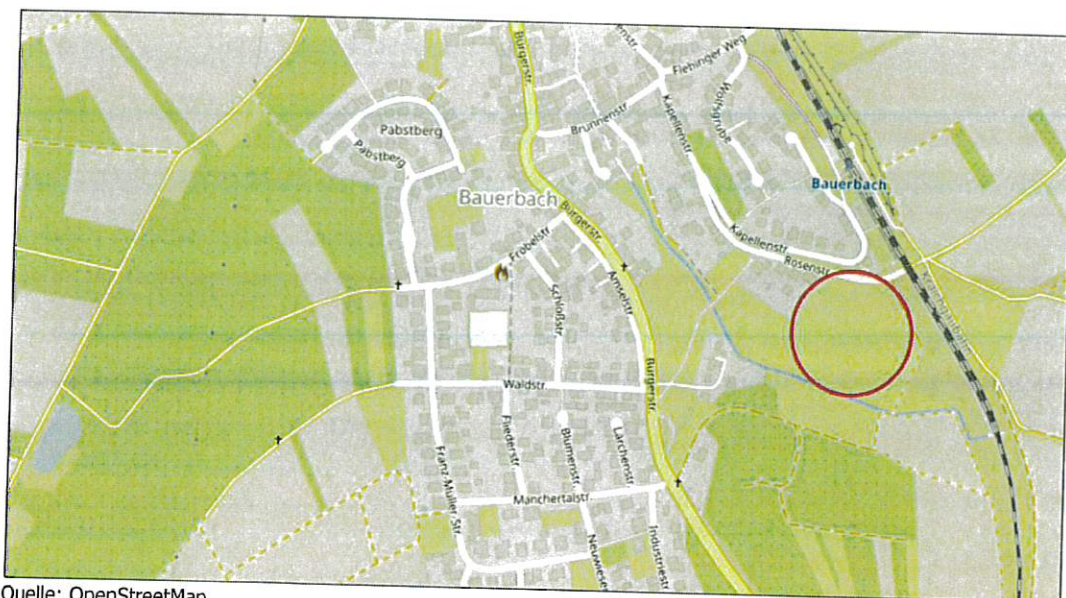




## Stadt Bretten Ortsteil Bauerbach

**Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2005 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim für die Darstellung/Ausweisung einer Wohnbaufläche („Beim Weiherbrunnen, 1. Änderung und Erweiterung“), Gemarkung Bretten-Bauerbach**



Quelle: OpenStreetMap

Stand: Feststellungsbeschluss

### Bearbeitung für die Stadt Bretten

Weber Consulting Beratungs GmbH  
Bauschlatterstraße 62  
75177 Pforzheim

#### Ausfertigung



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Änderung des Flächennutzungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses vom 25.06.2024 übereinstimmt.

Für den Gemeinsamen Ausschuss

Wolff

Oberbürgermeister/ Vorsitzender des Gemeinsamen Ausschusses

## INHALT

Seite

|          |                                                                                                                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkung/ Ziele der Planung .....</b>                                                                                                         | <b>2</b>  |
| <b>2</b> | <b>Plangebiet/ Bestandssituation .....</b>                                                                                                           | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation.....</b>                                                                          | <b>7</b>  |
| <b>4</b> | <b>Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben.....</b>                                                                                           | <b>9</b>  |
| <b>5</b> | <b>Geplante Darstellung des FNPs .....</b>                                                                                                           | <b>11</b> |
| 5.1      | Städtebau/ Bauliche Nutzung .....                                                                                                                    | 12        |
| 5.2      | Verkehrerschließung .....                                                                                                                            | 12        |
| 5.3      | Technische Infrastruktur .....                                                                                                                       | 13        |
| <b>6</b> | <b>Prüfung von Planungsalternativen .....</b>                                                                                                        | <b>14</b> |
| 6.1      | Standortvarianten .....                                                                                                                              | 14        |
| 6.2      | Konzeptvarianten .....                                                                                                                               | 14        |
| <b>7</b> | <b>Umweltbericht .....</b>                                                                                                                           | <b>15</b> |
| 7.1      | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....                                                                          | 15        |
| 7.2      | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind ..... | 15        |
| 7.3      | Zusätzliche Angaben: .....                                                                                                                           | 24        |
| <b>8</b> | <b>Auswirkungen der Planung/ Abwägung.....</b>                                                                                                       | <b>25</b> |

## 1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung

### ***Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung***

Die Stadt Bretten beabsichtigt die beiden benachbarten und sich verkehrstechnisch bedingenden Wohngebiete „Obere Krautgärten“ und „Beim Weiherbrunnen“ im Ortsteil Bauerbach in ein wirtschaftlich tragfähigeres Gesamtkonzept zu überführen und somit gleichzeitig den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Hierzu sind die zu Grunde liegenden Bebauungspläne separat zu ändern. Mit dem Ende September 2022 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan („Obere Krautgärten 1. Änderung“) wurde diesem Umstand bereits Rechnung getragen und die ersten Weichen gestellt. Da diese Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wurde, ist der Flächennutzungsplan im Nachgang lediglich berichtigt worden.

Mit einem zeitlichen Versatz wurde am 10.05.2022 auch das Änderungsverfahren für den östlich angrenzenden Teilbereich (Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung) initiiert. Insbesondere Richtung Süden und im Westen weicht der Bebauungsplan von seiner ursprünglichen Abgrenzung und somit auch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Hier wurden weitere Flächen miteinbezogen. Es handelt sich demnach um eine Ausdehnung in den Außenbereich.

Durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs werden teilweise bisherige Außenbereichsflächen miteinbezogen, wonach der Bebauungsplan im regulären Verfahren mit zweistufiger Bürger- und Behördenbeteiligung sowie Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen ist.

Weiterhin wird durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen und Flächen für die Landwirtschaft bzw. Dauergrünland in Anspruch genommen. Die derzeit geplanten Wohnbauflächen in diesem Bereich ragen nur bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes bzw. bis zum letzten bebauten Grundstück in der Rosenstraße.

Mit der zu Grunde liegenden Abgrenzung und den geplanten Festsetzungen kann dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nicht entsprochen werden. Der Flächennutzungsplan soll daher punktuell im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Zukünftig sollen die Flächen nördlich der Kleintierzuchtanlage, zwischen den Teilbereichen „Obere Krautgärten“ und „Beim Weiherbrunnen“ als Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Flächen am südlichen Rand des Geltungsbereichs hingegen, sollen als Grün- und Versorgungsflächen dargestellt werden.

### **Verfahren/ Zuständigkeit**

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ mit der Vergrößerung des Geltungsbereichs eine Ausdehnung des Siedlungskörpers, in den bisher unbeplanten Außenbereich vorgenommen wird und dies nicht den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans 2005 entspricht, ist die Durchführung eines punktuellen Änderungsverfahrens erforderlich. Dieses soll parallel zum Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt werden.

Auf Grund der Hinzunahme bisher unbebauter Außenbereichsflächen ist für den o.g. Bebauungsplan ein Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit der nachträglichen Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen.

Für die Flächennutzungsplanung in der Stadt Bretten ist die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim zuständig. Beschlussfassungen erfolgen im gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft. Maßgeblich ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Gesamtfortschreibung des FNP 2005 mit nachfolgenden punktuellen Änderungen und Berichtigungen.

Nach Vorberatung des Gemeinderates im Mai 2022 (Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans) hat der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/ Gondelsheim in seiner Sitzung am 16.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 09.12.2022 – 20.01.2023 statt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen stehen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Die Änderungsinhalte, welche auf Ebene des Bebauungsplans vorgenommen wurden, hatten keinen Einfluss auf die vorliegende FNP-Änderung.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, in seiner Funktion als höhere Raumordnungsbehörde, stimmte der geplanten Änderung zu, da der Bereich als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung eingestuft ist. Vor dem Hintergrund der guten ÖPNV-Anbindung des Areals sowie der räumlichen Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erscheint dem Regierungspräsidium die vorliegende Planung aus raumordnerischer Sicht plausibel, sodass Belange der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Im Hinblick auf die Fortschreibung des Regionalplans wurde angeregt, sicherzustellen, dass die avisierten höheren baulichen Dichten von 50 – 55 EW/ ha umgesetzt werden. Zu der gleichen Einsicht kommt der Regionalverband Mittlerer Oberrhein.

Die Anregungen des Landwirtschaftsamts, wonach Siedlungserweiterungen in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim fast immer zu Lasten der Landwirtschaft gehen, wurden mit dem Argument zurückgewiesen, dass die Flächen im Regionalplan teilweise bereits als Flächen zur Siedlungserweiterung vorgesehen sind. Die raumordnerische Grundsatz-Festlegung (schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe II) wurde im Rahmen der Abwägung überwunden.



Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 02.04.2024 – 03.05.2024 statt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen.

Verschiedene Hinweise (Bodendenkmalpflege, Geologie, Technische Infrastruktur, Auseinandersetzung mit Immissionen) wurden im Rahmen des Bebauungsplans aufgegriffen (Gutachten Immissionsschutz) bzw. sie betrafen nachfolgende Planungsebenen (Erschließungsplanung) und waren für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.

Die nochmals wiederholten Bedenken des Landwirtschaftsamts wurden mit Verweis auf die überwiegenden Siedlungsbelaenge sowie teilweise Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplans (Verringerung Inanspruchnahme von Ackerflächen durch teilflächige Heranziehung weniger ertragreicher Flächen sowie Kombinationsnutzungen von Landwirtschaft und Naturschutz) nochmals zurückgewiesen.

## 2 Plangebiet/ Bestandssituation

### **Lage und Größe**

Das Plangebiet umfasst ca. 2,5 ha und liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Bauerbach. Die nördliche Begrenzung bildet die Rosenstraße und die sich anschließende Bebauung. Im Westen ragt der Geltungsbereich bis an die letzten bebauten Grundstücke in der Rosenstraße. In östlicher Richtung ragt die Wohnbaufläche bis an den höher gelegenen Bahndamm. Die Begrenzung bildet hier der bestehende, dem Bahndamm vorgelagerte, Fußweg. In südlicher Richtung ragt der Geltungsbereich bis in das Landschaftsschutzgebiet („Streuobstwiesen zwischen Bauerbach und Flehingen“ – Nr. 2.15.066) hinein.

### **Vorhandene und umgebene Nutzung/ Nutzungskonflikte**

Der bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Bereich, einschließlich der nun hinzukommenden Bereiche (bisher Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Dauergrünland) besteht größtenteils aus Ackerflächen. Insbesondere am südlichen Rand sind aber auch Graswege und grasreiche Ruderalvegetationen anzutreffen. Hier verläuft ebenso der Trockengraben des Bauerbachs, ein Gewässer zweiter Ordnung.

Ein Großteil der westlichen Teilflächen im Geltungsbereich ist als Wiesenfläche zu charakterisieren. Südwestlich dieser Wiesenflächen im Übergangsbereich des Bauerbachs in die Verdolung hat sich ein Auwald etabliert (gesetzlich geschütztes Biotop - „*Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach*“). In nördlicher und zukünftig auch in westlicher Richtung (Bebauungsplan „Obere Krautgärten 1. Änderung“) grenzt Wohnbebauung an. Unmittelbar südlich grenzen Wiesenflächen (teilweise FFH-Mähwiesen) und weitere Ackerflächen an. Im Osten wird das Plangebiet durch den Bahndamm und den vorgelagerten Fußweg begrenzt.

**Abbildung 1. Abgrenzung Geltungsbereich und Nutzungen im Umfeld**



Quelle: Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Aus dem städtebaulichen Umfeld ergeben sich keine nennenswerten Nutzungskonflikte. Einschränkungen ergeben sich jedoch durch die von der Bahnlinie ausgehenden Lärmemissionen. Letztere wurden auf Ebene des Bebauungsplans gutachterlich untersucht. Die entsprechenden Ergebnisse der Untersuchung sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Erforderliche Maßnahmen in Form von Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Auf einen südwestlich angrenzend vorhandenen Kleintierzuchtverein wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich eingegangen. Über eine Vereinbarung wurde ein – im Zuge der Gutachten als erforderlich ermittelter - nächtlicher Aufenthalt insb. von Hähnen innerhalb der Gebäude des Vereins festgeschrieben.

### **Erreichbarkeit**

Die großräumige Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B 293 mit Anschluss an die Bürgerstraße, welche in ihrem weiteren Verlauf in die Brunnenstraße und schließlich in die Rosenstraße mündet. Mit der geänderten Gesamtkonzeption wird - im Zusammenspiel - mit dem Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ zukünftig auch ein direkter Anschluss an die Bürgerstraße hergestellt. Der Anschluss an die Autobahn A8 Richtung Stuttgart/ Pforzheim erfolgt nach 22,5 km. Dank der fußläufigen Erreichbarkeit des S-Bahnhaltepunktes der Albtal-Verkehrsgesellschaft bestehen Direktverbindungen nach Karlsruhe bzw. Heilbronn.

### **Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das allgemeine Wohngebiet liegt nicht innerhalb hochrangiger Schutzgebietsausweisungen wie Wasserschutz-, Naturschutz- oder Vogelschutzgebiete bzw. FFH-Gebiete. Der den Bauerbach säumende Auwaldstreifen gilt als gesetzlich geschütztes Biotop („*Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach*“ - Nr. 169182150316). Am südlichen Rand grenzt das Landschaftsschutzgebiet („*Streuobstwiesen zwischen Bauerbach und Flehingen*“ – Nr. 2.15.066) an. Insbesondere durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs und somit der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen finden sowohl in das gesetzlich geschützte Biotop als auch in das Landschaftsschutzgebiet unvermeidbare Eingriffe statt.

Für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop bedarf es einer Ausnahmegenehmigung nach § 33 NatSchG Baden-Württemberg sowie eines Ausgleichs. Gleiches gilt für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet. Letzteres soll nach Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde nicht ausgegliedert werden, wonach nur eine Befreiung nach § 67 BNatSchG in Frage kommt. Beide Themenkomplexe werden auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans (Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“) abgearbeitet (Antragsverfahren). Zu beiden Vorgängen wurden Anträge gestellt; bei beiden Antragsverfahren wurden durch die Untere Naturschutzbehörde positive Bescheide in Aussicht gestellt.



### 3 Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation

#### *Regionalplan*

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 ist die Stadt Bretten als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt innerhalb der Landesentwicklungsachse Bruchsal - Bretten - (Mühlacker). In der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein von 2003 liegt der weitaus überwiegende Teil des Plangebiets in einem schutzwürdigen Bereich für die Landwirtschaft der Stufe II. Bei dieser Festlegung handelt es sich nicht um ein regionalplanerisches Ziel, sondern um einen Grundsatz, der im Zuge der Abwägung überwunden werden kann. Schutzbedürftige Bereiche für die Landwirtschaft der Stufe II sollen nur dann für andere Nutzungen und nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang in Anspruch genommen werden, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden.

Da es sich vorliegend um die Änderung des Flächennutzungsplans parallel zu einem Bebauungsplan handelt, der auf wesentlichen Teilflächen bereits eine Wohnbauentwicklung vorsieht, wird davon ausgegangen, dass agrarstrukturelle Belange auch im Zuge der Änderung nicht berührt werden. Die grundlegende Abwägungsentscheidung zur Entwicklung von Wohnbauflächen zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen wurde bereits getroffen. Bei bestehendem Bedarf an Wohnbauflächen konnte auf innerörtliche Potentiale mangels Zugriffsmöglichkeit nicht zurückgegriffen werden.

Ferner gilt es zu berücksichtigen, dass die neu hinzukommenden Flächen nicht gänzlich als Wohnbauflächen dargestellt werden. Ein Großteil ist auch für Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Am südlichen Rand der geplanten Wohnbebauung ist ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet dargestellt, welches von der Planung tangiert wird. Für den Eingriff wurde ein entsprechender Antrag auf Befreiung gestellt.

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll in dörflich geprägten Siedlungsbereichen wie Bauerbach eine Siedlungsdichte von 50 EW/ ha angestrebt werden (Grundsatz der Raumordnung). Zur noch im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Regionalplans hatte der Regionalverband im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Ausrichtung an einer Siedlungsdichte von 55 EW/ha gefordert. Nach der Begründung im Regionalplan sind danach bei „Einzelplanungen (z.B. Teilfortschreibung) (...) Abweichungen von der vorgegebenen Siedlungsdichte im Kontext einer Gesamtbetrachtung zu prüfen.“

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf geht aktuell von 37 neuen Bauplätzen aus. Dabei sind neben Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser auch Bauplätze für Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im Zuge der letzten Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren im Mai 2024 wurde durch den Regionalverband selbst diese geforderte Dichte für das Gebiet bestätigt (54 EW/ha) und abschließend wurden dahingehend keine Bedenken mehr erhoben. Die regionalplanerischen Vorgaben, auch im Hinblick auf die Fortschreibung des Regionalplans, können somit eingehalten werden.

