

**STADT BRETEN**

**LANDKREIS KARLSRUHE**

---

.....  
**Begründung (Entwurf)**

**zur 13. Änderung des Bebauungsplanes „Wanne III“,**

**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 dreizehnten Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>2</b>
2.2	Geltendes Recht und andere Planungen	3
2.3	Verfahren	3
<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>6</b>
4.1	Schutzgebiete und geschützte Bereiche	7
<b>5</b>	<b>Planverwirklichung und Kostenschätzung.....</b>	<b>8</b>

---

---

## Planungsbericht

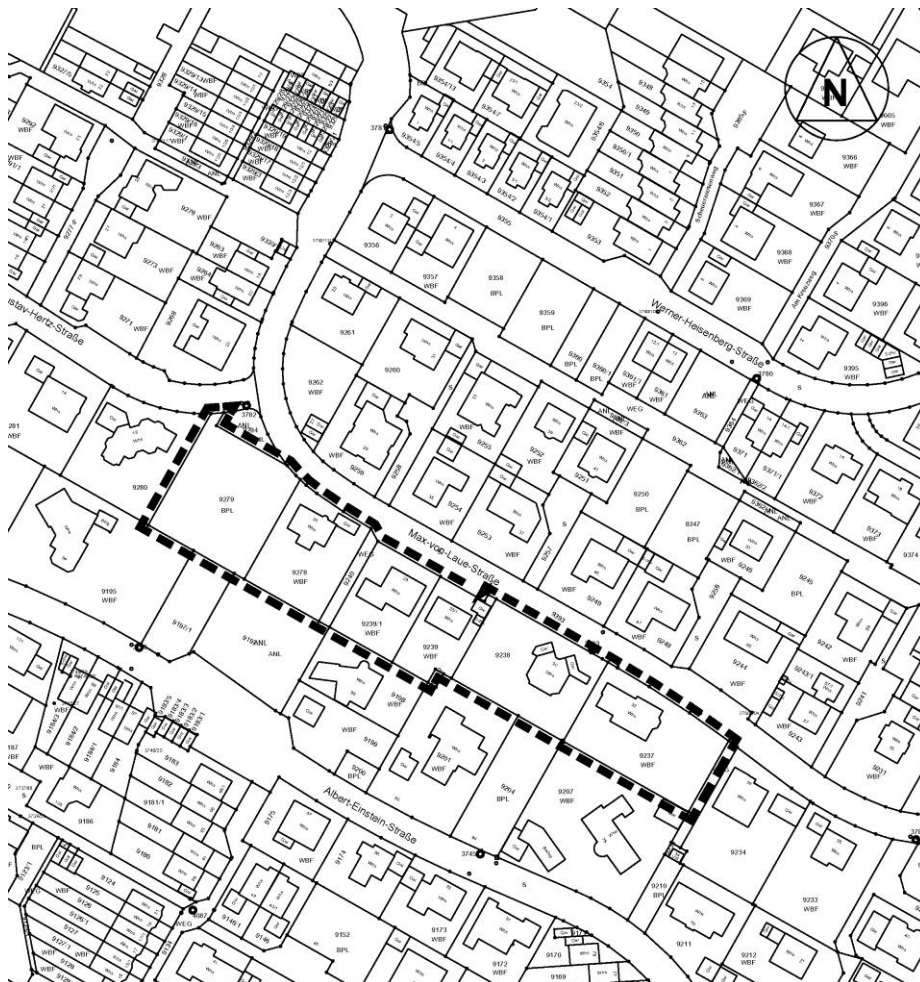
---

### 1 Planänderungsgebiet

#### 1.1 Lage im Raum, Abgrenzung und Größe

Die dreizehnte Änderung des Bebauungsplanes „Wanne III“ umfasst sechs wohnbaulich nutzbare Flurstücke Nrn. 9237, 9238, 9239, 9239/1, 9278 und 9279 (Max-von-Laue-Straße 18, 26, 28, 28/1, 30 und 32) sowie das Wegegrundstück Nr. 9240 des bestehenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wanne III“, Gemarkung Bretten, der seine Rechtskraft am 02.07.1981 erlangte. Das Planänderungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Max-von-Laue-Straße.

Der aktuell zur Änderung vorgesehene Teilbereich des Bebauungsplanes "Wanne III" umfasst eine Fläche von 6.504,88 m<sup>2</sup>.



## 1.2 Bestand

Das Bebauungsplanänderungsgebiet setzt sich aus sechs Flurstücken mit Größen von durchschnittlich ca. 1.100 m<sup>2</sup> zusammen. Bei dem westlich gelegenen Grundstück mit der Flurstücksnummer 9279 handelt es sich um eine Baulücke.

