglicht. In den straßenabgewandten Gartenbereichen, insbesondere in den Randbereichen des Plangebiets, sollen Stellplätze dagegen vermieden werden. Diese Flächen sollen als zusammenhängende Grünflächen erhalten bleiben, was der Wohnqualität im Gebiet dient und auch den Übergang zum Landschaftsraum verträglicher gestaltet.

Damit im weniger verdichteten Randbereich (Teilbereich A) nicht die gesamte Vorgartenzone mit Stellplätzen oder Zufahrten versiegelt wird, wird die maximale Zufahrtsbreite beschränkt.

7.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sollen im Plangebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können. Dies entspricht der Regelung in § 14 BauNVO. Auf eine räumliche Einschränkung zur Unterbringung der Nebenanlagen wird verzichtet. Die Vorgaben zur maximal überbaubaren Fläche bleiben unberührt.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig.

7.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Sicherung einer ordnungsgemäßen Entsorgung des Regenwassers ist eine Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens notwendig. Diese erfolgt im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung analog zum Gebiet Schelmenäcker I. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde inzwischen von der Behörde in Aussicht gestellt. Nach dem durch den Fachplaner entwickelten Entwässerungskonzept ist erforderlich, dass pro Grundstück eine Zisterne mit definiertem Mindestvolumen und gedrosseltem Ablauf eingebaut wird. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung gesichert.

7.8 Pflanzgebote

Pflanzgebot 1

Die festgesetzten Maßnahmen im mittleren Grünzug dienen der Durchgrünung und der Gestaltung des Baugebiets und der Verbesserung des lokalen Klimas. Die Maßnahme kompensiert zudem Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere den Verlust der Streuobstwiese und dient dabei der Förderung der biologischen Vielfalt. Hierdurch ist die Vorgabe zur Verwendung autochthonen Saatguts sowie zur Pflanzqualität und Gehölzauswahl begründet.

Pflanzgebot 2

Die Pflanzungen dienen der Durchgrünung und der Gestaltung des Baugebiets. Die Gehölze dienen der Verbesserung des lokalen Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzgebot 3

Die Pflanzungen dienen der Durchgrünung und der Gestaltung des Baugebiets. Die Gehölze dienen der Verbesserung des lokalen Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten. Die Vorgaben zur Pflanzqualität sind in der Bedeutung der Gehölzpflanzungen für die Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt begründet.

Pflanzgebot 4

Die Pflanzungen dienen der Durchgrünung und Gestaltung des Baugebiets. Die Gehölze dienen der Verbesserung des lokalen Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten.

Pflanzgebot 5

Die Bepflanzung am Gebietsrand dient der Eingrünung der geplanten Baukörper und minimiert Eingriffe in das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion angrenzender Flä-

chen. Die Maßnahme kompensiert zudem Eingriffe in den Naturhaushalt und dient dabei vor allem der Förderung der biologischen Vielfalt und der Verbesserung des lokalen Klimas. Die Vorgabe zur Pflanzung autochthoner Gehölze ist durch die Lage am äußeren Rand des Baugebiets und den Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet „Kelterner Obst- und Rebengäu“ im Westen begründet.

Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen

Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die begrünten Dachflächen und Tiefgaragen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert. Extensive Dachbegrünungen bieten einen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für standortangepasste Insekten, Vögel und Pflanzen.

7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bzw. die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen werden negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen minimiert.

Begrünung nicht überbauter Flächen

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und der Begrünung des Baugebiets. Die Maßnahme dient der Verbesserung des lokalen Klimas innerhalb des Baugebiets und minimiert Eingriffe in den Naturhaushalt.

Insektenschonende Beleuchtung

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz nachtaktiver Insekten.

Schutz von und Kleintieren

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz von Vögeln gegen Vogelschlag und dem Schutz von Kleintieren.

Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung ermöglicht notwendige Maßnahmen im Randbereich der angrenzenden Baugrundstücke zur Herstellung des Straßenkörpers.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dächer

Um den durch das Baugebiet verursachten Eingriff möglichst gering zu halten, wird im Bebauungsplan die Begrünung der Dachflächen für Hauptgebäude sowie für Garagen und Carports vorgegeben. Da diese Begrünung bei flachgeneigten Dächern besser umzusetzen ist, wurde die Dachneigung für die zulässigen Dachformen generell auf maximal 15° beschränkt. Ansonsten wird ein breites Spektrum an möglichen Dachformen (Flachdach, Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach, Zeltdach) Durch die beschränkte Dachneigung und die Pflicht zur Dachbegrünung entsteht trotzdem eine charakteristische Dachlandschaft innerhalb des Baugebiets.

Im Bereich B wurden keine Walm- oder Zeltdächer zugelassen, da diese mit Hausgruppen bzw. Reihenhäusern weniger verträglich sind.

Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind weniger prägend für das Ortsbild. Insofern werden hier auch andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen.

Um bei Hausgruppen und Doppelhäusern gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird durch entsprechende Festsetzung sichergestellt, dass diese Gebäudetypen aufeinander abgestimmte Dachformen bekommen.

8.2 Dachaufbauten

Für Dachaufbauten auf Flachdächern wird sichergestellt, dass sie im Allgemeinen in dem Maß von der Außenwand zurückzusetzen sind, wie sie die Dachattika überschreiten. So wird erreicht, dass notwendige technische Dachaufbauten weniger prägend für das Gesamterscheinungsbild sind.

8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mitbestimmend für die Außenwirkung eines Quartiers und werden insofern aus gestalterischen Gründen hinsichtlich des Anbringungsortes, ihrer Art, Größe und Umfang reglementiert.

Besonders störende Werbeformen wie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, die zu Konflikten mit der vorherrschenden Wohnnutzung führen können, werden generell ausgeschlossen.

8.4 Stellplätze

Für die Unterbringung von Stellplätzen werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Es gilt die zum Offenlagebeschluss aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Keltern.

8.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen haben eine prägende Wirkung für das Straßenbild bzw. Ortsbild. Deshalb werden Einschränkungen zur Höhe und zur Art von Einfriedungen vorgegeben. Für sonstige Einfriedungen gilt das Nachbarrecht Baden-Württemberg.

8.6 Stützmauern

Aufgrund der Topografie können im Plangebiet Stützmauern nötig werden. Zu hohe Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen können den Gebietscharakter negativ beeinflussen. Das gilt insbesondere für Stützmauern entlang der öffentlichen Räume. Stützmauern werden deshalb in ihrer Höhe beschränkt. Zum Überwinden größerer Höhen als der zulässigen Maximalhöhe können die Stützmauern stufenartig angeordnet werden.

9 Städtebauliche Zahlen

Flächenbilanz

Geltungsbereich B-Plan		2,61 ha	100%
darin enthalten:			
Öffentliche Straßenflächen		0,33 ha	
Öffentliche Wege		0,12 ha	
Öffentliche Stellplätze / Aufstellfl. Abfall, Trafo		0,05 ha	
Öffentliche Grünflächen		0,18 ha	
Nettobauland	ca.	1,93 ha	74%

Grundstücks- und Einwohner-Bilanz

Grundstücke Einfamilienhäuser		19
Grundstücke Reihenhäuser		10
Grundstücke Doppelhaushälften		12
Grundstücke Mehrfamilienhäuser		3
Grundstücke gesamt		44
Wohneinheiten Einfamilienhäuser (Grst. x 1,2)		22
Wohneinheiten Reihenhäuser		10
Wohneinheiten Doppelhaushälften		12
Wohneinheiten Mehrfamilienhäuser		40
Wohneinheiten gesamt		84
Einwohner gesamt (WE x 2.1)		176
Einwohner pro Hektar		67