In den Jahren 2021 und 2024 wurde die Stadt Bretten außerdem an der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein beteiligt (Stand Entwurf). In der Raumnutzungskarte-Entwurf wurde der Bereich westlich und südlich angrenzend als Regionaler Grünzug festgelegt. Weiterhin wurde das Baugebiet Beim Weiherbrunnen (kleinerer Umfang, Stand 2009) mit einem Vorranggebiet für



Kaltluftabfluss überlagert. Die Stadt Bretten hatte dazu in ihrer Stellungnahme 2021 zur Gesamtfortschreibung auf die beabsichtigte Wohnbaugebietsentwicklung hingewiesen. Weiterhin wurden Bedenken erhoben gegen die Überlagerung des rechtskräftigen Baugebiets mit dem Vorranggebiet Kaltluftabfluss. Nach den Inhalten des vorliegenden Landschaftsrahmenplans ist diese Funktion auch nicht nachvollziehbar (s.u.). Bedenken zu klimabezogen beabsichtigten Festlegungen wurden seitens des Regionalverbands in Stellungnahmen zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans nicht erhoben.

### ***Landschaftsrahmenplan***

Der Landschaftsrahmenplan stuft die zu überplanenden Flächen nicht als erhaltenswerte lokalklimatisch wertvolle Bereiche ein. Weitere Festlegungen zum Plangebiet werden nicht getroffen.

#### 4 Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben

Eine aktuellere Bedarfsanalyse von Wohnbauflächen für die einzelnen Stadtteile Bretzens existiert nicht. Daher kann auf die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Landes zurückgegriffen werden. Letztere ist insbesondere bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und bei nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 anzuwenden.

In die Plausibilitätsprüfung sind dabei auch die Bestandsflächen (nicht beplante Wohnbauflächen) einzubeziehen sowie die Verfügbarkeit dieser Flächenpotenziale darzulegen.

Als Träger der Planungshoheit können Kommunen Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Dabei soll jedoch sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden (§ 1a BauGB) und dem Grundsatz der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) Vorrang eingeräumt werden.

Bei allen Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger EW/WE, mehr Wohnfläche /EW). Der insbesondere demografisch bedingte Prozess der Zunahme der Haushaltszahlen bei Rückgang der Haushaltsgrößen (Singularisierung) und des daraus resultierenden Zuwachses an Wohnfläche/EW hat sich in den zurückliegenden fünf Jahren abgeschwächt, hält jedoch noch an.

Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs dafür hat sich die Ermittlung über einen fiktiven Einwohnerzuwachs bewährt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes ausgegangen.

Darüber hinaus ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Dazu werden die Prognoseangaben des Statistischen Landesamtes für den Planungszeitraum zu Grunde gelegt.

Für die Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs wird zunächst der fiktive Einwohnerzuwachs (EZ<sub>1</sub>) durch Belegungsdichterückgänge, auf Basis der aktuellen Einwohnerzahl (1.300 EW in 2021) für einen bestimmten Planungszeitraum (hier 20 Jahre) und eines bestimmten jährlichen Wachstums (0,3% Wachstum p.a. des Planungszeitraums) ermittelt.

Anschließend wird die prognostizierte Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (EZ<sub>2</sub>) aus der Differenz der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung und der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung ermittelt.

Die Summe (EZ<sub>3</sub>) aus dem Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgänge (EZ<sub>1</sub>) und der prognostizierten Einwohnerzahl (EZ<sub>2</sub>) bildet den Ausgangswert für den erforderlichen Wohnbauflächenbedarf. Letzterer lässt sich durch Zuhilfenahme der Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte ermitteln. Er basiert auf der jeweiligen raumordnerischen Funktion der Gemeinde und ist für den Ortsteil Bauerbach nach Mitteilung des Regionalverbands im Bebauungsplanverfahren mit 55 EW/ ha im Entwurf des Regionalplans festgeschrieben.

Der absolute zusätzliche Flächenbedarf erfolgt anschließend durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale wie noch nicht beplanter oder nicht bebauter Wohnbauflächen sowie aktivierbarer Flächenpotenziale (Baulücken,

Konversionsflächen). Auf Grund der erschwerten Mobilisierung von privaten Baulücken werden diese nur zu 20 % angerechnet.

Für den Ortsteil Bauerbach ergibt sich auf Basis des o.g. Rechenweges der nachfolgende Wohnbauflächenbedarf:

$$EZ_1 = (1.300 \text{ EW (im Jahr 2021)} \times 0,3 \times 20 \text{ Jahre}) / 100$$

$$EZ_1 = 78 \text{ EW}$$

Da die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes (2020 – 2040) nur auf Gesamtstadtebene vorliegt, wird die Prognose auf Stadtteilebene, entsprechend dem Bevölkerungsanteil des Stadtteils an der Gesamtstadt ermittelt. So kam die Stadt Bretten Ende des Jahres 2021 auf einen Bevölkerungsstand von 29.927 Einwohner und der Stadtteil Bauerbach auf 1.300 Einwohner, was ca. 4,3 % der Gesamteinwohnerzahl entspricht. Ausgehend von einem prognostizierten Wachstum für die Stadt Bretten von 3,39 %, läge die Einwohnerzahl im Zieljahr 2040 bei 30.927 Einwohnern. Bei dem o.g. Anteil von 4,3 % käme der Stadtteil Bauerbach im Zieljahr auf die prognostizierte Einwohnerzahl von 1.330.

$$EZ_2 = 1.330 \text{ EW (im Jahr 2040)} - 1.300 \text{ EW (im Jahr 2021)}$$

$$EZ_2 = 30 \text{ EW}$$

$$EZ = 78 \text{ EW (EZ}_1) + 30 \text{ EW (EZ}_2)$$

$$EZ = \mathbf{108 \text{ EW (1408 gesamt)}}$$

$$\text{Relativer Wohnbauflächenbedarf} = 108 \text{ EW} / 55$$

$$\text{Relativer Wohnbauflächenbedarf} = \mathbf{1,96 \text{ ha}}$$

Die Ermittlung der absoluten zusätzlichen Flächenbedarfe erfolgt abschließend durch Abzug bestehender Flächenpotenziale, wie noch nicht beplante, aber ausgewiesene Wohnbauflächen sowie aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken). Der Ortsteil Bauerbach verfügt nicht über weitere Wohn- oder Mischbauflächen, sodass im vorliegenden Fall nur die vorhandenen Baulücken (18 Baulücken – ca. 1,3 ha) berücksichtigt werden können. Nach Abzug dieser verbleibt ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von rund 0,66 ha (6.600 m<sup>2</sup>).

Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die vorhandenen Baulücken überwiegend in privater Hand und somit schwer zu mobilisieren sind, werden diese nur zu 20 % (0,39 ha – 2.600 m<sup>2</sup>) angerechnet, sodass sich ein absoluter und bereinigter Bedarf von **1,7 ha** ergibt.

Bei der Ausweisung von 1,8 ha Nettobauland im vorliegenden Plangebiet sowie 0,6 ha Nettowohnbauland für das Teilgebiet „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ wird der o.g. Bedarfswert zwar überschritten, allerdings sind hierbei die örtlichen Besonderheiten zu berücksichtigen. Hierzu zählt, dass die Erweiterung sich an den natürlichen Grenzen bzw. den bestehenden Flurstücksgrenzen orientiert, sodass trotz allem von einem bedarfsgerechten Ausweisungsumfang ausgegangen werden kann. Hinzu kommt, dass von einem 20-jährigen Planungshorizont ausgegangen wurde.



## 5 Geplante Darstellung des FNPs

Entsprechend dem Planungsziel, die beiden benachbarten Teilbereiche „Obere Krautgärten“ und „Beim Weiherbrunnen“ in ein tragfähiges wohnwirtschaftliches Gesamtkonzept zu überführen, wird ein Großteil des Plangebietes, wie bisher auch, als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge dessen werden die südlich angrenzenden Flächen teilweise ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Gleiches gilt für die Flächen nördlich des Kleintierzuchtvereins. Beide zuvor genannten Teilbereiche sind aktuell als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Dauergrünland dargestellt. Der südliche Rand wird zukünftig von einer Grünfläche bzw. Flächen für Abwasserbeseitigung gesäumt. Letztere ist Teil der Entwässerungskonzeption und dient der Regenwasserbewirtschaftung. Ergänzt werden darüber hinaus Darstellungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, um eine Anbindung an die Rosenstraße sowie eine Verbindung zum westlich angrenzenden Teilbereich „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ zu garantieren. Die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaft werden auf Ebene des Bebauungsplans ausgeglichen. Gleiches gilt für den Eingriff in das am südlichen Rand verlaufende Landschaftsschutzgebiet sowie das gesetzlich geschützte Biotop. Entsprechende Anträge wurden gestellt.