Bei dem Bebauungsplanänderungsgebiet handelt es sich um eine Teilfläche des 14,5 ha großen bestehenden und annähernd vollständig bebauten Wohngebiets "Wanne III". Die darin vorhandenen Gebäude wurden überwiegend in den achtziger und neunziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts errichtet. Dieses Wohngebiet umfasst insgesamt 201 bebaute Grundstücke sowie 11 Baulücken, von denen eine, wie beschrieben, in diesem Änderungsbereich liegt.

Im gesamten Wohngebiet "Wanne III" sind überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden, diese werden durch mehrere Mehrfamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser ergänzt.

## 2 Ziele und Zwecke der dreizehnten Bebauungsplanänderung

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die Bebauungsmöglichkeiten auf sechs sehr großen Grundstücken im Wohngebiet "Wanne III" erweitert werden. Im Vergleich zu diesen Grundstücken sind alle übrigen Flurstücke im nördlichen Bereich des Wohngebiets "Wanne III" deutlich kleiner.

Derzeit ist eine immense Nachfrage nach Wohnraum in Bretten vorhanden. Es gibt einen großen Bedarf an Bauplätzen. Durch diese Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen städtebaulich so ergänzt, verfeinert und angepasst werden, dass auf den sehr großen Flurstücken zusätzliche Wohnhäuser realisiert werden können. Die innerhalb des Abgrenzungsbereichs liegenden Grundstücke weisen hier das größte Potential zur Schaffung von neuem Wohnraum auf.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll vornehmlich die nutzbare Fläche auf den Grundstücken erhöht werden sowie durch eine Feinjustierung weiterer Festsetzungen die Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen 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 ein im Planänderungsgebiet vorhandenes Grundstück liegen konkrete Baupläne für den Bau eines weiteren Wohnhauses vor. Für dieses Bauvorhaben kann auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes "Wanne III" derzeit keine Baugenehmigung erteilt werden. Bislang wird durch das geplante Bauvorhaben die überbaubare Grundstücksgröße überschritten. Es ist auch das Ziel der Bebauungsplanänderung, dieses Bauvorhaben (oder unter Umständen ein anderes ähnliches) zu ermöglichen.

Die benachbarten Grundstücke weisen hier ähnliche Festsetzungen auf.

## 2.1 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 "Wanne III" 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 dreizehnten Änderung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wanne III“ umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha. Der ursprüngliche Bebauungsplan erlangte seine Rechtskraft am 02.07.1981.

## 2.2 Verfahren

Die dreizehnte 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. § 1 (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 zur dreizehnten Änderung des Bebauungsplanes „Wanne III“ im Jahr 2020 durch das Büro Elke Wonnenberg, Karlsruhe, 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 auf den Flurstücken Nrn. 9237, 9238, 9239, 9239/1, 9278 und 9279 die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Bauweise von „nur Einzelhäuser zulässig“ in „Einzel- und Doppelhäuser“ (ED) geändert.

Um eine besser verständliche Darstellung der in dem Bereich möglichen maximalen Anzahl der Vollgeschosse zu ermöglichen, wird die derzeitige Bezeichnung der Anzahl der Vollgeschosse von I+UD in I + U o. D geändert. Dadurch findet keine Veränderung der maximal möglichen Vollgeschosse statt. Es wird lediglich konkretisiert, dass in diesem Planbereich ein Vollgeschoss sowie ein weiteres im Dachgeschoss **oder** im Untergeschoss möglich sind. Dies war bereits vor der 13. Änderung des Bebauungsplanes möglich, führte allerdings immer wieder zu Nachfragen seitens Bauherren oder Architekten.

Zudem wird für die Bereiche WR1 und WR2 die Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück gestrichen, um weitere Verdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.

Es ist zudem vorgesehen, die Baufenster auf den Grundstücken zu vergrößern und dem heutzutage gängigen Vorgehen, die Baufenster durchgehend darzustellen Sorge zu tragen. Durch diese Änderung ist es möglich, unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung Baden-Württemberg, weitere Ge-

bäude auf den großen Grundstücken errichten zu können. Dabei werden die Baufenster in ihrer horizontalen Ausrichtung ausgeweitet, um wie in modernen Bebauungsplänen üblich, straßenzugbildende Baufenster zu schaffen. Eine Aufweitung der Baufenster in Richtung der Erschließungsstraße oder den rückwärtigen privaten Grünbereichen ist nur auf den Flurstücken 9278 und 9279 vorgesehen, um innerhalb des Plangebietes gleiche Verhältnisse zu schaffen und Benachteiligungen durch eine unterschiedliche Bebauungstiefe zu verhindern.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Leitungsrecht dargestellt. Dieses wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Im Bereich dieses Leitungsrechts liegen Versorgungsanlagen der Stadtwerke in Form von Abwasserleitungen. Daher darf dieser Bereich nicht durch Nebenanlagen, offene Garagen (Carports) oder Garagen überbaut werden.

