Bebauungsplan

„Unterer Henkling“

im Regelverfahren

Textlicher Teil

Mit örtlichen Bauvorschriften

vom 24.09.2025

VORABZUG

Ettlingen

Gesamtinhalt

- **Förmlicher Satzungsteil mit Verfahrensvermerken** (noch zu ergänzen)

- **Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB**
  - Planzeichnung*
  - Textliche Regelungen

- **Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)**
  - Planzeichnung*
  - Textliche Regelungen

- **Dem Bebauungsplan beigefügte Anlagen**
  - Begründung
    - Gutachten (Umweltbericht (faktorgrün, Freiburg / 09.2025) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (faktorgrün, Freiburg / 09.2025), Natura 2000-Vorprüfung zum FFH-Gebiet „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“ (faktorgrün, Freiburg / 09.2025), Naturschutzfachliche Bestandsausnahme und Auswirkungsprognose Landschaftsschutzgebiet „Albtalplatten und Herrenalber Berge“ (faktorgrün, Freiburg / 09.2025), Antrag auf Erteilung einer Ausnahme bzgl. des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß §30 BNatschG (faktorgrün, Freiburg / 09.2025), Antrag zur Umwandlung von Streuobst nach §33a NatSchG BW / Erteilung einer Ausnahme nach §30 BNatSchG (faktorgrün, Freiburg / 09.2025), schalltechnische Prüfung (Koehler & Leutwein GmbH & Co KG / 03.2025), Baugrunduntersuchung (GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik, Karlsruhe/ Dez.2020), Erschließungsplanung / Entwässerungskonzept (Breilinger Ingenieure Tiefbau GmbH / 03.2025)
  - Hinweise
  - Städtebaulicher Rahmenplan

*vereint in einer gemeinsamen Planzeichnung.

A Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (beigefügt) ... 4
1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung ... 4
2. Verfahren ... 5
2.1 Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren ... 5
3. Übergeordnete planerische und rechtliche Vorgaben ... 5
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 5
3.2 Landes- und Regionalplanung ... 5
3.3 Flächennutzungsplanung ... 6
3.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 6
3.5 Schutzgebiete und Biotope ... 7
4. Ausgangssituation ... 8
4.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 8
4.2 Lage im Siedlungsraum ... 8
4.4 Eigentumsverhältnisse ... 8
4.5 Bestehende Nutzung und Bebauung ... 8
5. Städtebauliche Konzeption / Planungsziele ... 9
5.1 Erschließung ... 10
5.2 Ver- und Entsorgung ... 11
5.2.1 Trinkwasser ... 11
5.2.2 Stromversorgung ... 11
5.2.3 Gasversorgungsleitung ... 11
5.2.4 Wärmeversorgung ... 11
5.2.5 Telekommunikation ... 11
5.2. Müllentsorgung ... 12
5.2.2 Schmutzwasser ... 12
5.2.3 Niederschlagswasser ... 12
5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 13
6. Fachplanungen und Gutachten ... 14
6.1 Umweltbelange ... 14
6.1.1 Umweltbericht ... 15
6.1.2 Artenschutz ... 16
6.1.3 Auszug aus der Natura 2000-Vorprüfung zum FFH-Gebiet „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“ ... 17
6.1.4 Ergebnis der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose Landschaftsschutzgebiet „Albtalplatten und Herrenalber Berge“ ... 17
6.1.5 Auszug aus dem Antrag zur Erteilung einer Ausnahme bzgl. des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß §30 BNatSchG ... 18
6.1.6 Auszug aus dem Antrag zur Umwandlung von Streuobst nach §33 NatSchG BW / Erteilung einer Ausnahme nach § 30 BNatSchG ... 18
6.2 Schallimmissionen ... 19
6.5 Boden und Baugrund ... 21
7. Planungskonzept, Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ... 21
7.1 Ziele und Zweck der Planung ... 21
7.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen ... 22
7.2.1 Art der baulichen Nutzung ... 22
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 23
7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise ... 24
7.2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen ... 25
Flächen für Abfallsammelbehälter ... 25
Weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ... 26
7.2.5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen ... 26
7.2.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ... 26
7.2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 27
7.2.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ... 28
7.2.9 Immissionsschutz ... 28
7.2.10 Pflanzgebot ... 30
7.2.11 Erhaltungs- und Pflanzbindungen ... 30
7.2.12 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ... 30
7.3 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften ... 31
7.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 31
8 Flächenbilanz ... 32
B Hinweise ... 33
1. Löschwasserversorgung ... 33
2. Archäologische Funde, Kleindenkmale ... 33
3. Bestimmungen des Bodenschutzgesetztes / Erdaushub ... 33
4. Kampfmittelvorerkundung / Luftbildauswertung ... 33

5. Geotechnik ... 33
6. Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe ... 34
7. Ver- und Entsorgung ... 34
8. Verlegung neuer Rohrleitungen ... 34
9. Feuerwehrfahrzeuge / vorbeugender Brandschutz ... 35
10. Artenschutz ... 35
10.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ... 35
11. Externe Ökokonto-Maßnahmen ... 36
12. Starkregenrisikomanagement ... 36
13. Freiflächengestaltung ... 37
14. Pflanzliste ... 37
15. Pflanzliste Streuobst ... 38
16. Normen und Richtlinien ... 38
C Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes ... 39
1. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 39
1.1 Art der baulichen Nutzung ... 39
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 5 ... 39
1.1.2 Sonstiges Sondergebiet „DRK u. Feuerwehr“ 1 - 3 ... 39
1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 39
1.2.1 Höhe baulicher Anlagen ... 40
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise ... 40
1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen / Carports, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen ... 40
1.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen ... 41
1.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ... 42
1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 42
1.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ... 50
1.9 Immissionsschutz ... 51
1.10 Pflanzgebote ... 52
1.11 Erhaltungs- und Pflanzbindungen ... 53
1.12 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ... 53
2 Örtliche Bauvorschriften ... 55
2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ... 55
2.1.1 Dachform und Dachneigung ... 55
2.1.2 Dachaufbauten ... 55
2.1.1 Fassadengestaltung / Materialien ... 55
2.2 Werbeanlagen ... 55
2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen ... 55
2.4 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken ... 56
2.5 Einfriedungen ... 56
2.6 Flächen für Abfallsammelbehälter ... 56
2.7 Außenantennen ... 56
2.8 Niederspannungsfreileitungen ... 56
D Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung ... 57
E Verfahrensvermerke ... 58

A Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (beigefügt)

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im Gewann „Unterer Henkling“ im Norden von Schöllbronn, östlich der Moosbronner Straße (L613). Das gesamte Areal wird durch die Stadt Ettlingen überplant. Als Eigentümerin eines Großteils der Flächen sieht die Stadt die Ansiedlung eines Feuerwehrgerätehauses für die Höhenstadtteile Schöllbronn, Schluttenbach und Spessart vor. Die bisherigen Standorte sind zu klein für die heutigen Anforderungen des Feuerwehrbetriebs. Zur Gefahrenabwehr müssen die erforderlichen Einsatzkräfte und Einsatzmittel innerhalb eines bestimmten Zeitraumes an der Einsatzstelle einsatz-bereit verfügbar sein. Um die Leistungsfähigkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 FwG zu erfüllen, müssen die Bemessungswerte – Eintreffzeit, Einsatzkräfte und Einsatzmittel – gleichzeitig erfüllt sein. Auf dieser Grundlage wurde mit der Feuerwehr sowie einem unabhängigen externen Berater ein Korridor für einen möglichen Standort eines Einsatzhauses „Berg“ festgelegt, von wo aus ein gemeinsames Ausrücken unter Einhaltung der Hilfsfrist möglich ist. Dieser Korridor befindet sich an der L 613 zwischen den Ortsteilen Schöllbronn und Spessart. Der Standort Unterer Henkling in Schöllbronn ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe und dem Regierungspräsidium Karlsruhe aus naturschutzfachlicher Sicht und Zugriffsmöglichkeiten auf die Flächen das Ergebnis der Standortalternativenprüfung. Um die Einhaltung der gesetzlichen Eintreffzeiten für die Ettlinger Höhenstadtteile, Malsch-Völkersbach und für die Gemeinden im hinteren Albtal zu gewährleisten, möchte der Kreisverband des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) neben dem neuen Feuerwehrhaus eine eigene Rettungswache bauen. Dies ist bereits im Bedarfsplan des Kreisverbandes aufgenommen worden. Zudem soll das Areal im Zuge der Neuerschließung der Flächen mit der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur durch eine Wohnbebauung ergänzt werden. Durch die Wohnbebauung, die an die neue Ver- und Entsorgungsstruktur angeschlossen werden kann, will die Stadt Ettlingen die Wohnfunktion des Stadtteils Schöllbronn stärken. Durch die Nähe zum Ortskern, die direkte Nachbarschaft zu attraktiven Naturräumen, die nahegelegene Bushaltestelle und die rückwärtige Anordnung zur Moosbronner Straße, ist der Standort für die Wohnnutzung geeignet.

Für die Planung rief die Stadt einen kombinierten städtebaulichen Ideen- und hochbaulichen Realisierungswettbewerb aus, welcher im Juli 2023 von den Büros se\arch Architekten und FRA Fischer Rüdenauer Architekten PartmbB aus Stuttgart gewonnen wurde. Das Wettbewerbsergebnis wurde im Sinne einer Rahmenplanung weiterbearbeitet, um die Empfehlung des Preisgerichts aufzugreifen und um weitere Planungsaspekte zu konkretisieren, die für die Umsetzung im Bebauungsplan relevant sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterer Henkling“ ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, und um die städtebauliche Gesamtkonzeption des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerbsverfahren umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.

Im Zuge des Verfahrens ist zum Plangebiet des Wettbewerbs eine weitere südlich gelegene Wohnbaufläche (WA 5) hinzugekommen, die durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ebenfalls erschlossen wird. Diese Fläche (Flurstück 15/2) befindet sich heute bebauungsrechtlich im Außenbereich. Die Beurteilung zur Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich richtet sich entsprechend nach § 35 BauGB – hiernach ist die Fläche heute bebauungsrechtlich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Als Rechtsfolge im Zuge der Neubebauung „Unterer Henkling“ nimmt das Grundstück zukünftig jedoch am Bebauungszusammenhang teil (weil das heute unbebaute Grundstück künftig zwischen bebauten Grundstücken liegt), wodurch die Fläche in den Möglichkeiten seiner Bebauung dann von der vorhandenen Umgebungsbebauung geprägt wird (§ 34BauGB). Das Grundstück 15/2 wird damit planungsrechtlich zu einer Baulücke, die bebaut werden

kann. Demnach wäre auch ohne Bebauungsplan zukünftig das Einfügungsgebot des § 34 BauGB anzuwenden. Aus städtebaulicher Sicht ist daher eine aktive Steuerung, insbesondere der Höhenentwicklung und der überbaubaren Grundstücksfläche, geboten. Aus diesem Grund wurde die genannte Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen.

2. Verfahren

2.1 Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.11.2023 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Unterer Henkling (Feuerwehrhaus Berg)“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Die Fläche liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Aufgrund dieser Lage und um die zukünftige Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie, der umgebenden Bebauung und der Landschaft zu definieren und in eine städtebauliche und funktionale Ordnung zu bringen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Umweltbericht erforderlich.

3. Übergeordnete planerische und rechtliche Vorgaben

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt im Außenbereich. Aufgrund dieser Tatsache ist eine Realisierung des Wettbewerbsergebnisses derzeit nicht genehmigungsfähig. Als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der städtebaulichen Planungsziele der Stadt Ettlingen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Ettlingen liegt gemäß Landesentwicklungsplan in dem Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim. Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Stadt Ettlingen auf der regionalen Entwicklungsachse Karlsruhe – Ettlingen – Malsch – Rastatt als Mittelzentrum festgelegt. Der Regionalplan Mittlerer Oberrheim 2003 legt einen überwiegenden Teil des Plangebiets als restriktionsfreie Weißfläche und den südlichen Fortsatz als Siedlungsfläche fest. Der vorliegenden Planung stehen somit keine Belange der Raumordnung entgegen.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (letzter Abruf 16.09.2024)

3.3 Flächennutzungsplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK), wirksam seit 3. Juli 2021, ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unterer Henkling“ als geplante Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel/Nahversorgung und zu einem kleinen Teil als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Planung kann somit nicht aus dem bestehenden FNP entwickelt werden. Der FNP wird parallel in einem Einzeländerungsverfahren angepasst.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (2030) (letzter Abruf 16.09.2024) mit gekennzeichneter Lage des Plangebiets

Der künftige Teilbereich Wohnen umfasst ca. 0,65 ha. Aus den vorgegebenen Dichtewerten des FNP (Siedlungstyp D/C) ergibt sich die Notwendigkeit, im Bereich ca. 23 Wohneinheiten (davon mindestens 4 in verdichteter Bauweise) zu entwickeln. Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebiets mit etwa 38 Wohneinheiten geschaffen werden. Konkrete Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten sind nicht möglich, weil es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde liegt. Die mögliche Anzahl der Wohneinheiten überschreitet die Dichtewerte des FNP 2030 und liegt in Bezug auf die geforderten Einheiten in verdichteter Bauweise deutlich über den Vorgaben des FNP, da es sich bei der Stadt Ettlingen um ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt handelt (vgl. § 1 der „Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs“ vom 19.07.2022, GBl. Vom 22.07.2022, S. 376), kommt der Schaffung insbesondere bezahlbaren Wohnraums in Ettlingen ein besonderes Gewicht zu.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich gibt es bisher keinen gültigen Bebauungsplan.

3.5 Schutzgebiete und Biotope

Abb.: Schutzgebiete mit dunkel umgrenzten Plangebiet (LUBW, letzter Abruf 28.01.2025)

Das Plangebiet selbst befindet sich am nördlichen Siedlungsrand vom Stadtteil Schöllbronn. Es liegt innerhalb des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“ (Schutzgebiets-Nr. 7). Entlang der Moosbronner Straße befindet sich das Biotop „Feldhecke am Ortsausgang Schöllbronn“ (Biotop-Nr. 170162150192). Es liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zudem liegt das Biotop „Flachland-Mähwiese nordöstlich Schöllbronn“ (Biotop-Nr. 370162150230) innerhalb des Geltungsbereiches. Teilweise im Geltungsbereich liegen die Biotope „Flachland-Mähwiese nördlich Schöllbronn V“ (Biotop-Nr. 370162150199), „Flachland-Mähwiese nördlich Schöllbronn II“ (Biotop-Nr. 370162150192), „Flachland-Mähwiese nördlich von Schöllbronn III“ (Biotop-Nr. 370162150089) und „Flachland-Mähwiese nördlich Schöllbronn VI“. Zudem liegen das FFH-Gebiet „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7016342) und das Landschaftsschutzgebiet „Albplatten und Herrenalber Berge“ (Schutzgebiets-Nr. 2.15.060) zu einem Teil im Plangebiet.

3.6 Alternativenprüfung

Da sich die zur Bebauung vorgesehenen Flächen weitestgehend im Bereich von mageren Flachland-Mähwiesen befinden, wurde bereits eine Alternativenprüfung durch die Stadt Ettlingen durchgeführt (siehe im Rahmen des „Antrags auf Erteilung einer Ausnahme bzgl. des gesetzlichen Biotopschutzes“ (faktorgrün, Freiburg / 09.2025)). In Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe und dem Regierungspräsidium Karlsruhe kam diese zu dem Ergebnis, dass der betrachtete Standort der geeignetste für die Entwicklung eines Standortes für Feuerwehr und DRK sowie des

dringend benötigten, differenzierten Geschosswohnungsbaus ist.

4. Ausgangssituation

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von circa 1,57 ha und umfasst die Flurstücke 17/3, 1078, 1079, 1080, 1081, 1081/1, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089 vollständig und die Flurstücke Nr. 14, 15/2, 19/26, 19/29 (Moosbronner Straße), 19/30, 912/1, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077 teilweise.

Westlich des Plangebiets verläuft entlang der Moosbronner Straße ein kartiertes Offenlad-Biotop, im Norden grenzen die Flächen an ein FFH-Gebiet an, im Osten liegt der Friedhof Schöllbronn und im Süden schließt die vorhandene Wohnbebauung an.

4.2 Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang des Höhenstadtteils Schöllbronn. Es befindet sich an der Moosbronner Straße, welche Schöllbronn mit dem Stadtteil Spessart und der Kernstadt Ettlingen verbindet. Südlich und westlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Moosbronner Straße, schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an, östlich befindet sich der Friedhof Schöllbronn und nördlich umgeben landwirtschaftlich genutzte Flächen das Plangebiet. Die Fläche gliedert sich in ein Sondergebiet (DRK und Feuerwehrhaus) und ein allgemeines Wohngebiet.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Flurstücke 15/2 und 17/3 befinden sich alle im Plangebiet befindlichen Flurstücke im Eigentum der Stadt Ettlingen. Um eine Bebauung im nördlichen Teil des Flurstücks 15/2 rechtlich zu sichern und um die städtebauliche Ordnung zu sichern, weil die Kreuzstraße an dieser Stelle ansonsten zu schmal wäre, werden auch Flurstück 15/2 und 17/3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

4.5 Bestehende Nutzung und Bebauung

Die Fläche nördlich der privaten Flurstücke 15/2 und 17/3 ist bis auf einen Fuß- und Radweg unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Auf Flurstück 15/2 befindet sich im südlichen Teil bereits ein Wohngebäude.

5. Städtebauliche Konzeption / Planungsziele

Für das Vorhaben rief die Stadt Ettlingen einen kombinierten städtebaulichen Ideen- und hochbaulichen Realisierungswettbewerb aus, welcher im Juli 2023 von den Büros se\arch Arcchitekten und FRA Fischer Rüdenauer Architekten PartmbB aus Stuttgart gewonnen wurde. Die Arbeit der Preisträger wurde als Grundlage für die städtebauliche Gesamtkonzeption und zur weiteren Überarbeitung festgelegt.

