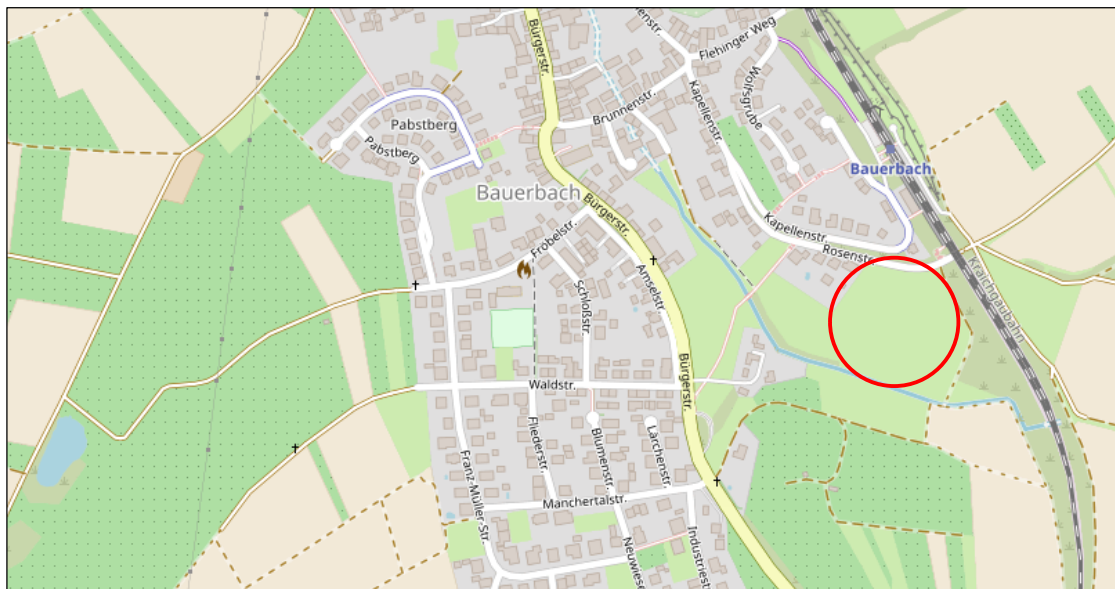




## Stadt Bretten Ortsteil Bauerbach

### Begründung (Vorentwurf) zum Bebauungsplan – „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“



Quelle: OpenStreetMap

Stand: frühzeitige Beteiligung gem.  
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

#### Bearbeitung für die Stadt Bretten

Weber Consulting Beratungs GmbH  
Bauschlatterstraße 62  
75177 Pforzheim

## INHALT

	Seite
<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Ziele der Planung ..... 2</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet/ Bestandssituation ..... 5</b>
<b>3</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation ..... 11</b>
<b>4</b>	<b>Informelle Planungen ..... 17</b>
4.1	Mobilitätskonzept.....17
4.2	Energieplan Bretten .....18
<b>5</b>	<b>Begleitende Fachgutachten ..... 20</b>
5.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Maßnahmenkonzept20
5.2	Schalltechnisches Gutachten .....21
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Konzeption..... 27</b>
6.1	Städtebau, verkehrliche Erschließung.....27
6.2	Ver- und Entsorgung.....29
<b>7</b>	<b>Prüfung von Planungsalternativen..... 31</b>
7.1	Standortvarianten .....31
7.2	Konzeptvarianten.....31
<b>8</b>	<b>Begründung der Planinhalte/ Änderung bestehender Rechtsverhältnisse ..... 32</b>
<b>9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften..... 39</b>
<b>10</b>	<b>Planverwirklichung ..... 40</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbelange..... 40</b>
<b>12</b>	<b>Kompensation ..... 40</b>
<b>13</b>	<b>Auswirkungen der Planung/ Abwägung ..... 45</b>
<b>14</b>	<b>Anlagen ..... 50</b>

## 1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung

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

Als wachsende Stadt herrscht in der Stadt Bretten seit jeher ein großer Wohnraumbedarf unterschiedlichster Ausprägung. Die hohe Nachfrage betrifft neben der Kernstadt auch die einzelnen Stadtteile.

Da seinerzeit in den Neubaugebieten „Pabstberg“ und „Wolfgrube“ keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung standen, wurde zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen der Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“ am 22.09.2009 als Satzung beschlossen. Mit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen sollte insbesondere jungen ortsansässigen Familien die Möglichkeit eingeräumt werden, in ihrem Heimatort den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Im Wohngebiet „Beim Weiherbrunnen“ sollten ursprünglich, mit einer mäßigen Verdichtung, ca. 21 neue Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen von 300 – 600 m<sup>2</sup> entstehen.

Der Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“ wurde allerdings bis heute nicht umgesetzt, da er, isoliert für sich betrachtet, nicht über eine ausreichend leistungsfähige Verkehrsanbindung verfügt und somit nicht umsetzungsfähig ist. Auf Grund der beengten Verhältnisse der angrenzenden Bestandsstraßen (Rosenstraße), insbesondere im weiteren Verlauf im Bereich des Ortskernes, sollte der Bebauungsplan mittelfristig eine Anbindung an die Bürgerstraße erhalten. Diese Anbindung sollte über den westlich angrenzenden Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ planungsrechtlich gesichert werden. Die Rechtskraft und Umsetzung dieses Bebauungsplans war demnach die Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen“.

Da beide Gebiete einander bedingen und die Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans „Obere Krautgärten“ mit einem hohen Erschließungsaufwand verbunden wäre, wurden erste Überlegungen angestellt, die beiden Gebiete als eine Erschließungseinheit zu betrachten und sie in ein gemeinsames Gesamtkonzept zu überführen. Hierfür ist die Änderung beider Bebauungspläne notwendig.

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Obere Krautgärten 1. Änderung“ Ende September 2022 wurde diesem Umstand bereits Rechnung getragen und die ersten Weichen gestellt. Grundlage hierfür war eine geänderte und wirtschaftlich tragfähigere Gesamtkonzeption für beide Gebiete. In einem nächsten Schritt soll nun auch der Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“ geändert und an die neue Konzeption angepasst werden.

Gegenüber der ursprünglichen Planung entsteht nun nördlich des Kleintierzuchtvereins eine direkte Verbindung zum Teilbereich „Obere Krautgärten“ und somit ein direkter Anschluss an die Bürgerstraße. Nördlich und südlich dieser Verbindungsstraße wurden weitere bisher unbeplante Teilflächen in den Geltungsbereich miteinbezogen. Gleiches gilt für Teilflächen im Westen und Süden. Insbesondere letztere sind für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Durch die Hinzunahme dieser Flächen wächst die Größe des Geltungsbereichs gegenüber dem Ursprungsplan an.

Das Ziel der Bebauungsplanänderung liegt nach wie vor in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zur Deckung der örtlichen Nachfrage. Letztere ist nach wie vor ungebrochen hoch.

Mit der vorliegenden Änderung wird das Gesamtkonzept, initiiert durch die Änderung des Bebauungsplans „Obere Krautgärten – 1. Änderung“, nun vervollständigt.

Mit Hilfe der geänderten Planungskonzeption kann den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an kostensparendes Bauen entsprochen werden.

Gleichzeitig kann mit diesem Lösungsansatz das Problem der verkehrlichen Anbindung gelöst und die Erschließungskosten deutlich gesenkt werden.

### **Verfahren**

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“ wurde damals als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Weiterhin wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB fand keine Anwendung.

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB allerdings nicht als erfüllt gesehen, da der Bebauungsplan im Westen bzw. im Süden bisher unbebaute Flächen miteinbezieht. Insbesondere die neu hinzukommenden Flächen am südlichen Rand sind dem Außenbereich zuzuschreiben.

Die Hinzunahme bisher baulich ungenutzter Flächen wird aus fachjuristischer Sicht nur dann bejaht, wenn dabei nur Flächen in untergeordnetem Umfang zur Abrundung (analog zur Satzung nach § 34 Abs. 6 S.1 BauGB) oder zur Arrondierung des Plangebietes (analog zur Satzung nach § 35 Abs. 6 S.1 BauGB) oder aber sogenannte „Außenbereichsinseln im Innenbereich“ mit einbezogen werden.

Das Tatbestandsmerkmal der „Innenentwicklung“ ist Voraussetzung sowohl für die in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung von Flächen als auch für andere, nicht konkretisierte Maßnahmen. Dabei ist „Innenentwicklung“ der Oberbegriff, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens eröffnet.

Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden; eine „Innenentwicklung nach außen“ ermöglicht § 13a BauGB nicht.<sup>1</sup>

Vor diesem Hintergrund soll der vorliegende Bebauungsplan im regulären Verfahren mit zweistufiger Bürger- und Behördenbeteiligung einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Der frühere kleinere Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen“ wurde bereits über eine im Zusammenhang mit einer § 13a-Planung zulässigen Berichtigung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächennutzungsplan-Änderung zum aktuellen

---

<sup>1</sup> Vgl. BVerwG, U.v. 4.11.2015 a.a.O., juris Rn. 21 ff.; BVerwG, B.v. 20.6.2017 – 4 BN 30.16 – BauR 2017, 1632 = juris Rn. 4  
Datei: J:\Bauleitplanung\03 Bebauungsplanverfahren\Bauerbach\Beim Weiherbrunnen 1 Änd u  
Erw\02\_Vorentwurf\01Vorlage\05\_Begründung\_Beim\_Weiherbrunnen\_1\_Änd\_u\_Erw\_11-11-2022.docx



Bebauungsplan bezieht sich räumlich auf das aktuelle Plangebiet mit etwas detaillierteren Darstellungen.

### **Bodenschutzklausel**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft sowie neue Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden („Bodenschutzklausel“). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden („Umwidmungssperrklausel“). Diese Grundsätze sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.

Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Anzahl der verfügbaren Baulücken im Stadtteil Bauerbach ist seit Mitte der 1980er Jahre kontinuierlich zurückgegangen. Nach der letzten Aktualisierung des Baulückenkatasters im November 2021 wurden in Bauerbach noch 18 verbliebene Baulücken ermittelt. Diese befinden sich ausschließlich in Privatbesitz und werden vorrangig als Altersvorsorge/ Wertanlage im Eigentum gehalten oder aber als sogenannte „Enkelgrundstücke“ für die Nachkommen vorgehalten. Die vorhandenen Baulücken/ Innenentwicklungspotenziale stehen dem Markt demnach nicht zur Verfügung. Hinzu tritt der Umstand, dass die Nachfrage nach Wohnbauplätzen weit über die bestehenden 18 Baulücken hinausgeht. Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Notwendigkeit zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich entgegen der Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB.

Sowohl die Bodenschutzklausel als auch die Umwidmungssperrklausel sind als Abwägungsdirektiven zwar dahingehend zu verstehen, dass sie als gewichtige Belange in der Abwägung sorgsam zu prüfen sind. Sie können aber im konkreten Einzelfall gegenüber anderen, ebenfalls schützenswerten Belangen zurückgestellt werden.

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel schließen somit die Neuausweisung von Bauland in bisher unbebauten Bereichen nicht aus, auch wenn dadurch erstmals Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden. § 1 a Abs. 2 BauGB enthält somit kein „Versiegelungsverbot“ und keine „Baulandsperr“, nach dem Verständnis, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, auch wenn grundsätzlich eine prioritäre Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale besteht. Die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich stellt das BauGB stattdessen in den Gesamtzusammenhang der Abwägung.

Im vorliegenden Fall wurde in Ermangelung generierbarer Innenbereichspotenziale der Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Ermöglichung der Eigentumbildung weiter Kreis der Bevölkerung, Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens) stärker gewichtet.

