

**STADT BRETEN**

**LANDKREIS KARLSRUHE**

---

.....  
**Begründung (Entwurf)**

**zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“,**

**Gemarkung Bretten**  
.....

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planänderungsgebiet .....</b>	<b>1</b>
1.1	Lage im Raum, Abgrenzung und Größe	1
1.2	Bestand	2
<b>2</b>	<b>Ziele und Zwecke der ersten Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>2</b>
2.1	Grund der ersten Planänderung	2
2.2	Geltendes Recht und andere Planungen	3
2.3	Verfahren	4
<b>3</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung / Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, ergänzte und geänderte Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>5</b>
4.1	Schutzgebiete und geschützte Bereiche	7
<b>5</b>	<b>Planverwirklichung und Kostenschätzung.....</b>	<b>7</b>

---



## 1.2 Bestand

Bei dem Bebauungsplanänderungsgebiet handelt es sich um zwei Flurstücke mit Größen von 1.662 m<sup>2</sup> und 1.586 m<sup>2</sup>. Das Eckgrundstück Fichteweg / Heilbronner Straße ist mit der neuapostolischen Kirche Bretten bebaut. Bei dem nördlich davon liegenden Grundstück handelt es sich um eine Baulücke. Diese war bis 2013 bebaut, am Ende des Jahres 2013 wurde das ursprünglich darauf errichtete Wohnhaus abgerissen und das Grundstück gänzlich freigeräumt.

Bei dem Bebauungsplanänderungsgebiet handelt es sich um eine Teilfläche des 8,5 ha großen bestehenden und annähernd vollständig bebauten Wohngebiets "Am Schänzle". Die darin vorhandenen Gebäude wurden überwiegend in den fünfziger, sechziger und siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts errichtet. Dieses Wohngebiet umfasst insgesamt 89 bebauten Grundstücke sowie drei Baulücken, von denen eine, wie beschrieben, in diesem Änderungsbereich liegt.

Im gesamten Wohngebiet "Am Schänzle" sind überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden, diese werden durch mehrere Mehrfamilienhäuser und zwei aneinander gebaute Wohnhäuser ergänzt. Im Gebiet liegen auch die Gebäude zweier Kirchengemeinden (eins davon ist die genannte neuapostolische Kirche) und einer ehemaligen Gärtnerei. Weiterhin befinden sich im Gebiet einige Büros und eine Kanzlei, diese dienen der Ausübung freier Berufe.

## 2 Ziele und Zwecke der ersten Bebauungsplanänderung

### 2.1 Grund der ersten Planänderung

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die Bebauungsmöglichkeiten auf zwei sehr großen Grundstücken im Wohngebiet "Am Schänzle" erweitert werden, die in zentraler Lage an der Heilbronner Straße liegen. Im Vergleich zu diesen beiden Grundstücken sind alle übrigen Flurstücke zwischen dem Fichteweg und der nördlich des Wohngebiets "Am Schänzle" verlaufenden B 35 deutlich kleiner. Dies gilt insbesondere auch für die benachbarten westlich und nördlich liegenden Grundstücke.

Derzeit ist eine immense Nachfrage nach Wohnraum in Bretten vorhanden. Es gibt einen großen Bedarf an zentral gelegenen modernen Wohnungen. Durch diese Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften städtebaulich so ergänzt, verfeinert und angepasst werden, dass auf den beiden Flurstücken leichter heutige Wohnstandards und im Trend liegende kubische Bauformen realisiert werden können als bislang. Diese Bauformen sind an der zentralen Heilbronner Straße gut vertretbar und in ähnlicher Form dort auch schon vorhanden, z.B. in der Heilbronner Straße 1. Je nach Gebäudeentwurf können auch zusätzliche Wohnungen neu entstehen.

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen weitere architektonische Gestaltungsmöglichkeiten zur Realisierung von Bauvorhaben eröffnet werden. Die bislang durch die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzten zulässigen Baumassen ändern sich durch diese Bebauungsplanänderung nicht, die bisher getroffenen Festsetzungen gelten weiterhin.