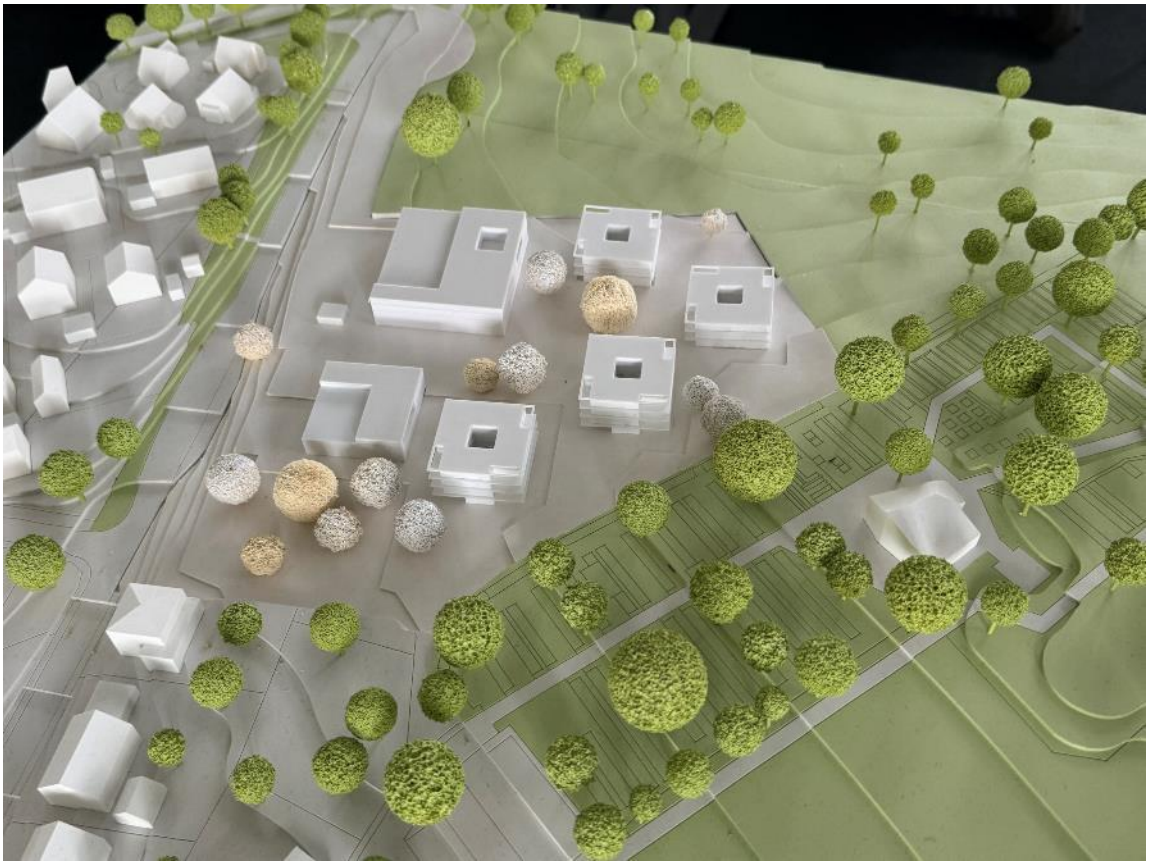

Abb.: Zwischenzeitliches Modell des städtebaulichen Entwurfs (Quelle: Stadt Ettlingen, se\arch Architekten und FRA Fischer Rüdenauer Architekten PartmbB)

Die Planungen der Büros „se\arch Architekten“ und „FRA Fischer Rüdenauer Architekten PartmbB“ sehen das Feuerwehrgerätehaus und die Rettungswache des Deutschen Roten Kreuz entlang des Bestandsweges vor, welcher parallel zur Moosbronner Straße verläuft. Der Anschluss an die Moosbronner Straße befindet sich gegenüber der Schwester-Baptista-Straße und wird ausgebaut. Das Feuerwehrhaus und die Rettungswache des DRK sollen hierüber erschlossen werden. Zwischen den beiden Gebäuden befinden sich oberirdisch die notwendigen Alarmstellplätze der Feuerwehr.

Östlich der beiden Funktionsgebäude gruppieren sich vier punktförmige Wohngebäude um einen gemeinschaftlich nutzbaren zentralen Bereich. Die beiden östlichen Wohngebäude sind viergeschossig (WA 2 und WA 3) und das nördliche sowie südliche Wohngebäude (WA 1 und WA 4) dreigeschossig geplant. Die neue Bebauung weist damit an zwei Stellen eine punktuelle Erhöhung auf. Die Stellplätze der Wohnungen und des DRK befinden sich in einer gemeinsam genutzten Tiefgarage, welche über die Kreuzstraße erschlossen wird. Die Stellplätze des DRK werden zunächst ebenfalls provisorisch oberirdisch angeordnet, solange die Wohnbebauung mit der Tiefgarage noch nicht realisiert ist. Mit dieser Konzeption ist kein Durchgangsverkehr durch das neue Quartier möglich. Für den Fuß- und Radverkehr besteht die Durchfahrtsmöglichkeit weiterhin.

Das Freiraumkonzept wurde vom Büro „Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH“ erarbeitet und sieht mehrere Pflanzzonen und eine starke Durchgrünung vor, um den Übergang in die freie Landschaft fließend zu gestalten. Die unbebauten Bereiche sollen teilweise auch für die Retention genutzt werden. Rund um den zentralen Bereich und die Erschließung der Wohngebäude ist eine Stauden- und Gräserpflanzung angedacht. Mit der direkten Erschließung über die beiden Stichstraßen von Norden und Süden, kann der zentrale Bereich vom Kfz-Verkehr freigehalten werden. Ein zentraler Platz bietet Aufenthaltsmöglichkeiten und einen kleinen Spielplatz. Die Bestandsbäume im südlichen Bereich, die an die Bestandswohnbebauung angrenzen, sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Im Zuge des Verfahrens und einer Überarbeitung der Rahmenplanung, ist eine weitere Fläche (WA5 und Teile der Kreuzstraße) in das Plangebiet integriert worden. Zum einen wurden diese Bereiche für die Erschließung benötigt, zum anderen sollte die künftige Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Die Engstelle der Erschließung der Wohnbebauung am Friedhof wurde auf ca. 5,50 m aufgeweitet und die heute im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegenden privaten Grundstücke 15/2 und 17/3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

5.1 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Feuerwehrgerätehauses und der Rettungswache des DRK erfolgt über einen Anschluss im nördlichen Teil des Plangebietes an die Moosbronner Straße. Hierfür wird der bestehende Feld-/Radweg von der Einmündung an der Moosbronner Straße auf einer Länge von ca. 170 m aufgeweitet. Die geplante Regelbreite soll dabei 6,50 m betragen, wobei im zeichnerischen Teil noch ein 1m breiter Puffer eingeplant wurde. Über eine Markierung ist die Straße in einen Bereich für die Radfahrer und Fußgänger (2,50 m), sowie den KfZ-Verkehr (4,00 m) unterteilt.

Im Bereich des Grundstücks der Feuerwehr geht die Zufahrtstraße offen in den Bereich der Hof- und Stellplatzflächen über (Zufahrt zur Fahrzeughalle). Die Gesamtstraßenbreite reduziert sich ab der geplanten Zufahrt auf das DRK-Gelände von 6,50 m auf 2,50 m und verläuft als Rad-/Gehweg weiter bis zum Anschluss an den bestehenden Weg im Bereich des Friedhofs.

Die Wohnbebauung wird über eine Zufahrt von der Kreuzstraße im Süden des Plangebietes erschlossen. Das Flurstück 15/2 ist bereits über die Kreuzstraße erschlossen.

Fuß- und Radwege

Am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes verlaufen Fuß- und Radwege. Die Wohnbebauung ist zudem für Anlieger über ein Wegenetz per Fuß und Rad zu erreichen.

Die Fuß- und Radwegeverbindung sind entlang des Plangebiets, sowohl in Richtung des Zentrums von Schöllbronn, als auch ins Umland gegeben.

Parkierung

Die Parkierung für PKW im Bereich der Wohnbebauung wird vollständig in einer Tiefgarage angeordnet sein. Dort werden die erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen und das DRK nachgewiesen. Die erforderlichen Besucherstellplätze befinden sich oberirdisch im südlichen Bereich des Plangebietes und werden wie die Tiefgarage über die Kreuzstraße angefahren. Die Alarmstellplätze für die Feuerwehr befinden sich zwischen dem Feuerwehr- und DRK-Gebäude.
Da die Errichtung des DRK-Gebäudes und der Feuerwehr vor der Wohnbebauung geplant ist, sind

für die Abdeckung der Stellplätze für den DRK temporäre Stellplätze südlich des DRK-Gebäudes geplant. Sie sind wie die Alarmstellplätze der Feuerwehr über die Moosbronner Straße zu erreichen.

ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Bushaltestelle „Ettlingen Schöllbronn Breuerstraße“ der Linien 101, 102 (Friedrich Müller Omnibusunternehmen GmbH) und 103 (Richard Eberhardt GmbH) bedient. Von dort aus ist das Plangebiet in ca. 2 Gehminuten (150 m) zu erreichen. Neben den regulären Linienverkehren kann zudem das flexible Bedarfsangebot „MyShuttle“ genutzt werden. Mit dem „MyShuttle“ fahren fünf Kleinbusse im Bediengebiet „Ettlingen und Völkersbach“, welches die Germarkung der Stadt Ettlingen sowie den Malscher Ortsteil Völkersbach umfasst, flexibel nach Bedarf zwischen sog. virtuellen Haltestellen. Die nächste dieser virtuellen Haltestellen liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Bushaltestelle „Schöllbronn Breuerstraße“.

Feuerwehrfahrzeuge / vorbeugender Brandschutz

In den allgemeinen Wohngebieten WA1-WA4 sind Flächen für das Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen vorbehalten. Diese werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Sie dienen vor allem der Anleiterung im Brandfall. Die Feuerwehrzufahrt zu den Wohngebieten erfolgt über die Kreuzstraße. Das Sondergebiet DRK u. Feuerwehr ist über die Zufahrt über die Moosbronner Straße erschlossen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Strom, etc.) des neuen Baugebiets erfolgt über die bestehenden Versorgungsnetze. Eine neue Medientrasse wird im Plangebiet durch ein Leitungsrecht festgesetzt.

5.2.1 Trinkwasser

Die Erschließung und Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt über einen neu geplanten Anschluss an die bestehende Wasserversorgungsleitung in der Moosbronner Straße.

5.2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über ein neu zu errichtendes Trafo-Gebäude nördlich der Bushaltestelle in der Moosbronner Straße. Von hier können die Gebäude im Plangebiet über ein Leerrohrsystem angebunden werden.

5.2.3 Gasversorgungsleitung

Der Anschluss des Plangebiets an die Gasversorgung ist derzeit nicht geplant. Siehe 5.2.4.

5.2.4 Wärmeversorgung

Innerhalb des Plangebietes ist die Gewinnung von Erdwärme geplant. Hierfür werden Erdwärmebohrungen, verteil über die öffentliche Verkehrsfläche und das SO DRK u. Feuerwehr, durchgeführt.

5.2.5 Telekommunikation

In der Moosbronner Straße verlaufen bestehende Leitungen der Telekom. Des Weiteren liegen innerhalb des bestehenden Wegs im Plangebiet bereits Leerrohre und Mikrorohrverbände/Glasfaser. Eine detaillierte Planung hinsichtlich des Anschlusses für die Telekommunikation liegt derzeit noch nicht vor.

5.2. Müllentsorgung

Sonstiges Sondergebiet DRK und Feuerwehr 1-3

Die Zufahrt für die Müllabfuhr erfolgt über die Moosbronner Straße.

Allgemeines Wohngebiet 1-5

Die Zufahrt für die Müllabfuhr erfolgt über die Kreuzsstraße.

5.2.2 Schmutzwasser

Der geplante Schmutzwasserkanal für den westlichen Teil des Plangebiets (Feuerwehr und DRK) wird auf der Höhe zwischen dem Feuerwehr- und dem DRK-Gebäude an den bestehenden Mischwassersammler in der Moosbronner Straße angeschlossen. In diesem Bereich sind auch die Anbindung weiterer Versorgungsträger (Trinkwasser, Strom) geplant. Der Sammelkanal ist als DN300-Kanal (Stahlbeton) mit einem öffentlichen Kontrollschacht im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße konzipiert. Von dort werden auf 2 Anschlussleitungen DN150 auf die Grundstücke der Feuerwehr und des DRK mit Hauskontrollschächten verlegt.

Für das Erweiterungsgebiet/Wohnquartier (WA 1-4) soll ein Anschlusskanal vom Bestand in der Kreuzstraße zum Gebiet verlegt werden.

WA 5 wird über den bestehenden Kanal in der Kreuzstraße an das Kanalnetz angeschlossen.

5.2.3 Niederschlagswasser

Allgemeines Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept der Breilinger Ingenieure Tiefbau GmbH ist sinngemäß für das gesamte Gebiet innerhalb der Bebauungsplangrenzen ausgearbeitet (Bauphase A (SO DRK und Feuerwehr, WA 5) sowie Bauphase B (Wohnbebauung des Wettbewerbs, allgemeines Wohngebiet WA 1-4)). Im Hinblick auf den Erhalt des natürlichen Referenzwasserhaushalts orientiert sich das Konzept am Schwammstadt-Prinzip. Das bedeutet, dass das anfallende Niederschlagswasser möglichst weitreichend im Plangebiet zurückgehalten, verdunstet, versickert und den Pflanzen zur Verfügung gestellt wird. Darüber hinaus muss aber bei entsprechenden Starkregenereignissen die Überflutungssicherheit im Gebiet und für die angrenzenden Grundstücke gewährleistet sein.

Zur Umsetzung der Konzeption soll das Niederschlagswasser von Dach-/Hof- und Verkehrsflächen oberflächig den geplanten Schwammstadtelementen/Pflanzquartieren (bewachsene Mulden, Baummulden, Tiefbeete, Baumrigolen etc.) zugeleitet werden. Die einzelnen Elemente sind kaskadenartig angeordnet (Überläufe in das jeweilig unterhalb angeordnete Element) und führen an 2 topographischen Tiefpunkten am Rand des Bebauungsplangebiets (im Südwesten und Nordosten) in größere Retentions-/Versickerungs-/Verdunstungsmulden. Diese sind für Starkregenereignisse ausgelegt und dienen neben der Regenwasserbehandlung über die Oberbodenpassage zusätzlich der Überflutungssicherheit der angrenzenden Flächen/Grundstücken. Der Notüberlauf der südwestlichen Mulde soll an den städtischen Kanal in der Kreuzstraße angeschlossen werden. Dort sind im Vergleich zum Kanal in der Moosbronner Straße noch deutlich größere hydraulische Reserven. Die nordöstliche Mulde liegt topographisch ungünstig ohne Vorfluter im Nahbereich. Hier ist die vollständige Rückhaltung/Verdunstung/Versickerung das Ziel. Durch die Minimierung der angeschlossenen, befestigten Flächen soll der Notüberlauf daher nur bei extremen Starkregenereignissen breitflächig in das angrenzende landwirtschaftlich genutzte Gelände zum Waschbach abgeleitet werden.

Aufgrund der erwähnten topographischen Gegebenheiten sieht das Entwässerungskonzept vor, dass die geplanten, befestigten Flächen (insbesondere die Verkehrsflächen) im Wesentlichen zur großen Mulde am südwestlichen Rand des Bebauungsplans entwässern. Das bedeutet, dass nicht

nur die Teilflächen aus dem westlichen Teil des Plangebiets, sondern auch befestigte Erweiterungsflächen einer späteren Erweiterung (Bauphase B) mit bei der Dimensionierung der Mulde berücksichtigt werden. Hier ist eine abschnitts-/stufenweise Herstellung der Retentionsmulde denkbar. Mit der späteren Erweiterung (Bauphase B) bietet sich auch eine Vergrößerung der Mulde nach Norden an, wo die temporären Stellplätze des DRK dann mit dem Bau der Tiefgarage in Bauphase B entfallen können.

Veränderung Wasserbilanz

Durch die geplante Erschließung und Bebauung darf sich der Wasserhaushalt gegenüber dem unbebauten Referenzzustand nur so verändern, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich noch vertretbar ist.

Der natürliche Referenzzustand für das Plangebiet wurde mithilfe der hydrologischen Online-Abfrage NatUrWB (Naturnahe Urbane Wasserbilanz) ermittelt (Abschnitt 3.4 Entwässerungskonzept, Breilinger Ingenieure, 2024). Die Nachweisberechnung für das Gesamtgebiet wird mit KOSIM simuliert, da somit auch die Wasserbilanz im Endausbauzustand annähernd ermittelt werden kann.

Durch die geplante Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips (Anordnung von Baummulden und begrünten Rückhalte-/Versickerungsmulden, sowie Vorgabe Gründächer im B-Plan, etc.) wird die Versiegelung des Plangebiets auf ein Minimum reduziert.

Somit kann auch das Verhältnis zwischen Direktabfluss, Versickerung und Verdunstung weitgehend erhalten bleiben (vgl. Abb. 22 und Abschnitt 3.4 im Entwässerungskonzept, Breilinger Ingenieure 2024). Der Direktabfluss aus dem Gebiet liegt weiterhin bei ca. 30%. Eine Verschiebung von ca. 10 % findet theoretisch zwischen Versickerung/Grundwasserneubildung und Verdunstung statt. Hierbei muss jedoch angemerkt werden, dass die geplante Bepflanzung im KOSIM-Modell nur unvollständig abgebildet wird und dieser Anteil tatsächlich höher ausfallen wird.

5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

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:

- Die lockere Anordnung der Einzelbaukörper lässt eine großzügige Durchgrünung mit fließendem Anschluss an die freie Landschaft zu. Eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes und der Bestandsbebauung ist ausreichend gegeben.
- Das städtebauliche Konzept sieht die Integration der Themen Regenwassermanagement und Biodiversität in den unbebauten / unversiegelten Flächen vor. Dies sorgt zum einen für

eine hohe Freiraumqualität, zum anderen für eine nachhaltige Quartiersstruktur mit hoher Klimaresilienz.

- Festsetzung von begrünten Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern mit einer Substratstärke von min. 10 cm bei Hauptgebäuden im nördlichen Plangebiet.
- Begrünung von Tiefgaragendächern
- Berücksichtigung von Starkregenereignissen beim Entwässerungskonzept
- Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Mitigationsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen zur Vermeidung eines von der Naturwissenschaft als gefährlich eingestuften Klimawandels umfassen viele Aspekte.
Neben grundsätzlichen Entwurfsparametern 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 oder bspw. 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.
Folgende Mitigationsmaßnahmen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

Minimierung des Wärmebedarfs für Gebäude:

- Kompakte Bauweise: Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen im Zusammenspiel mit der festgesetzten Bauweise und der maximalen Gebäudehöhe die Umsetzung kompakter Baukörper.