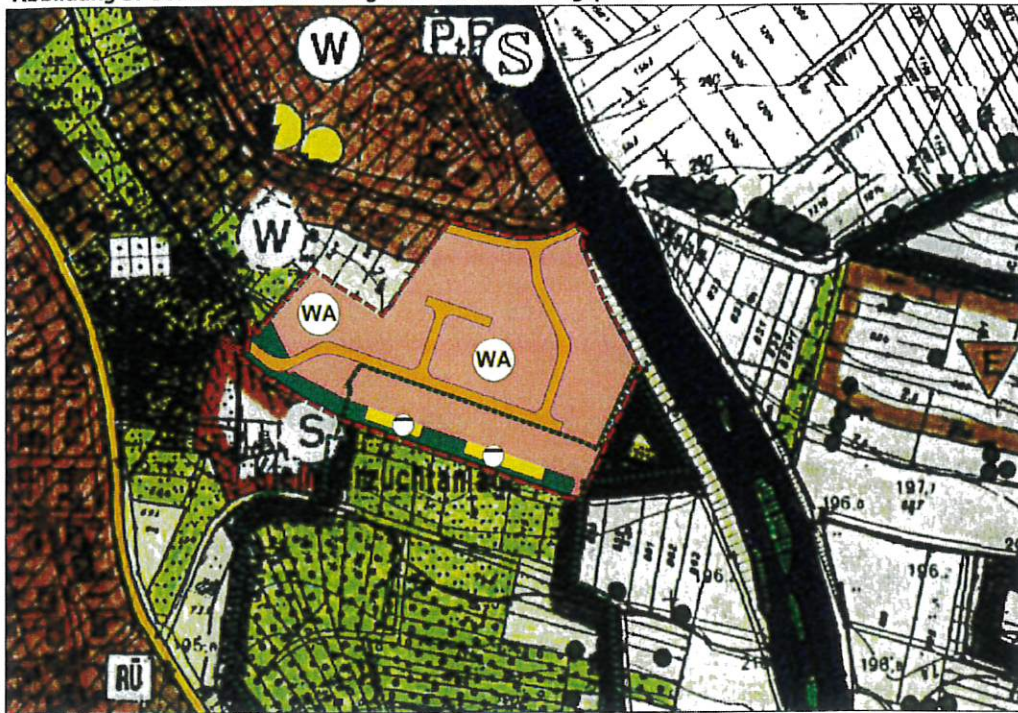
Abbildung 2: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit geplantem Änderungsbereich



Quelle: Stadt Bretten



Abbildung 3: Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans



Quelle: Stadt Bretten

## 5.1 Städtebau/ Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich wird größtenteils ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die einzelnen Bauabschnitte gruppieren sich beidseitig um die jeweiligen Erschließungsstraßen. Eine teilweise einseitige Erschließung, wie sie im Ursprungsbebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“ geplant war, wird vermieden. Dem Entwurfsgedanken lag die Idee zu Grunde, eine „Verdichtung von außen nach innen“ vorzusehen, wonach im Zentrum Doppel- und Reihenhäuser und im Übergang zur freien Landschaft überwiegend freistehende Einfamilienhäuser entstehen sollen. Der östliche Rand als Beginn des ansteigenden Bahndamms wird zukünftig als Grünfläche dargestellt. Gleiches gilt für den südlichen Rand mit Ausnahme von Teilflächen für die Abwasserbeseitigung (Regenwasserbewirtschaftung). Eine weitere Fläche für die Abwasserbeseitigung befindet sich im Westen des Gebietes. An der Grenze zum Geltungsbereich „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ hat sich über die Jahre eine bedeutende Feuchtvegetation gebildet, die es zu erhalten gilt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden diese Flächen ebenfalls als Grünflächen dargestellt.

## 5.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrskonzeption des Bebauungsplans als Vorlage für die Teiländerung des Flächennutzungsplans basiert im Wesentlichen auf einem Ringschluss mit einer Anbindung an die Rosenstraße im Nordosten sowie einem Anschluss an den angrenzenden Teilbereich „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ am westlichen Rand. Der Ringschluss ist jedoch nur für Fußgänger konzipiert. Ergänzt wird die Straßenführung durch öffentliche Stellplätze und ein eigenes Fußwegekonzept.

Hierfür wurde der im Osten befindliche Fußweg in den Geltungsbereich miteinbezogen. Letzterer führt von der Bürgerstraße im Norden nach Süden bis kurz

vor den zu verlegenden Bachgraben des Bauerbachs. Von hier aus soll zukünftig ein weiterer Fußweg nach Westen in Richtung des Teilbereichs „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ geführt werden. Die Wasser- und Stromversorgung wird über das angrenzende Baugebiet „Beim Weiherbrunnen – 1- Änderung“ sichergestellt.

### **5.3 Technische Infrastruktur**

Die Entwässerung des Gebietes soll im Trennsystem erfolgen. Hierbei wird das Straßenwasser sowie das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser den hierfür vorgesehenen Rückhaltemulden bzw. Regenrückhaltebecken (Versorgungsflächen für die Abwasserbeseitigung) zugeführt, bevor sie gedrosselt in den Bauerbach geleitet werden. Letzterer muss für das Anlegen der Versorgungsflächen in seinem bisherigen Verlauf angepasst werden. Das anfallende Schmutzwasser wird hingegen nach Westen an einen Hauptsammler außerhalb des Plangebietes geleitet. Für die Wasserversorgung sind die Stadtwerke Bretten und für die Stromversorgung die Netze BW verantwortlich.

## 6 Prüfung von Planungsalternativen

### 6.1 Standortvarianten

Da es sich um eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplanverfahren „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ handelt, scheidet eine Standortbetrachtung aus. Die grundlegende Abwägungsentscheidung für die Darstellung von Wohnbauflächen an dem besagten Standort wurde bereits auf der Ebene des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim 2005 mit der Berücksichtigung des Baugebietes „Beim Weiherbrunnen“ getroffen. Im Zuge der vorliegenden Änderung wird die Darstellung der bisherigen Wohnbauflächen aufgegriffen und etwas nach Süden bzw. nach Westen hin vergrößert. Hierbei handelt es sich um eine begrenzte Erweiterung, um den Lückenschluss zum benachbarten Teilbereich „Obere Krautgärten“ herzustellen. Die Erweiterung hat arrondierenden Charakter.

### 6.2 Konzeptvarianten

Ähnlich zur Standortbetrachtung verhält es sich mit der konzeptbezogenen Variantenbetrachtung. An der bisherigen Darstellung von überwiegend Flächen für den Wohnungsbau wird weiterhin festgehalten. Die tatsächlich vorherrschenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (überwiegend Wohnbebauung) und ihre Schutzbedürftigkeit erlauben an dem besagten Standort nur eine Wohnbauentwicklung, die bereits durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim 2005 vorgesehen ist.

Neben der Abgrenzung der Flächen für den Wohnungsbau wurden auf Basis des zu Grund liegenden Bebauungsplans auch bereits die Hauptverkehrszüge innerhalb des Gebietes bzw. öffentliche Grünflächen dargestellt.

Dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ gingen unterschiedliche Variantenbetrachtungen voraus, wie die spätere Trassenführung verlaufen soll, um die beiden Teilbereiche („Obere Krautgärten – 1. Änderung“ und „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“) in ein Gesamtkonzept zu überführen und dabei eine Verbindung zwischen Bürger- und Rosenstraße herzustellen.

Die jetzt geplante Straßentrassenführung/ Darstellung stellt den bestmöglichen Kompromiss aus erschließungswirtschaftlichen Gesichtspunkten und bauplanungsrechtlichen Vorgaben dar. Der induzierte Verkehr - insbesondere aus dem dichter bebauten Teilbereich „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung“ - kann nun direkt auf die Bürgerstraße geleitet werden. Im Gegensatz zur ursprünglichen Variante kann jetzt im Baugebiet „Obere Krautgärten“ auf ein Brückenbauwerk verzichtet werden. Die Vergrößerung des Gebietes und somit der Zuwachs an Wohnbauflächen führen zu einer wirtschaftlicheren Konzeption.



## 7 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zum BauGB (§ 2 a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen und zur Begrenzung des Untersuchungsumfangs wird im Hinblick auf den Umweltbericht von dem Prinzip der Abschichtung (§ 2 Abs. 4 S.5 BauGB) Gebrauch gemacht.