## 2 Plangebiet/ Bestandssituation

### **Lage und Größe**

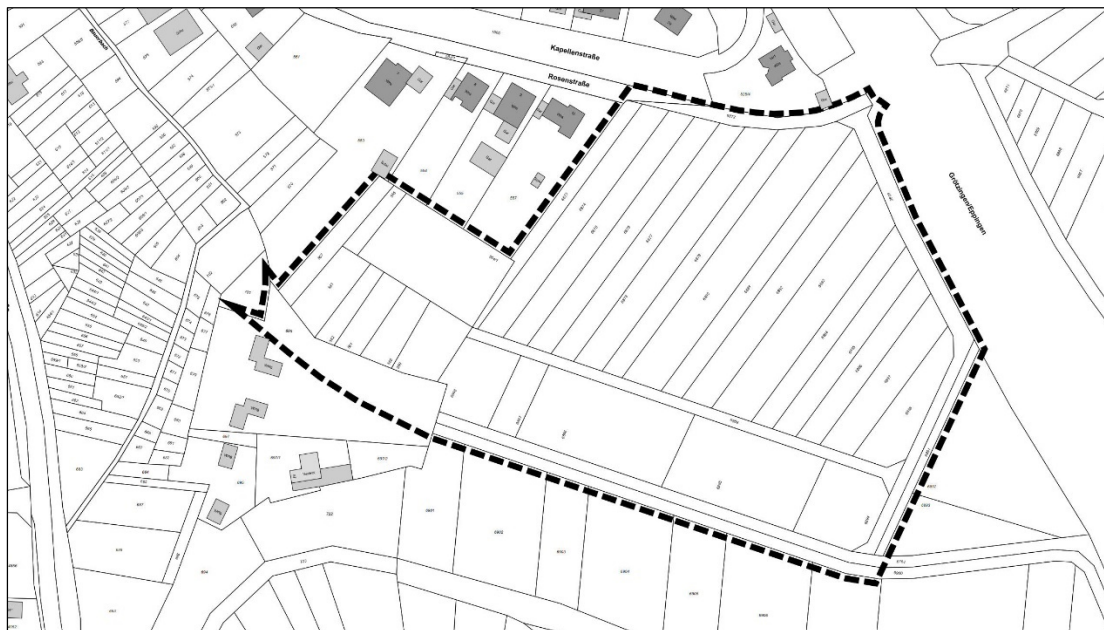
Das Plangebiet umfasst ca. 2,5 ha und liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Bauerbach. Die nördliche Begrenzung bildet die Rosenstraße, welche teilweise miteinbezogen wurde und die sich anschließende Bebauung des Wohngebietes „Wolfsgrube“. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Bebauung der Rosenstraße mit ihren besonders tiefen Grundstücken an. Weiter in westlicher Richtung werden nun auch Teilflächen des Bebauungsplans „Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ in Anspruch genommen. Diese waren bisher als private Grünflächen festgesetzt und wurden auch als solche genutzt.

Nördlich und westlich des Kleintierzuchtvereins grenzt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung“.

In östlicher Richtung stößt das Plangebiet auf den höher gelegenen Bahndamm. Die Begrenzung bildet hier der bestehende Fußweg. In südlicher Richtung ragt der Geltungsbereich nun in das bestehende Landschaftsschutzgebiet (südlich Wegeparzelle Nr. 6889) hinein. Nunmehr sollen die Bachparzelle des Bauerbachs sowie die sich anschließende Wegeparzelle die südliche Begrenzung bilden. Hierzu wird beim Landratsamt Karlsruhe eine Befreiung von den Vorgaben des Landschaftsschutzgebiets beantragt.

Vor dem Hintergrund der Umsetzung des Klimaschutzkonzepts der Stadt Bretten wurde anfangs über eine (weitgehend) gebietsbezogene Wärmeversorgung auf Basis eines „Kalte Nahwärmenetzes“ nachgedacht. Für ein hierfür notwendiges Kollektorfeld hätte der Geltungsbereich um weitere Flächen ergänzt werden müssen. Da diese Überlegungen an einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit scheiterten, bleibt der Geltungsbereich in seiner jetzigen Abgrenzung, wie zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, bestehen.

### **Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**



Quelle: Eigene Darstellung

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich**

699 (TF)	6889	6891	6880
567	6898	6872	6881
566	6897	6873	6882
564/1	6896	6874	6883
563	6895	6875	6884
562	6894	6876	6885
561	6900 (TF)	6877	6886
560	6764 (TF)	6878	6887
559	6890	6879	6888

### ***Vorhandene und umgebene Nutzung***

Der Geltungsbereich ist unbebaut und 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. 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. Insbesondere die von der Bahnlinie ausgehenden Lärmemissionen sind gutachterlich zu untersuchen.

### **Abbildung 2: Nutzungen im Umfeld**



Quelle: Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

### ***Topographie***

Das Areal steigt von Süden (Bachverlauf des Bauerbachs) bis nach Norden zur Rosenstraße von 192,5 m ü NN auf ca. 200 m ü NN an. Die stärksten Anstiege sind auf Höhe der westlich angrenzenden Bebauung zu verzeichnen.

### ***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 Konzeption wird allerdings zukünftig durch das Gebiet „Obere Krautgärten 1. Änderung“ 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.

### **Erschließung**

Die zukünftige Erschließung soll einerseits über die Bürgerstraße und den sich anschließenden Teilbereich „Obere Krautgärten“ und andererseits über die Rosenstraße erfolgen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Erschließungskonzept vervollständigt. Zusammen mit dem Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ besteht nun eine direkte Verbindung zwischen Bürger- und Rosenstraße.

### **Eigentum**

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine heterogene Eigentümerstruktur aus. Für die Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Umlegung erforderlich.

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder HQ-100-Gebiet. Auch wenn das Plangebiet nicht als Hochwasserstehungsgebiet nach § 78d WHG festgesetzt ist, werden Teile des Vorhabenbereichs im Falle von Starkregenereignissen durch wesentliche potenzielle Fließwege gekreuzt. Die Überflutungsausdehnung erstreckt sich teilweise bis ins Plangebiet, wodurch entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind. Näheres ist dem Punkt Starkregenereignisse zu entnehmen.

### **Altlasten**

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die Fläche war vorher nicht bebaut. Ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

### **Denkmalschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler. Die Fläche ist unbebaut. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16 DschG hingewiesen.

### **Schutzgebiete/ Natura 2000 Gebiete**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb hochrangiger Schutzgebietsausweisungen wie Wasserschutz-, Naturschutz- oder Vogelschutzgebiete bzw. FFH-Gebiete. Weiterhin wurden im Gebiet auch keine FFH-Mähwiesen vorgefunden. Der den Bauerbach säumende Auwaldstreifen gilt als gesetzlich geschütztes Biotop („*Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach*“ - Nr. 169182150316). Der Standort des Biotops wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Durch die geplante Straßenführung des vorliegenden Bebauungsplans, durch Teile der geplanten Rückhaltegräben am südlichen Rand sowie das im angrenzenden Bebauungsplan (Obere Krautgärten – 1. Änderung) festgesetzte Regenrückhaltebecken (hier nur im geringen Umfang) wird in das gesetzlich geschützte Biotop eingegriffen. Hierfür bedarf es einer Ausnahmegenehmigung nach § 33 NatSchG Baden-Württemberg. Weiterhin ist der Eingriff unter Hinzurechnung eines Timelag-Zuschlags gleichartig auszugleichen. Näheres ist dem Kapitel Kompensation zu entnehmen.



Am östlichen Rand des Plangebietes, entlang des Bahndamms, befindet sich ein weiteres geschütztes Biotop („Feldgehölze und Hecken an der Bahnlinie nördlich Bauerbach“ – Nr. 169182150308), in welches jedoch nicht eingegriffen wird.

Im Süden greift der Geltungsbereich in das Landschaftsschutzgebiet („Streuobstwiesen zwischen Bauerbach und Flehingen“ – Nr. 2.15.066) ein. Nach ersten Absprachen mit der unteren Naturschutzbehörde kommt für die besagten Flächen nur eine Befreiung nach § 67 BNatSchG in Frage. Eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist hingegen ausgeschlossen. Der Befreiungsantrag erfordert einen „gesicherten Planungsstand“ und wird daher erst im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereicht. Auch diesen Eingriff gilt es – analog zum gesetzlich geschützten Biotop – auszugleichen. Näheres hierzu ist dem Kapitel 12 zu entnehmen.

**Abbildung 3: Schutzgebietskulisse – rot = Biotop/ grün= Landschaftsschutzgebiet**



Quelle: Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

### **Störfallbetrieb (Seveso III)**

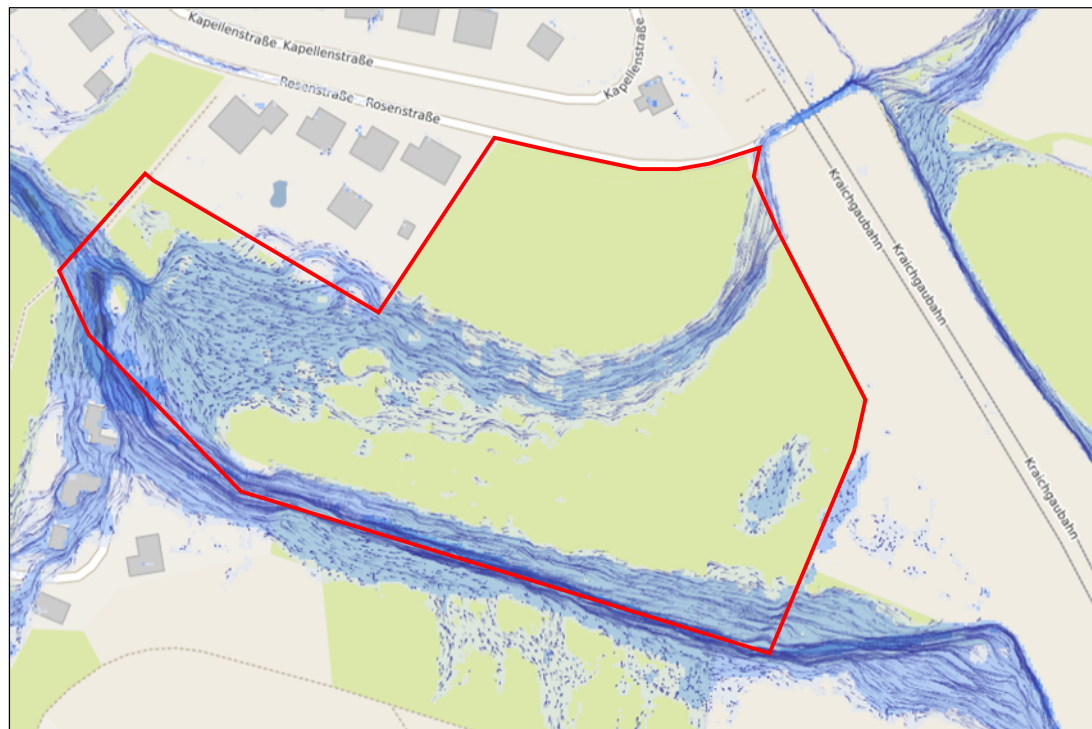
Bei der geplanten Nutzung handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb gemäß Seveso III – Richtlinie. Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines solchen Betriebes.

### **Starkregenereignisse**

Auch im vorliegenden Teilbereich „Beim Weiherbrunnen 1. Änderung und Erweiterung“ sind die Auswirkungen im Falle von Starkregenereignissen zu berücksichtigen. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Überflutungssituation bzw. die Wasserleitbahnen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis. Dabei fließt das anfallende Niederschlagswasser durch den Bahndammdurchlass und ergießt sich von Norden, topographisch bedingt, nach Südwesten ins Plangebiet. Am südlichen Rand sammelt sich zudem das Wasser im Trockengraben des Bauerbachs mit einer Fließrichtung nach Westen. Nördlich des Kleintierzuchtvereins fließen die zuvor genannten Ströme sowie der aus dem Teilbereich „Obere Krautgärten“ stammende Strom zusammen. Im Rahmen des Bebauungsplans und in der nachfolgenden Erschließungsplanung sind demnach entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

So ist unter anderem entlang der gesamten nordöstlichen/östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Aufwallung (ca. 50 cm) vorgesehen, um den Zufluss vom Plangebiet fernzuhalten. Darüber hinaus soll im Zuge der Verlegung des Bauerbachs (Vgl. Kapitel 6.2 Ver- und Entsorgung) dessen Bachbett breiter gestaltet werden als im aktuellen Bestand. Dadurch steht insbesondere bei Starkregenereignissen ein größeres Retentionsvolumen zur Verfügung. Darüber hinaus soll der geplante Wartungsweg nördlich der Rückhaltemulden etwas angehoben werden und somit als zusätzliche Barriere fungieren und die dahinterliegenden Wohnbauflächen vor Überflutung schützen.

**Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte**



Quelle: Stadt Bretten

### **3 Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation**

#### ***Regionalplan***

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 eines bestehenden Bebauungsplans handelt, der auf wesentlichen Teilflächen bereits eine Wohnbauentwicklung vorsah, 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 damals getroffen. Am südlichen Rand der geplanten Wohnbebauung ist ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet dargestellt, welches von der Planung tangiert wird. Für den Eingriff ist ein entsprechender Ausnahmeantrag zu stellen ist.

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollte in dörflich geprägten Siedlungsbereichen wie Bauerbach eine Siedlungsdichte von 50 EW/ ha angestrebt werden. Der noch im Entwurf vorliegende Regionalplan 2022 sieht für sonstige Gemeinden und Ortsteile sogar eine Siedlungsdichte von 55 EW/ha vor.

Der derzeitige 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 Jahr 2021 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 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.).

Vor diesem Hintergrund wird in Bezug auf den Entwurf der Gesamtfortschreibung noch ein Abstimmungsbedarf im weiteren Verfahren gesehen.