Möglichst CO2 - freie Deckung des verbleibenden Wärmebedarfs

- Optimierung der Wärmeversorgung im Quartier durch regenerative Energien: Durch die Erschließung des Plangebietes mit Erdwärmesonden zur Nutzung von Erdwärme wird eine weitgehende Deckung des Wärmeenergiebedarfs mit regenerativen Energien geschaffen. Die dafür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan durch Leitungsrechte gesichert. Dies bedeutet gleichzeitig, dass auf den Ausbau eines Gasnetzes im Plangebiet verzichtet werden soll.
- Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien: Die zulässigen Dachformen (Flachdächer, flachgeneigte Dächer) ermöglichen eine effiziente Nutzung der solaren Energie. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, die sich positiv auf die klimatische Situation auswirkt und wichtig für das Entwässerungskonzept ist, stehen dem nicht entgegen.
- Minimierung verkehrsbedingter Emissionen von CO_2: Durch die Integration und den Ausbau des Fahrradweges von Schöllbronn nach Ettlingen Stadt wird ein Beitrag zur Verminderung des MIV geleistet.

6. Fachplanungen und Gutachten

6.1 Umweltbelange

Zu Klärung der Umweltbelange ist neben dem Umweltbereich (faktorgrün, Freiburg / 09.2025) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (faktorgrün, Freiburg / 09.2025) erarbeitet worden. Zudem wurde eine Natura 2000-Vorprüfung zum FFH-Gebiet „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“ (faktorgrün, Freiburg / 09.2025), eine Naturschutzfachliche Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose Landschaftsschutzgebiet „Albtalplatten und Herrenalber Berge“ (faktorgrün, Freiburg / 09.2025), ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme bzgl. des gesetzlichen Biotopschutzes

gemäß § 30 BNatSchG (faktorgrün, Freiburg / 09.2025) und ein Antrag zur Umwandlung von Streuobst nach §33a NatSchG BW / Erteilung einer Ausnahme nach § 30 BNatSchG (faktorgrün, Freiburg / 09.2025) durchgeführt / gestellt.

6.1.1 Umweltbericht

Nachfolgend ein Auszug aus dem Kapitel 11 „Zusammenfassung“ aus dem Umweltbericht von faktorgruen (09.2025):

Ergebnis des Umweltberichtes:

Aufgabenstellung

Die Stadt Ettlingen plant im Ortsteil Schöllbronn die Aufstellung eines Bebauungsplans. Hierzu werden die Umweltbelange im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt.

Vorhabenbeschreibung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Feuerwehr- und eines DRK-Gebäudes sowie von Wohnbebauung schaffen. Das Plangebiet umfasst etwa 1,6 ha.

Ausgangszustand

Das Gebiet besteht aus Wiesenflächen, auf welchen z. T. alte Streuobstbäume und Hecken stehen. Insbesondere für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie das Landschaftsbild hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung

Die Planung führt zu Eingriffen in die Schutzgüter mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Nur beim Schutzgut Wasser können die Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbracht werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Um die nachteiligen Umweltauswirkungen bestmöglich zu reduzieren, werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet. Diese werden teilweise im Grünordnungsplan als Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften integriert.

Eingriffsbilanzierung

Die Planung führt, mit Ausnahme des Schutzguts „Wasser“, bei dem mittels Vermeidungsmaßnahmen die Erheblichkeitsschwelle unterschritten werden kann, bei allen anderen Schutzgütern zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, insbesondere in Folge von Flächenbeanspruchung /-versiegelung.

Hinsichtlich der Schutzgüter „Boden“ und „Biotoptypen“ ergibt sich ein Defizit von knapp -87.000 Ökopunkten bzw. knapp -212.000 Ökopunkten, gesamthaft somit von ca. 299.000 Ökopunkten.

Externe Maßnahmen

Externe Maßnahmen hinsichtlich der Eingriffsregelung stellen die Entwicklung von FFH-Mähwiese im Gewann Steinig in Schluttenbach sowie am Hedwigshof in Ettlingen dar, zudem die Anpflanzung von Streuobstbäumen im Umfeld des Plangebiet dar.

Diese führen zu einer Aufwertung von ca. 185.890 Ökopunkten.

Das verbleibende Defizit von 112.313 Ökopunkten wird über verschiedene Waldrefugiums-Maßnahmen (Waldrefugium 11, 12 und 13): Hardtwald Distr. 5 kompensiert.

Artenschutz
Darüber hinaus werden verschiedene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich dabei um die Anpflanzung einer Feldhecke als Ersatzlebensraum für Vögel, die Schaffung eines Ersatzlebensraums für die Zauneidechse sowie das Anbringen von Kästen für Fledermäuse und Höhlenbrüter.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft
Es ergeben sich Eingriffe in FFH-Mähwiesen, Feldhecke, Streuobstbestand, Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet.
Diesbezüglich wird auf die jeweiligen Fachgutachten verwiesen.

6.1.2 Artenschutz

Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:
Um mögliche artenschutzrechtliche Konfliktpotenziale frühzeitig zu erkennen und vermeiden zu können, die bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens entstehen können, wurde von der Stadt Ettlingen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben.
Für folgende planungsrelevante Arten und Artengruppen wurden Bestandserfassungen durchgeführt, weil ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit durch das Vorhaben im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung nicht ausgeschlossen werden konnte:

- *Vögel*
- *Fledermäuse*
- *Haselmaus*
- *Reptilien*
- *Tagfalter*
- *Totholzkäfer*

Bei der Erfassung wurden neben verschiedenen sog. „Allerwelts“-Vogelarten im Plangebiet ein Klappergrasmücken- und ein Neuntöter-Brutpaar in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet festgestellt. Des Weiteren wurden einige wenige ebenfalls planungsrelevante Vogelarten in der näheren oder weiteren Umgebung des Plangebiets nachgewiesen, hier besteht jedoch keine Betroffenheit. In zwei alten Bäumen wurden potenziell als Fledermausquartier geeignete Strukturen vorgefunden. Haselmaus und Tagfalter wurden nicht im Gebiet nach-gewiesen, aus der Gruppe der Totholzkäfer wurde der Goldglänzen-de Rosenkäfer angetroffen. Er fällt nicht unter das Artenschutz-Recht und wird deshalb in dieser speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht weiter behandelt. Einzelne Exemplare der Zauneidechse konnten im Gebiet nachgewiesen werden, diese sind als im Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Reptilienart planungsrelevant.

Um zu verhindern, dass gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen wird, sind für die betroffenen Arten geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Die Maßnahmenbeschreibungen sind Kap. 8 zu entnehmen.

Vermeidungsmaßnahmen:
V1: Beschränkung des Rodungszeitraums (Maßnahme zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen)
V2: Minimierung visueller Störeffekte (Maßnahme zum Schutz von Klappergrasmücke und

Neuntöter)
V3: zeitliche Einschränkung für Beginn der Bauarbeiten (Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln)
V4: Prüfung potenzieller Winterquartiere auf Fledermaus-Besatz
V5: Vermeidung von nächtlichem Streulicht (Maßnahme zum Schutz von Fledermäusen)
V6: Umsiedlung von Zauneidechsen
V7: Reptilienschutzzaun

CEF-Maßnahmen:
Fledermäuse: Ausbringen von Fledermauskästen auf dem Gelände des Friedhofs als Ersatz für entnommene Höhlenbäume
Zauneidechse: Anlage von Ersatzlebensraum mit geeigneten Strukturen (Mosaik aus Ruderalvegetation, Hochstaudenfluren, schütterer Vegetation mit Rohboden und Strukturelementen wie Totholzhaufen, Sandlinsen, ggf. Steinriegel)
Klappergrasmücke / Neuntöter: Pflanzung von Hecken als Ersatz für entnommene Gehölze
Höhlenbrüter: Ausbringen von Höhlenbrüter-Kästen an Bäumen auf dem Friedhofsgelände

Fazit:
Im Untersuchungsgebiet wurden neben höhlenbrütenden Arten die Klappergrasmücke, der Neuntöter, mehrere Fledermausarten und die Zauneidechse nachgewiesen, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den geplanten Eingriff dauerhaft geschädigt werden oder verloren gehen. Diese Arten sind einem erhöhten Verletzungs- und Tötungsrisiko durch die Bautätigkeiten ausgesetzt. Für die betroffenen Arten können Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit guten Erfolgsaussichten durchgeführt werden. Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

6.1.3 Auszug aus der Natura 2000-Vorprüfung zum FFH-Gebiet „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“

Verlust von max. 285 qm LRT-Fläche innerhalb des FFH-Gebiets im Erhaltungszustand C in Folge der neuen Zufahrt. Dies umfasst zum einen direkt über-baute Straßenflächen, zum anderen noch weitere angrenzende Mähwiesenbereiche, die mit in das Plangebiet aufgenommen wurden, da hier ggf. bauzeitlich eingegriffen werden muss, bspw. zur Geländemodellierung / Anböschung, und Randeffekte der Erschließung auftreten könnten.
Die so ermittelte Verlustfläche entspricht unter Bezugnahme der Gesamt-LRT-Fläche gemäß Managementplan (202,69 ha) ca. 0,01 % der Gesamt-LRT-Fläche im FFH-Gebiet. Wie in der Karte im Anhang (red. Anmerkung: Siehe Natura 2000-Vorprüfung zum FFH-Gebiet „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“ (faktorgrün, Freiburg / 09.2025)) ersichtlich ist, wurden im Rahmen der LUBW-Biotopkartierung innerhalb des FFH-Gebiets noch weitere Mähwiesen innerhalb des FFH-Gebiets erfasst als im Rahmen der MaP-Erstellung, sodass der Verlust sogar < 0,01 % ist.
Entsprechend Lambrecht & Trautner (2007) kann für den Orientierungswert „quantitativ-absoluter Flächenverlust“ die Stufe III herangezogen werden. Hierbei liegt der Orientierungswert bei 1.000 qm.
Da der Orientierungswert deutlich unterschritten ist, es sich um Randbereiche von weiterhin bestehenbleibenden FFH-Mähwiesen handelt und jeweils nur ein schlechter Erhaltungszustand (C) gegeben ist, liegt aus fachgutachterlicher Sicht keine Erheblichkeit vor.

6.1.4 Ergebnis der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose Landschaftsschutzgebiet „Albtalplatten und Herrenalber Berge“

Die vorgesehene Aufstellung eines Bebauungsplans in Ettlingen-Schöllbronn zur Errichtung eines Feuerwehr- und eines DRK-Gebäu-des sowie von benötigter Wohnbebauung führt zu einer

Überplanung von Flächen des Landschaftsschutzgebiets. Die eigentliche Baufläche befindet sich zwar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet. Die geplante Zufahrt von Feuerwehr und DRK tangiert das Landschafts-schutzgebiet jedoch kleinräumig direkt.
Das Vorhaben führt zu einem Eintreten der in der LSG-Verordnung genannten Verbotstatbestände. Eine zumutbare Alternative, mit der die vorgesehenen Ziele ohne Eingriffe in das LSG erreicht werden können, besteht jedoch nicht.
Die Voraussetzungen für eine Erlaubnis gemäß § 7 der LSG-Verordnung liegen gemäß Rückmeldung der Unteren Naturschutzbehörde nicht vor. Da die Errichtung von Feuerwehr und DRK jedoch im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, liegt die Voraussetzung für eine Befreiung gemäß § 10 der Verordnung vor.
Die Stadt Ettlingen beantragt hiermit eine Befreiung gemäß § 10 der Schutzgebietsverordnung.

6.1.5 Auszug aus dem Antrag zur Erteilung einer Ausnahme bzgl. des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß §30 BNatSchG

Die vorgesehene Aufstellung eines Bebauungsplans in Ettlingen-Schöllbronn zur Errichtung eines Feuerwehr- und eines DRK-Gebäu-des sowie von benötigter Wohnbebauung führt zu einer Überplanung von mageren Flachland-Mähwiesen (insgesamt 13.546 qm) und von maximal 708 qm Feldhecke. Eine zumutbare Alternative, mit der die vorgesehenen Ziele ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen erreicht werden können, besteht nicht.

Da es sich bei Mähwiesen und Feldhecke um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG handelt, sind eine Ausnahme sowie ein art- und wertgleicher Ausgleich erforderlich.
Der Ausgleich für die Mähwiesen wird auf den Flurstücken 262, Gemarkung Schluttenbach und Flurstück 2803/0 Gemarkung Ettlingen vorgenommen.

Hinsichtlich der Feldhecke erfolgt der Ausgleich multifunktional über bereits hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes vorgezogen umgesetzte Heckenpflanzungen nordwestlich von Schöllbronn im Umfang von ca. 2.000 qm.

Die Stadt Ettlingen beantragt hiermit eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG unter Berücksichtigung der fehlenden Alternative sowie der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

6.1.6 Auszug aus dem Antrag zur Umwandlung von Streuobst nach §33 NatSchG BW / Erteilung einer Ausnahme nach § 30 BNatSchG

Die Stadt Ettlingen plant im Ortsteil Schöllbronn die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehr- und eines DRK-Gebäudes sowie von Wohnbebauung schaffen soll.
Im Plangebiet befindet sich eine Teilfläche eines größeren, nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestands. Um das Vorhaben rechtswirksam umsetzen zu können, bedarf es der Erteilung einer Ausnahme für den Biotopschutz.
Vor diesem Hintergrund wird hiermit der Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz für den im Bebauungsplangebiet befindlichen Teil des Streuobstbestands gestellt.
Der Ausgleich erfolgt auf Flurstücken im Umfeld des Bebauungsplan-gebiets, die sich in städtischem Eigentum befinden.
Für den Ausgleich des Verlusts der 16 im Geltungsbereich befindlichen Bäumen werden insgesamt 36 Bäume neu gepflanzt.

6.2 Schallimmissionen

Zu Klärung schalltechnischer Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung (Koehler & Leutwein GmbH & Co KG /03.2025) erarbeitet.

Ergebnis der schalltechnischen Prüfung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Unterer Henkling“ in Ettlingen-Schöllbronn wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms, sowie des bestehenden und zukünftigen Gewerbe- und Betriebsanlagenlärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Verkehrslärm

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten ergeben sich unabhängig von der Ausrichtung der Fassaden zu den Verkehrslärmemittenten gebietsverträgliche Belastungen durch Verkehrslärm an allen Fassaden der Wohngebäude innerhalb des Plangebietes und auch der Gebäude der Feuerwehr und des DRK sowohl im Tageszeitraum als auch im Nacht-zeitraum. Es sind in diesem Bereich keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um schädliche Belastungen durch Verkehrslärm zu vermeiden.

Die Änderung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im näheren Umfeld des Plangebietes auf öffentlichen Straßen bringt keine unzumutbare Erhöhung von aufgerundet mehr als 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Schallschutzmaßnahmen lassen sich diesbezüglich daher nicht ableiten.

Gewerbelärm

Durch den als Gewerbelärm zu wertenden Betriebsanlagenlärm der geplanten Rettungswache des DRK und der freiwilligen Feuerwehr, bei dem verschiedene Betriebszustände untersucht wurden, entstehen im Umfeld des Bauvorhabens sowie innerhalb des Plangebiets tagsüber keine maßgeblichen Beeinträchtigungen oder unzumutbare Belastungen durch Betriebsanlagenlärm des Vorhabens.

Im Nachtzeitraum hingegen ergeben sich im Regelfall an den Bestandsgebäuden entlang der Moosbronner Straße durch die laut Einsatzprognose des DRK regelmäßig vorkommenden Fahrten der Rettungswagen des DRK, welche als Lkw zu werten sind, und ggfs. durch die Annahme der Abfahrt der Kameraden der Feuerwehr nach einer Übung vor Ort nach 22:00 Uhr Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm. Mit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme der Variante Lärmschutz 1 in Form einer beidseitig hoch absorbierenden, 1,5 bis 2,0 m hohen und 124,0 m langen Lärmschutzwand entlang der Zufahrt des Plangebietes zur Moosbronner Straße können an allen Fassaden der Bestandsgebäude entlang der Moosbronner Straße die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden. Bei einer weiteren Variante Lärmschutz 2 mit einer auf ca. 89,4 m verkürzten Lärmschutzwand können an den meisten Fassaden entlang der Moosbronner Straße die Richtwerte eingehalten und der Eingriff in das Böschungsbiotop minimiert werden. Die verbliebenen geringfügigen Überschreitungen der Richtwerte an zwei östlichen Fassaden der Bestandsgebäude entlang der Moosbronner Straße um weniger als 1 dB(A) können im Hinblick auf einen geringfügigeren Eingriff der aktiven Lärmschutzmaßnahme in das bestehende Biotop entlang der Zufahrt zum Plangebiet und den sozialen Aspekt der im Nachtzeitraum verursachenden Gewerbelärmemissionen als hinnehmbar bewertet werden.

Für den Fall eines Einsatzes der Feuerwehr ohne Verwendung des Martinshorns und des DRK im Nachtzeitraum ist im vorliegenden Fall eine Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 TA Lärm anzuwenden, die sich auf die Zumutbarkeit der Geräuschbelastung durch die Rettungswache des DRK und die Feuerwehr auswirkt. Bei der zukünftigen Feuerwache Schöllbronn und der geplanten Rettungswache des DRK wird der Umstand der Einschränkungen der zeitlichen Nutzung sowie der Umstand der besonderen Standortbindung der zu beurteilenden Anlage angeführt. Als weiteren Umstand wird sowohl für die Feuerwehr als auch das DRK eine soziale Adäquanz der Geräuschimmissionen angeführt. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Grundpflicht des Betreibers berücksichtigt wird, unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken und damit die geplanten Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Der Einsatzfall unter Gebrauch des Martinshorns bei der Feuerwehr auf dem Betriebshof, führt im Tageszeitraum weder an Bestandsgebäuden noch an den Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes zu Überschreitungen. Im Nachtzeitraum hingegen werden an allen maßgeblichen Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm überschritten. Es wird daher empfohlen, auf eine Festlegung hinzuwirken, welche den Gebrauch von Martinshörnern im Nachtzeitraum auf ein absolutes Minimum beschränkt.

Die Emissionen des Betriebes der Martinshörner an den Einsatzfahrzeugen des DRK werden in der vorliegenden Immissionsprognose nicht untersucht, da nach Aussage des DRK die Martinshörner erst im öffentlichen Straßenraum eingeschaltet werden und diese dann nicht mehr als Betriebsanlagenlärm zu werten sind.