### 7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Flächennutzungsplanänderung liegt in der Berücksichtigung einer städtebaulichen Gesamtentwicklung, wobei das Teilbaugebiet „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ mit dem benachbarten Bebauungsplan „Obere Krautgärten 1. Änderung“ in ein Gesamtkonzept überführt werden soll. Insbesondere durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs wird in bisher unbebaute Außenbereichsflächen eingegriffen, die – zur Wahrung des Entwicklungsgebotes – eine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig machen. Weiterführende Ausführungen sind den Kapiteln 1. (Vorbemerkung/ Ziele der Planung), 5. (Geplante Darstellung des FNPs) sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### 7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Eine Übersicht über die Berücksichtigung/ Betroffenheit der relevanten Fachgesetzte und Fachplanungen verdeutlicht die nachfolgende Tabelle:

| Relevante Fachgesetzte und Pläne   | Belange                                                                                                                                                                                               | Berücksichtigung/ Betroffenheit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naturschutz (BNatSchG, NatSchG BW) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Schutzgebietskulisse (FFH, VSG, NSG, Natura 2000)</li> <li>ausgewiesenes LSG</li> <li>gesetzlich geschützte Biotop</li> <li>Baurechtlicher Eingriff</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Schutzgebietskulisse betroffen.</li> <li>Eingriff in LSG erfordert Ausgleich auf Ebene des Bebauungsplans.</li> <li>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop erfordert Ausgleich auf Ebene des Bebauungsplans.</li> <li>Planungsbedingter Eingriff erfordert Ausgleich auf Ebene des Bebauungsplans.</li> </ul> |
| Bundesbodenschutzgesetz            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Altlasten</li> <li>sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> </ul>                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Betroffenheit, nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden,</li> <li>Neuversiegelung, Begrenzung der GRZ auf Ebene des Bebauungsplans. Massenausgleich im Rahmen der Erschließung.</li> </ul>                                                                                                       |

|                                                           |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Immissionsschutz (BImSchG, Verordnungen und Richtlinien)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswirkung von Lärm (hier Schienenverkehr) auf Anwohner</li> </ul>                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärmschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umweltprüfung</li> </ul>                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umweltbericht/-prüfung ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wassergesetze (WHG/Landeswassergesetz)                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wasserschutzgebiet (WAG)</li> <li>▪ Gewässerrand</li> <li>▪ Wasserrechtliche Genehmigung</li> <li>▪ Hochwasserschutz bei Starkregen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Schutzzone eines WSG.</li> <li>▪ Berücksichtigung Gewässerrandstreifen des Bauerbachs (Bebauungsplan).</li> <li>▪ Wasserrechtliche Genehmigung erforderlich für Einleitung in Vorflut (Bebauungsplan).</li> <li>▪ Hochwasserschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans.</li> </ul> |
| Denkmalschutzgesetz, Landesdenkmalschutz (DMSG, DSchG BW) | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenfunde, Baudenkmäler</li> </ul>                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         |
| Landschaftsplan                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klima</li> </ul>                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Landschaftsrahmenplan stuft die zu überplanenden Flächen nicht als erhaltenswerte lokalklimatisch wertvolle Bereiche ein.</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |

### 7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

#### *Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt*

##### *Bestandbewertung*

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird aktuell landwirtschaftlich, insbesondere zum Getreideanbau, genutzt. Im Westen werden die Flächen als Grünland genutzt und sind mit einer Fettwiese mittlerer Standorte bewachsen. Diese ist nur mäßig artenreich und verfügt über einen hohen Gräseranteil.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Bauerbachgraben von Ost nach West. Dabei ist der besagte Graben nicht das originäre Bachbett des Bauerbachs, da dieser im Bereich der Kleintierzuchtanlage aus einer Verdolung mündet. Der Graben dient eher der Entwässerung im Taltiefsten und bei stärkeren Regenereignissen auch der etwas höher gelegenen Flächen östlich der Bahnlinie. Der (Bauerbach)-Graben ist nur gelegentlich wasserführend.

Der westliche Abschnitt dieses Grabens ist mit einem gewässerbegleitenden Auwaldstreifen bestanden, ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Dreiviertel des Plangebietes sind bereits durch die Bebauungspläne „Am Weiherbrunnen“ und „Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ bauplanungsrechtlich überplant. Die Wohnbauflächen-Darstellung des Flächennutzungsplans erstrecken sich aktuell auf den Bereich des Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen“.

Von dem im Änderungsbereich vorkommenden Biotoptypen ist insbesondere der gewässerbegleitende Auwaldstreifen als hochwertig einzustufen. Eine mittlere Wertigkeit ist dabei insbesondere der Fettwiese zuzuschreiben. Die geringste Wertigkeit besitzt dabei die Ackerfläche, welche einen Großteil des Plangebietes ausmacht.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde eine ökologische Übersichtsbegehung und darauf aufbauend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Bereich der Avifauna konnten 19 Arten beobachtet werden, von denen vier im Vorhabengebiet sowie 14 weitere in seiner direkten Umgebung Brutreviere besetzten. Es dominierten erwartungsgemäß die Arten der Siedlung, der Gärten und des Siedlungsrandes.

Im Bereich der Reptilien wurden direkt randlich außerhalb des Plangebietes Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse festgestellt. Das Vorhabengebiet selbst weist keine Eignung als Eidechsenhabitat auf, da es an nötigen Strukturen fehlt.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Hinweise auf jagende Fledermäuse oder deren Quartiere nachgewiesen. Es konnte jedoch beobachtet werden, dass insbesondere Zwergfledermäuse den Bauerbach und die ihn begleitenden Gehölze als Leitstruktur nutzten.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Gebäude. Der Baumbestand des Untersuchungsgebiets weist keine geeigneten Baumhöhlen oder andere offensichtlich als Fledermausquartier geeignete Strukturen auf.

Eine direkte Betroffenheit konnte für den streng geschützten Großen Feuerfalter nachgewiesen werden. So konnten an mehreren Stellen Eier des Großen Feuerfalters nachgewiesen werden.



***Schutzgut Landschaftsbild******Bestandsbewertung***

Ein Großteil des Plangebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt und stellt sich weitestgehend strukturarm dar. Mit Ausnahme des gewässerbegleitenden Auwaldstreifen im westlichen Teilbereich, der eine natürliche Struktur darstellt, sind im Plangebiet keine besonderen Landschaftselemente vorhanden. Der am südlichen Rand verlaufende Bauerbach führt kein Wasser und ist daher eher als Trockengraben zu bezeichnen. Eingerahmt wird das Landschaftsbild durch die umliegende Bebauung im Norden und Nordwesten sowie den Bahndamm im Osten.

***Schutzgut Fläche/ Böden******Bestandsbewertung***

Geologisches Ausgangsmaterial der Böden im Planungsgebiet sind Holozäne Abschwemmmassen. Die Bodenschätzungsdaten vom LGRB geben die Bodenart Lehm an. Die im Planungsgebiet vorhandenen Lehmböden sind nährstoffreich und besitzen eine hohe Wasserspeicherefähigkeit. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Funktionserfüllung als Filter und Puffer sind ebenfalls als hoch zu bewerten. Ablagerungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.<sup>1</sup>

***Schutzgut Wasser******Bestandsbewertung***

Auch wenn der Bauerbach als Gewässer II. Ordnung klassifiziert ist, gibt es innerhalb des Plangebietes keine ständig Wasser führenden Oberflächengewässer. Der Bauerbach mündet nördlich der Kleintierzuchtanlage aus einer Verdolung. Der Grabenabschnitt innerhalb des Geltungsbereiches dient wohl eher der Entwässerung im Taltiefsten und bei stärkeren Regenereignissen auch der etwas höher gelegenen Flächen östlich der Bahnlinie.

Das Baugebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit des Gipskeupers und Unterkeuper. Dieser ist geprägt durch eine Wechselfolge von Kluft- und Karstgrundwasserleitern. Die Deckschicht aus Verschwemmungssediment besitzt eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und eine mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit. Demnach kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung bei der Grundwasserneubildung zu.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.

Bei den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Baugrunderkundung wurde im südlichen Planungsgebiet in etwa 2,10 – 2,40 m Tiefe (ca. 189 m.ü.NN) Grundwasser angetroffen.

***Schutzgut Luft******Bestandsbewertung***

Auf Grund seiner Lage im ländlichen, suburbanen Raum liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Bereichs mit beeinträchtigter Luftqualität.

***Schutzgut Klima******Bestandsbewertung***

<sup>1</sup> Vgl. BIOPLAN Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen 1. Änderung und Erweiterung“, S. 23-24.