#### ***Landschaftsrahmenplan***

Der Landschaftsrahmenplan stuft die zu überplanenden Flächen nicht als erhaltenswerte lokalklimatisch wertvolle Bereiche ein. Dahingegen werden den vorherrschenden Böden gute Voraussetzungen bzgl. ihrer Filter- und Pufferfunktion zugeschrieben.

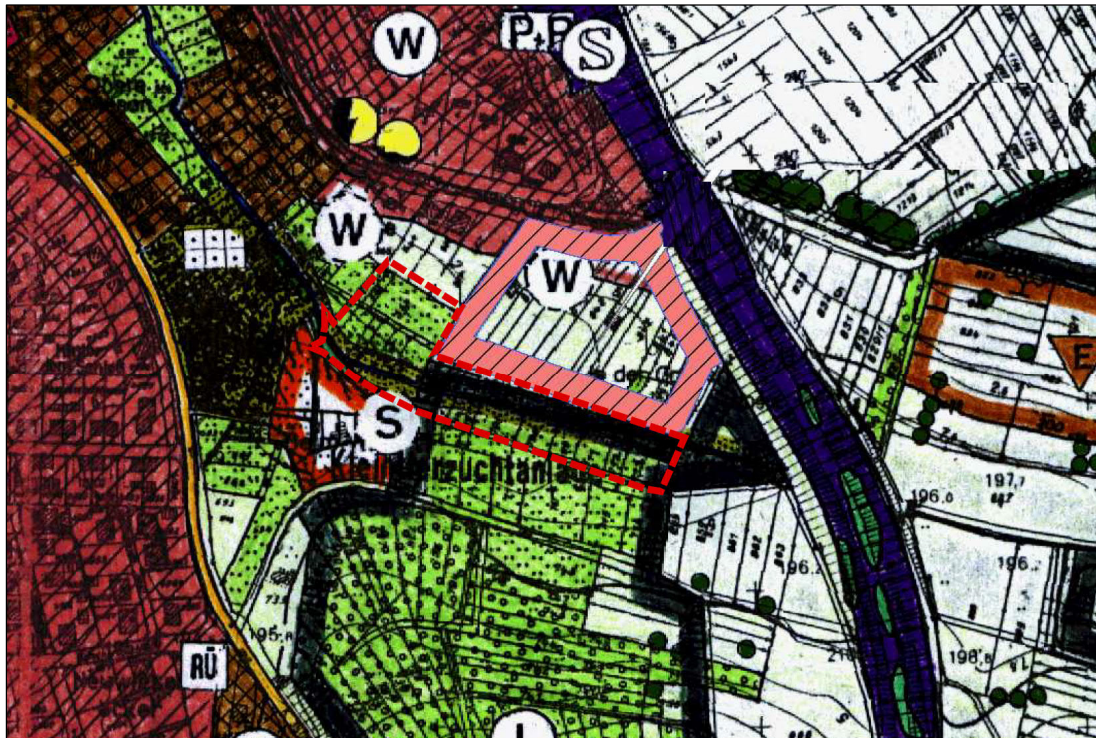


### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim 2005 stellt wesentliche Teilflächen des Geltungsbereichs bereits als geplante Wohnbauflächen dar. Allerdings ragen diese im Süden nur bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets und im Westen bis zum letzten bebauten Grundstück in der Rosenstraße. Insbesondere die Teilflächen nördlich des Kleintierzuchtvereins, welche nun in Anspruch genommen werden sollen, sind als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Dauergrünland dargestellt. Gleiches gilt für die Flächen südlich des Bauerbachs.

Mit der zugrundeliegenden 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 wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Zukünftig 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.

**Abbildung 5: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit geplantem Änderungsbereich**



Quelle: Stadt Bretten

**Bestehende Bebauungspläne****Beim Weiherbrunnen**

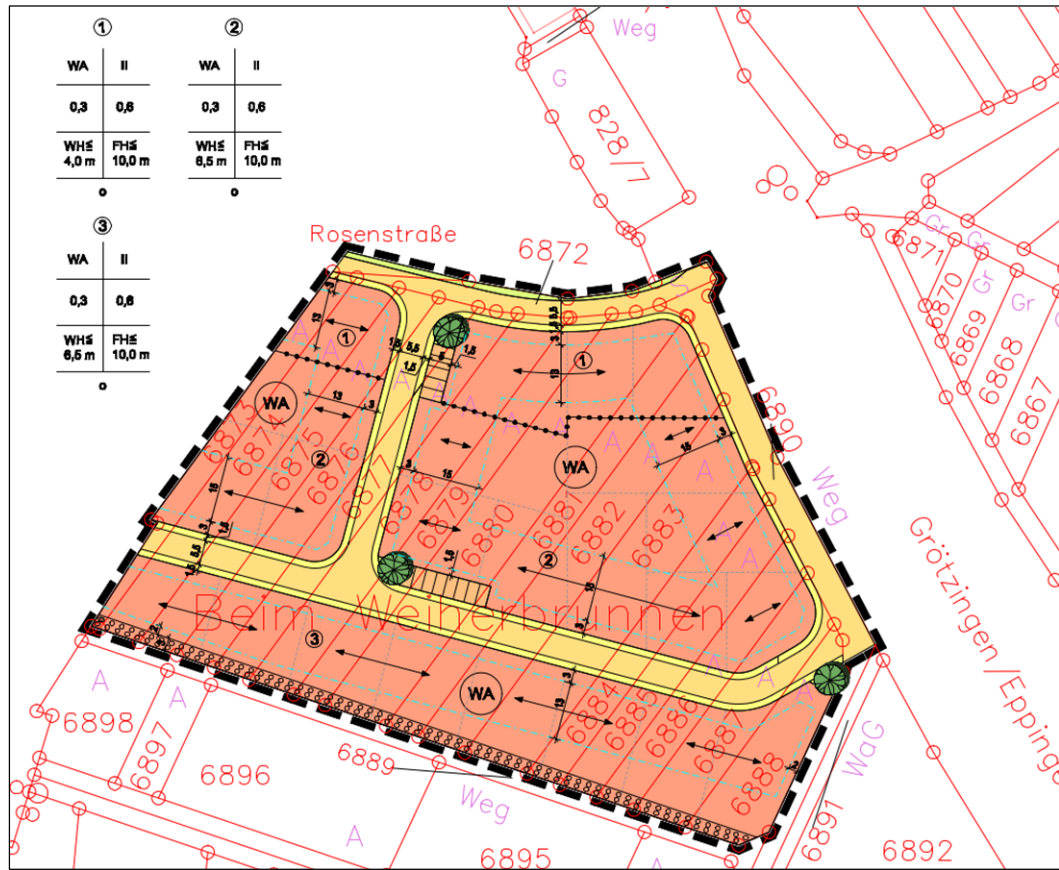
Wie eingangs bereits erwähnt, besteht für wesentliche Teilflächen bereits seit 2009 ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Beim Weiherbrunnen“). Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet, gegliedert in drei Teilbereiche (WA1, WA2 und WA3) mit unterschiedlichen Wand- und Firsthöhen fest. Der räumliche Geltungsbereich endet im Süden vor der Wegeparzelle (Flurstück Nr. 6889), im Westen vor dem letzten bebauten Grundstück in der Rosenstraße (Flurstück Nr. 6873) und im Osten im Bereich des Fußweges (Flurstück Nr. 6890). Die Erschließung erfolgt über eine 8,5 m breite Ringstraße (5,5 m Fahrbahn zuzüglich eines beidseitigen Gehweges von 1,5 m) mit Anschluss an die Rosenstraße. Letztere wurde für einen Ausbau auch in den Geltungsbereich miteinbezogen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mittels grundstücksübergreifender Baufelder (Baugrenze) festgesetzt. Am südlichen Rand ist ein Pflanzgebot zur Randeingrünung vorgesehen.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung soll die Grundkonzeption beibehalten werden, jedoch an die geänderte, auf einem Gesamtkonzept beruhende, Erschließungssituation angepasst werden. Hierzu wird auch auf den als Anlage beigefügten städtebaulichen Entwurf verwiesen.

Hierzu soll der Geltungsbereich im Süden um die bisher unbeplanten Flurstücke Nr. 6889, 6894 - 6898 erweitert werden. Weiterhin sollen die sich im weiteren Verlauf südlich anschließende Bach – und Wegeparzelle miteinbezogen werden, um hier notwendige Flächen für Rückhalteflächen zu sichern. Gleiches gilt für Teilflächen im Westen. Dies betrifft insbesondere die Flurstücke Nr. 554, 555, 557, 564/1, 566, 463, 562, 561, 560, 559 und 699, welche bisher im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach lagen“. Diese Flächen werden zukünftig für die Verbindungsstraße zum angrenzenden Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ benötigt.

Im Zuge der Änderung wird es nur noch einen Anschluss an die Rosenstraße geben. Die bisherige westliche Achse soll zukünftig in eine Stichstraße mit Fußweg münden. Die östliche Achse wurde etwas nach Westen verschoben, um eine einseitige Erschließung zu vermeiden. Fortan ist auch der am östlichen Rand verlaufende Fußweg Teil des Geltungsbereichs, welcher im Ursprungsbebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Weitere Änderungsinhalte betreffen die zukünftige Bauweise. Neben Einzelhäusern sollen zukünftig vermehrt auch verdichtete Gebäudetypologien (Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) vorgesehen werden.

Abbildung 6: Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“



Quelle: Stadt Bretten

**Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach**

Im Westen schließt sich der Bebauungsplan „Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ an. Dieser setzt rund um das Vereinsheim ein Sondergebiet fest. Im Süden und Westen wird das Sondergebiet teilweise durch einen vorhandenen Feldweg begrenzt (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Westlich dieses Feldwegs setzt der Bebauungsplan landwirtschaftliche Flächen (Grünland) fest. Nördlich des Sondergebietes schließt sich das Bachbett des Bauerbachs an, welches mit einer Maßnahmenfläche überlagert ist. Hier befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach“. Nördlich des Bauerbachs wurden private Grünflächen festgesetzt.

Durch die vorliegende 1. Änderung wird insbesondere die nördliche Teilfläche überplant und somit geändert. Die betrifft insbesondere die Flurstücke Nr. 554, 555, 557, 564/1, 566, 463, 562, 561, 560, 559 und 699 (Vgl. Abbildung 8). Die besagten Flächen sind überwiegend als private Grünflächen festgesetzt und sollen nun zu Wohnbauflächen werden. Der ursprünglich vorgesehene Fußweg wird ebenfalls entfallen. Unverändert übernommen wird das Leitungsrecht für den Schmutzwasserkanal am nördlichen Rand des Geltungsbereichs.

Der gesetzlich geschützte Auwaldstreifen entlang des Bauerbachs liegt zum Teil auch innerhalb des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplan „Kleintierzuchtanlage“ und ist hier zum Erhalt mit einer Pflanzbindung belegt. Zudem ist beidseitig eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ festgesetzt und als Ausgleichsfläche definiert.

Die Überplanung/ Inanspruchnahme dieser Flächen wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Weiterhin werden externe Maßnahmen für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop definiert.

Eine weitere Änderung betrifft den Eingriff in die Fläche zum „Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“. Die Maßnahme (Ausgleich für die Kleintierzuchtanlage) sah das Anlegen eines 10 m breiten Uferstreifens vor. Diese Flächen werden nun überwiegend für die geplante Sickermulde benötigt. Der Verlust wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfasst und entsprechend ausgeglichen.