Die Emissionen durch einen oberirdischen Parkplatz des DRK im Bauabschnitt 1, bei dem die Tiefgarage und die Wohnhäuser noch nicht gebaut sind, führen nicht zu unzumutbaren Belastungen durch den Betriebsanlagenlärm an den bestehenden Fassaden der Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes.

Verbliebene Überschreitungen der Vorgaben der TA Lärm an den zukünftigen Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes, die durch Stellplatzbewegungen der Feuerwehrkameraden nach Übungen oder im Einsatzfall im Nachtzeitraum erzeugt werden, können durch eine Variante Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m am südöstlichen und östlichen Rand des Feuerwehr-Parkplatzes und einer schalldicht mit den Lärmschutzelementen verbundene Abdeckung im östlichen Randbereich des Feuerwehrparkplatzes verringert werden. Aufgrund von Parkplatzbewegungen der Einsatzkräfte nach Übungen im Nachtzeitraum oder im Einsatzfall, welche erwartungsgemäß mehr als zehnmal pro Jahr stattfinden, verbleiben für diese Ausführung trotz dieser vorgesehenen Lärmschutzanlagen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum für allgemeine Wohngebiete und an einzelnen Fassaden für Mischgebiete. Daher werden bei dieser Variante zusätzlich Schallschutzmaßnahmen an einzelnen Fassaden der geplanten Bebauung vorgeschlagen. Dabei ist die Anordnung von öffenbaren Fenstern von Aufenthalts- / Schlafräumen an den zum Parkplatz hin orientierten Fassaden zu vermeiden bzw. mit besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen auszugleichen.

In einer Lärmschutzvariante, bei der eine 3,0 m hohen Lärmschutzwand, welche schalldicht an das DRK-Gebäude anschließt, in Verbindung mit einer schalldicht angeschlossenen Überdachung mit dem DRK- und dem Feuerwehr-Gebäude des östlichen Bereichs des Feuerwehrparkplatzes (Einhausung) errichtet wird, können Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm an den Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes verhindert werden.

Diese verschiedenen möglichen Ausführungen zeigen innerhalb des Bebauungsplanverfahrens die Lösbarkeit möglicher Lärmkonflikte, diese sind aber erst erforderlich, wenn die neue Wohnbebauung erstellt wird.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

6.5 Boden und Baugrund

Zu Klärung geotechnischer Belange ist auf dem Vorhabengrundstück eine Baugrunduntersuchung (GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik, Karlsruhe/ Dez.2020) erarbeitet worden. Diese haben sich auf den damaligen Planungsstand berufen, welcher durch die Entwicklung des Rahmenplans durch das Wettbewerbsverfahren noch verändert wurde. Es ist davon auszugehen, dass sich die geologischen Gegebenheiten in dieser kurzen Zeit nicht verändert haben.

Ergebnis der Baugrunduntersuchung:

Die Stadt Ettlingen plant den am nördlichen Ortsrand des Ettlinger Höhenstadtteils Schöllbronn, östlich der Moosbronner Straße, den Neubau eines Feuerwehrhauses mit Nahversorger und Wohnen. Die Gebäude werden alle unterkellert ausgeführt, es sind zwei Tiefgaragen vorgesehen. Die Gebäude umfassen 1 bis 3 aufgehende Geschosse. Der Baugrund wurde durch 9 Kleinrammbohrungen sowie 3 Rammsondierungen mit der Schweren Rammsonde bis in maximal 6 m Tiefe erkundet. Die Bohransatzpunkthöhen liegen zwischen 343,66m NHN und 346,44 m NHN. In den durchgeführten Aufschlüssen wurden bis in eine Tiefe von ca. 1,3 m bis 2,3 m schwach feinsandigen bis feinsandigen Schluffe (Löss) erbohrt. Auf die Schluffe folgen in den meisten Aufschlüssen meist schwach feinsandige Tone (Lösslehm). Auf die Lösslehme folgen ab einer Tiefe von ca. 341,9 m NHN bis 344,8 m NHN die sandigen bzw. kiesigen Tone der Verwitterungszone. Bei den sandig-kiesigen Bestandteilen handelt es sich um zersetzten Sand- bzw. Tonstein. Die kompakteren Lagen der Felsverwitterungszone wurden nur in den Bohrungen BS 2 und BS 9 sowie in den Rammsondierungen DPH 3 und DPH 9 aufgeschlossen.

Der Standort liegt in der Erdbebenzone 1.

Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist in einer für das Bauvorhaben relevanten Tiefe nicht zu erwarten. In den anstehenden Böden kann jedoch temporär Schicht- und Sickerwasser vorhanden sein.

Das Gründungsniveau liegt meist in den natürlich anstehenden Tonen. Die anstehenden Böden sind für eine Flachgründung geeignet.

7. Planungskonzept, Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften

7.1 Ziele und Zweck der Planung

Aufbauend auf den Planungszielen der Stadt Ettlingen und den beschriebenen übergeordneten Planungsschritten setzt der Bebauungsplan in Plan- und Textteil fest, wie die städtebauliche Struktur sowie die geplante Nutzung gesichert werden kann und wie die Planung in Einklang mit den umgebenden Nutzungen in das Umfeld integriert wird.

Das Plangebiet „Unterer Henkling“ am nördlichen Ortseingang von Schöllbronn, liegt in exponierter Lage. Damit hat das Vorhaben eine ortsbildprägende Wirkung. Ziel des Wettbewerbs war es, Entwurfslösungen für eine Neubebauung mit signifikantem Erscheinungsbild zu erhalten.

Durch den Bau eines Feuerwehrgerätehauses sollen die gesetzlich vorgegebenen Einsatzzeiten der Feuerwehr und des DRK in den Ettlinger Höhenstadtteilen gesichert werden. Die Rettungswache des Kreisverband DRK soll die gesetzlichen Eintreffzeiten für die Ettlinger Höhenstadtteile, Malsch-Völkersbach sowie die Gemeinden im hinteren Albtal gewährleisten.

Zudem soll eine der Lage angemessene und attraktive Wohnbebauung entstehen. Die Höhenstaffelung der Gebäude soll sich dabei der umgebenden Topografie anpassen.

7.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, WA 1 - 5 (§ 4 BauNVO)

In den Teilbereichen WA 1 - 5 wird gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht den für diesen Teil des Plangebietes vorgesehenen Nutzungsmix mit klarem Schwerpunkt auf der Wohnnutzung und ergänzenden, gebietsbezogenen Versorgungseinrichtungen. Die Festsetzung berücksichtigt auch ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen im Plangebiet mit den südlich angrenzenden bestehenden Wohnbauflächen.

Mögliche Konflikte, die aus den Schallbelastungen durch das westlich an den Teilbereichen WA 1 - 4 angrenzende SO DRK und Feuerwehr 1 - 3 entstehen, können durch geeignete schalltechnische Maßnahmen ausreichend berücksichtigt werden.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO werden einige der in § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als zulässig festgesetzt.

- Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sind zulässig, um einerseits eine zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes zu sichern und die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten zu fördern sowie andererseits sicherstellen zu können, dass tatsächlich keine störenden Nutzungen im Wohngebiet entstehen, die dem vorherrschenden Ziel der Wohnnutzung im Plangebiet entgegenstehen könnten.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO werden einige der in § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da potenzielle Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung wie zum Beispiel durch häufige Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärmbelastungen, ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden, vermieden werden sollen. Das vorhandene Erschließungssystem ist nicht ausgelegt für die mit einem Beherbergungsbetrieb einhergehende Verkehrsbelastung und die hohe Fluktuation. Es besteht die Gefahr, dass die im Vordergrund stehende Wohnnutzung und die derzeit vorhandene und auch weiterhin anzustrebende Wohnruhe beeinträchtigt werden, was ausgeschlossen werden soll. Des Weiteren werden für diese Art der Nutzung im Plangebiet keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.
- Anlagen für die Verwaltung werden im Plangebiet aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen und zur Wahrung des Wohncharakters ausgeschlossen und an anderer Stelle im Gemeindegebiet bevorzugt. Das Erschließungssystem im Plangebiet ist zudem auf eine hohe Kunden- und Mitarbeiterfrequentierung nicht ausgelegt.
- Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese in der Regel großflächig sind und der Schwerpunkt der Nutzung klar auf der Wohnnutzung liegen soll, um den benötigten

Wohnraum zu schaffen.

- Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sind und deshalb Konflikte mit der Wohnnutzung befürchtet werden.

Sonstiges Sondergebiet (SO) DRK und Feuerwehr 1 - 3 (§ 11 BauNVO)
In den Teilbereichen Sonstiges Sondergebiet DRK und Feuerwehr 1 – 3 wird zum einen die Nutzung als Feuerwehrgerätehaus mit erforderlichen Anlagen und zum anderen die Nutzung als Rettungswache des DRK einschließlich der erforderlichen technischen Anlagen festgesetzt. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zulässig.

Die Nutzungen sind nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt und dienen unmittelbar der Versorgung der Stadt Ettlingen. Das Feuerwehrgerätehaus und die Rettungswache des DRK liegen dabei als funktionale Einheit an dieser für die Stadt Ettlingen und vor allem ihrer Höhenstadtteile Schöllbronn, Spessart und Schluttenbach verkehrsgünstigen Lage. Die baulichen Anlagen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sollen vor allem die östlich angrenzende Wohnbebauung vor Schallimmissionen schützen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet 1 – 4 (WA 1 – WA 4) und Sonstiges Sondergebiet DRK und Feuerwehr 1 – 3

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Teilbereichen **WA 1-4** und **SO 1-3** durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie die maximale Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um Maximalwerte, deren Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundflächenzahl für den Teilbereich WA 1 - 4 liegt bei 0,4 und entspricht damit dem unter § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete.

Für den Teilbereich SO DRK und Feuerwehr 1 – 3 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, welche unter dem Orientierungswert der gemäß § 17 BauNVO festgelegten GRZ liegt. Dies sichert die Ergebnisse des städtebaulichen Planungswettbewerbs, welcher im südlichen Bereich des SO DRK und Feuerwehr großzügige Freibereiche und Retentionsflächen vorsieht. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs.4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei einer Überschreitung der GRZ um 50% ergibt sich ein Wert von 0,75. Da die Grundstücksflächen von DRK und Feuerwehr aber für Stellplatz-, Aufstell-, und Zufahrtsflächen weitgehend befestigt werden müssen, ist im SO 1-3 eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zulässig. Dies entspricht dem Deckelungswert des § 17 (1) BauNVO.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der BZH und der Oberkante der Attika bzw. dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. In den SO DRK und Feuerwehr 1 - 3 orientieren sich die Gebäudehöhen an den funktionalen Nutzungen. Durch die Höhenstaffelung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet 1 -

4 wird auf die umliegende Topografie reagiert. Die tatsächliche Gebäudehöhe darf von technischen Dachaufbauten und untergeordneten Bauteilen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Klimageräten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, etc.) um maximal 1,5 m überschritten werden. Um mögliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch diese Regelung zu vermeiden, wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass Dachaufbauten zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand halten müssen, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses überschreiten.

Allgemeines Wohngebiet 5 (WA 5)

Im Teilbereich **WA 5** wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Größe des Baufensters, die maximale Wandhöhe, die maximale Firsthöhe sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für WA 5 ist keine GRZ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Größe des Baufensters definiert. Dieses orientiert sich an den Bestandsgebäuden der direkten Nachbarschaft.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist gemäß Planeinschrieb durch die Höhe in Normalhöhennull (NHN) geregelt. Die Höhenfestsetzung im Allgemeinen Wohngebiet 5 wird durch die maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt und schafft im Übergangsbereich zur angrenzenden Wohnbebauung einen maßstäblichen Übergang zum Bestand.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird lediglich im allgemeinen Wohngebiet 5 mit 2 Vollgeschossen festgesetzt, um hier auf den westlich und südlich angrenzenden Gebäudebestand zu reagieren.

Für alle Teilbereiche gilt:

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe, der maximalen Wandhöhe und der maximalen Firsthöhe ist gemäß Planeinschrieb durch die Höhe in Normalhöhennull (NHN) geregelt.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung, einer angemessenen Freiflächenstruktur und der aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Planungszielen wird im zeichnerischen Teil die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

In der offenen Bauweise gemäß § 22(3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Durch Einschrieb im zeichnerischen Teil werden zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und zur Sicherung des Wettbewerbsergebnisses die Hausformen im WA 1 - 4 auf Einzelhäuser beschränkt. Im allgemeinen Wohngebiet 5 sind Einzel- und Doppelhäuser wie im angrenzenden Bestand zulässig.

7.2.4 **Vom Bauordnungsrecht Baden-Württemberg abweichende Tiefe der Abstandsflächen**

In WA1 – WA4 sind die Tiefen der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Abstandsflächen mit 0,3 x H (H= anzusetzende Wandhöhe nach LBO) zu ermitteln. Dies dient der planungsrechtlichen Sicherung der aus dem Planungswettbewerb hervorgegangenen Rahmenplanung, die den Planungszielen der Stadt Ettlingen entspricht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Belichtung und Belüftung sowie andere Belange des Nachbarschutzes werden dadurch nicht übermäßig beeinträchtigt und auch brandschutzrelevante Mindestabstände bleiben davon unberührt.

7.2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Stellplätze

Sonstiges Sondergebiet DRK und Feuerwehr 1 - 3

Um den Bedarf an Alarmstellplätzen für die Feuerwehr zu decken sind oberirdische Stellplätze in den Bereichen SO DRK und Feuerwehr 1-3 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (auch auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (siehe 7.2.6 der Begründung).

Allgemeines Wohngebiet 1 – 4 (WA 1 – WA 4)

Um den Stellplatzbedarf in den Teilgebieten WA 1 – 4 zu sichern, sind Tiefgaragen sowie deren Rampen innerhalb der überbaubaren und innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind unzulässig, um die Rahmenplanung aus dem Wettbewerb zu sichern und eine hochwertige Freiraumgestaltung zu ermöglichen. Besucherparken ist in der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliches Parken“ festgesetzten Fläche möglich.

Allgemeines Wohngebiet 5 (WA 5)

Der Stellplatzbedarf im allgemeinen Wohngebiet 5 kann über oberirdische Stellplätze innerhalb und außerhalb des Baufensters oder innerhalb der Fläche für Nebenanlagen abgedeckt werden. WA 5 ergänzt die bestehende Bebauung, weshalb hier der gleiche Umgang mit oberirdischen Stellplätzen wie im Bestand zulässig ist.

Oberirdische Garagen und Carports

Sonstiges Sondergebiet DRK und Feuerwehr 1 – 3

Um das Wettbewerbsergebnis zu sichern, sind oberirdische Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet 1 – 4 (WA 1 – WA 4)

Um das Wettbewerbsergebnis zu sichern, sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet 5 (WA 5)

Oberirdische Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung Garagen und Carports) zulässig, um die städtebauliche Ordnung zu wahren und da die o.g. Flächen großzügig festgesetzt wurden.

Tiefgaragen

Sonstiges Sondergebiet DRK und Feuerwehr 1 – 3

Zur flexibleren Ausnutzung des Grundstücks sind Tiefgaragen, sowie zur Tiefgarage zugehörige Zufahrten und Rampen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Allgemeines Wohngebiet 1 – 4 (WA 1 – WA 4)

Zur Sicherung des Wettbewerbsergebnisses und für einen angemessenen Umgang mit dem Schutzgut Boden sind Tiefgaragen, sowie zur Tiefgarage zugehörige Zufahrten und Rampen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet 5 (WA 5)

Zur flexibleren Ausnutzung des Grundstücks sind Tiefgaragen, sowie zur Tiefgarage zugehörige Zufahrten und Rampen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen für Abfallsammelbehälter

Nur im WA 1-4 ist zur Sicherung der gemeinschaftlichen Abholung des Abfalls eine Fläche für die oberirdische Aufstellung von Abfallsammelbehältern ausgewiesen. Dies entspricht dem

Wettbewerbsergebnis und der geplanten Gebäudestruktur.

Weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet DRK und Feuerwehr 1 - 3
Zur flexibleren Ausnutzung des Grundstücks sind weitere Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Allgemeines Wohngebiet 1 - 4 (WA 1 – WA 4)
Im allgemeinen Wohngebiet 1 - 4 sind weitere Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um das Wettbewerbsergebnis zu sichern und die Versiegelung der Flächen möglichst gering zu halten.

Allgemeines Wohngebiet 5 (WA 5)
Im allgemeinen Wohngebiet 5 sind mit Ausnahme der Vorgartenzone weitere Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um einen möglichst hohen Flexibilisierungsgrad zu erreichen.

7.2.5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

7.2.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind gemäß des Entwässerungskonzeptes (siehe Anhang: Erschließungsplanung / Entwässerungskonzept (Breilinger Ingenieure Tiefbau GmbH / 12.2024)) anzulegen.

Demzufolge soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet maximal zurückgehalten, den Pflanzen zur Verfügung gestellt, versickert und verdunstet werden. Wesentliche Elemente der Regenwasserbewirtschaftung sind Baummulden, die innerhalb der Frei-/Grünflächen herzustellen sind und einen wichtigen Beitrag zur Verdunstung und Rückhaltung darstellen. Aufgrund der begrenzten Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrunds sind zum Schutz vor Überflutungen bei entsprechenden Starkregenereignissen Ab-/Überläufe in den einzelnen kaskadenartig angeordneten Baummulden vorzusehen. Diese Kaskaden münden letztendlich in die große Mulden-Rigole, die das zweite zentrale Element des Entwässerungskonzepts bildet. In der am südwestlichen Gebietstiefpunkt konzipierten Mulden-Rigole wird das anfallende Niederschlagswasser - ähnlich der Baummulden – zunächst zurückgehalten und über die Bepflanzung/Begrünung verdunstet. Unter dem bewachsenen Oberboden und der darunter liegenden Kiesrigole ist das Niederschlagswasser allerdings großflächig zu versickern. Aufgrund der begrenzten Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrunds wird eine Notableitung, bzw. ein Notüberlauf an den städtischen Kanal erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind derzeit in einem Abschnitt südlich von SO DRK u. Feuerwehr 3 temporäre Stellplätze geplant. Sobald das WA 1-4 aufgesiedelt wird und die geplante gemeinsame Tiefgarage errichtet wird, sollen die Stellplätze rückgebaut werden und in die Tiefgarage verlagert werden. Anschließend können gemäß der gesamten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses umgesetzt werden. Auf den Flächen sind somit Stellplätze und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses zulässig.