Datei: I:\Bauleitplanung\02 Flächennutzungsplanung (FNP)\1. Gesamtfortschr FNP (2005)\punktuelle Änderung des FNP 2005 (Beim Weiherbrunnen

1 Änd u Erw)\04Feststellung\2Vorlage GR\02\_Begründung\_FNP\_Beim\_Weiherbrunnen\_1\_Änd\_u\_Erw.docx

Nach Aussagen des Landschaftsplans wird Bretten und somit auch der Ortsteil Bauerbach dem Klimabezirk „Kraichgau und Neckarbecken“ zugeordnet. Dieser ist gekennzeichnet durch ein insgesamt wärmebegünstigtes Klima mit warmen Sommern und milden Wintern. Charakteristisch sind ein früher Beginn und das lange Andauern der Vegetationsperiode.

Gemäß der Klimaanalyse für die Region Mittlerer Oberrhein liegt bzw. grenzt das Plangebiet an keinen für Kaltluftabflüsse lokalklimatisch wertvollen Bereich. Diese schließen sich erst weiter nordöstlich an.

Die umgebenden höher gelegenen bewaldeten Flächen und insbesondere die Ackerflächen produzieren Kaltluft, welche bei bestimmten Wetterlagen gemäß der Tallage Richtung Bauerbach abfließen und somit zur Durchlüftung des Siedlungskörpers beiträgt. Die östlich des Planungsgebietes auf einem Damm liegende Stadtbahnlinie bremsen diesen Kaltluftstrom jedoch bereits stark ab und stellt eine erhebliche Barriere dar.<sup>2</sup>

### ***Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter/ kulturelles Erbe***

#### ***Bestandsbewertung***

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastungen sowie Belastungen der Luft und des Bodens. Für Freizeit- und Erholungszwecke stand die Fläche auf Grund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung nicht zur Verfügung. Der bestehende Randweg im Osten ist Teil eines größer angelegten Rundwanderwegs (Bauerbacher Talbrücken-Rundweg). Ansonsten befinden sich im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung keine naturgebundenen Erholungseinrichtungen oder erholungsrelevante Infrastrukturen. Kulturgüter und kulturelles Erbe wie Bodendenkmale oder Baudenkmale sind in der näheren Umgebung nicht bekannt. Außergewöhnliche Sachgüter liegen nicht vor.

<sup>2</sup> Vgl. BIOPLAN Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen 1. Änderung und Erweiterung“, S. 24-25.

Datei: I:\Bauleitplanung\02 Flächennutzungsplanung (FNP)\1. Gesamtfortschr FNP (2005)\punktuelle Änderung des FNP 2005 (Beim Weiherbrunnen

1 Änd u Erw)\04Feststellung\2Vorlage GR\02\_Begründung\_FNP\_Beim\_Weiherbrunnen\_1\_Änd\_u\_Erw.docx

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

### ***Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt***

#### ***Prognose Umweltzustand***

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans werden überwiegend bereits planungsrechtlich als Wohngebiet, Verkehrsflächen oder private Grünflächen festgesetzte Flächen in Anspruch genommen. Im Bereich des bisher unbeplanten Außenbereichs werden überwiegend als Acker und Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die bedeutendste Auswirkung hat der Eingriff in den bachbegleitenden Auwaldstreifen, wodurch Lebensraumbeziehung ge- bzw. zerstört werden. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur- und Landschaft insbesondere auch in das Landschaftsschutzgebiet und das gesetzlich geschützte Biotop werden auf der Ebene des Bebauungsplans bilanziert und entsprechend ausgeglichen.

Im Zuge der Planungsumsetzung kommt es zu einem Verlust von Nahrungs- und Lebensraumhabitaten. Um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, sind diverse Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Hierzu wurden – auch im Kontext der naturschutzrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - mehrere externe Ausgleichsmaßnahmen konzipiert und im Rahmen des Bebauungsplans gesichert und entwickelt. Diese beinhalten die Anlage von FFH-Mähwiesen, die Entwicklung eines Auwaldes, Vorgaben zur Minimierung von Beleuchtung am Südrand des Plangebiets sowie Schutzmaßnahmen für Reptilien an den Gebietsrändern im Zuge der Erschließungsmaßnahmen. Für die die streng geschützte Art des Feuerfalters werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Näheres ist der Begründung zum Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ zu entnehmen.<sup>3</sup>

### ***Schutzgut Landschaftsbild***

#### ***Prognose Umweltzustand***

Das Landschaftsbild ist bereits durch die umliegende Bebauung vorbelastet und daher von geringerer bis mittlerer Bedeutung. Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich insbesondere durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs nach Süden bzw. nach Nordosten, da dadurch der Siedlungskörper weiter in den bisher unbebauten Bereich vordringt und bisher ungenutzte Flächen einer Versiegelung zugeführt werden. Weiterhin wird zu Lasten der Planung in Teilbereiche des gesetzlich geschützten Auwaldstreifens eingegriffen und es kommt zu Reliefveränderungen.

### ***Schutzgut Fläche/ Böden***

#### ***Prognose Umweltzustand***

Allgemein beeinflussen Böden die Temperaturousbildung der unteren Atmosphäre erheblich. Besonders in bebauten Räumen spielt die Kühlleistung des Bodens als Temperaturpuffer im Sommerhalbjahr zunehmend eine wichtige Rolle. Neben dem Versiegelungsgrad eines Gebietes ist die Wasserspeicherkapazität der nicht versiegelten Bodenfläche ein wesentlicher Faktor für das Mikroklima.

<sup>3</sup> Vgl. BIOPLAN Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen 1. Änderung und Erweiterung“, S. 10-15.

Datei: I:\Bauleitplanung\02 Flächennutzungsplanung (FNP)\1. Gesamtfortschr FNP (2005)\punktuelle Änderung des FNP 2005 (Beim Weiherbrunnen 1. Änd u Erw)\04Feststellung\2Vorlage GR\02\_Begründung\_FNP\_Beim\_Weiherbrunnen\_1\_Änd\_u\_Erw.docx

Je mehr Wasser im Boden pflanzenverfügbar gespeichert werden kann, desto mehr Wasser steht den Pflanzen zum Wachstum und zur Verdunstung während sommerlicher Trocken- und Hitzeperioden zur Verfügung. Je weniger Wasser im Bodenwasserspeicher verfügbar ist, desto stärker reduzieren die Pflanzen ihre Verdunstung und umso stärker erwärmt sich die untere Atmosphäre.

Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet kommt es zu einer Versiegelung von Flächen und damit einhergehend zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen wie der Puffer- und Filterfunktion. Die Fruchtbarkeit wird eingeschränkt bzw. geht in Teilen des Plangebiets verloren. Abgrabungen und Auffüllungen führen zu einer Veränderung der natürlichen Schichtung des Bodens.

### ***Schutzgut Wasser***

#### ***Prognose Umweltzustand***

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung insofern betroffen, dass in dem besagten Bereich durch die zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss erhöht wird. Weiterhin wird die geplante Nutzung in weiten Teilen des Plangebietes die Infiltrationseigenschaften des Bodens verändern.

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit und der hohen Filter- und Pufferfähigkeit der im Planungsgebiet vorhandenen Deckschicht aus Lehmboden, ist das Grundwasser wenig empfindlich gegenüber Versiegelung und Schadstoffeinträgen. Das Plangebiet hat eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Vor diesem Hintergrund können die Auswirkungen als nicht erheblich betrachtet werden.

### ***Schutzgut Luft***

#### ***Prognose Umweltzustand***

Die Umsetzung der Planung/ Änderung des Flächennutzungsplans wird voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Luftqualität führen.

### ***Schutzgut Klima***

#### ***Prognose Umweltzustand***

Durch die zukünftige Wohnnutzung und die damit einhergehenden Versiegelung geht insbesondere die Kaltluftproduktion durch die Ackerflächen in Teilen verloren. Versiegelte Flächen heizen sich tagsüber stärker auf und kühlen während der Nacht langsamer ab.

Die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Entstehung von Kalt- oder Frischluft bei, sondern bildet ihrerseits eine Wärmeinsel. Veränderungen wirken sich aber, nur lokalklimatisch aus, da sich das Plangebiet nicht in einem von „Hitzestress“ betroffenen Bereich liegt.<sup>4</sup>

### ***Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter/ kulturelles Erbe***

#### ***Prognose Umweltzustand***

Im Norden und Nordwesten grenzt der Geltungsbereich an vorhandene Wohnbebauung an. Von dieser Umgebungsnutzung gehen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus. Die geplanten Wohnbauflächen treffen

<sup>4</sup> Vgl. BIOPLAN Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen 1. Änderung und Erweiterung“, S. 25.



hier auf eine Nutzungsentsprechung, sodass hier keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Geringfügige Beeinträchtigungen gehen von den Lärmemissionen der tangierenden S-Bahn-Linie bzw. dem Kleintierzuchtverein (Lärm und Geruch) aus. Letztere wurden auf Ebene des Bebauungsplans untersucht. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen gegen den Bahnlärm wurden vorgesehen. Aus den Geruchsemissionen des Kleintierzuchtvereins ergibt sich kein Handlungserfordernis. Zur Begrenzung der Lärmemissionen des Kleintierzuchtvereins wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, welcher eine nächtliche Stallpflicht vorsieht. Die Flächen waren bisher nicht baulich genutzt. Mit dem Antreffen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist nicht zu rechnen.