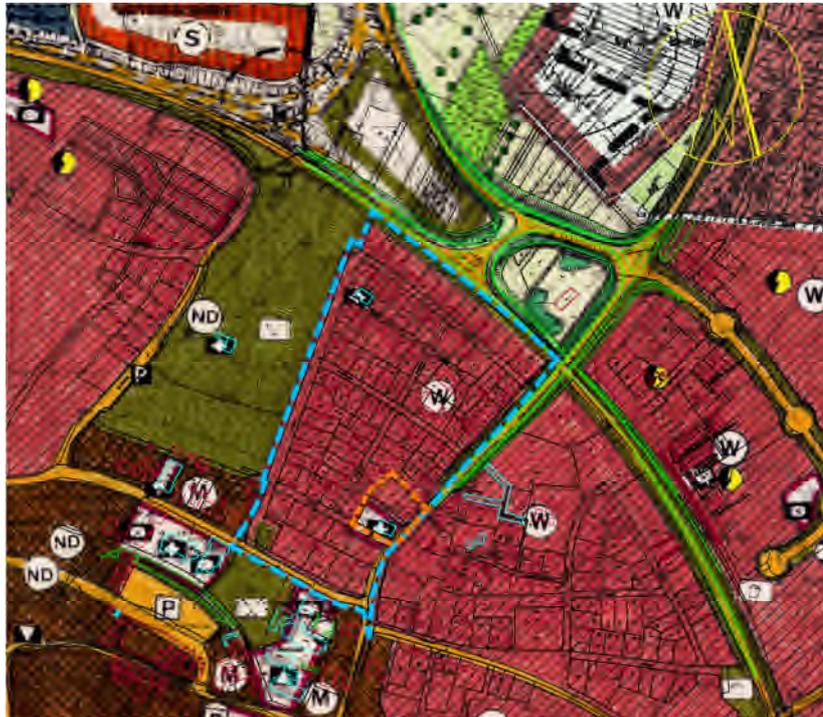
Für die im Planänderungsgebiet vorhandene große Baulücke liegen konkrete Baupläne für den Bau eines Mehrfamilienwohnhauses mit acht Wohnungen und Tiefgarage vor. Für dieses Bauvorhaben kann auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes "Am Schänzle" derzeit keine Baugenehmigung erteilt werden. Bislang werden durch das geplante Bauvorhaben die Wandhöhen durch ein unzulässiges Staffelgeschoss überschritten, die festgesetzte Dachneigung wird unterschritten und die hintere Baugrenze wird durch eine geplante Tiefgarage überschritten. Es ist auch das Ziel der Bebauungsplanänderung, dieses Bauvorhaben (oder unter Umständen ein anderes ähnliches) zu ermöglichen.

Für das benachbarte Flurstück der neuapostolischen Kirche sollen die Bebauungsmöglichkeiten gleichermaßen erweitert werden, hier insbesondere auch durch Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche - auch wenn durch die Kirchengemeinde aktuell keine Bauabsichten bestehen - um bei Bedarf später ein einheitliches Ortsbild am Kreuzungsbereich Fichteweg / Heilbronner Straße ermöglichen zu können.

## 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist der Bereich als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand, dargestellt. Regionalplanerische Belange stehen dem Bebauungsplanänderungsverfahren daher nicht entgegen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist das gesamte Wohngebiet "Am Schänzle" und damit auch das Planänderungsgebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die dargestellte Nutzungsart bleibt durch die erste Änderung des Bebauungsplans unberührt.



Sonstige übergeordnete Planungen oder Zielsetzungen stehen dieser Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Der zur ersten Änderung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ umfasst eine Fläche von ca. 0,32 ha. Der ursprüngliche Bebauungsplan erlangte seine Rechtskraft am 21.12.2016.