Mit der Bebauung des westlichen Teils (SO DRK u. Feuerwehr 1-3) wird zunächst einmal ein provisorischer Ableitungsgraben zur Mulde Südwest hergestellt, der die funktionierende Entwässerung nach Bauphase A (SO DRK u. Feuerwehr 1-3) garantiert. Die geplanten Baumulden, bzw. sonstige Bepflanzungen sollen nur so weit umgesetzt werden, dass sie nicht im späteren Bereich der geplanten Baugruben der Erweiterung (Allgemeines Wohngebiet 1-4) liegen.

Das Niederschlagswasser / Dachwasser aus dem WA5 kann ebenfalls in die zu Beginn umgesetzte Mulde südlich des SO DRK u. Feuerwehr 3 eingeleitet werden.

Mit der Fertigstellung der Erweiterung (Allgemeines Wohngebiet WA 1-4) und dem Rückbau der temporären Stellplätze südlich des DRK, kann die Mulden-Rigole BA1 (SO DRK u. Feuerwehr 1-3) entsprechend der angeschlossenen Mehrflächen (siehe Anhang: Erschließungsplanung / Entwässerungskonzept (Breilinger Ingenieure Tiefbau GmbH / 12.2024)) erweitert werden.

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

Die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen sichern die artenschutzrechtlich und umweltrechtlich notwendige Schutzkonzeption und stellen den umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter sicher.

CEF-Maßnahmen

Im Untersuchungsgebiet wurden neben höhlenbrütenden Arten die Klappergrasmücke, der Neuntöter, mehrere Fledermausarten und die Zauneidechse nachgewiesen, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den geplanten Eingriff dauerhaft geschädigt werden oder verloren gehen. Diese Arten sind einem erhöhten Verletzungs- und Tötungsrisiko durch die Bautätigkeiten ausgesetzt. Für die betroffenen Arten können Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit guten Erfolgsaussichten durchgeführt werden. Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

Hinsichtlich der Feldhecke erfolgt der Ausgleich multifunktional über bereits hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes (CEF – Maßnahme 3) vorgezogen umgesetzte Heckenpflanzungen nordwestlich von Schöllbronn im Umfang von ca. 2.000 qm.

Ausgleichsmaßnahmen FFH-Mähwiese

Zum einen erfolgt der FFH-Mähwiesenausgleich im Gewann Steinig in Schluttenbach auf Flst. 262 durch die Erweiterung einer bestehenden FFH-Mähwiese, zum anderen wird auf einem Teilbereich des Flst. 2803 in am Hedwigshof in Ettlingen eine neue FFH-Mähwiese entwickelt (vgl. den Ausnahmeantrag bzgl. des Biotopschutzes für eine ausführliche Darstellung).

Diese Aufwertung kann multifunktional auch hinsichtlich der Eingriffsregelung herangezogen werden. Hierbei wird im Ausgangszustand von einer beeinträchtigten Fettwiese mittlerer Standorte ausgegangen, als Zielzustand wird, entsprechend den Vorgaben des Mähwiesen-Ausgleichs, von einem FFH-Erhaltungszustand B angesetzt

Ausgleichsmaßnahmen Streuobst

Im Umfeld des Plangebiets werden im Rahmen des Streuobst-Ausgleichs (vgl. den Streuobst-Umwandlungsantrag für eine ausführliche Darstellung) auf den Flst. 800, 801, 802, 873, 889/1, 889/2, 1073, 1075 und 1077 insgesamt 36 Streuobstbäume angepflanzt.

Diese Aufwertung kann multifunktional auch hinsichtlich der Eingriffsregelung herangezogen werden. Berücksichtigt wird hierbei im Ausgangszustand die jeweilige vorhandene Grundnutzung (Acker, Fettwiese, FFH-Mähwiese). Im Planungszustand wird bei der Ackerfläche, die sich im Bereich des Zauneidechsen-Ersatzlebensraums befinden, zusätzlich zur Anpflanzung von Streuobstbäumen noch eine Aufwertung zu Magerwiesen (ohne FFH-Status berücksichtigt), während bei den bestehenden FFH-Mähwiesen nur eine geringe Aufwertung durch die Pflanzung veranschlagt wird.

Verwendung von Materialien
Die Festsetzungen dienen dazu das Schutzgut Boden und den natürlichen Wasserkreislauf vor Einträgen durch Kupfer, Zink oder Blei zu schützen.

Schutz von Kleintieren
Die Gefahr von Todesfallen für Kleintiere, insbesondere für Amphibien und Reptilien, werden durch die getroffenen Festsetzungen minimiert.

Vogelfreundliche Fassadengestaltung / Vogelschutzsichere Verglasungen
Da sich das Plangebiet im Übergang zur freien Landschaft befindet soll durch die getroffenen Festsetzungen Vogelschlag weitestgehend ausgeschlossen werden.

7.2.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Mit einem Leitungsrecht belastete Flächen
Auf den als L1-L6 festgesetzten Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird ein Leitungsrecht zugunsten der Leistungsträger festgesetzt, um die künftige Versorgung der Wohnbebauung sowie der Funktionsgebäude von DRK und Feuerwehr zu sichern.

Um die Entwässerung von WA 5 zu sichern, wird zusätzlich auf den Flächen L3 und L4 ein Leitungsrecht zugunsten der Grundstücksanlieger festgesetzt.

7.2.9 Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die gutachterlich festgelegten Schutzkonzeptionen (siehe Punkt 6.2 der Begründung / Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Unterer Henkling“ Koehler&Leutwein, 03.2025). Die derzeitigen Festsetzungen entsprechen den Mindestanforderungen für den Immissionsschutz bei den angenommenen Nutzungsszenarien. Bei intensiverer Nutzung muss der Immissionsschutz entsprechend angepasst werden. Durch die Festsetzungen der Mindestwerte steht der Bebauungsplan ggf. späteren höheren Anforderungen bei der Baugenehmigung nicht im Wege.

Im Fall eines Einsatzes des DRK oder der Feuerwehr sowie im Falle von Abfahrten der Feuerwehrkameraden nach einer Übung im Nachtzeitraum kann es zu Überschreitungen der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm an den Bestandsgebäuden entlang der Moosbronner Straße kommen. Es wurden aufgrund dessen aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden an der westlichen Seite der Zufahrt zum Plangebiet von der Moosbronner Straße aus mit einer Länge von ca. 124,0 bzw. ca. 89,4 m geprüft. Mit der längeren Lärmschutzwand können an allen Fassaden entlang der Moosbronner Straße die Vorgaben der TA Lärm im Regelfall eingehalten werden. Mit der verkürzten Wand werden an den meisten Fassaden entlang der Landstraße die Richtwerte eingehalten. Die verbliebenen Überschreitungen an zwei Fassaden können unter Abwägung eines geringeren Eingriffes in das Böschungsbiotop als geringfügig und somit hinnehmbar eingestuft werden. Die Lage der westlichen Lärmschutzwand mit Angabe der Mindesthöhe über dem westlichen Fahrbahnrand der Erschließungsstraße ist Anlage 5.2 der Schalltechnischen Untersuchung (Koehler&Leutwein, 03.2025) zu entnehmen.

Die Überschreitungen an den zum Parkplatz der Feuerwehr ausgerichteten Fassaden an zukünftigen Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes, welche durch nächtliche Fahrbewegungen der Feuerwehr-Kameraden nach einer Übung oder im Einsatzfall entstehen, können, wie in den Abschnitten 4.2.10 und 4.2.12 (siehe Schalltechnische Untersuchung, Koehler&Leutwein, 03/2025) gezeigt werden konnte, mit einer Lärmschutzanlage der Variante 3 (siehe Schalltechnische Untersuchung, Koehler&Leutwein, 03/2025) entlang des südöstlichen und östlichen Bereichs des Feuerwehrparkplatzes, welche schalldicht an das DRK-Gebäude anschließt, sowie einer schalldicht verbundenen Überdachung im östlichen Randbereich des Feuerwehrparkplatzes verringert werden. Die Lage der Lärmschutzwand und der Überdachung am Parkplatz der Feuerwehr in der Variante Lärmschutz 3 mit Angabe der Grund-Höhe von 345,5 m über NHN ist der Anlage 5.2 der Schalltechnischen Untersuchung (Koehler&Leutwein, 03.2025) zu entnehmen.

Überschreitungen an den zum Parkplatz der Feuerwehr ausgerichteten Fassaden der Wohngebäude innerhalb des Plangebietes, welche durch nächtliche Fahrbewegungen der Feuerwehr-Kameraden nach einer Übung oder im Einsatzfall entstehen, können, wie in den Abschnitten 4.2.11 und 4.2.13 (siehe Schalltechnische Untersuchung, Koehler&Leutwein, 03/2025) gezeigt werden konnte, mit einer Lärmschutzanlage entsprechend Variante 4 (siehe Schalltechnische Untersuchung, Koehler&Leutwein, 03/2025), einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand, welche schalldicht an das DRK-Gebäude anschließt, sowie einer schalldicht verbundenen Überdachung mit dem DRK- und dem Feuerwehr-Gebäude des östlichen Bereichs des Feuerwehrparkplatzes (Einhausung) verhindert werden. Die Lage der Lärmschutzwand und der Überdachung im östlichen Bereich des Feuerwehr-Parkplatzes in der Variante Lärmschutz 4 mit Angabe der Grund-Höhe von 345,5 m über NHN ist der Anlage 5.3 (siehe Schalltechnische Untersuchung, Koehler&Leutwein, 03/2025) zu entnehmen. Der Bau einer entsprechenden Einhausung wäre innerhalb des Baufensters m SO DRK u. Feuerwehr 2 möglich.

Eine Abschirmung im östlichen Bereich des Feuerwehrparkplatzes ist erst bei Errichtung der östlich daran anschließenden Wohngebäude (WA1- WA4) innerhalb des Plangebietes notwendig.

Aufgrund der Tatsache, dass die zukünftige Wohnbebauung an die DRK-Gebäudes „heranrückt“ und durch bauliche Schallschutzmaßnahmen der Lärmschutzvariante 3 (siehe Schalltechnische Untersuchung, Koehler&Leutwein, 03/2025) Überschreitungen der Vorgaben der TA Lärm an den zum Parkplatz der Einsatzkräfte hin orientierten Fassaden nicht vollständig vermieden werden können, sind an den betroffenen Fassaden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Grundrissorientierung oder abschirmenden Wandscheiben bzw. alternativen Elementen vorzusehen. Dies ergibt sich trotz der Sonderfallprüfung aufgrund der Tatsache, dass durch Abfahrten vom Parkplatz im Nachtzeitraum nach Übungen und durch Einsatzfahrzeuge die Anzahl von zehn als seltene Ereignisse zu bezeichnende Vorfälle voraussichtlich überschritten werden, die Immissionsrichtwerte für gesunde Wohnverhältnisse von 45 dB(A) an mehreren Fassaden sowie die Maximalpegelkriterien überschritten werden.

Die Ausführung von „passiven“ Lärmschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung ist möglich, da alternative Möglichkeiten zur Abschirmung und Verringerung entsprechend dem Stand der Technik eingehend untersucht wurden und weitere Erhöhungen anderen Belangen entgegenstehen. Für die betroffenen Fassaden der Gebäude 3 (Westseite) und Gebäude 4 (Nord- und Westseite) (WA3 und WA 4) sind für diese Variante der Lärmschutzausführung aufgrund der zu erwartenden Belastungen im Nachtzeitraum öffenbare Fenster von Aufenthalts- / Schlafräumen auszuschließen. Durch die Anordnung von gegliederten Fassaden mit z. B. nach Süden ausgerichteten öffenbaren Fenstern

oder verglasten Vorbauten an Außenwohnbereichen kann auch für Aufenthalts- und Schlafräumen die Anordnung von öffenbaren Fenstern im Bereich oberhalb der Grenze von 45 dB(A) ermöglicht werden.

7.2.10 Pflanzgebot

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen

Auch die Baugrundstücke sollen - neben der baulichen Nutzung - einen ausreichenden Freiflächen und Begrünungsanteil aufweisen, welcher sich positiv auf das Lokalklima auswirkt. Aus diesem Grund werden für die Grundstücke Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. Ebenso ist die Qualität der zu pflanzenden Bäume vorgegeben, so dass eine ausreichende Durchgrünung des gesamten Plangebietes erzielt wird.

Pflanzgebot bezüglich der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Um dem feuchten Standort gerecht zu werden sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

Dachbegrünung

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer einschließlich der Nebenanlagen extensiv zu begrünen.

Überdeckung von Tiefgaragen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und um einer zu starken Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken und eine Begrünung zu sichern sind Tiefgaragendächer intensiv zu begrünen.

7.2.11 Erhaltungs- und Pflanzbindungen

Im Süden des Plangebietes sowie entlang der Moosbronner Straße befinden sich markante Einzelbäume, die bei Umsetzung der Planung zu schützen und dauerhaft zu unterhalten sind. Diese Bäume sind im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung versehen und daher in ihrem Bestand zu sichern.

7.2.12 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Anbauverbotszone Verknüpfungsbereich A1

Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind fallen unter §22 des Straßengesetzes von Baden-Württemberg, welches eine Anbaubeschränkung für Hochbauten jeder Art längs von Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter vorgibt. Die Ausnahmeregelungen betreffen die für die Versorgung des Plangebietes notwendige Trafostation und die geplante Lärmschutzwand innerhalb der Fläche „Lärm1“. Diese ist notwendig um die Auswirkungen bezüglich des Lärmschutzes für die westlich der Moosbronner Straße bestehende Wohnnutzung durch die Nutzung als Feuerwehr- und DRK-Standort zu vermeiden.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Vorgartenzone A2

Um die Eingrünung des allgemeinen Wohngebiets WA5 zu garantieren, sind Nebenanlagen jeder Art innerhalb der Fläche A2 unzulässig, ausgenommen die erforderlichen Zuwegungen.

7.3 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

7.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung

Um die gestalterische Idee des städtebaulichen Wettbewerbs aufzugreifen und um möglichst viele Dachflächen für die Niederschlagswasserretention nutzen zu können, sind in den SO 1-3 und den WA 1-4 Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5 Grad festgesetzt.

Für den Teilbereich WA 5 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-30° zulässig, da sich die Bebauung am Bestand orientieren soll.

Dachaufbauten

Die Festsetzungen sind im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung und für ein ausgewogenes Siedlungsbild erforderlich. Für den Übergangsbereich in den Landschaftsraum trägt die Festsetzung Sorge, dass sich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung sowie der Wahrnehmbarkeit der Dachflächen zurücknehmen.

Fassadengestaltung / Materialien

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Damit wird die Farbgebung zu kontrastreichen, grell wirkenden Farben beschränkt.

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Buntton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Buntton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.

Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

Böschungen u. Stützmauern

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

Einfriedungen
Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz BW.
Die Festsetzungen ermöglichen es kleinen Tieren weiterhin das Plangebiet zu durchqueren.

Fläche für Abfallsammelbehälter
Um die Abholung des Mülls in den WA 1-4 zu sichern, ist eine Fläche für das Aufstellen der zur Abholung bestimmten Müllbehälter festgesetzt. Die Fläche befindet sich am neu geschaffenen Wendeplatz / Verkehrskreisel.

Außenantennen
Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

Niederspannungsfreileitungen
Nach Auffassung der Gemeinde kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.

8 Flächenbilanz

Aktuell:

Gesamtfläche	ca. 15691 qm
WA	ca. 6433 qm
SO DRK u. Feuerwehr	ca. 4901 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 1377 qm
Private Grünflächen	ca. 105 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2289 qm
Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	ca. 426 qm
Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung Fußweg	ca. 14 qm
Öffentliche Verkehrsfläche Parkfläche	ca. 86 qm
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 55 qm

B Hinweise

1. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ l/Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des§ 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

2. Archäologische Funde, Kleindenkmale

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.

3. Bestimmungen des Bodenschutzgesetztes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

4. Kampfmittelvorerkundung / Luftbildauswertung

Für das Vorhaben wurde eine Kampfmittelvorerkundung / Luftbildauswertung durchgeführt. Die Kampfmittelvorerkundung / Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bomben- und Artillerieblindgänger innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Rupmannstraße 21, 70565 Stuttgart) unverzüglich zu benachrichtigen.

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (lössführende Fließerde, Verwitterungs-/ Umlagerungsbildung) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe

Nach §3 Abs.1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass die Entleerung ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Die Abfallsammelbehälter des Allgemeinen Wohngebietes sind zur Abfuhr an die dafür vorgesehene Fläche an der Erschließung bereitzustellen.
Gem. §18 Abs.4 der Abfallwirtschaftssatzung sind die Abfallgefäße am Abfuhrtag entweder am Gehwegrand oder wenn kein Gehweg vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße bereitzustellen. Die Abfallgefäße sind so bereitzustellen, dass der öffentliche Verkehr nicht behindert oder gefährdet wird. Insbesondere sind die Standorte so zu wählen, dass die automatische Aufnahme der Abfallgefäße durch das Sammelfahrzeug nicht durch parkende Fahrzeuge oder auf andere Art und Weise behindert wird. Dementsprechende Bereitstellungsflächen für Abfallbehälter sind vorzusehen. Die Höhe im Lichtraumprofil muss in der Fahrbahn mindestens 4m und im Ladebereich 4,3 m bzw.6,0 m haben. Die geplanten Bäume sind, falls erforderlich, in diesem Bereich dauerhaft zurückzuschneiden.

7. Ver- und Entsorgung

Grundwasser/Wasserversorgung:
Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Ettlingen OT Schöllbronn. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 18.01.1982 ist zu beachten.
Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

Industrieabwasser/AwSV:
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.

Telekommunikation /Breitbandversorgung
Im Plangebiet liegen Kabel der Telekom. Die Anlagen dürfen beim Bau weder beschädigt noch in der Lage verändert werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

8. Verlegung neuer Rohrleitungen

Müssen neue Rohrleitungen im geplanten Gebiet verlegt werden, sind diese vor Inbetriebnahme gründlich zu spülen und auf Chlorbasis zu desinfizieren. Das Ableiten des chlorhaltigen Spülwassers

hat so zu erfolgen, dass keine Schäden im Vorfluter bzw. Kanalisationssystem auftreten können (Neutralisation). Die hierfür geltenden Richtlinien und Sicherheitsvorschriften sind zu beachten. Zum Spülen darf nur hygienisch einwandfreies Wasser verwendet werden. Vor Abgabe an den Verbraucher ist das Wasser in mikrobiologischer Hinsicht nach Anlage 1 Teil I zu § 6 Abs. 2 und 3 und Anlage 3 Teil I zu § 8 (Untersuchung von Coliformen Bakterien, Koloniezahl bei 22°C und 36°C) TrinkwV 2023 zu untersuchen oder untersuchen zu lassen. Des Weiteren ist auch auf den Parameter Pseudomonas aeruginosa zu untersuchen. Das Protokoll über die Desinfektion und die Befunde über die Wasseruntersuchung sind unverzüglich dem Gesundheitsamt zuzuleiten. Die neue Rohrleitung darf erst nach Freigabe durch das Gesundheitsamt für die öffentliche Wasserversorgung in Betrieb genommen werden.