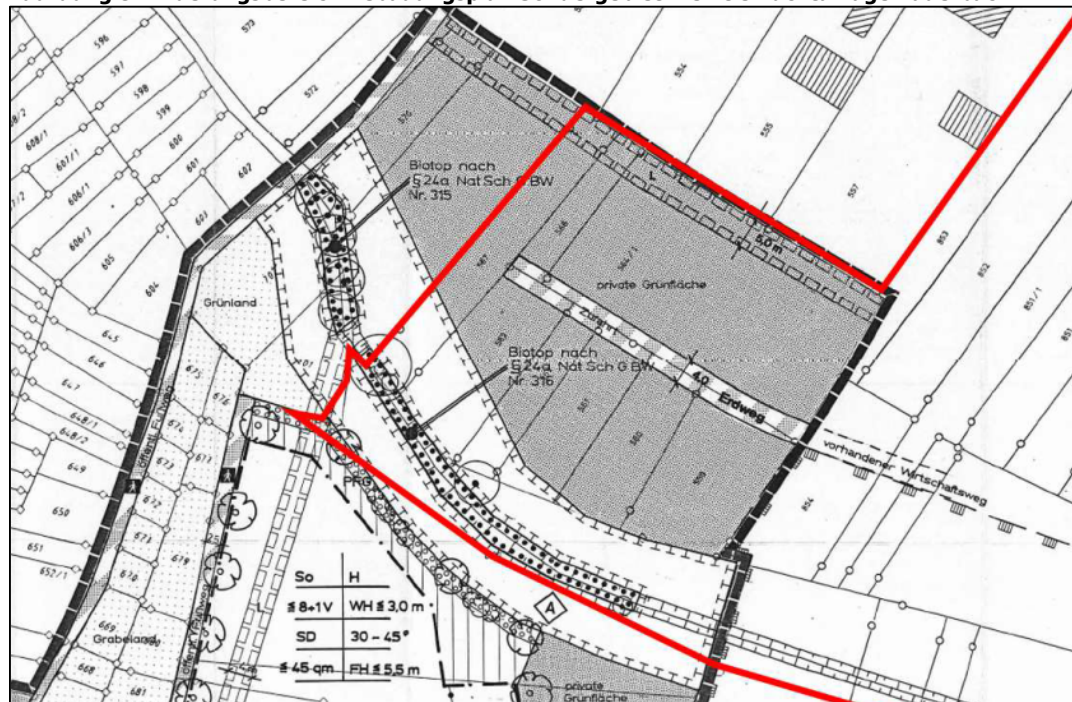


**Abbildung 7: Bebauungsplan Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach**



Quelle: Stadt Bretten

**Abbildung 8: Änderungsbereich Bebauungsplan Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach**



## 4 Informelle Planungen

### 4.1 Mobilitätskonzept

Zwischen Frühjahr 2019 und Sommer 2021 hat die Stadt Bretten in enger Zusammenarbeit mit dem beauftragten Gutachterbüro Planersocietät ein städtisches Mobilitätskonzept erarbeitet. Das unter aktiver Bürgerbeteiligung zu Stande gekommenen Konzept entwirft eine Strategie für die Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung der Stadt Bretten für die kommenden 10 – 15 Jahre. Im Rahmen des Mobilitätskonzepts werden sowohl die einzelnen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV, MIV, Wirtschaftsverkehr) als auch übergeordnete und querschnittsorientierte Mobilitätsthemen wie Mobilitätsmanagement und neue Mobilitätsformen (Carsharing, neue Antriebsformen etc.) berücksichtigt. Das Mobilitätskonzept versteht sich als Handlungsleitfaden, welcher verkehrsmittelübergreifend die „Leitplanken“ der Verkehrsplanung und Mobilitätsentwicklung für die nächsten Jahre in Bretten definiert. Ein zentraler Baustein des Mobilitätskonzeptes ist das Zielkonzept. In vier Zielfeldern werden hierbei konkrete Ziele für die zukünftige Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung der Stadt Bretten formuliert:

- Zielfeld Nahmobilitätsfreundliche Stadt- und Straßenräume
  - Attraktive Stadt- und Straßenräume weiterentwickeln
  - Umfangreiche und systematische Radverkehrsförderung betreiben
  - Fußverkehr als eigenständige Mobilitätsoption fördern
  
- Zielfeld Eigenständige Mobilität
  - Barrierefreiheit umfänglich verbessern und ausbauen
  - Verkehrssicherheit und gegenseitige Rücksichtnahme fördern
  - Generationengerechte Mobilität ermöglichen
  
- Zielfeld Vernetzte Mobilität und Erreichbarkeit
  - Städtische und regionale Erreichbarkeit sichern und stärken.
  - Chancen der Digitalisierung nutzen
  - Vielfältiges Mobilitätsmanagement stärken
  
- Zielfeld Umwelt- und stadtverträgliche Mobilität
  - Verkehrsbedingte Umweltbelastungen minimieren
  - Inter- und Multimodalität fördern
  - Rahmenbedingungen für klimafreundliche Mobilität verbessern

Die Zielfelder münden in konkrete Maßnahmen in den Handlungsfeldern: Fußverkehr, Radverkehr, ÖPNV, Kfz-Verkehr und Mobilitätsmanagement. Beispielhaft wurden unter anderem die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

- Erhaltung und Betrieb von Radinfrastruktur
- Barrierefreiheit
- Fußverkehrsförderung
- Erreichbarkeit von ÖPNV/ Stadtbahnhaltestellen
- Fahrradparken<sup>2</sup>

Diverse Ansätze des Mobilitätskonzeptes wurden bei der Konzepterstellung berücksichtigt. Entscheidende Weichen wurden hierfür bereits im angrenzenden Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen 1. Änderung“ gelegt. Hierzu zählt unter anderem die Planung eines separaten Fuß- und Radweges, der eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen Bürger- und Rosenstraße herstellt und die fußläufige Anbindung der Stadtbahnhaltestelle verbessert. Näheres hierzu ist dem Kapitel 6.1 zu entnehmen.

## 4.2 Energieplan Bretten

Die Stadt Bretten ist dem Klimaschutzpakt des Landes Baden-Württemberg beigetreten, welcher den Rahmen für Klimaschutzaktivitäten auf städtischer Ebene bildet. Mit der Ausarbeitung von Klimazielen und -strategien wurde ein erster wichtiger Schritt gegen den Klimawandel getan. Aktuelle Prognosen haben jedoch gezeigt, dass die Ziele mit den derzeitigen Bemühungen nicht erreicht werden. Um diese Ziele dennoch zu erreichen, bedarf es einer konsequenten Klimapolitik mit einem Klimaschutzziel bis 2035 sowie konkreter Handlungsansätze. Diese Handlungsansätze wurden im Energieplan der Stadt Bretten zusammenfassend dokumentiert.

Der Energieplan versteht sich zugleich als Planungswerkzeug, mit dessen Hilfe die komplexen Fragestellungen zum Thema Energieversorgung und Energieeffizienz in Kommunen beantwortet werden können. Hierbei liegt der Fokus auf der Reduktion der Energieverbräuche sowie der Nutzung von erneuerbaren Energien.<sup>3</sup> Dabei wurden unterschiedliche Handlungsansätze in den Bereichen Wärme, Strom, Mobilität und Integrales erarbeitet. Um eine ganzheitliche Betrachtung für die Stadt Bretten zu gewährleisten, wurden sowohl für die Kernstadt Bretten als auch für jeden der Ortsteile mindestens ein Maßnahmenpaket vorgeschlagen.

Das Maßnahmenpaket für den Ortsteil Bauerbach schlägt den Aufbau eines Geothermienetzes vor. Somit können lokal verfügbare Energiepotenziale genutzt und mit Hilfe einer zentralen Energieversorgung Emissionen und Kosten gesenkt werden. Die Stadt Bretten liegt zu weiten Teilen innerhalb eines Wasserschutzgebietes, was die Nutzung von Erdwärme wesentlich beeinträchtigt. Lediglich der Stadtteil ist größtenteils von diesen Beschränkungen ausgenommen.

Ursprüngliche Überlegungen der Stadtwerke Bretten in Kooperation mit der Energieagentur des Landkreises Karlsruhe tendierten dazu, zur Wärmeversorgung für das Gesamtgebiet (Obere Krautgärten 1. Änderung und Teilbereich „Beim Weiherbrunnen“) ein „Kaltes Nahwärmenetz“ auf Basis oberflächennaher Geothermie zu errichten.

<sup>2</sup> Vgl. Mobilitätskonzept der Stadt Bretten (2021), abgerufen unter: <https://www.bretten.de/mobil>, Stand: 09.11.2021.

<sup>3</sup> Vgl. Energieplan Bretten (2021), S.6-7.

Datei: J:\Bauleitplanung\03 Bebauungsplanverfahren\Bauerbach\Beim Weiherbrunnen 1 Änd u

Erw\02\_Vorentwurf\01Vorlage\05\_Begründung\_Beim\_Weiherbrunnen\_1\_Änd\_u\_Erw\_11-11-2022.docx

Hierbei wird über ein zentrales Kollektorfeld in 1-2 m Tiefe dem Erdreich 5-15 Grad Wärme entzogen. In einer Ringleitung wird die Wärme über Sole den Häusern zugeleitet. Jedes Haus verdichtet die angelieferte Wärme mit einer Wärmepumpe. Die abgekühlte Sole fließt zurück zum Kollektorfeld und nimmt erneut Wärme auf. Durch die geringen Temperaturen im Wärmenetz entsteht nur ein kleiner Unterschied zur Temperatur im Erdreich. Im Vergleich zu klassischen Fernwärmeversorgungsnetzen entstehen keine Wärmeverluste.

Die Standortsuche für das Kollektorfeld war erfolgreich. Allerdings ergaben Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der Stadtwerke Bretten, dass das Netz trotz eines Fördermittelzuschusses nicht rentabel betrieben werden kann. Das „Kalte Nahwärmenetz“ wird demnach im vorliegenden Gebiet nicht realisiert werden können.



## 5 Begleitende Fachgutachten

### 5.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Maßnahmenkonzept

Auf Basis, der im Frühjahr 2021 durchgeführten ökologischen Übersichtsbegehungen konnte, eine Betroffenheit naturschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, welche die Artengruppen der Reptilien, Brutvögel, Tagfalter und Fledermäuse zum Gegenstand hatte. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### *Fledermäuse*

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Hinweise auf jagende Fledermäuse oder deren Quartiere nachgewiesen. Ein Großteil der Fledermausaktivitäten beschränkt sich auf den westlich angrenzenden Teilbereich der „Oberen Krautgärten“. Es konnte jedoch festgestellt werden, dass insbesondere Zwergfledermäuse den Bauerbach und die ihn begleitenden Gehölze als Leitstruktur nutzten. Auf Grund nicht vorhandener Gebäude und Baumhöhlen hat das Plangebiet keine Bedeutung als Quartierraum. Da während der Untersuchungen kaum Jagdaktivität festgestellt wurde, kann eine Bedeutung des Plangebietes als Nahrungshabitat ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Bedeutung der Gehölzstrukturen (Leitstruktur) entlang des Grabens sind diese nach Möglichkeit zu erhalten bzw. Rodungen auf ein Minimum zu reduzieren. Weiterhin sind zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen nur nach unten abstrahlende Leuchten zu verwenden.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden durch den geplanten Eingriff voraussichtlich nicht ausgelöst.<sup>4</sup>

#### *Brutvögel*

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Planungsrelevant sind insbesondere die gefährdeten Brutvogelarten der Bundesländer. Während der Erfassung 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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Sind Gehölzentnahmen zur Realisierung des Vorhabens nicht zwingend erforderlich, sind diese zu unterlassen. Für die voraussichtlich entfallenden Brutstätten von Blaumeise und Kohlmeise sind Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu installieren. Diese wurden bereits zusammen mit den für den Bebauungsplan „Obere Krautgärten -1. Änderung“ erforderlichen Nisthilfen im Februar 2022 angebracht.<sup>5</sup>

#### *Reptilien*

Im Rahmen der Untersuchung konnten außerhalb, aber randlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend (südexponierte Böschung, Holzbeigen) Individuen der streng geschützten Zauneidechse sowie der Blindschleiche nachgewiesen werden.

<sup>4</sup> Vgl. BIOPLAN, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ in Bretten Bauerbach, S. 20-24.

<sup>5</sup> Vgl. Ebenda S. 24-25.

Das Plangebiet selbst eignet sich nicht gut als Lebensraum für Zauneidechsen. Das Tötungsrisiko sowohl für die Zauneidechsen als auch die Blindschleiche im Zuge der Baumaßnahme kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf Grund dieser (indirekten) Betroffenheit sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt voraussichtlich keine direkte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Reptilien. Um das Einwandern von Zauneidechsen ins Baufeld und damit deren Tötung/Verletzung zu verhindern, ist vor Beginn der Baufeldvorbereitungen ein entsprechend geeigneter Reptilienschutzzaun aufzustellen, der den Eingriffsbereich zu den Lebensstätten der Tiere hin abgrenzt. Der Zaun ist regelmäßig freizumähen und auf Beschädigungen hin zu überprüfen.<sup>6</sup>

### *Großer Feuerfalter*

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung konnte eine Betroffenheit des streng geschützten Feuerfalters nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Der Feuerfalter besiedelt eine Vielzahl von sonnigen Lebensräumen. Als Nahrungspflanze dienen den Raupen diverse nicht-saure Ampferarten. Diese sind insbesondere in Feuchtwiesen, Gräben aber auch auf Ackerbrachen anzutreffen. Da die Kartierung von erwachsenen Individuen des Großen Feuerfalters wenig verlässlich ist, wurden die Futterpflanzen (v.a. Stumpfblättriger und Krauser Ampfer) auf Eier und frühe Raupenstadien des Falters hin untersucht.

An mehreren Pflanzen des Stumpfblättrigen Ampfers konnten Eier des Großen Feuerfalters gefunden werden. Die Funde beschränkten sich auf die im westlichen Teil gelegene Wiese. Andere streng oder besonders geschützte Falterarten oder deren Nahrungspflanzen (z.B. Nachtkerzenschwärmer und Gemeine Nachtkerze) konnten nicht nachgewiesen werden.