Es sollen zudem neue Festsetzungen bezüglich dem Standort von Garagen und Carports festgelegt werden. Innerhalb des Plangebietes sind bereits jetzt Garagen und Carports außerhalb des Baufensters zulässig. Dies soll nun durch eine neue Festsetzung konkretisiert werden, um für zukünftige Bauvorhaben ein einheitliches städtebauliches Bild zu schaffen. So wird festgelegt, dass Garagen und Carports nun innerhalb der Fläche zwischen dem vorderen Baufenster und der hinteren Grundstücksgrenze zulässig sein sollen. Für Eckgrundstücke, welche an öffentliche Flächen wie Geh- und Fußwege oder Straßen grenzen, wird festgelegt, dass Garagen und Carports hier einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten sollen. Dies wird festgesetzt, da es mitunter durch die Massenbewegung einer Grenzgarage dazu führen kann, dass der angrenzende Straßenbaukörper/Gehweg beeinträchtigt wird.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Festsetzung des Fußmesspunktes für die Traufhöhe auf das vorhandene natürliche Gelände zu Problemen in der Bauausführung führt. Zudem ist das natürliche Gelände eine sich verändernde Komponente. Daher wird der Fußmesspunkt so verändert, dass nun die Straße den Referenzpunkt für die Ermittlung der berg- und talseitigen Traufhöhe darstellt.

Im Laufe der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung fiel zudem auf, dass durch die Festlegung einer Traufhöhe von 3,50 m nur ein Vollgeschoss realisiert werden kann, obwohl die Nutzungsschablone für den Bereich I+UD festlegt was bedeutet, dass hier neben einem Vollgeschoss ein weiteres im Dachgeschoss oder im Untergeschoss ermöglicht werden soll. Daher wird die maximale Traufhöhe auf der Bergseite auf 4,5 m erhöht. Dies geschieht auch, da innerhalb des Plangebietes bereits jetzt durch mehrere Befreiungen Traufhöhen von bis zu 4,4 m vorhanden sind. Eine Änderung der talseitigen Traufhöhe ist aufgrund des neuen Fußmesspunktes nicht notwendig. Daher bleibt hier der ursprüngliche Wert von 5,5 m bestehen. Die Festsetzung zur Firsthöhe wird ebenfalls nicht verändert und ergibt sich weiterhin aus der Summe der bergseitigen Wandhöhe plus einem Wert von maximal 4,30 m.

Um die Ausnutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoss zu gewährleisten, wird die Längenbegrenzung von Dachaufbauten verändert. Diese wird von 30% der Dachlänge auf 50% erhöht, um hier die Möglichkeit zu schaffen das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubauen, wie es der Bebauungsplan vorsieht. Es werden zudem Auflagen bezüglich der maximalen Wandhöhe von Gauben sowie deren Abstand zum First und Ortgang getroffen. Zu den Dachaufbauten zählen auch

Zwerchgiebel. Diese sollen zulässig sein, wenn sie sich architektonisch in das Gesamtgebäude einfügen.

Damit werden auf den Grundstücken vielfältigere Möglichkeiten zur Wohnraumschaffung möglich, ohne den Gebietscharakter nachteilig zu verändern.

Weiterhin ist es vorgesehen, begrünte Flachdächer für Garagen festzulegen. Dazu werden die schriftlichen Festsetzungen dergestalt verändert, dass Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 7 ° zulässig sind, sofern diese mindestens extensiv begrünt werden. Daneben besteht die Möglichkeit, auch geneigte Dächer auf den Garagen zu realisieren, wenn diese dieselbe Dachneigung aufweisen wie der Hauptbaukörper.

Ferner wird die bereits bestehende Festlegung der Vorgartenzone konkretisiert. Um die Verfestigung von Steingärten zu verhindern, wird festgesetzt, dass in der Vorgartenzone das Ausbringen von Kies, Schotter, Glas und oder Stelen nicht zulässig ist. Stattdessen soll diese Fläche als Grünfläche angelegt und mit kraichgautypischen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Darüber hinaus soll auch die großflächige Ausbringung von Rindenmulch, Holzhackschnitzeln oder ähnlichem als Hauptgestaltungsmerkmal nicht gestattet sein. Eine Vorgartengestaltung mittels Rindenmulch oder ähnlichen Materialien soll nur in Form von punktuellen Elementen in Verbindung mit einer Bepflanzung mit kraichgautypischen Pflanzen oder einer deutlich der Bepflanzung untergeordneten Form zulässig sein. Von der Festsetzung bezüglich der Versiegelung der Vorgartenzone ausgenommen sind notwendige Stellplätze sowie Zuwegungen, wenn diese nicht mehr als 40% der Vorgartenzone einnehmen und aus wasserdurchlässigem Belag wie Rasengittersteinen, Drainpflaster o.ä. hergestellt sind. Stützmauern aus Betonringen sollen in Zukunft unzulässig sein. Dies geschieht, um die Bildung von Steingärten zu verhindern, da diese entgegen von begrünten Vorgärten einen negativen Beitrag zum Stadtklima leisten.