9. Feuerwehrfahrzeuge / vorbeugender Brandschutz

Für Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) sowie § 2 LBOAVO zu berücksichtigen.

10. Artenschutz

10.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Vögel und Fledermäuse: Rodungszeiten

V1: zeitliche Einschränkung für Eingriffe in Gehölzstrukturen

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden

Vögel

V2: Minimierung visueller Störeffekte

Um die Brutlebensräume von Klappergrasmücke und Neuntöter ausreichend vor (visuellen) Störungseffekten zu schützen, ist entlang der Grenzen des Plangebiets (nach Norden und Osten, soweit möglich auch entlang der Zufahrt) vor Beginn des Eingriffs eine dichte Hecke zu pflanzen. Da zu Beginn der Bauarbeiten noch nicht mit einem ausreichenden Sichtschutz zu rechnen ist, muss während der Bauzeit zusätzlich eine Abschirmung des Plangebietsrandes gegenüber der Umgebung durch einen Bauzaun mit blickdichtem Sichtschutz vorgenommen werden.

V3: zeitliche Einschränkung für Beginn der Bauarbeiten

Um ggf. in den vorgezogen angelegten Hecken entlang der Plangebietsgrenzen (s. CEF3) brütende Vogelarten nicht während der Brut zu stören, ist der Beginn der Bauarbeiten auf einen Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar des Folgejahres, zu legen.

Fledermäuse

V4: Prüfung potenzieller Quartiere vor Fällung

Auf Grund der immer wärmeren Winter ist die Frostfreiheit keine ausreichende Begründung mehr für die Abwesenheit von Winterquartieren. Potenzielle Winterquartiere (Baumhöhlen) sind vor der Fällung auf einen Besatz zu kontrollieren und mit Reusen zu verschließen.

V5: Verminderung von nächtlichem Streulicht

Für die Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich Leuchtmittel mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer, z. B. LED-Lampen oder Natriumdampflampen, zu verwenden.

Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu

beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers oder der Umgebung.

Zauneidechse
V6: Umsiedlung
Die Zauneidechsen sind vor Beginn der Bauarbeiten aus dem Eingriffsbereich in Ersatzlebensräume umzusiedeln.
Die Zauneidechsen sind während der Aktivitätsphase Mitte März und Ende September (je nach Witterungsverlauf bis Mitte Oktober möglich) im Plangebiet abzufangen und in das Ersatzhabitat zu verbringen. Die Schwerpunkte der Umsiedlung sind auf das Frühjahr (vor Eiablage etwa ab Anfang Mai, Fang von Adulti und Subadulti) und den Spätsommer (Fang von Schlüpflingen) zu legen. Im Paarungs- und Eiablagezeitraum von Mai bis Juli ist der Fang von adulten Zauneidechsen nicht zulässig.
Es wird empfohlen, die fachgerechte Umsetzung und Wirksamkeit der Maßnahme durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

V7: Reptilienschutzzaun
Um ein Einwandern residenter Zauneidechsen in den Baustellenbereich zu verhindern, ist dieser vor Beginn der Umsiedlung mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Der Zaun muss aus glattem Folienmaterial bestehen und mind. 50 cm über das Gelände ragen. Die Unterseite ist in den Boden einzugraben.
Beispiel für den Aufbau eines neuen Habitats für die Zauneidechse

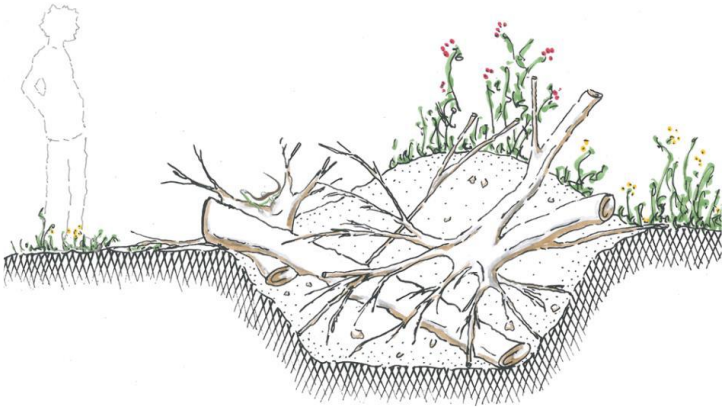

Abb.: Habitatelement für Zauneidechsen: Wurzelstock-Sandhaufen (Quelle: „Fördermaßnahmen für die Zauneidechse“, Fachbroschüre der Albert Koechlin Stiftung, faktorgrün)

11. Externe Ökokonto-Maßnahmen

Das im Umweltbericht genannte Ökopunktedefizit von -112.313 wird über verschiedene Waldrefugien-Maßnahmen vollständig kompensiert (vgl. Tab. 12, Tab. 13 und Tab. 14 des Umweltberichts).
Gemäß §15 des NatSchG ist eine Ersatzmaßnahmen auch im dann im betroffenen Naturraum gelegen, wenn sie auf dem Gebiet der Gemeinde oder im nächstgelegenen Naturraum dritter Ordnung durchgeführt wird.

12. Starkregenrisikomanagement

Für die Stadt Ettlingen und ihre Ortsteile liegen Starkregengefahrenkarten vor. Diese sind bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Das Plangebiet selbst ist durch die Lage an einem topographischen Hochpunkt nicht von relevanten Zuflüssen aus angrenzenden Bereichen betroffen.

Das anfallende Niederschlagswasser fließt bei entsprechenden Starkregenereignissen oberflächig Richtung Südwesten zur Moosbronner Straße und nach Nordosten in das angrenzende Außengebiet zum Waschbach.

Für die südlich angrenzende Bebauung wird sich mit der Erschließung des Plangebiets eine Reduzierung des Überflutungsrisikos bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen durch die Herstellung der südwestlichen Rückhalte-/Versickerungsmulde ergeben.

13. Freiflächengestaltung

Für die Freiflächen ist im Zuge der Baugenehmigung ein „Begrünungs- und Freiflächengestaltungsplan“ im Maßstab 1:100 vorzulegen (vgl. Ziffer 2.3). Die Umsetzung der geplanten Begrünungen ist spätestens zwölf Monate nach Fertigstellung aller Gebäudeteile durchzuführen.

14. Pflanzliste

Bäume:
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Castanea sativa - Edelkastanie
Juglans Regia - Echte Walnuss
Malus sylvestris (z.B. Alkemene, Boskop, Glockenapfel, Goldparmäne, Prinz Albrecht von Preußen und Roter Berlepsch)
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus communis - Mostbirne
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Sträucher:
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguineum - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Gemeine Hasel
Euonymus europaeus – Gewöhnlicher Spindelstrauch
Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

15. Pflanzliste Streuobst

Äpfel:

- Alkmene
- Bittenfelder
- Boskoop
- Brettacher
- Gewürzluiken
- Glockenapfel
- Goldparmäne
- Hauxapfel
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm
- Kardinal Bea
- Prinz Albrecht von Preußen
- Rheinischer Bohn
- Rote Sternrenette
- Roter Berlepsch
- Sonnenwirtsapfel
- Zabergäu

Birnen:

- Clapps Liebling
- Conference
- Gellerts Butterbirne
- Oberösterreichische Weinbirne
- Schweizer Wasserbirne
- Walscher Schnapsbirne

Kirschen:

- Hedelfinger
- Regina
- Schneiders Späte
- Schwarze Knorpe

Zwetschgen:

- Bühler Frühzwetschge
- Hauszwetschge Schüfer
- Wangenheims

16. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Planungsamt der Stadt Ettlingen im Rathaus Schillerstraße 7-9, 76275 Ettlingen eingesehen werden.

C Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3-11 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 5
Zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

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

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet „DRK u. Feuerwehr“ 1 - 3
Zulässig sind:

- Anlagen für das DRK: Rettungswache einschließlich der erforderlichen Anlagen
- Anlagen für die Feuerwehr: Feuerwehrgerätehaus einschließlich der erforderlichen technischen Anlagen
- Die erforderlichen Nebenanlagen zu den Hauptnutzungen
- Bauliche Anlagen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Teilbereichen WA 1-4 und SO 1-3 durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Bezugshöhe BZH** sowie die **maximale Gebäudehöhe GH** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Teilbereich WA 5 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die **Bezugshöhe BZH,** die **maximale Wandhöhe**, die **maximale Firsthöhe** sowie **die maximale Anzahl der Vollgeschosse** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

GRZ im SO DRK u. Feuerwehr 1-3:
Die GRZ darf mit den Anlagen des § 19(4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Bezugshöhe BZH und dem höchsten Punkt der Dachhaut / Oberkante Flachdach- Attika.
Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird im zeichnerischen Teil festgesetzt und darf mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solarkollektoren, Photovoltaik) um bis zum 1,5 m überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Es gilt die **Bauweise** gemäß der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

1.4 Vom Bauordnungsrecht Baden-Württemberg abweichende Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9(1) Nr. 2a BauGB)
In WA1 – WA4 sind die Tiefen der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Abstandsflächen mit 0,3 x H (H= anzusetzende Wandhöhe nach LBO) zu ermitteln.

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen / Carports, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze
Sonstiges Sondergebiet DRK und Feuerwehr 1 - 3
Im SO DRK und Feuerwehr 1 – 3 sind oberirdische Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet 1 - 4 (WA 1 – WA 4)
Im allgemeinen Wohngebiet 1 - 4 sind oberirdische Stellplätze nicht zulässig.
Tiefgaragen, sowie zur Tiefgarage zugehörige Zufahrten und Rampen, sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet 5 (WA 5)
Im allgemeinen Wohngebiet 5 sind oberirdische Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Nebenanlagen zulässig. Zu beachten ist hierbei Punkt 1.12 der Festsetzungen.

Oberirdische Garagen und Carports
Sonstiges Sondergebiet DRK und Feuerwehr 1 - 3
Im SO DRK und Feuerwehr 1-3 sind oberirdische Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet 1 - 4 (WA 1 – WA 4)
Im allgemeinen Wohngebiet 1-4 sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet 5 (WA 5)
Im allgemeinen Wohngebiet 5 sind oberirdische Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Tiefgaragen
Sonstiges Sondergebiet DRK und Feuerwehr 1 - 3
Tiefgaragen, sowie zur Tiefgarage zugehörige Zufahrten und Rampen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Allgemeines Wohngebiet 1 - 4 (WA 1 – WA 4)
Tiefgaragen, sowie zur Tiefgarage zugehörige Zufahrten und Rampen, sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet 5 (WA 5)
Tiefgaragen, sowie zur Tiefgarage zugehörige Zufahrten und Rampen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen für Abfallsammelbehälter
Allgemeines Wohngebiet 1 - 4 (WA 1 – WA 4)
Das Aufstellen von Abfallsammelbehältern ist innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der Flächen für die Tiefgarage sowie innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche im zeichnerischen Teil zulässig.

Weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet DRK und Feuerwehr 1-3
Im SO DRK und Feuerwehr sind weitere Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet 1 - 4 (WA 1 - WA 4)
Im Allgemeinen Wohngebiet 1 - 4 sind weitere Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet 5 (WA 5)
Im allgemeinen Wohngebiet 5 sind weitere Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulässig. Zu beachten ist hierbei Punkt 1.12 der Festsetzungen.

1.6 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 zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

1.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind Retentionsmulden gemäß des Entwässerungskonzeptes (Erschließungsplanung / Entwässerungskonzept, Breiliniger Ingenieure 2024, siehe Anlage zum Bebauungsplan) anzulegen.

Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig in die im Plan ausgewiesenen Retentions- und Versickerungsflächen einzuleiten (Flächen für die Regelung des Wasserabflusses E1 und E2). Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses E1 sind kaskadenartig angeordnete Baummulden, als Schwammstadt-Elemente (Ausführung exemplarisch in der Begründung 7.2.6 beschrieben) herzustellen. Innerhalb dieser Flächen sind Baummulden mit einer mindestens 30cm starken bewachsenen Oberbodenzone und einer Mindestdurchlässigkeit von $k_f = 5 \times 10^{-5}$ m/s, oder einer gleichwertigen Reinigungspassage, auszuführen.

Der erforderliche Gesamtrückhalteraum ist für das 100-jährliche Regenereignis bemessen.

Für die bestehende Mischwasserkanalisation besteht eine Einleitungsbeschränkung von q = 15 l/sha. Die herzustellenden Versickerungsmulden sind für die vollständige Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung der Niederschlagsmengen innerhalb der Bebauungsplangrenzen vorzusehen. Für Starkregenereignisse (>100-jährig) ist ein Notüberlaufschacht zur kontrollierten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen.

Innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses E2 ist ebenfalls eine Versickerungs-/Rückhaltemulde mit einer mindestens 30cm starken bewachsenen Oberbodenzone und einer Mindestdurchlässigkeit von $k_f = 5 \times 10^{-5}$ m/s, oder einer gleichwertigen Reinigungspassage, herzustellen. In die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses E2 müssen die befestigten Flächenanteile im Allgemeinen Wohngebiet 1-4 entwässern, die aufgrund der Topographie nicht in die südwestliche Mulde abgeleitet werden können.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
<u>CEF1: Fledermäuse</u>
Um den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren durch Baumfällungen auszugleichen, sind 12 Fledermaus-Flachkästen in räumlicher Nähe zum Plangebiet anzubringen. Es ist auf freien Anflug, Störungsarmut (insbesondere darf nachts kein Licht auf die Einflugschlitze der Kästen fallen) und unterschiedliche Ausrichtung der Kästen zu achten. Höhe über Grund mind. 3 m.
Auf dem Gelände des Friedhofs sind geeignete Bäume vorhanden, die z. T. auch schon Höhlenansätze etc. aufweisen. Sie können auf lange Sicht Quartierfunktion übernehmen. Die Kästen sind daher auf dem Friedhofsgelände, möglichst an Bäumen mit Habitatpotenzial, aufzuhängen. Die genaue Lage ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen.

<u>CEF2: Zauneidechse</u>
Um den vom Vorhaben verursachten Lebensraumverlust der Zauneidechse auszugleichen, ist eine Fläche von 3.300 m² außerhalb des Eingriffsbereichs als dauerhafter Ersatzlebensraum für die Zauneidechse herzurichten. Die Umsiedlung in diese dauerhafte CEF-Fläche kann erst beginnen, wenn der Zauneidechsen-Lebensraum seine ökologische Funktion übernehmen kann. Die Freigabe erfolgt durch die zuständige Behörde.
Die Ausgleichsflächen sind so anzulegen, dass die Habitateigenschaften folgenden Vorgaben

entsprechen (modifiziert nach Laufer et al., 2014): Auf den Flächen sind auf ca. 20 % der Fläche Altgras und Hochstaudenfluren anzulegen sowie Bereiche mit dichter Ruderalvegetation und Obstbäumen (ca. 40-50 % der Gesamtfläche). Diese Bereiche dienen der Nahrungssuche und als Versteck vor Fressfeinden. Auf den übrigen 40 % sind Bereiche mit lückiger Ruderalvegetation mit Habitatelementen (Gestaltungsvorschlag s. Hinweise Kapitel 9) aus Totholz, ggf. Steinschüttungen und Sandlinsen anzulegen. Die Habitatelemente werden jeweils mind. 80 cm in den Boden eingelassen. Mit diesen Maßnahmen stehen den Eidechsen Überwinterungsmöglichkeiten sowie Eiablageplätze zur Verfügung.
Die Tiere im Bereich des Plangebiets werden, sobald die CEF-Maßnahmenfläche ökologisch funktionsfähig ist, abgefangen und umgesiedelt. Die Umsiedlungszeiträume sind der Maßnahme V6 (Siehe Hinweise Kapitel 9) zu entnehmen.
Die Anlage der dauerhaften CEF-Fläche erfolgt auf den Flurstücken 873, 889/1 und 889/2, die zusammen eine Fläche von ca. 3.500 m² aufweisen. Derzeit befindet sich hier Wiese (889/1 + 889/2) und Acker (873). Für die Aufwertung als Zauneidechsen-Lebensraum ist die Pflanzung von Obstbäumen, die Anlage von Sonderstrukturen (Sand, Holz, ggf. Steinschüttungen), eine Ansaat der Ackerfläche und ein angepasstes Mahdregime für die gesamte Maßnahmenfläche vorgesehen.