Um eine Tötung der Larven des Großen Feuerfalters zu vermeiden, müssen die Ampferpflanzen ausgestochen (Spaten oder Ampferstecher) und umgesiedelt werden. Für die Umsiedlung eignen sich die Teilflächen der Flurstücke Nr. 567 und 563). Die Förderung der Pflanzen soll durch gezielte Schaffung offener Rohbodenstellen erfolgen.<sup>7</sup> Näheres ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und dem Maßnahmenkonzept zu entnehmen.

## **5.2 Schalltechnisches Gutachten**

Auf Grund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahntrasse der Kraichgaubahn, welche auf einem bis zu 14 m hohen Damm verläuft, galt es die schalltechnischen Auswirkungen des Schienenverkehrs auf das geplante Wohngebiet zu ermitteln.

### *Beurteilungsgrundlagen*

Beurteilungsgrundlage der Untersuchung ist die DIN 18005, bei deren Überschreitung Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen zu konzipieren sind. Die schalltechnischen Orientierungswerte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Nachts gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

<sup>6</sup> Vgl. BIOPLAN, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ in Bretten Bauerbach, S. 26-29.

<sup>7</sup> Ebenda, S. 29.

**Abbildung 9: Orientierungswerte der DIN 18005**

Gebietsnutzung	Orientierungswert in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Kern-/Gewerbegebiet (MK / GE)	65	55 / 50
Dorf-/Mischgebiete (MD / MI)	60	50 / 45
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	55	45 / 40
Reine Wohngebiete (WR)	50	40 / 35

Quelle: Heine + Jud

Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ein weiteres Abwägungskriterium für die verkehrlichen Schallimmissionen dar. Diese ist für die Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen insofern von Bedeutung, als bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN-18005 mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV eine weitere Schwelle, nämlich die Zumutbarkeitsgrenze erreicht wird.

Von praktischer Bedeutung ist die DIN 18005 vornehmlich für die Planung neuer Baugebiete, die ein störungsfreies Wohnen gewährleisten sollen.

**Abbildung 10: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV**

Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwert in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
Wohngebiete	59	49
Kern-, Dorf- und Mischgebiete, Urbane Gebiete	64	54
Gewerbegebiete	69	59

Quelle: Heine + Jud

*„Werden bereits vorbelastete Gebiete überplant, die (auch) zum Wohnen genutzt werden, können die Werte der DIN 18005 häufig nicht eingehalten werden. Dann muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten bzw. verfestigt werden. Insofern zeichnet sich in der Rechtsprechung des BVerwG die Tendenz ab, die Schwelle der Gesundheitsgefahr, bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, bei einem Dauerschallpegel von 70 dB(A) am Tag [und 60 dB(A) nachts] anzusetzen. (...) In Außenwohnbereichen können (...) im Einzelfall auch höhere Werte als 55 dB(A) noch als zumutbar gewertet werden, denn das Wohnen im Freien ist nicht in gleichem Maße schutzwürdig wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen. Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten tagsüber scheidet allerdings eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei (Dauer-)Pegeln von mehr als 62 dB(A) aus“<sup>8</sup>.*

<sup>8</sup> Vgl. Kuschnerus, Ulrich (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichungen für die kommunale Praxis. Bonn: vhw-Verlag Dienstleistung.

Datei: J:\Bauleitplanung\03 Bebauungsplanverfahren\Bauerbach\Beim Weiherbrunnen 1 Änd u

Erw\02\_Vorentwurf\01Vorlage\05\_Begründung\_Beim\_Weiherbrunnen\_1\_Änd\_u\_Erw\_11-11-2022.docx

Die Schutzwürdigkeit eines Gebietes ergibt sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans. Innerhalb des Geltungsbereichs ist nach wie vor die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Auf Grund dessen lassen sich die hierfür geltenden schalltechnischen Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete wie folgt zusammenfassen:<sup>9</sup>

**Abbildung 11: Übersicht Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete**

Regelwerk	Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
DIN 18005 (Verkehr / Gewerbe)	55	45
16. BImSchV	59	49
Außenwohnbereiche	62	-
Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung	70	60

Quelle: Heine + Jud

#### *Bildung der Beurteilungspegel*

Die Schienenverkehrsdaten wurden bei der Albtal-Verkehrsgesellschaft (AVG) angefragt. Für das Prognosejahr 2035 lagen der Betreibergesellschaft keine Angaben vor. Die Beurteilungspegel wurden daher für das Fahrplanjahr 2022/2023 berechnet. Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt getrennt für den Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und den Nachzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr). In die Berechnungen fließen neben der Geschwindigkeit die folgenden Parameter mit ein:

- Anzahl der Züge
- Anzahl der Fahrzeugeinheiten/ Zug
- Zugmodell, Bremsenart
- Fahrbahn- und Brückenarten
- Fahrflächenzustand
- Kurvengeräusche<sup>10</sup>

#### *Ergebnisse der Beurteilung*

Innerhalb des Plangebietes wurden insgesamt sieben repräsentative Immissionsorte ausgewählt (fünf am östlichen Rand, drei im Zentrum und ein weiterer am westlichen Rand). In einem Rasterabstand von 3m und in einer Höhe von 5 m über Gelände (ca. 2. OG) wurden die Beurteilungspegel für das gesamte Gebiet berechnet. An den repräsentativen Immissionsorten wurden die nachfolgenden Beurteilungspegel errechnet:

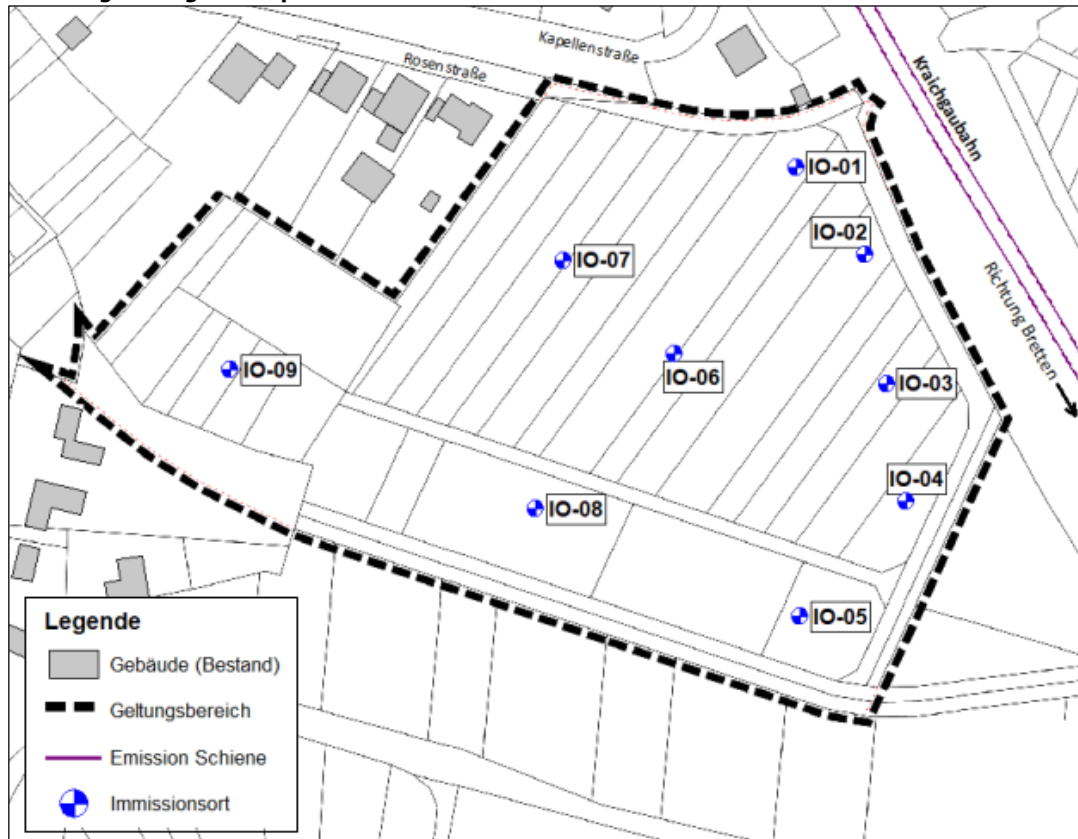
<sup>9</sup> Vgl. Heine + Jud (2022): Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Ergänzung in Bauerbach, S.3-6.

<sup>10</sup> Vgl. Ebenda. S. 9.

Datei: J:\Bauleitplanung\03 Bebauungsplanverfahren\Bauerbach\Beim Weiherbrunnen 1 Änd u

Erw\02\_Vorentwurf\01Vorlage\05\_Begründung\_Beim\_Weiherbrunnen\_1\_Änd\_u\_Erw\_11-11-2022.docx

Abbildung 12: Lage der repräsentativen Immissionsorte



Quelle: Heine + Jud

Abbildung 13: Beurteilungspegel an den gesetzten Immissionsorten – Vgl. mit DIN 18005

Immissionsort	Beurteilungspegel	Orientierungswert	Überschreitung
	dB(A)	dB(A)	dB(A)
	tags / nachts		
IO 01 2.OG	59 / 57		4 / 12
IO 02 2.OG	57 / 55		2 / 10
IO 03 2.OG	57 / 55		2 / 11
IO 04 2.OG	57 / 56		2 / 11
IO 05 2.OG	55 / 53	55 / 45	- / 8
IO 06 2.OG	53 / 51		- / 7
IO 07 2.OG	51 / 49		- / 4
IO 08 2.OG	51 / 49		- / 4
IO 09 2.OG	47 / 45		- / -

Quelle: Heine + Jud

Die Beurteilungspegel betragen dabei bis 59 dB (A) tags und bis 57 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden somit tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 12 dB(A) überschritten.

Unter Zugrundelegung der 16. BImSchV als weiteres Abwägungskriterium (Schwelle der Zumutbarkeit) zeigt sich, dass die Immissionsgrenzwerte (59 dB(A) tags/ 49 dB (A)) nur tagsüber eingehalten werden und nachts bis zu 8 dB (A) überschritten werden. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden jeweils eingehalten.

Auf Grund der o.g. Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.<sup>11</sup>

#### *Diskussion von Schallschutzmaßnahme*

##### *Aktive Schallschutzmaßnahmen*

Grundsätzlich sind aktive Schutzmaßnahmen (Wall, Wände) passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster) vorzuziehen. Für einen vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen zumindest die Sichtverbindung zwischen den jeweils betroffenen Gebäuden und der Schallquelle unterbrochen werden.

Eine Wand direkt entlang der Bahntrasse hätte den größten Effekt. Da diese jedoch schwierig umzusetzen wäre (außerhalb des Geltungsbereichs – Bahneigentum), wurde diese Maßnahme wieder verworfen. Gleiches gilt für ein Schallschutzbauwerk innerhalb des Plangebietes. Auf Grund der exponierten Lage des Bahndamms (Dammlage bis zu 14 m über Gelände) wäre hierfür ein freistehendes Bauwerk mit einer kaum realisierbaren Gesamthöhe erforderlich. Vor diesem Hintergrund sind passive Maßnahmen vorzusehen.

---

<sup>11</sup> Vgl. Heine + Jud (2022): Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Ergänzung in Bauerbach, S.10-12.

Datei: J:\Bauleitplanung\03 Bebauungsplanverfahren\Bauerbach\Beim Weiherbrunnen 1 Änd u

Erw\02\_Vorentwurf\01Vorlage\05\_Begründung\_Beim\_Weiherbrunnen\_1\_Änd\_u\_Erw\_11-11-2022.docx

### *Passive Lärmschutzmaßnahmen*

Als passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen sowie geeignete Grundrissgestaltungen zu nennen. Dabei gilt, dass weniger schutzbedürftige Räume (Abstellräume, Küche, Badezimmer) zu der lärmbelasteten Seite und schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten. Insbesondere die Maßnahmen zur Grundrissgestaltung gelten eher als Empfehlung.

### *Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109)*

Als weitere passive Maßnahme empfiehlt sich die Festsetzung sogenannter Lärmpegelbereiche nach DIN 4109. Gemäß DIN 4109 werden zur Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene „Lärmpegelbereiche“ I-VII zugrunde gelegt, die einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Der erforderliche Nachweis der Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Lärmpegelbereiche wurden im Geltungsbereich in Form von Einzelpunkten für jedes Geschoss der am städtebaulichen Entwurf orientierten Bebauung dargestellt. Im vorliegenden Fall werden maßgeblich Außenlärmpegel nach DIN 4109 bis 65 dB(A) bzw. maximal Lärmpegelbereich III erreicht.