Wohnnutzungsbedingte Geräuscentwicklungen (z.B. durch PKW-Verkehr / Stellplatznutzung) sowie Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen entsprechen allgemein wohngebietstypischen Geräuschen. Erholungssuchende finden durch die fußläufige Wegeverbindung zur freien Landschaft und dem nahegelegenen Bachlauf ein entsprechendes Angebot.

### **Wechselwirkungen**

Grundsätzlich stehen die einzelnen Schutzgüter in vielfältigen Wechselbeziehungen zueinander. Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Wechselwirkungen bestehen einerseits zwischen den Schutzgütern Flora, Fauna sowie Klima, Boden und Wasser. Die mit der Realisierung des Baugebietes einhergehende Bodenversiegelung bedingt eine geringere Grundwasserneubildung sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Weiterhin begünstigt die Versiegelung lokalklimatische Veränderungen, da für die Kaltluftproduktion

### **7.2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden**

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine schutzgut bezogene Gegenüberstellung der durch die Planung verursachten Wirkungen und der getroffenen Maßnahmen zur Begrenzung der Auswirkungen. Letztere beziehen sich im Wesentlichen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie auf Maßnahmen im Kontext der naturschutzrechtlichen Bescheide.

| <b>Schutzgut</b> | <b>Beschreibung Eingriff/ Wirkung</b>                                                                                                                                                         | <b>Beschreibung Maßnahme</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Flora</i>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beseitigung von Vegetationen</li> <li>▪ Eingriff in LSG</li> <li>▪ Eingriff in geschütztes Biotop</li> <li>▪ Verlust von Biotopstrukturen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der GRZ.</li> <li>▪ Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen.</li> <li>▪ Pflanzgebote auf privaten Grundstücken/ im öffentlichen Straßenraum zur Erhöhung des Grünflächenanteils.</li> <li>▪ Festsetzung öffentlicher Grünflächen.</li> <li>▪ Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen (E1-E5).</li> </ul> |
| <i>Fauna</i>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beseitigung von Habitaten</li> <li>▪ Verlust von Lebensräumen</li> </ul>                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflanzgebote schaffen „Ersatz-Habitate“.</li> <li>▪ Beschränkung der Rodungszeiträume.</li> <li>▪ Vermeidung unnötiger Gehölzentnahmen.</li> <li>▪ Bereitstellung von Nistkästen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    |                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Installation von Reptilienschutzzäunen.</li> <li>▪ Insektenfreundliche Beleuchtung.</li> <li>▪ Begrenzung der Beleuchtung wg Fledermäusen</li> <li>▪ Umsiedlung des Großen Feuerfalters (CEF-Maßnahme).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Boden</i>       | Bodenversiegelung, Bodenverdichtung                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der GRZ.</li> <li>▪ Hinwirken auf einen Massenausgleich im Rahmen der Erschließungsplanung.</li> <li>▪ Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.</li> <li>▪ Verbot von „Schottergärten“.</li> <li>▪ Erhalt/ Festsetzung von Grünflächen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Wasser</i>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minderung der Grundwasserneubildung, Puffer- und Filterwirkung</li> <li>▪ Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> </ul>                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch GRZ.</li> <li>▪ Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten und Stellplätze.</li> <li>▪ Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung durch Anlegen von Rückhaltemulden.</li> <li>▪ Begrünung von Flachdächern zur Erhöhung des Rückhaltevolumens und zur Erhöhung der Verdunstung.</li> </ul>                                                                                                                                                                  |
| <i>Luft/ Klima</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse.</li> <li>▪ Verlust lokalklimatisch wirksamer Flächen.</li> </ul>                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflanzbindungen (z.B. Dachbegrünung) zur Förderung der Luftreinhaltung und Förderung der Verdunstung.</li> <li>▪ Erhalt größerer zusammenhängender Grünflächen.</li> <li>▪ Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten und Stellplätze.</li> <li>▪ Verbot von „Schottergärten“</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Landschaft</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veränderung von Sichtbeziehungen.</li> <li>▪ Veränderung des Reliefs.</li> <li>▪ Anthropogene Überformung des Landschaftsbildes.</li> <li>▪ Verlust natürlicher Landschaftsformen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrenzung der Baukubaturen durch Maß der baulichen Nutzung (insbesondere der Höhe baulicher Anlagen) und Begrenzung der Wohneinheiten.</li> <li>▪ Festsetzung örtlicher Bauvorschriften zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes.</li> <li>▪ Orientierung an städtebaulichem Umfeld.</li> <li>▪ Einschränkungen hinsichtlich der Geländeänderung durch örtliche Bauvorschriften.</li> <li>▪ Teilweiser Erhalt des Auwaldes prägendes Landschaftselement in das städtebauliche Konzept.</li> </ul> |
| <i>Mensch</i>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärmbeeinträchtigung durch angrenzende Bahnlinie/ Kleintierzuchtanlage</li> </ul>                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.</li> <li>▪ Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Regelung einer nächtlichen Stallpflicht.</li> <li>▪ Berücksichtigung bedeutender Fußwegebeziehungen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

#### 7.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Da die Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen auf die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen“ zurückzuführen ist, erübrigen sich andere wesentliche Standortbetrachtungen. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung zur Ausweisung eines Wohngebietes an dem besagten

Standort wurde bereits im Rahmen des FNPs 2005 und im Nachgang bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen“ getroffen. Im Zuge der vorliegenden Änderung wird der ursprüngliche Geltungsbereich aufgegriffen und etwas nach Süden bzw. nach Westen hin vergrößert. Weiterführende Ausführungen sind dem Kapitel Nr. 6 (Prüfung von Planungsalternativen) zu entnehmen.

#### **7.2.5 Eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB**

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit eines Störfallbetriebs gemäß Seveso III – Richtlinie vorbereitet. Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines solchen Betriebes. Nachteilige Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

### **7.3 Zusätzliche Angaben:**

#### **7.3.1 Eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine nennenswerten Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der Schutzgüter (insbesondere Luft) liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe), eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.

#### **7.3.2 Eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung. Gleiches gilt für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop (Auwaldstreifen). Um die dauerhafte Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen sicherzustellen, ist eine Funktionskontrolle (Monitoring) in einem Abstand von einem, drei und fünf Jahren zum Zeitpunkt des Eingriffs durchzuführen.

#### **7.3.3 Eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage**

Hierzu wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

## 8 Auswirkungen der Planung/ Abwägung

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans auf die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplans zurückzuführen ist. Die grundlegende Abwägungsentscheidung zur Entwicklung eines Wohngebietes auf wesentlichen Teilflächen an dem besagten Standort wurde somit schon getroffen.

### ***Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung***

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans dienen der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum. Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen wurde der Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt, was sich insbesondere bei der Standortwahl widerspiegelt. Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die Fläche war vorher nicht bebaut.

Vom städtebaulichen Umfeld – mit Ausnahme der Bahnlinie – gehen keine negativen die Wohnverhältnisse beeinträchtigenden Auswirkungen aus. Entsprechende Schutzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans ergriffen.

Auch die von der angrenzenden Kleintierzuchtanlage ausgehenden Geruchs- und Lärmemissionen wurden auf Ebene des Bebauungsplans betrachtet; es wurde eine Maßnahme dazu getroffen. Negative Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse waren hierbei nicht feststellbar.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades bzw. zur Vermeidung gegenseitiger Verschattungen werden auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen (GRZ, Höhe baulicher Anlagen) vorgenommen.

### ***Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung***

Eine der Hauptzielsetzungen der Änderung des Flächennutzungsplans liegt in der Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die Änderung explizit gestärkt und das Wohnraumangebot erhöht. Die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete und somit die Förderung des Eigenheims verbessert die Wohnsituation bzw. Wohnbedürfnisse mehrerer Haushalte, da durch „Umzugsketten“ und „Sickereffekte“ vor allem einkommensschwächere Haushalte profitieren.