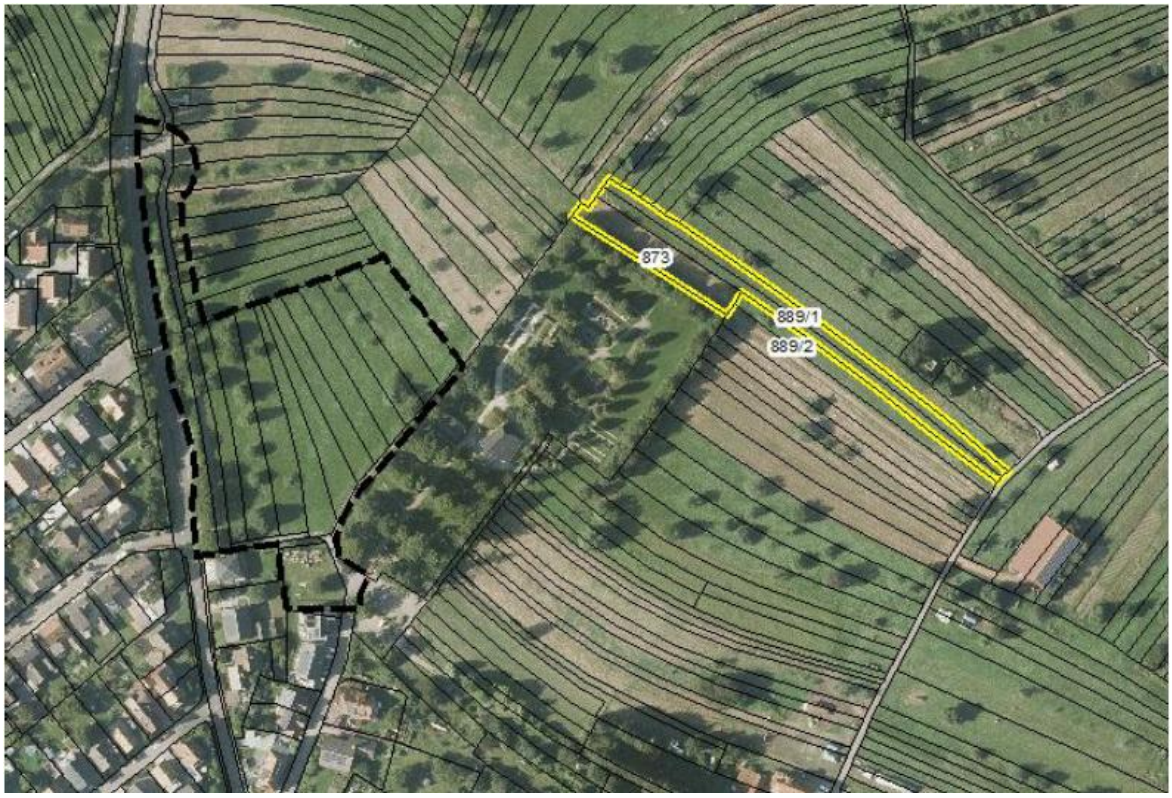

Abb.: Lage der Zauneidechsen-CEF-Fläche (gelb umrandet) nordöstlich des Friedhofs und östlich des Plangebiets (schwarz gestrichelt). Quelle: faktorgrün, Luftbild: LGL-BW 2024

<u>CEF3: Klappergrasmücke, Neuntöter (ebenso Ausgleich Feldhecke)</u>
Um die Beeinträchtigung des Lebensraums der Klappergrasmücke und des Neuntöters zu kompensieren, sind im Umfeld des nachgewiesenen Vorkommens (Offenland mit hochwertigen Mähwiesen in der Umgebung des Plangebiets) Heckenstrukturen zu pflanzen.
Insgesamt sind in geeignetem Nahrungshabitat auf einer zusammenhängenden Fläche von ca. 1,1 ha 1500 m² Hecken anzulegen. Geeignetes Nahrungshabitat muss nicht extra angelegt werden, es findet sich in den vorhandenen, hochwertigen Wiesen in der Umgebung. Für die Heckenpflanzungen ist autochthones Pflanzgut in der Qualität 150/180 zu verwenden. Für den

Neuntöter ist auf einen gewissen Anteil an Dornsträuchern zu achten. Die Pflanzung ist lückig und mit buchtigem Saum auszuführen.
Für die Heckenpflanzung wird von der Gemeinde die Fläche südlich des Gemeindewald-Distrikts Langenbusch bereitgestellt. Sie liegt ca. 800 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt und umfasst insgesamt etwa 5 ha (s. folgende Abbildung)

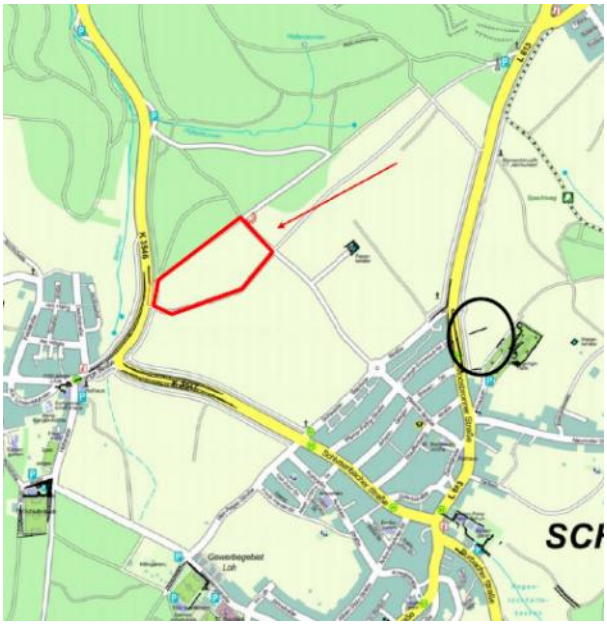

Abb.: Lage der Ausgleichsfläche (rot umrandet), ca. 800 m Luftlinie vom Plangebiet (schwarzer Kreis) entfernt., Quelle: faktorgrün 2025

Vor Beginn der Bauarbeiten muss die Heckenpflanzung ihre ökologische Funktion übernommen haben. Ein entsprechender zeitlicher Vorlauf (ca. 3 Jahre) ist einzuplanen. Die Freigabe der Hecke als funktionierender Ersatzlebensraum erfolgt durch die zuständige Behörde.
Die CEF-Fläche wurde im Winter 2023/24 gemäß der Baubeschreibung von MAILÄNDER CONSULT (2023) hergestellt (s. Anlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (faktorgrün, Freiburg / 09.2025)). Die Freigabe als funktionierender Ersatzlebensraum durch die UNB steht noch aus und muss vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet erfolgen. Um die Beeinträchtigung des Lebensraums der Klappergrasmücke und des Neuntöters zu kompensieren, waren im Umfeld des nachgewiesenen Vorkommens (Offenland mit hochwertigen Mähwiesen in der Umgebung des Plangebiets) Heckenstrukturen zu pflanzen.

CEF4: Höhlenbrüter
Um den potenziellen Wegfall von Nistmöglichkeiten für Kohl- und Blaumeisen durch Gehölzfällungen zu kompensieren, sind vor Beginn des Eingriffs in der Umgebung des Plangebiets 8 Höhlen-Nistkästen für Vögel an Bestandsbäumen anzubringen.
Zur Ausbringung der Kästen eignet sich das Gelände des Friedhofs, hier sind geeignete Bäume in großer Zahl vorhanden. Die genaue Lage der Kästen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen FFH-Mähwiese
Wiese im Steinig:
Es handelt sich um Bereiche des Flurstücks 262, Gemarkung Schluttenbach, nordwestlich des Ortes und südlich des Friedhofs. Im Umfeld befinden sich bereits mehrere in der Offenland-Biotopkartierung der LUBW erfasste Flachland-Mähwiesen (s. Abb. 4 (des Antrags auf Erteilung einer Ausnahme bzgl. des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG, faktorgrün) oder untenstehende Grafik). Die Erläuterung für die Abgrenzung findet sich nachfolgend im Abschnitt

„Anrechenbarkeit“.
Gemäß Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt und der einhergehenden Prüfung der Rechtslage (schriftliche Mitteilung Landratsamt Karlsruhe vom 21.07.2025), darf die bereits bestehende FFH-Mähwiese, obwohl sie von der Gemeinde auf freiwilliger Basis hergestellt wurde, nicht als Ausgleich für den Bebauungsplan „Unterer Henkling“ angerechnet werden. Als Ausgleich anerkannt werden kann daher nur die Schaffung einer Mähwiese auf dem Flächen-anteil, der gemäß der Kartierung 2025 noch keine Mähwiese ist. Dieser entspricht 7608 qm (vgl. Abgrenzung Abb. 4 (des Antrags auf Erteilung einer Ausnahme bzgl. des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG, faktorgrün) oder untenstehende Grafik).

Abb.: Aufwertbare Bereiche im Flst. 262 im Gewann Steinig (grün gestrichelt). In rot sind Magere Flachland-Mähwiesen ersichtlich. Das FFH-Gebiet „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“ ist blau schraffiert dargestellt. (Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de; Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Pflege- und Monitoringempfehlung
Zur weiteren Entwicklung des Bestands zu einer FFH-Mähwiese sollte die aktuelle Pflege fortgesetzt werden. Diese beinhaltet:

- zweischürige Mahdnutzung mit Abräumen des Mähguts:
  Dabei sollte der erste Mahdtermin je nach Aufwuchsstärke zwischen Ende Mai und Mitte Juni erfolgen (abweichend nur nach Abstimmung; s.u.). Die zweite Mahd kann bei sehr geringem Aufwuchs und anhaltender Trockenheit entfallen. Dann muss allerdings dennoch der Gehölzaufwuchs abgemäht werden.
- Kappen/Schneiden des Gehölzaufwuchs zusätz. im Herbst/Winter:
  Bei konsequenter Fortsetzung dieser Maßnahme wird der Gehölz-aufwuchs voraussichtlich auch in den heute noch stark betroffenen Teilen so weit zurückgedrängt werden können, dass langfristig die zweimal jährliche Mahd genügt.
- Bekämpfung des Jakobs-Greiskrauts durch rechtzeitige Mahd (vor der Blüte) und zusätzliches selektives Ausstechen:
  Diese aufwändige Methode zeitigt bereits sichtbaren Erfolg. 2025 wurde in den als FFH-

Mähwiese erfassten Bereichen kaum Jakobs-Greiskraut angetroffen, jedoch ist es noch gehäuft in der wegbegleitenden Baumreihe am nördlichen Rand zu finden.

- Fachliche Begleitung der Pflege zur Abstimmung der Mahdtermine und ggf. erforderlicher Anpassung der Pflege, bspw. bei unzureichender Zurückdrängung des Gehölzaufwuchses:
  Es wird empfohlen, die fachliche Begleitung und das damit verbundene jährliche Monitoring weiterhin durch Herrn Bostelmann vom Büro ALAND vornehmen zu lassen, der die Wiese bereits seit Maßnahmenbeginn kennt und begleitet.
- Monitoring / Entwicklungskontrolle:
  Da die bisherige Pflege der Fläche bereits zur Entwicklung einer FFH-Mähwiese geführt hat, erscheint ein Monitoring in jährlichem Abstand, wie dies bspw. bei den aufzuwertenden Wiesenflächen im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des 100-jährlichen Hochwasserschutzes an der Alb in den ersten Jahren nach der Umsetzung vorgesehen ist, nicht erforderlich. Dort handelt es sich zum einen um noch artenarmes Grünland, zum anderen sind auch explizit die Ziel-Arten Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Großer Feuerfalter genannt, was zu Beginn ein intensives Monitoring rechtfertigt. Bei der Wiese Im Steinig trifft dies jedoch nicht zu. Dennoch wird zur Sicherstellung der weiteren Verbesserung der Wiese und der Erreichung eines Erhaltungszustandes „B“ empfohlen, in den Jahren 3, 5, 7 und 10 nach der aktuellen Kartierung die Wiese Im Steinig gemäß Anhang XIV MaP-Handbuch bzgl. der Erfassung des FFH-LRT 6510 („FFH-Mähwiese“) zu erfassen (entsprechend dem Vorgehen bei den Hochwasserschutzmaßnahmen an der Alb für die späteren Jahre). Die FFH-Kartierungen wären damit in den Jahren 2028, 2030, 2032 und 2035 vorzunehmen.

Wiese am Hedwigshof:
Es handelt sich um Teile des Flurstücks 2803/0, Gemarkung Ettlingen, nordöstlich des Hedwigshofs (s. Abb. 5 (des Antrags auf Erteilung einer Ausnahme bzgl. des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG, faktorgrün) oder untenstehende Grafik)). Bereiche, die durch Gehölze beschattet werden, wurden bei der Abgrenzung für die FFH-Mähwiese ausgespart. Ebenso ausgespart wurde der nordwestliche Bereich entlang der Straße, da diese Fläche im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen ist.

Abb.: Aufwertbare Bereiche des Flst. 2803/0 im Gewann Höllstein bei Ettlingen (grün gestrichelt). Das FFH-Gebiet „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“ ist blau schraffiert dargestellt. (Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de; Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

Zum Zeitpunkt der Begutachtung am 03.09.25 weist die Wiese einen Altgrasstreifen entlang der Straße / Stromleitungen auf. Ansonsten wird sie einheitlich bewirtschaftet. Im Bestand dominiert Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Wiesenklee (*Trifolium pratense*). Der Krau-tanteil scheint bereits recht hoch zu sein. Es sind ein paar wenige Ma-gerzeiger wie beispielsweise Hornklee (*Lotus corniculatus*) vorhanden. Insgesamt ist die Wiese als homogene Fettwiese einzustufen.

Pflege- und Monitoringempfehlung
Zur Entwicklung des Bestands zu einer FFH-Mähwiese sollte die Pflege wie folgt erfolgen:

- zweischürige Mahdnutzung (zu Beginn auch häufiger zur Ausmagerung) mit Abräumen des Mähguts: Dabei sollte der erste Mahdtermin je nach Aufwuchsstärke zwischen Ende Mai und Mitte Juni erfolgen (abweichend nur nach Abstimmung; s.u.). Die zweite Mahd kann in einigen Jahren nach erfolgter Ausmagerung bei sehr geringem Aufwuchs und anhaltender Trockenheit möglicherweise entfallen.
- Verzicht auf Düngung zur Ausmagerung (Erhaltungsdüngung nach erfolgreicher Ausmagerung nach Absprache möglich)
- Fachliche Begleitung der Pflege zur Abstimmung der Mahdtermine und ggf. erforderlicher Anpassung der Pflege
- Zusätzlich wird initial das Einbringen von standortstypischem Saatgut empfohlen:
  - Wiesendrusch oder Mahdgut einer Spenderfläche
  - Streifenansaat (30-50% der Fläche) davor Mahd und Bodenfräsen -Ausbringung im Spätsommer (z.B. mittels Düngestreuers) anschließend anwalzen
  - bedarfsweise Ausführung von Schröpfschnitt nach Einbringung von Samen
- Monitoring / Entwicklungskontrolle:
  Zur Sicherstellung der Entwicklung der Wiese am Hedwigshof wird empfohlen, in den Jahren 3, 5, 7 und 10 die Wiese zu monitoren und gemäß Anhang XIV MaP-Handbuch bzgl. der Erfassung des FFH-LRT 6510 („FFH-Mähwiese“) zu erfassen. Es sollen auch Störeinflüsse mitaufgenommen werden. Das Monitoring wäre damit in den Jahren 2028, 2030, 2032 und 2035 vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahmen Streuobst
M1: CEF-Maßnahmenfläche Zauneidechse nordöstlich des Friedhofs (Schöllbronn)
Auf den östlich des Plangebiets gelegenen städtischen Flurstücken Nrn. 873, 889/1 und 889/2, Gemarkung Schöllbronn, ist die Umsetzung einer CEF-Maßnahme für die Zauneidechse geplant. Dafür ist u.a. die Schaffung von Habitatelementen (Totholz, Sandlinsen, Steinschüttung) sowie die Anlage einer Mäh- und Ruderalwiese vorgesehen. Bislang ist lediglich ein einzelner Baum am östlichen Rand der Fläche vorhanden. Durch sechs weitere Anpflanzungen wird hier ein Streu-obstbestand etabliert. Dafür sollen regional- und lokaltypische Sorten gepflanzt werden. Die möglichen Obstsorten sind der Liste im nachfolgenden Absatz zu entnehmen.

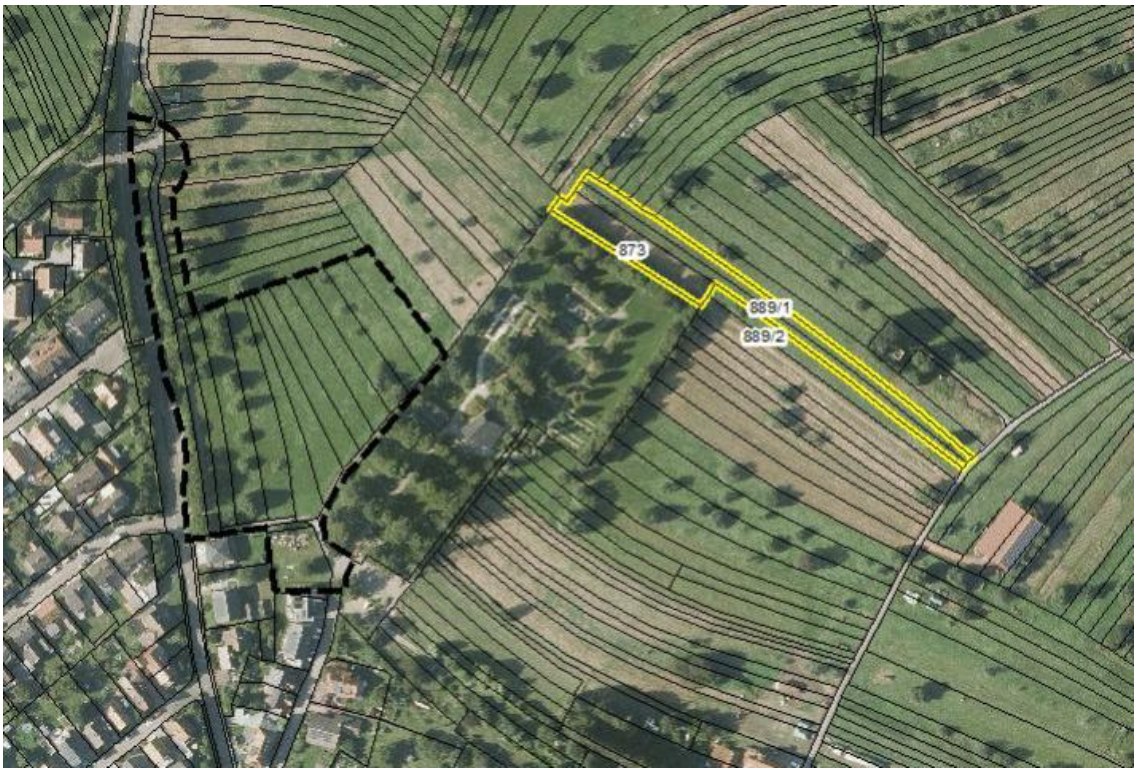

Abb.: Lage der Maßnahmenfläche M1 (Flurstücke 873, 889/1 und 889/2) (Abb. 5 (der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, faktorgrün))

M2: Ergänzung und Erweiterung in bestehendem Streuobstbereich nördlich des Plangebiets

Auf den nördlich des Plangebiets befindlichen städtischen Flurstücken Nrn. 1073, 1075 und 1077, Gemarkung Schöllbronn, ist die Pflanzung von insgesamt 7 neuen Obstbäumen vorgesehen. Zusammen mit 14 Obstbäumen auf diesen Flurstücken sowie unmittelbar angrenzenden Flurstücken ergibt sich ein zusammenhängender Streuobstbestand von ca. 5.800 qm (s. Abb. 5 (des Antrags zur Umwandlung von Streuobst nach § 33a NatschG BW /Erteilung einer Ausnahme nach §30 BNatschG, faktorgrün) o. untenstehende Abbildung).