### *Lüftungseinrichtungen*

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen ein besonderes Augenmerk gewidmet werden. Bei einem nächtlichen Mittelungspegel von über 50 dB (A) sind Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzfristiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Nach DIN 18995 Beiblatt 1 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB (A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr gewährleistet. Im Baugenehmigungsverfahren kann gegebenenfalls von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgewichen werden.

### *Außenwohnbereiche*

Neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude sind im Tageszeitraum auch die zugehörigen Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone etc. zu schützen. Zumindest bei Beurteilungspegeln von über 62 dB (A) tags sind auch für die Außenwohnbereiche Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Entsprechende Maßnahmen können dabei sein: Verglaste Balkone, Wintergärten oder Gabionenwände in Gärten. Da die auftretenden Beurteilungspegel stets unter 62. dB(A) liegen, sind keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Vgl. Heine + Jud (2022): Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Ergänzung in Bauerbach, S.13-18.

Datei: J:\Bauleitplanung\03 Bebauungsplanverfahren\Bauerbach\Beim Weiherbrunnen 1 Änd u

Erw\02\_Vorentwurf\01Vorlage\05\_Begründung\_Beim\_Weiherbrunnen\_1\_Änd\_u\_Erw\_11-11-2022.docx

## 6 Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Städtebau, verkehrliche Erschließung

Wie eingangs erwähnt, ist die städtebauliche Konzeption im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ zu sehen. Beide Gebiete bedingen einander und bilden fortan ein gemeinsames Gesamtkonzept. Ausgehend von der geänderten Straßenführung im Teilbereich „Obere Krautgärten-1. Änderung“ wird die gemeinsame Erschließungsstraße (Planstraße A) südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens auf Höhe der Kleintierzuchtanlage weitergeführt. Nach einem Verschwenk nach Norden und Fortführung in östliche Richtung am nördlichen Rand der Kleintierzuchtanlage entlang, mündet die Erschließungsstraße in eine nach Norden abzweigende Achse (Planstraße D), die eine Verbindung zur Rosenstraße herstellt. Ergänzt wird das Erschließungskonzept durch eine Stichstraße im Zentrum des Gebietes (Planstraße B und C), die in einen nach Osten abzweigenden Fußweg (F6) mündet. Die o.g. Verbindungsachse zur Bürgerstraße (Planstraße C) sowie die Stichstraße bilden eine Art Ringschluss, wobei letzterer nur für Fußgänger nutzbar ist. Ein Teilbereich der Rosenstraße wurde ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen. Von hier aus erfolgt später die Erschließung der obersten Bauzeile.

Analog zum Teilbereich „Obere Krautgärten“ ist ein durchgehender Straßenquerschnitt von 6,0 m vorgesehen. Die Straßenverkehrsfläche soll dabei vollständig als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg ausgebildet werden. Eine Ausnahme hiervon bildet der Teilabschnitt der Rosenstraße, welcher im Zuge des Ausbaus einen 1,5 m breiten Gehweg erhält. Zur Bündelung des ruhenden Verkehrs wurden im Bereich des Straßenverschwenks, entlang der Stichstraße (Planstraße B) sowie entlang der Verbindungsachse zur Bürgerstraße (Planstraße D) jeweils öffentliche Stellplätze vorgesehen (P1-P3).

Entsprechend den Vorgaben des städtischen Mobilitätskonzeptes zur Förderung des fußläufigen Verkehrs wurde eine separate und von der Erschließungsstraße unabhängige Fußwegführung vorgesehen. Hierfür wurde der im Osten befindliche Fußweg (F5) 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 3,0 m breiter Fußweg (F1) nach Westen in Richtung des Teilbereichs „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ geführt werden. Weiterhin bestehen ebenfalls fußläufige Verbindungen (F2 und F3) von diesem Weg zur Haupteerschließungsstraße. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanverfahrens „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ wurden für diese Fußwegeverbindung bereits die Weichen gestellt. Die hier festgesetzte Straßenverkehrsfläche hat eine Ausbaubreite von 8,5 m, wovon 2,5 m auf die Fortführung des o.g. Fußweg (F1) entfallen werden. Die für die Fortführung des Fußweges und dessen Anschluss an die Bürgerstraße notwendigen Flächen wurden demnach bereits gesichert.

Somit wird eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen Rosen- und Bürgerstraße sichergestellt und die fußläufige Erreichbarkeit der nahegelegenen S-Bahn-Haltestelle gewährleistet. Die Wegeführung deckt sich gleichzeitig auch mit dem „Bauerbacher Talbrücken-Rundweg“. Mit der großzügigen Breite und teils separaten Wegeführung des Fußweges kann die Verkehrssicherheit erhöht werden. Gleichzeitig kann der Teilabschnitt des Weges, welcher am südlichen Rand verläuft, als Wartungsweg für die hier befindliche Rückhalteanlagen dienen.



Die Baustruktur basiert auf einem Mix unterschiedlicher Gebäudetypologien. Insbesondere zur Erfüllung der regionalplanerischen Dichtewerte, soll im Teilbereich „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ vermehrt auf verdichtete Wohnbauformen in Form von Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern gesetzt werden. Standorte hierfür sind nach derzeitigen Planungen insbesondere im Zentrum des Gebietes vorgesehen (WA2 und WA3). An den südlichen Rändern, im Übergang zur freien Landschaft, soll hingegen eine Auflockerung der Baustruktur durch freistehende Einfamilienhäuser erfolgen. Nach aktueller Parzellierung entstehen rund 37 neue Baugrundstücke. Die durchschnittliche Größe der Einfamilienhausgrundstücke beläuft sich auf ca. 450 – 550 m<sup>2</sup>.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Fläche zur Ausbildung mehrerer Rückhaltemulden für das anfallende Niederschlagswasser vorgesehen, welches nach Rückhaltung in den angrenzenden Bauerbach geleitet wird. Hierbei soll das ursprüngliche Bachbett des Bauerbachs etwas nach Süden versetzt und nördlich hiervon mehrere miteinander verbundene Rückhaltemulden angelegt werden. Aus topographischen Gründen ist östlich der Parkstände (P1) ein weiteres Regenrückhaltebecken angedacht.

Die bestehende Feuchtvegetation nördlich des Kleintierzuchtvereins soll nach Möglichkeit erhalten bleiben. Hier soll eine CEF-Maßnahme (Großer Feuerfalter) umgesetzt werden. Dementsprechend sind diese Flächen als öffentliche Grünflächen zu sichern.

**Abbildung 14: Städtebaulicher Entwurf**



**Abbildung 15: Flächenbilanz – Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung**

<b>Flächenbilanz</b>	
Größe Geltungsbereich	<b>25.916 m<sup>2</sup></b>
Erschließungsflächenanteil (Straße inkl. Parkplätze)	<b>3.319 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Fußwege (Bestand)	<b>457 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Fußwege (Planung)	<b>979 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Grünflächen	<b>1.876 m<sup>2</sup></b>
Flächen für Abwasserbeseitigung	<b>735 m<sup>2</sup></b>
Zukünftiger Bachlauf Bauerbach	<b>574 m<sup>2</sup></b>
Wohnbauflächen	<b>17.976 m<sup>2</sup></b>

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Auch wenn die beiden Gebiete „Obere Krautgärten“ und „Beim Weiherbrunnen“ ein Gesamtkonzept bilden, so liegen ihnen zwei voneinander unabhängige Entwässerungskonzepte zu Grunde. Analog zum Teilbereich „Obere Krautgärten“ wird auch im vorliegenden Fall ein Trennsystem vorgesehen.

Dabei soll das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke sowie das Straßenwasser, in die fünf Rückhaltemulden am südlichen Rand eingeleitet werden. Auf Grund des Längsgefälles sollen die Rückhaltemulde einen kaskadenartigen Aufbau erhalten. Die Mulden verfügen sowohl über einen Notüberlauf zur nächsttiefergelegenen Mulde als auch nach Süden zum neuen Bachbett des Bauerbachs. Jede der Mulden misst ca. 14,55 m x 3,45 m und kann rund 37,25 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen vorhalten. Nach Vorgaben des Landratsamtes, Sachgebiet Abwasser, wurden die Mulden auf ein 5-jähriges Ereignis bemessen. Auf Grund schlechten Versickerungswerte des Bodens ist unterhalb der Mulden eine Drainageleitung vorgesehen, die das gefilterte Regenwasser an einen Ableitungskanal übergibt, welcher es schließlich an den Vorfluter (neuerlegter Bachgraben des Bauerbachs) übergibt

Da aus topographischen Gründen nicht alle Teilflächen des zukünftigen Baugebietes in die Mulden im Süden einleiten können, wurde im Bereich der öffentlichen Parkplätze ein weiteres Regenrückhaltebecken mit rund 78 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorgesehen. In dieses Becken leiten insbesondere die Wohnbauflächen im Westen des Gebietes an der Grenze zum Teilbereich „Obere Krautgärten- 1. Änderung“ ein. Mittels einer Drainageleitung erfolgt auch hier eine gedrosselte und gefilterte Einleitung in den neuen Bachgraben des Bauerbachs. Zusätzlich zu den o.g. Rückhaltemaßnahmen sind weitere dezentrale Maßnahmen vorgesehen. So hat jedes Grundstück zwangsentleerende Zisternen vorzuhalten.

Der eigentliche Bachgraben des Bauerbachs soll, wie bereits angesprochen, an den südlichen Rand des Geltungsbereichs verschoben werden, um Platz für die Rückhaltemulden zu schaffen. Er erhält somit ein neues Bachbett, das aus entwässerungstechnischen Gründen (Gewährleistung eines Einlaufs in die Mulden im Freispiegel) etwas tiefer liegt als der bestehende Graben. Der Graben verläuft dabei Richtung Westen bis kurz vor die kreuzende Erschließungsstraße, wo er in eine Verdolung mündet, um die neue Planstraße A zu unterqueren. Auf der

gegenüberliegenden Straßenseite wird er wiederum in einem offenen Graben geführt, wo er in den bestehenden Graben des Bauerbachs mündet.

Für die Verlegung des eigentlichen Bachbettes des Bauerbachs ist ein separates Wasserrechtsverfahren notwendig. Zur Abgrenzung der privaten Bauplätze soll zukünftig nördlich der fünf Rückhaltemulden ein 3 m breiter Wartungsweg verlaufen. Letzterer ist gleichzeitig Teil der Fußwegekonzeption des Gebietes.

Mit der Verlegung/Umgestaltung des Bauerbachs verschiebt sich auch der Gewässerrandstreifen. Der Bauerbach hat im betroffenen Bereich einen Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante. Die nach Verlegung des Bauerbachs vorgesehenen Rückhaltemulden würden später innerhalb des Gewässerrandstreifens liegen. In den beidseitigen Gewässerrandstreifen ist grundsätzlich die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, wozu auch die vorgelagerten Mulden gehören, verboten. Hierzu ist ein Antrag auf Befreiung zur Bebauung im Gewässerrandstreifen einzureichen.

Das anfallende Schmutzwasser hingegen soll im Freispiegel in westliche Richtung geleitet werden. Hierbei ist ein Anschluss an den Schacht Nr. 75311030 im Bereich des Flurstücks Nr. 571 geplant, welcher außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Für diese Ableitung bedarf es eines Leitungsrechts auf den Flurstücken Nr. 570 und 553, welche ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Der betroffene Eigentümer hat bereits sein Einverständnis bekundet.

Für die Wasserversorgung zeichnen sich die Stadtwerke Bretten und für die Stromversorgung die ENBW verantwortlich. Diese Versorgungsmedien werden insbesondere vom benachbarten Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ bezogen, welcher zuerst erschlossen wird.

## 7 Prüfung von Planungsalternativen

### 7.1 Standortvarianten

Da es sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, scheidet eine grundsätzliche Standortbetrachtung aus. Im Zuge der vorliegenden Änderung wird der ursprüngliche Geltungsbereich aufgegriffen und etwas nach Süden bzw. nach Westen hin vergrößert. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung zur Entwicklung eines Wohngebietes an dem besagten Standort wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen“ getroffen.

### 7.2 Konzeptvarianten

Ähnlich zur Standortbetrachtung verhält es sich mit der Variantenbetrachtung. An der geplanten Wohnnutzung wird weiterhin festgehalten. Die tatsächlich vorherrschenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (überwiegend Wohnbebauung) und ihre Schutzbedürftigkeit erlauben an dem besagten Standort nur eine Wohnbauentwicklung.

Industrielle oder gewerbliche Nutzungen sind insbesondere dort sinnvoll, wo störepfindliche Nutzungen nicht unmittelbar angrenzen und eine verträgliche Erschließung gewährleistet werden kann. Diese Nutzungen scheidet auf Grund der Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung ohnehin aus.