Durch die Festsetzungen zur Vorgartenzone und der Dachbegrünung soll ein ökologischer Beitrag zum Stadtklima geschaffen und dadurch eine Verbesserung der klimatischen Verhältnisse in dem Gebiet erreicht werden.

Um den vorhandenen Parkdruck zu reduzieren, wird die Anzahl der maximalen Stellplätze erhöht. Bisher galt die nach LBO festgesetzte minimale Anzahl von 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Mit der dreizehnten Änderung soll diese auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit angehoben werden.

Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Wanne III" sind weiterhin im Planänderungsgebiet gültig.

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

Die dreizehnte Änderung des Bebauungsplanes „Wanne III“ 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.

Das Büro Wonnenberg hat im Zuge der dreizehnten Änderung des Bebauungsplanes „Wanne III“ eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt. Diese ist der Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt.

Darin kam die Gutachterin bezüglich des Artenschutzes, bzw. artenschutzrechtlicher Konflikte zu folgendem Fazit:

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst, wenn die Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vegetationsperiode und damit auch außerhalb Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen (Oktober bis Ende Februar).

Auf zwei Grundstücken sind indes Gartenteiche vorhanden. Diese bieten Lebensräume für Amphibien und Libellen. Während der Begehung wurden Exemplare des Bergmolches sowie der Erdkröte gefunden. Diese als Kulturfolger zu bezeichnenden Amphibien gelten als besonders geschützt und sind derzeit nicht gefährdet. Da die Teiche hier nur indirekt von der Bebauungsplanänderung betroffen sind, da sie innerhalb des Geltungsbereiches liegen und die Pflege den Grundstückseigentümer unterliegt, kann an dieser Stelle nur der Hinweis an die privaten Eigentümer gegeben werden, dass bei eventuellen Umbaumaßnahmen die die Gartenteiche mit einbeziehen vorher der Besatz zu kontrollieren ist und der Artenschutz in Eigenverantwortung zu vollziehen ist.

Gleiches gilt hier für Fledermäuse. Zwar wurden während der Untersuchung keine Fledermausquartiere entdeckt, allerdings bieten die älteren Gebäude durchaus das Potential dazu. Daher wird auch hier darauf hingewiesen, dass vor baulichen Maßnahmen an den Gebäuden in Eigenregie zu prüfen ist, ob durch die Baumaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Die entsprechenden Hinweise sind in die Satzung der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Mit Zauneidechsen ist in dem Bereich nicht zu rechnen. Zwar sind auf dem Flurstück Nr. 9279 entsprechende Strukturen in Form von Steinhaufen vorhanden, allerdings konnten während der Untersuchungstermine keine Anhaltspunkte auf Zauneidechsen gefunden werden.

Die im Fazit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen, welche die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG umgehen sollen, wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan „Wanne III“ 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 negati-

ven 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 bebautes Planänderungsgebiet handelt und die bauliche Situation auf den Grundstücken im Kern gleichbleibend ist.

Auch hinsichtlich der Schutzgüter findet keine Beeinträchtigung statt. Durch die Bebauungsplanänderung finden keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch und Erholung, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter statt, die nicht bereits jetzt möglich wären. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Situation bzw. für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung im Vergleich zur bislang geltenden Beurteilungsgrundlage. Vielmehr findet durch die Festsetzung von begrünten Flachdächern und dem Verbot von Steingärten in der Vorgartenzone eine Verbesserung im Hinblick auf das Stadtklima statt.

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

Verfahrensrechtlich ist keine bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bzw. Eingriffsausgleichs-Bilanzierung vorgeschrieben.

#### **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 wird in den Bebauungsplan „Wanne III“ eingearbeitet.

Weitere Schutzgebietsverordnungen bzw. geschützte Bereiche wie Landschaftschutzgebiete, FFH-Gebiete, besonders geschützte Biotope 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 Kosten für die Beauftragung einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse und beim Stadtbauamt für die Erarbeitung dieser Bebauungsplanänderung.

Stadtbauamt – Stadtentwicklung und –planung, Tobias Lott