### ***Soziale und kulturelle Bedürfnisse, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens, Freizeit und Erholung***

Für Bildung, Sport, Freizeit, kulturelle und soziale Bedürfnisse steht die Fläche bisher nicht zur Verfügung. Für das Plangebiet wurde auf Bebauungsplan-Ebene im Zusammenspiel mit dem angrenzenden Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ ein eigenes vom Straßenverkehr losgelöstes Fußwegekonzept konzipiert, in welches der am östlichen Rand verlaufende Fußweg integriert wurde. Letzteres



kann auch von Naherholungssuchenden genutzt werden, da eine Einbindung in den „Bauerbacher Talbrücken-Rundweg“ besteht.

***Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile - Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche***

Das Ziel der Änderung Flächennutzungsplans liegt in der Schaffung von Wohnraum auf bisher ungenutzten an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächen. Durch die Planung wird der südöstliche Siedlungsrand arrondiert. Die Erschließung neuer Wohngebiete führt zu einer innerörtlichen Belebung, Aufwertung und Verjüngung überalterter Strukturen, Stärkung der Ortsmitte und zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen. Die Belange eines zentralen Versorgungsbereichs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

***Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege – Gestaltung des Orts – und Landschaftsbild***

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine denkmalgeschützten Bestandsgebäude befinden. Damit sich das Vorhaben zukünftig bestmöglich in das Landschaftsbild sowie die regionale Baukultur einfügen wird, werden auf Ebene des Bebauungsplans bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgesehen.

***Kirchliche Belange, Religionsgemeinschaften***

Die Belange der Kirche und von Religionsgemeinschaften werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

***Belange des Umweltschutzes, des Naturschutz und der Landschaftspflege (§ 1 Nr. 7a – j BauGB)***

- a) *Flora, Fauna, Fläche, Boden, Schutzgut Wasser, Luft, Klima, Wechselwirkungen, Landschaft und biologische Vielfalt*

Die hier genannten Belange erfahren im Rahmen von Kapitel 7 eine gesonderte Betrachtung.

- b) *Erhaltungsziele und Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes*

Der Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit*

Der hier genannte Belang erfährt eine gesonderte Betrachtung in Kapitel 7.

- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter*

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes. Sollten bei nachfolgenden Erkundungen oder Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. DschG eine Meldepflicht. Bedeutende Landschaftselemente sind auf der Fläche ebenso wenig vorhanden.

*e) Vermeidung von Emissionen und der Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Von der geplanten Wohnnutzung gehen keine nennenswerten (Lärm)emissionen aus. Diese beschränken sich auf den mit der Umsetzung einhergehenden Anlieger-, Besucher-, und Lieferverkehr sowie die angrenzende Bahnlinie. Insbesondere für die von der Bahnlinie ausgehenden Emissionen werden auf Ebene des Bebauungsplans Schutzmaßnahmen ergriffen. Auch die von der Kleintierzuchtanlage ausgehenden Geruchs- und Lärmemissionen wurden auf Ebene des Bebauungsplans betrachtet.

Während der Abbruch-, Erschließungs- und Hochbauarbeiten kommt es möglicherweise zu Abfällen, die fachgerecht zu entsorgen sind.

Die Ver- und Entsorgung ist durch die neu herzustellenden und angrenzenden Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sichergestellt. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System/Vorflut abgeleitet.

*f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie*

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans und den späteren Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich gewährleistet.

*g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts*

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Streuobstwiesen zwischen Bauerbach und Flehingen“. Ein Ausgleich und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

*h) Erhaltung der Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden*

Gemäß Landschaftsrahmenplan bzw. Landschaftsplan liegt das Plangebiet in keinem für Kaltluftabflüsse lokalklimatisch wertvollen Bereich. Maßnahmen, die ansonsten den Kaltluftabfluss gewährleisten sollen, werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.

*i) Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes und den Buchstaben a – d*

Dieser Belang erfährt in Kapitel 7 einer gesonderten Betrachtung.

*j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.*

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen werden nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes geschaffen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich dabei keine Störfallbetriebe von denen Auswirkungen im Falle eines Unfalls ausgehen werden. Dieser Belang wird von der Planung daher nicht berührt.

---

**Belange nach § 1 Nr. 8 a – f BauGB****a. *Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung***

Durch die Darstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen werden die Belange der Wirtschaft einschließlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Durch den Zuzug neuer Bewohner werden regionale Wertschöpfungsketten gestärkt und Wohnfolgeeinrichtungen werden besser ausgelastet.

**b. *Land- und Forstwirtschaft***

Im Regionalplan 2003 sind die besagten Flächen als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterungen dargestellt. Teilflächen liegen aber auch in einem schutzwürdigen Bereich für die Landwirtschaft der Stufe II. Bei dieser Festlegung handelt es sich nicht um ein regionalplanerisches Ziel, sondern um einen Grundsatz, der im Zuge der Abwägung überwunden werden kann.

Gemäß § 1a sollen landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bei den besagten Flächen handelt es sich zwar nicht um forstwirtschaftliche allerdings um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Große Teilflächen des Geltungsbereichs waren bisher schon als Wohnbauflächen dargestellt und als solche in dem bestehenden Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der vorliegende Belang wurde gegenüber der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zurückgestellt. Mangels geeigneter Innenentwicklungspotenziale auch im historisch gewachsenen Siedlungskörper muss im Ortsteil Bauerbach für Neuentwicklungen zwangsläufig auf landwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen werden. In diesem Kontext wird auf das Kapitel 1, Abschnitt „Bodenschutzklausel“ in der Begründung zum Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ verwiesen.

**c. *Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen***

Der Bebauungsplan dient primär der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und nicht der Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch den Zuzug neuer Bewohner werden allerdings regionale Wertschöpfungsketten gestärkt und Bestandsinfrastruktur besser ausgenutzt.

**d. *Post- und Telekommunikationswesens, Mobilfunkausbau***

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer bedeutenden Richtfunkstrecke, welche durch die zukünftige Bebauung gestört werden könnte. Die Belange des Post- Telekommunikationswesens werden daher nicht beeinträchtigt.

**e. *Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit***

Die Versorgungssicherheit des Gebietes ist durch die umliegenden Versorgungsleitungen in den angrenzenden Bestandsstraßen gewährleistet. Darüberhinausgehende Versorgungsinfrastrukturen werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließung errichtet.

*f. Sicherung von Rohstoffvorkommen*

Das Plangebiet hat keine Bedeutung hinsichtlich der Versorgung und Sicherung von Rohstoffvorkommen. Der genannte Belang wird durch die Planung nicht tangiert.

***Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung***

Mit den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans insbesondere im Hinblick auf die Darstellungen des örtlichen Verkehrs werden die Belange des städtischen Mobilitätskonzeptes (die Förderung der gegenseitigen Rücksichtnahme, die Förderung des Fußverkehrs sowie die Stärkung der städtischen und regionalen Erreichbarkeit) berücksichtigt. Die Planungskonzeption sieht ein separates von den Straßen losgelöstes Fußwegekonzept vor, dass einerseits die Sicherheit von Fußgängern erhöht und andererseits eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen Bürger- und Rosenstraße schafft. Auf Grund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Bahnhaltestelle wird die fußläufige Erreichbarkeit dieser Haltestelle durch die zukünftige Fußwegeführung verbessert.

***Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften***

Das Plangebiet ist nicht von Bedeutung für militärische Zwecke bzw. den Zivilschutz. Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

***Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes***

Wesentliche Inhalte des Mobilitätskonzeptes wurden bei der Planungskonzeption, insbesondere auf der Ebene des Bebauungsplans, berücksichtigt.

***Küsten – und Hochwasserschutz, Hochwasservorsorge, Vermeidung von Hochwasserschäden***

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb eines HQ-100-Gebietes bzw. nicht einem Hochwasserentstehungsgebiet nach § 78d WHG. Nichtsdestotrotz werden Teile des Vorhabenbereichs im Falle von Starkregenereignissen durch wesentliche potenzielle Fließwege gekreuzt. Die Vermeidung von Hochwasserschäden, insbesondere im Rahmen von Starkregenereignissen wird durch gezielte Schutzmaßnahmen gewährleistet, welche auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden.

***Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden und ihrer Unterbringung***

Wohnungen für Flüchtlinge sind auf Basis der geplanten Darstellungen innerhalb des Plangebietes zulässig, jedoch nicht vorgesehen.

***Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen***

Teile des Geltungsbereichs, insbesondere im Osten sowie im Süden werden fortan als Grünflächen dargestellt und sind somit keiner baulichen Nutzung zugänglich. Die sich



über die Jahre hin entwickelte Feuchtvegetationen wird im Kontext geplanter Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen weitestgehend erhalten.

Eine abschließende Abwägung ist mit Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte erfolgt (siehe auch separate Abwägungsdokumente).