Dem jetzt vorliegenden Entwurf gingen unterschiedliche Entwurfsvarianten 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 Linienführung stellt den bestmöglichen Kompromiss aus erschließungswirtschaftlichen Gesichtspunkten, bauplanungsrechtlichen Vorgaben sowie Verkehrsberuhigenden Maßnahme dar. Der induzierte Verkehr, insbesondere aus dem dichter bebauten Teilbereich „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ kann nun direkt auf die Bürgerstraße geleitet werden. Im Gegensatz zu ursprünglichen Planungen kann im Baugebiet „Obere Krautgärten“ auf ein Brückenbauwerk verzichtet werden. Besonderes Augenmerk galt den Fußgängern/ Radfahrern, die auf Basis des vorliegenden Entwurfs eine eigene und von der Straßenführung unabhängige Wegeführung erhalten. Die Vergrößerung des Gebietes und somit der Zuwachs an Wohnbauflächen führen zu einer wirtschaftlicheren Konzeption.

## **8 Begründung der Planinhalte/ Änderung bestehender Rechtsverhältnisse**

### ***Geltungsbereich***

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs orientiert sich einerseits am räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen“ und andererseits an der nun geänderten planerischen Konzeption und somit an den zukünftigen Grenzen des Wohnbaugebietes. In diesem Zuge wurden insbesondere im Süden und Nordwesten Teilflächen hinzugekommen. Bei ersteren (Flurstück. 6889,559, 6898, 6897, 6896, 6895, 6894, 6900) handelt es sich um bisher nicht überplante Außenbereichsflächen. Diese Flächen sollen insbesondere für Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung gesichert werden. Das zu Grunde liegende Entwässerungskonzept sieht hier die Errichtung von mehreren Rückhalte mulden vor. Die im Nordwesten hinzugezogenen Flächen (Flurstück Nr. 567, 563, 566,564/1) liegen im Bebauungsplan „Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ und grenzen nun an die neue Erschließungsstraße. Dieser Teilbereich wird entsprechend geändert. Im Westen im Bereich des Flurstücks Nr. 701 grenzt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan „Obere Krautgärten 1. Änderung“ mit welchem er das Gesamtkonzept bildet.

### ***Art der baulichen Nutzung***

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach wie vor – so wie bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen - ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auf Grund unterschiedlicher Bauweisen und Maß-Festsetzungen wurde der Geltungsbereich in drei Teilbereiche (WA1, WA1b, WA2 und WA3) gegliedert. Auf die Art der baulichen Nutzung hat die Gliederung keinen Einfluss.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Katalog der zulässigen Nutzungen orientiert sich dabei am benachbarten Bebauungsplan „Obere Krautgärten 1. Änderung“.

Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird eine unmittelbar mit der Wohnnutzung zusammenhängende technische Infrastruktur bzw. Wohnfolgeeinrichtungen für zulässig erklärt. Dies fördert kurze Wege und trägt zur Verkehrsreduzierung bei.

Auf Grund der Nähe zum Ortskern und der fußläufig erreichbaren S-Bahnhaltestelle liegt der Schwerpunkt jedoch auf der Wohnnutzung. Das Angebot soll dabei von freistehenden Einzelhäusern bis hin verdichteten Wohnbauformen in Form von Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern reichen.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen begründet sich mit dem von diesen Nutzungen vermehrt ausgelösten Zielverkehr, Flächenverbrauch und Emissionen. Diese Nutzungen scheinen an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet mit weniger Beeinträchtigungen des Umfeldes besser aufgehoben zu sein.

**Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (max. Wand- bzw. Firsthöhe – bzw. Gebäudehöhe) bestimmt. Es erfolgte eine Orientierung am städtebaulichen Umfeld insbesondere im Bereich der Rosenstraße sowie im Bereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans „Obere Krautgärten 1. Änderung“.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll der Anschluss und das Einfügen der neuen Bebauung an den angrenzenden Bebauungsplan sowie die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Den Bauherren verbleiben somit ausreichend Spielraum zur Verwirklichung ihrer Bauvorstellungen.

Neben überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern sollen auch Grundstücke für Doppel-, Reihen-, und Mehrfamilienhäuser vorgehalten werden, um den Forderungen des Gemeinderates nach verdichteten Wohnbauformen nachzukommen.

Diesem Umstand Rechnung tragend, wurde das allgemeine Wohngebiet in vier Teilbereiche WA1, WA1b, WA2 und WA3 gegliedert. Zu Begrenzung der Versiegelung wurde für die Teilbereiche WA1 und WA1b eine GRZ von 0,35 vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die Teilbereiche, welche insbesondere für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen sind. In den übrigen Teilbereichen wurden auf Grund der hier vorgesehenen dichteren Bebauung (Doppel-, Reihen-, und Mehrfamilienhäuser) eine höhere GRZ von 0,4 zugelassen.

Die GFZ wurde entsprechend der geplanten Geschossigkeit (II) auf 0,7 (WA1, WA1b) bzw. 0,8 (WA2) sowie 1,2 (WA3) festgesetzt.

Ergänzend zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl wurde ebenfalls die Höhe baulicher Anlagen durch Vorgabe der Anzahl der Vollgeschosse, sowie einer maximalen Trauf- und Firsthöhe (bzw. max. Gebäudehöhe) normiert.

Analog zum Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ wurde hierbei für das WA1 und WA2 eine Traufhöhe von 6,5 m bei II Vollgeschossen festgesetzt. Hiervon abweichend wurde auf Grund der Topographie für die Bauzeile entlang der Rosenstraße (WA1b) die straßenseitige Traufhöhe auf 4,5 m reduziert, da diese sonst zu stark aus dem Gelände herausragen würde und mächtige Aufschüttungen, zum Leidwesen der südlich angrenzenden Bauzeile, nach sich gezogen hätte.

Für das WA3 und die hier geplante Mehrfamilienhausbebauung wurde eine höhere Trauf- bzw. Firsthöhe für zulässig erklärt. Hierbei wurde analog zum Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1- Änderung“ eine maximale Wandhöhe von 7,5 m und eine Firsthöhe von 11,0 m und III Vollgeschosse festgesetzt. Für den Fall eines Flachdaches wurde speziell für diesen Teilbereich eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt.

Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Höhenlage der erschließenden Straße maßgebend. Ist ein Grundstück von mehreren Straßen erschlossen, so gilt stets die höher liegende Straße.

### ***Bauweise, Stellung baulicher Anlagen***

Das Wohnraumangebot des städtebaulichen Konzeptes soll unter anderem auf Grund der Nähe zum nahegelegenen S-Bahnhaltepunkt, neben klassischen freistehenden Einfamilienhäusern auch verdichtete Wohnbauformen wie Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser vorsehen. Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise vorgesehen, wie sie auch überwiegend im städtebaulichen Umfeld anzutreffen ist. Die offene Bauweise wird wie folgt eingeschränkt:

In den Bereichen, in denen eine dichtere Bebauung angedacht ist (WA2) sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. In den übrigen Teilbereichen (WA1, WA1b und WA3) sind hingegen nur Einzelhäuser zulässig. Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität, auch im Hinblick auf die gewählte Dachform wurde im Teilbereiche WA3 auf die Vorgabe der Gebäudestellung verzichtet.

### ***Überbaubare Grundstücksflächen***

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen wurden entsprechend der Gebäudeanordnung des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes festgelegt. Sie helfen dabei, die städtebauliche Qualität zu sichern und eine ungeordnete Bebauung der Grundstücke zu vermeiden. Dabei wurde überwiegend auf grundstücksübergreifende Baufenster zurückgegriffen. Sie unterstützen einerseits die einheitliche Positionierung des Baukörpers auf dem Grundstück sowie die Ausbildung von Fluchten entlang der Verkehrsflächen. Andererseits lassen sie den späteren Bauherren noch ausreichend Gestaltungsspielraum. Die Baufenster haben im Durchschnitt eine Tiefe von 15 m und halten einen Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen ein.

Zu Gunsten bestimmter architektonischer Gestaltungselemente sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Dachterrassen-, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Vorbauten wie Wände, Erker, Tür- und Fenstervorbauten) auf einer Länge von jeweils maximal 5,00 m bis 1,5 m Tiefe zulässig. Für die Errichtung einer Tiefgarage darf die festgesetzte Baugrenze im WA3 ausnahmsweise unterbaut werden.

### ***Garagen, Carports und Stellplätze***

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und der Minimierung der Flächeninanspruchnahme außerhalb der festgesetzten Baufenster. Zudem sollen sich diese Anlagen in die allgemeine städtebauliche Grundstruktur harmonisch einfügen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraums sind abweichend von § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO Garagen und Carports (überdachte Stellplätze ohne Wände) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze hingegen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Allerdings ist ihre Errichtung auf die Flächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und Baugrenze sowie dem seitlichen Grenzabstand beschränkt.

Zur Gewährleistung eines vorgelagerten Stellplatzes müssen Garagen und Carports mit ihren Zufahrten mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße einhalten.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Festsetzung trägt dazu bei, die über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten.

**Nebenanlagen**

Nebenanlagen werden sinnvollerweise auf den Flächen angeordnet, deren Funktion sie ergänzen (Gärten, sonstige Grünflächen), ohne dass die Freiraumqualität eingeschränkt wird. Um nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion dieser Bereiche zu vermeiden, soll die Anzahl (2 pro Grundstück) und das maximale Bauvolumen auf 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt begrenzt werden.

**Zahl der höchstzulässigen Wohnungen**

Um einerseits den Gebietscharakter - maßgebend geprägt durch die vorhandene Bebauung mit einer Einzelhausbebauung - zu wahren und andererseits ein gewisses Maß an baulicher Verdichtung zu erzeugen, wurde die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnhaus begrenzt. Darüber hinaus sollen somit unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe sowie Verkehrsentwicklungen vermieden werden.

Demnach sind im WA1, WA1b und WA2 pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte oder Hausgruppe maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Im WA3 hingegen, wurde mit der Festsetzung eine andere Zielsetzung verfolgt. In diesem Bereich soll explizit eine Mehrfamilienhausbebauung mit mehreren Wohneinheiten entstehen. Vor diesem Hintergrund wurde hier die Anzahl der Wohneinheiten auf sechs pro Einzelhaus begrenzt.

**Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zufahrtsbereiche**

Die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes (Planstraße A, B, C, D) sowie der auszubauende Teil der Rosenstraße werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die innere Erschließungsstraße soll dabei vollständig als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg und mit einer Ausbaubreite von 6,0 m ausgebildet werden. Die Kurvenradien und Straßenbreiten der Planstraßen sind für den Begegnungsfall dreiachsige Müllfahrzeuge/ Pkw ausgelegt. Eine Wendemöglichkeit besteht am Ende der Stichstraße (Planstraße B bzw. C).

Im Gegensatz zu den Planstraße A-D wird der auszubauende Teilabschnitt der Rosenstraße bis zum Anschluss an die Planstraße D über einen separaten Gehweg verfügen.

Der nördlich der Rückhaltemulden geplante Weg wird hingegen als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Wartungsweg/Fuß- und Radweg“) festgesetzt. Wie der Zweckbestimmung zu entnehmen ist, dient dieser Weg einerseits den Wartungsarbeiten an den einzelnen Mulden und kann andererseits aber auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Er stellt eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen dem bestehenden Fußweg (F5) im Osten und dem Teilbereich „Obere Krautgärten 1. Änderung“ her. Die Ausbaubreite soll zukünftig 3 m betragen.

Ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, wurden der bestehende am östlichen Rand verlaufende Fußweg (F5), die geplanten Fußwegeverbindungen zwischen der Erschließungsstraße und dem Wartungsweg (F2, F3, und F4) bzw. Randweg sowie der geplante Fußweg in Verlängerung der Stichstraße (F6). Gleiches gilt für den Fußweg nördlich der Feuchtvegetation (F7), der zukünftig auch als Kanaltrasse zur Ableitung des Schmutzwassers dient.

Zur Organisation des Besucherverkehrs sind an drei Stellen im Plangebiet öffentliche Stellplätze vorgesehen. Jede dieser Parktaschen (P1 – P3) sieht einen barrierefreien Stellplatz vor und wurde ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.



Im Bereich des bestehenden Randweges (F5) wurde der Zufahrtsbereich für die dahinter liegenden Flurstücke festgesetzt.

***Versorgungsflächen einschließlich der Flächen für Anlagen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung***

Für die zukünftige Stromversorgung des Baugebietes ist eine neue Ortsnetz-Umspannstation erforderlich. Der hierfür Standort ist im Osten des Gebietes im Bereich der öffentlichen Stellplätze (P3) vorgesehen.

***Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen***

Durch die Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplans „Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach“, gilt es die hierfür geltenden Festsetzungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den Schmutzwasserkanal südlich der Flurstücke Nr. 554, 555, und 557, der der Entwässerung der Bebauung entlang der Rosenstraße dient. Die zukünftig über private Wohnbaugrundstücke verlaufende Kanaltrasse wird daher als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt.