### **2.3 Verfahren**

Die erste Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB vollzogen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann für Bebauungspläne erfolgen, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Das beschleunigte Verfahren kann aufgrund der Abweichungsmöglichkeit von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften mit einem wesentlich niedrigeren Aufwand betrieben werden und führt zu schnellerem Planungsrecht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben, denn

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S.d. § (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sind nicht geplant und
- die Grundflächen im Planänderungsgebiet liegen sehr deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, so dass auch von einer überschlägigen Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden kann.

Umweltrechtliche Belange werden nicht berührt, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen im beschleunigten Verfahren.

Auf der Basis der zum Bebauungsplan „Am Schänzle“ im Jahr 2014 durch das Büro Umweltplanung Dr. Münzing, Flein, erstellten artenschutzrechtlichen Potentialanalyse kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, siehe dazu auch Punkt 4 Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.

### **3 Inhalt der Bebauungsplanänderung / Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, ergänzte und geänderte Festsetzungen**

Durch diese Bebauungsplanänderung wird das auf dem Flurstück Nr. 827/1 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Baufenster entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand in Richtung des Fichtewegs um 2,5 m erweitert.

Damit liegt das vorhandene Kirchengebäude zukünftig gänzlich im überbaubaren Bereich, was bislang nicht der Fall war. Zum Fichteweg bleibt mit einem Abstand von 3,5 m immer noch ein genügend großer Bereich frei von Bebauung, wie er bereits seit Jahren dort so vorhanden ist.

Weiterhin werden auf den beiden Flurstücken im Planänderungsgebiet Gebäude mit Staffelgeschossen alternativ zu den bislang schon und auch künftig weiterhin zulässigen Dachgeschossen ermöglicht. Diese Staffelgeschosse sind bislang ausgeschlossen, gehören aber zu im Trend liegenden Bauformen und lassen besonders attraktive Wohnungen mit viel Belichtung zu.

Dementsprechend werden die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (Punkt 3 der Bebauungsplanvorschriften) ergänzt. Bei der Ausführung von Staffelgeschossen werden zukünftig Wandhöhen bis maximal 10,0 m zugelassen, so dass die bislang im Planänderungsgebiet zulässigen festgesetzten Firsthöhen um 0,5 m unterschritten werden.

Zur Zulassung von Staffelgeschossen wird auch der entsprechende Passus in den Örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 1 ergänzt. Sofern Staffelgeschosse zur Ausführung gelangen, sind sie zwingend mit begrünten Flachdächern zu errichten, um dem Klimawandel entgegenzuwirken und eine Verbesserung des Kleinklimas zu erreichen.

Da auf den beiden Flurstücken im Planänderungsgebiet die Anzahl der zulässigen Nutzungseinheiten nicht begrenzt ist und pro Wohnungen mehr Stellplätze nachzuweisen sind als in der Landesbauordnung vorgesehen, wird die Anlage von Stellplätzen in Tiefgaragen zukünftig erleichtert. Tiefgaragen dürfen zukünftig die hintere Baugrenze bis 6,0 m (eine Stellplatzlänge) überschreiten, sofern sichergestellt ist, dass sie gänzlich im Gelände liegen und von außen bzw. für die Nachbarschaft nicht sichtbar sind. Mit Rücksicht auf die Nachbarn darf das vorhandene Gelände zur Überdeckung von Tiefgaragen hinter dem ausgewiesenen Baufenster nur maximal 0,5 m aufgefüllt werden. Punkt der Bebauungsplanvorschriften wird dementsprechend angepasst.

Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Am Schänzle" sind weiterhin im Planänderungsgebiet gültig.

#### **4 Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen findet bei Bebauungsplänen und deren Änderung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm keine Anwendung. In diesen Fällen gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung und Erweiterung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es dürfen keine Verstöße gegen den Artenschutz vorliegen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist im Jahr 2014 mittels einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse zum Bebauungsplan „Am Schänzle“ erfolgt.

Das Büro Umweltplanung Dr. Münzing, Flein, hat die artenschutzrechtliche Prüfung somit vollzogen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros zum Bebauungsplan „Am Schänzle“ ist als Anlage beigefügt.