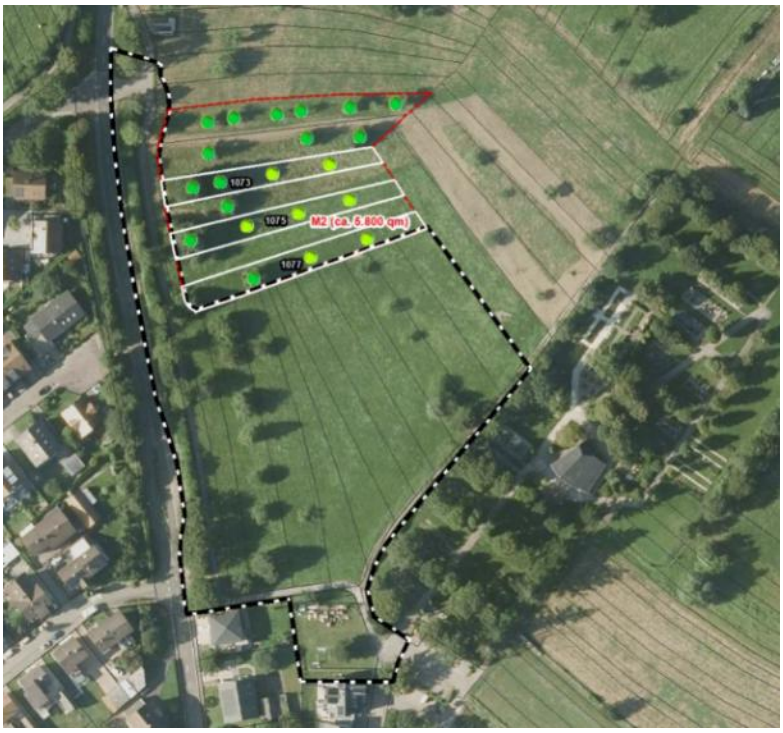

Abb.: Maßnahmenfläche M2. Bestandsbäume sind im dunklerem Grün, Neupflanzungen in hellerem Grün ersichtlich. Die Abgrenzung des zusammenhängenden Streuobstbestandes in engerem Zusammenhang (rot gestrichelt) geht dabei über die Flurstücke mit Pflanzungen (weiß umrandet) hinaus. (Abb. 5 aus dem Umweltbericht)

M3: Etablierung eines neuen Streuobstbestandes östlich des Plangebiets
Auf den östlich des Plangebiets befindlichen städtischen Flurstücken Nrn. 800, 801 und 802, Gemarkung Schöllbronn, ist die Pflanzung von insgesamt 23 neuen Obstbäumen im weiten Stand (ca. 18 m) vorgesehen. Zusammen mit 2 Bestandsbäumen auf diesen Flurstücken ergibt sich ein zusammenhängender Streuobstbestand von ca. 4.500 qm (s. Abb. 6 (des Antrags zur Umwandlung von Streuobst nach § 33a NatschG BW /Erteilung einer Ausnahme nach §30 BNatschG, faktorgrün) oder untenstehende Abbildung).

Abb.: Maßnahmenfläche M3. Bestandsbäume sind im dunkleren Grün, Neupflanzungen in hellerem Grün ersichtlich. Die Abgrenzung des zusammenhängenden Streuobstbestandes in engerem Zusammenhang (rot gestrichelt) entspricht dabei den Flurstücken mit Pflanzungen (weiß umrandet).

Insgesamt erfolgt auf den drei Maßnahmenflächen im Umfeld des Plangebiets somit eine Pflanzung von 6 + 7 + 23 = 36 Obstbäumen. Es handelt sich dabei in weiten Teilen, mit Ausnahme eines kleineren Teilbereichs von M1 sowie dem östlichen Bereich von M3, um Kernflächen und Kernräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte.
Sortenliste:
Für die Pflanzungen sind Hochstämme (3x verpflanzt mit mindestens Stammumfang 12-14 cm, mit Sämlingsunterlage und einer Stamm-höhe von mindestens 1,80 m) regional- und lokaltypischer Sorten zu verwenden. Der Pflanzabstand muss 15 bis 20 m betragen. Die Auswahl der Sorten kann aus der Pflanzliste Streuobst (Punkt 14 der Hinweise) durch eine mit den lokalen Obstsorten erfahrene Fachperson erfolgen:

Umsetzungsfrist
Die Baumpflanzungen müssen spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der Rodung der Streuobstbäume im Plangebiet vorgenommen werden.

Maßnahmen zur Pflege
• Durchführung eines fachgerechten Pflanzschnitts der Bäume, sowie mindestens in den ersten fünf Jahren jährlich eines Erziehungsschnitts (bis Erreichen der gewünschten Kronenhöhe), anschließend ein Pflegeschnitt mind. alle 3 Jahre.
• Wässern der Bäume in den ersten beiden Vegetationsperioden nach Pflanzung, danach Bewässerung bei Bedarf (bspw. in trockenen Jahren)
• Nachpflanzen bei Ausfall

• bei Bedarf: Beseitigung von unerwünschtem Fremdbewuchs
• bei Bedarf: Baumscheibenbehandlung, Verbissschutz und Stamm-anstriche
• Mahd der Wiesenflächen und Abtragen des Mahdguts zweimal jährlich (1. Schnitt ab beginnender Blüte der bestandsbildenden Gräser (je nach Witterungsbedingungen Mai-Juni), Durchführung mit schneidenden Mähgeräten wie Balkenmähern oder Messerbalken am Schlepper
• kein Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden

Pflanzung und Pflege erfolgen entweder über die Pächter der jeweiligen Flurstücke; in diesem Fall sind die Pflege- und Bewässerungsvor-gaben in den jeweiligen Pachtverträgen festzuhalten. Sollte seitens der Pächter hierzu kein Interesse bestehen, erfolgt eine Auftragsvergabe durch die Stadt an einen geeigneten Betrieb (Landwirtschaftsbetrieb oder Gartenbaubetrieb).
Monitoring
Die Funktionstüchtigkeit der Ausgleichspflanzungen ist regelmäßig im Rahmen eines Monitorings (spätestens alle fünf Jahre) zu kontrollieren. Nachpflanzungen für etwaige Ausfälle sind vorzusehen, einzufordern und umzusetzen.

Verwendung von Materialien
Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Fassaden sind nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

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.

Vogelfreundliche Fassadengestaltung / Vogelschutzsichere Verglasungen
Es sind ausschließlich Fensterscheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zulässig. An Eckfensterverglasungen, Glasbalkon- und Terrassenbrüstungen dürfen ausschließlich vogelschutzsichere Verglasungen analog des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, hochwirksames Vogelschutzglas Nr. 1-9 verwendet werden (siehe RÖSSLER & al. 2022 S. 38 / 39, analog österreichische Norm 191040). Fensterflächen, welche nahestehende Gehölzkronen spiegeln (bis 5 m Distanz), werden ebenfalls mit einer entsprechenden Musterung versehen.

1.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Bauliche Anlagen im Sinne von § 2 LBO BW sind auf Flächen mit eingetragenen Leitungsrechten nicht gestattet. Ausnahmen können in Absprache mit der Stadt Ettlingen bzw. dem Versorgungsträger vereinbart werden. Bezüglich Gehölzpflanzungen sind bei einem Abstand ≤ 2,5 m zwischen Stamm und Leitung zwingend Schutzmaßnahmen gemäß DVGW GW 125 mit der Stadt Ettlingen zu vereinbaren und umzusetzen.

Mit einem Leitungsrecht belastete Flächen
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit L1-L6 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

Für L3 und L4 wird zusätzlich ein Leitungsrecht zugunsten der Grundstücksanlieger festgesetzt.

1.9 Immissionsschutz

(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aufgrund von Betriebsanlagenlärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB – „Lärm 1“

Die baulichen Schallschutzanlagen für die westliche Lärmschutzwand sind auf den mit „Lärm 1“ festgesetzten Flächen im zeichnerischen Teil als Lärmschutzwandkonstruktion zu realisieren. Die mindestens anzusetzende Höhenstaffelung der Lärmschutzwand ist der Anlage 5.2 der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Unterer Henkling“, von Koehler & Leutwein (03.2025) zu entnehmen. Für die Lärmschutzwandelemente sind die Ausführungen der zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-LSW 22) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten. Es sind die nach Osten und die nach Westen orientierten Wandelemente der Lärmschutzwand in hochabsorbierender / stark reflexionsmindernder Ausführung zu erstellen.

Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aufgrund von Betriebsanlagenlärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB– „Lärm 2“

Bauliche Schallschutzmaßnahmen für die Lärmschutzanlage am Parkplatz Feuerwehr sind entsprechend der festgesetzten Fläche „Lärm 2“ im zeichnerischen Teil als Lärmschutzwand-konstruktion / geschlossene Wandkonstruktion mit einer Wandhöhe von mindestens 2,5 m über der Grund-Höhe 345,5 m über NHN und einer mindestens 4m tiefen Teilüberdachung Ost auszuführen. Die Konstruktion muss mindestens entsprechend der Anlage 5.2 der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Unterer Henkling“ von Koehler & Leutwein (03.2025) ausgeführt werden. Für die Wandelemente sind die Ausführungen der zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-LSW 22) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten. Es ist eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB einzuhalten. Es ist eine schalldicht geschlossene Verbindung zwischen Wand und Dachkonstruktionen herzustellen.
Eine Abschirmung im östlichen Bereich des Feuerwehrparkplatzes (siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplan Fläche „Lärm 2“) ist nach § 9 Abs.2 BauGB erst bei Errichtung der östlich daran anschließenden Wohngebäude (WA 1-4) innerhalb des Plangebietes notwendig.

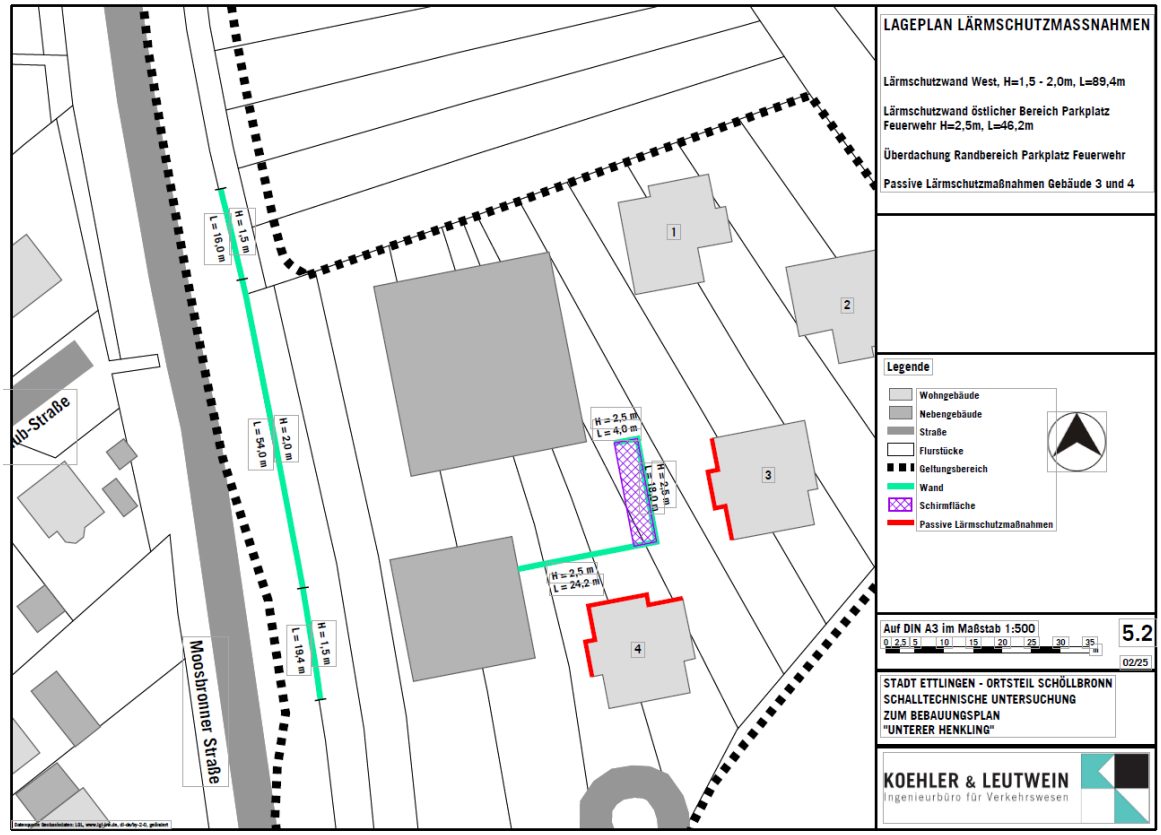

Abb.: Anlage 5.2 aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Unterer Henkling, Quelle: Koehler & Leutwein

<u>Passive Lärmschutzmaßnahmen in WA3 und WA4</u>
Am Gebäude 3 (Westfassade) (WA 3) und Gebäude 4 (Nord- und Westfassade) (WA4) sind durch Grundrissorientierungen öffenbare Fenster von Aufenthalts- / Schlafräumen auszuschließen oder durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, in Aufenthalts- / Schlafräumen bei teilgeöffnetem Fenster einen Innenraumpegel von 30 dB(A) während des Nachtzeitraums nicht zu überschreiten.

1.10 Pflanzgebote
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
<u>Pflanzgebot auf privaten Grundstücken</u>
Innerhalb des WA sind je angefangener 400 qm Grundstücksfläche entweder mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm) und 3 Sträucher oder 2 standortgerechte Laubbäume 2. / 3.Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm) und 3 Sträucher oder 1 hochstämmiger Obstbaum und 3 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb des SO sind je angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche entweder mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm) und 3 Sträucher oder 2 standortgerechte Laubbäume 2. / 3.Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm) und 3 Sträucher zu

pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebot bezüglich der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
In den Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist mittels einer standortgerechten und gebietsheimischen Wiesen-Ansaat für wechselfeuchte Standorte eine Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen (2-malige Mahd pro Jahr mit Abtrag des Mahdguts). Zulässig sind darüber hinaus für die Funktionsfähigkeit der Anlagen erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen.
Die Arten der Pflanzliste (siehe Hinweise Kapitel 14) werden empfohlen. Zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume können auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer im Plangebiet von Hauptgebäuden und Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 10° sind zu einem Anteil von mindestens 70% extensiv zu begrünen.
Die Mindestsubstrathöhe beträgt bei Hauptgebäuden 10 cm, bei Nebenanlagen 8 cm.
Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.
Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.
Zugunsten von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie kann die Fläche der Dachbegrünung um maximal 20 % der Gebäudegrundfläche verringert werden.

Überdeckung von Tiefgaragen
In den Untergrund eingebundene Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht werden folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 50 cm
- für Sträucher mindestens 60 cm
- für Baumpflanzungen mindestens 100 cm

Die Arten der Pflanzliste (siehe Hinweise Kapitel 14) werden empfohlen.

1.11 Erhaltungs- und Pflanzbindungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Sie sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten:
- Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen.
- Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen.
Die Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

1.12 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Anbauverbotszone Verknüpfungsbereich A1
Innerhalb der Flächen A1, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist unzulässig:

Die Errichtung von Hochbauten jeder Art, ausgenommen einer Trafostation auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Versorgungsfläche und einer Lärmschutzwand auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Fläche „Lärm 1“.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Vorgartenzone A2
Innerhalb der Flächen A2, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist unzulässig:
Die Errichtung von Nebenanlagen jeder Art, ausgenommen der zur Erschließung erforderlichen Zuwegungen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude im SO DRK und Feuerwehr 1 - 3 und im allgemeinen Wohngebiet 1 - 4 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5°zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet 5 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-30° zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten werden nur als für die Gebäudenutzung technisch erforderliche Aufbauten zugelassen.
Dachaufbauten auf Flachdächern haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (X ≥ Z; s. Beispielskizze).

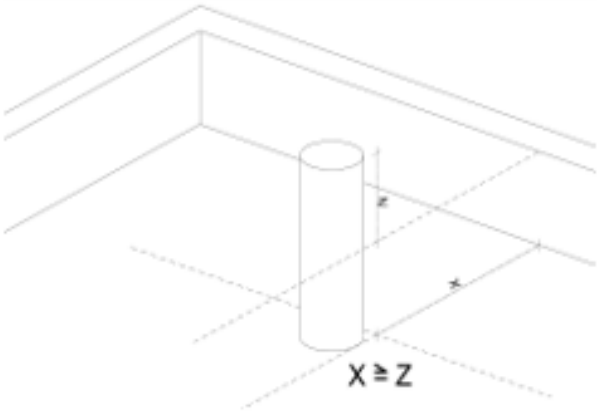

Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten (Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

2.1.1 Fassadengestaltung / Materialien

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben (insbesondere in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben) sowie von glänzenden oder spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Verglasungen oder Anlagen zu Gewinnung von Solarenergie ist unzulässig.

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege, Stellplätze etc. benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen

als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

2.4 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

2.5 Einfriedungen
(§74 Abs. 1 Nr.3 LBO)
Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer/ straßenseitiger Grundstücksgrenze.

Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 15 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel sein.

2.6 Flächen für Abfallsammelbehälter
(§74 Abs. 1 Nr.3 LBO)
Für die allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 ist eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Müll“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind die zur Abholung bestimmten Müllbehälter aufzustellen.

Das temporäre Aufstellen von Müllbehältern am Entleerungstag und Sperrmüll ist in den allgemeinen Wohngebieten 1-4 nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

2.7 Außenantennen
(§74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Je Gebäude ist maximal eine Gemeinschaftsantennen- oder Satellitenanlage zulässig. Die Anlage darf vom öffentlichen Straßenraum (Fußgängerperspektive) nicht einsehbar sein.

2.8 Niederspannungsfreileitungen
(§74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

D Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung

E Verfahrensvermerke

Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 08.11.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO	vom 26.01. bis 16.02.2024
Öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO	vom 17.04. bis 16.05.2025
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO	vom XX.XX. bis XX.XX.20XX
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO	am XX.XX.202X

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wurde unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen.

Ettlingen, ……

Johannes Arnold
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am …….

Wassili Meyer-Buck
Amtsleiter