Darin kam der Fachgutachter bezüglich des Artenschutzes bzw. artenschutzrechtlicher Konflikte zu folgendem Fazit:

„Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst, wenn die Gehölbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit (März-August) erfolgt oder gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt wurde. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

An wenigen Gebäuden bestehen freie Einflug- und Unterschlupfmöglichkeiten, so dass hier Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten (Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, ggf. auch der Raufhautfledermaus und Graues Langohr) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Solange im Rahmen der Umsetzung der Planung keines dieser Gebäude abgerissen wird, besteht auch nicht die Gefahr, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1 und 3 BNatSchG erfüllt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen) sind nicht erforderlich.“

Die im Fazit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen, die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG umgehen sollen, wurden als textliche Festsetzungen bereits in den Bebauungsplan „Am Schänzle“ aufgenommen.

Die ergänzten und geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften) führen nicht zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen und haben letztlich keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Für Tiere ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine essentiellen Störungen. Eventuelle Störungen durch Baumaßnahmen werden zeitlich begrenzt und vorübergehend sein. Hinsichtlich des Artenschutzes ist von keiner artenschutzrechtlichen Konfliktsituation auszugehen, weil es sich um ein bereits früher ganz und heute zur Hälfte bebautes Planänderungsgebiet handelt. Bei der Nachbarschaft bzw. dem gesamten Wohngebiet „Am Schänzle“ handelt es sich um ein dicht bebautes Quartier und diese Bebauungsplanänderung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Bestand.

Auch hinsichtlich der Schutzgüter findet keine Beeinträchtigung statt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch und Erholung, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind zu vernachlässigen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Situation bzw. für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung im Vergleich zur bislang geltenden Beurteilungsgrundlage.

Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in Anbetracht dessen, dass es durch die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ zu keinen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

Das Flurstück Nr. 829 (Baulücke) ist seit Ende des Jahres 2013 freigeräumt. Das ursprünglich darauf vorhandene Gebäude wurde von privater Seite abgerissen und die vorhandenen Gehölze wurden gerodet (nach Inaugenscheinnahme und Zustimmung durch einen Gutachter zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange). Dies geschah somit vor der Erstellung der Potentialanalyse und bevor der Bebauungsplan seine Rechtskraft erlangte. Seither hat auf dem Grundstück keine Veränderung stattgefunden.

An den anderen Gebäuden und Grundstücken in der angrenzenden Umgebung bzw. Nachbarschaft, darunter auch das Kirchengebäude im Planänderungsgebiet, haben seit der Erstellung der Potentialanalyse keine Veränderungen stattgefunden. Für etwaige geplante Baumaßnahmen enthält bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Schänzle“ festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist damit bauplanungsrechtlich sichergestellt.

Eine bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bzw. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist verfahrensrechtlich nicht vorgesehen.

#### **4.1 Schutzgebiete und geschützte Bereiche**

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlotter Platte“, das seit 07.09.1992 ausgewiesen ist.

Um dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes „Bauschlotter Platte“ nicht zu widersprechen, sind die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen zwingend zu beachten. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann bei Beachtung dieser Bestimmungen und Auflagen ausgeschlossen werden.

Ein Hinweis auf dieses Wasserschutzgebiet und die darin geltenden Bestimmungen und Auflagen ist im Bebauungsplan „Am Schänzle“ bereits enthalten.

Weitere Schutzgebietsverordnungen bzw. geschützte Bereiche wie Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, besonders geschützte Biotop nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg usw. liegen nicht auf dem Plangebiet.

#### **5 Planverwirklichung und Kostenschätzung**

Die Infrastrukturversorgung erfolgt über die bestehenden örtlichen Netze.

Für die Stadt Bretten entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Erschließungskosten und die Durchführung einer Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen verwaltungsintern lediglich Kosten beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht für die Erarbeitung dieser Bebauungsplanänderung.

Stadtentwicklung und Baurecht, Bretten, C. Hausner