***die Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser***

Am südlichen Rand sieht das städtebauliche Konzept mehrere Rückhaltemulden vor, in welche das anfallende Oberflächenwasser der neuen Planstraße sowie einzelner Baugrundstücke gesammelt und anschließend gedrosselt in den Bauerbach geleitet wird. Zur Sicherung der hierfür notwendigen Flächen wird eine Versorgungsfläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Ergänzend hierzu wurde östlich der öffentlichen Stellplätze P1 eine weitere Versorgungsfläche (Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“) festgesetzt, da höhentechnisch nicht alles in die Mulden am südlichen Rand geleitet werden kann.

***Öffentliche Grünflächen***

Südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F7) hat sich über die Jahre eine bedeutende Feuchtvegetation gebildet, welche weitestgehend zu erhalten ist. Die Flächen werden demnach als öffentliche Grünflächen festgesetzt (ö.G.1). Auf der besagten Fläche werden darüber hinaus Artenschutzmaßnahmen für den Großen Feuerfalter umgesetzt (Vgl. Maßnahme M1).

Zur Sicherung der Flächen zwischen den Rückhaltemulden für Wartungszwecke am südlichen Rand sowie zusätzliche Anpflanzungen wurde hierfür eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung („Randeingrünung“) festgesetzt (ö.G.2).

Die Vegetationsstrukturen, östlich des bestehenden Fußweges (F5), als Teil des Bahndamms, begrenzen das Plangebiet nach Osten. Sie fungieren gleichzeitig als Eingrünung des Gebietes und wurden daher als öffentliche Grünfläche (ö.G.4 Zweckbestimmung „Bahndammbegrünung“) festgesetzt.

Darüber hinaus wurden weitere öffentliche Grünflächen zur Eingrünung der Parkplätze (ö.G. 3) vorgesehen.

***Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft***

Der Verlauf des umverlegten Bauerbachs wird als Wasserfläche bzw. als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Durch die Gestaltung der Rückhaltemulden wurde der Verlauf nach Süden verlegt.

### **Flächen für Aufschüttungen**

Zum Schutz vor zufließendem Außengebietswasser bei Starkregenereignissen wurde auf den Wohnbauflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze Flächen zur Aufschüttung festgesetzt. Im Zuge der Erschließungsplanung wird hier jeweils ein 1m breiter und 0,5 m hoher Wall geschüttet. Durch diese Geländemodellierung kann das anfallende und von der Bahnunterführung kommende Niederschlagswasser an den betroffenen Grundstücken vorbeigeleitet und anschließend in den bestehenden Graben am östlichen Rand eingeleitet werden.

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

Auf Basis dieser Festsetzung werden zahlreiche Artenschutz- und externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. So ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche ö.G.1 die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Großen Feuerfalter angedacht (M1). Hierzu sollen die mit Eiern behafteten Ampferpflanzen ausgestochen und auf diese Fläche verbracht werden. Durch gezielte Schaffung offener Rohbodenstellen und Einsaat soll das Wachstum der Ampferpflanzen gefördert werden. Die Maßnahmenfläche M 2 erstreckt sich entlang der südlichen Plangebietsgrenze und dient der Eingrünung des Gebietes nach Süden, dem Erhalt einer potenziellen Leitstruktur für Fledermäuse und der Wiederherstellung von Feuchtvegetation. Die Maßnahme M3 dient der Ansaat des geplanten Regenrückhaltebeckens und die Maßnahmen M4 der Umsetzung von CEF-Maßnahmen (Das Aufhängen von Nistkästen für Brutvögel erfolgte bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Obere Krautgärten – 1. Änderung“).

Weiterhin wurden auf Basis dieser Festsetzung die drei externen Ausgleichsflächen gesichert, welche sowohl für den baurechtlichen Eingriff als auch für den Eingriff in das geschützte Biotop und das Landschaftsschutzgebiet herangezogen werden.

### **Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Neben der festgesetzten Versorgungsleitung gilt es auch das bestehende Leitungsrecht (L1) südlich der Flurstücke Nr. 554, 555, und 557 in den vorliegenden Bebauungsplan zu übernehmen. Mit diesem wird die (Schmutzwasser-)Entwässerung der o.g. Flurstücke entlang der Rosenstraße gesichert. Im weiteren Verlauf tangiert das Leitungsrecht auch das Flurstück Nr. 553, bevor es auf den Hauptsammler stößt.

Auch für die (Schmutzwasser-)Entwässerung der geplanten Bebauung muss das Flurstück Nr. 553 gekreuzt werden. Mit dem betroffenen Eigentümer konnte sich bereits auf die Eintragung eines Leitungsrechts geeinigt werden. Im Gegenzug erhält dieser von Süden eine Zufahrt auf sein Grundstück (F7). Um die Zugänglichkeit dieses Leitungsrechts von der öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten, wurde dem Leitungsrecht vorgelagert noch ein Gehrecht festgesetzt. Beide Rechte werden zu Gunsten der Stadt Bretten, Eigenbetrieb Abwasser eingetragen.

Ein weiteres Gehrecht (G2) befindet sich am östlichen Rand des Geltungsbereichs. Es soll zukünftig die Zugänglichkeit des Flurstücks Nr. 6892 über die festgesetzte öffentliche Grünfläche ö.G.4 sicherstellen.

### **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Wie den Ausführungen in Kapitel 5.2 zu entnehmen ist, wirken durch die angrenzende Bahntrasse Schallemissionen auf die geplante Wohnbebauung ein. Auf Grund der Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die exponierte Lage des Bahndamms (teilweise 14 über dem Gelände) lassen aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände ausscheiden. Den Überschreitungen muss daher vollständig mit passiven Maßnahmen begegnet werden.

Hierbei ist für den gesamten Geltungsbereich eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung zu empfehlen. Dabei sind weniger schutzbedürftige Räume (wie z.B. Küche oder Badezimmer) zur lärmbelasteten Seite und schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafzimmer) zur lärmabgewandten Seite auszurichten.

Als weitere Maßnahme wurden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt. In den betroffenen Bereichen haben die Außenbauteile von Gebäuden einschließlich der Fenster, Türen und Dächer bestimmte Anforderungen hinsichtlich der Bau-Schalldämm-Maße zu erfüllen. Die Anforderungen ergeben sich aus der DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur Wirkung zeigt, wenn diese geschlossen bleiben, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Demnach sind bei Mittelungspegel im Nachtzeitraum von über 50 dB(A) Schlafräume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Dies betrifft im Wesentlichen den östlichen Teilbereich.

#### ***Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern***

Im Bebauungsplan wurde für die privaten Baugrundstücke ein Pflanzgebot (Pfg1) festgesetzt. Hierbei ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum bzw. Strauch entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes auf den privaten Baugrundstücken soll eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gebiets und damit die Förderung eines lebenswerten Wohnumfeldes sichergestellt werden. Dabei sind ausschließlich kraichgautypische Gehölze zu verwenden. Neben der Belebung und Pflege des Ortsbildes wird so auch auf eine Verbesserung des örtlichen Klimas eingewirkt. Die Reinhaltung der Luft wird begünstigt. Das Ortsgrün übernimmt zudem eine Funktion als Habitat für Tiere und trägt somit zum Artenschutz und zum Erhalt der Biodiversität bei.

Die Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken werden ergänzt um die Baumpflanzungen im öffentlichen Raum (Pfg 2), rund um die öffentlichen Stellplätze.

Bedeutende Vegetationsbestände, insbesondere die Bestände auf der öffentlichen Grünfläche ö.G.1 sowie ö.G.4 sind zu erhalten. Gleiches gilt für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte innerhalb des gesetzlich geschützten Biotops.

#### ***Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers***

Zur technischen Umsetzbarkeit des Ausbaus der Erschließungsstraßen wird festgesetzt, dass angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen auf einer Fläche bis 2,0 m Grundstückstiefe die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlichen Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zulässig sind.

#### ***Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB***

Wie oben bereits angedeutet, sind sowohl für den baurechtlichen Eingriff als auch für die Eingriffe in das geschützte Biotop und das Landschaftsschutzgebiet Maßnahmen auf externen Flächen notwendig. Innerhalb des Geltungsbereichs kann nur ein kleiner Teil ausgeglichen werden.

Insbesondere die Maßnahmen auf den beiden externen Flächen E1 und E2 zielen durch Anpassung des Mahdregimes auf eine Aufwertung der Fläche ab. Ziel ist hierbei die dauerhafte Etablierung einer FFH-Mähwiese. Die beiden Maßnahmen sind neben dem

baurechtlichen Eingriff ebenso dem Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet zuzuordnen.

Die Maßnahme auf der externen Fläche E 3 ist neben dem baurechtlichen Eingriff hauptsächlich dem Eingriff in das geschützte Biotop zuzuordnen. Hier soll auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche ein Auwald entlang des Bauerbachs entwickelt werden

## 9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Verwirklichung baugestalterischer Ziele werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist das in Einklang bringen zeitgemäßer, individueller Bauabsichten mit einem gewissen einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Maßgebend wirkt an dieser Stelle die umgebende Bebauung, die an dieser Stelle im Wesentlichen durch Satteldächer geprägt ist. Diese grundsätzliche Prägung wird deshalb auch auf das Plangebiet übertragen.

Die Dachneigungen innerhalb des recht exponiert liegenden Geländes sollen in Anlehnung an die Umgebungsbebauung zwischen 35° und 45° betragen. Eine Ausnahme in Hinblick auf die Geschossigkeit, Dachneigung und Dachform bildet hier das WA3 als potenzieller Standort für eine Mehrfamilienhausbebauung. Hier sind Dachneigungen von 15° bis 30° oder aber auch Flachdächer zulässig.

Zur Dachgestaltung erfolgen Vorgaben zu Art und Farbwahl der Dachhaut und zu den zulässigen Dachaufbauten sowie ihrer Anordnung. Zulässig sind nur Schlepp- und Giebelgauben. Vom First ist ein Abstand von 1,0 m zulässig.

Verzichtet wird auf Vorgaben für die Gestaltung der Fassaden bezogen auf deren Struktur und Farbgebung.

Zur Erreichung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Einheitlichkeit erfolgten Vorgaben zur Ausführung der Vorgartenzone, von Einfriedungen und der Abfallbehälter.

Zum sparsamen Umgang mit Erdaushub, zur besseren Einbindung der Gebäude ins Gelände und an die neu zu bauende Straße wie auch zur höhenmäßigen Einbindung der Grundstücke in die Bachau erfolgen Festsetzungen zur Begrenzung der Veränderung der Geländehöhen.

Zur Begrenzung der Auswirkungen des Wasserabflusses auf den Bauerbach und damit zur Minimierung von Hochwasserauswirkungen erfolgen Festsetzungen zur grundstücksbezogenen Rückhaltung der Wässer aus der Dachentwässerung.

Werbeanlagen sollen auf die Gebäude beschränkt bleiben, an denen eine entsprechende Leistung erbracht wird.

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch, also nicht als Freileitungen vorgesehen.

Hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung werden vom § 37 LBO BW abweichende Vorgaben zur Erstellung der Stellplätze festgelegt.

## 10 Planverwirklichung

Auf Grund der heterogenen Eigentümerstruktur ist zur Neuordnung der Grundstückszuschnitte im Nachgang an den Bebauungsplan eine Bodenordnung erforderlich. Diese soll als freiwillige Umlegung privatwirtschaftlich organisiert werden. Sie erfolgt auf Basis eines städtebaulichen Vertrags.

## 11 Umweltbelange

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.

Der Umweltbericht mit einer detaillierten Schutzgutbewertung, einschließlich der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie der Darlegung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

## 12 Kompensation

Auf Grund der partiellen Lage im Landschaftsschutzgebiet (*„Streuobstwiesen zwischen Bauerbach und Flehingen“ – Nr. 2.15.066*), des Eingriffs in das gesetzlich geschützte Biotop (*„Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach“ - Nr. 169182150316*) und der Inanspruchnahme von bisher un bebauten Außenbereichsflächen erfordert die Umsetzung des Bebauungsplans einen Ausgleich in dreifacher Hinsicht. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen für sämtliche Kompensationserfordernisse herangezogen werden können.

### **Baurechtlicher Eingriff-Ausgleich**

Für Bauleitpläne, durch die Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden (mit Ausnahme von Bebauungsplänen nach §§ 13a und 13b BauGB), ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Sie ist im Naturschutzrecht mit der Zielstellung verankert, Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern dieses nicht möglich ist, sind die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes zu kompensieren.

Für die Eingriffsregelung bei Bauleitplänen wird auf die Vorschriften des BauGB verwiesen. Danach ist in der bauleitplanerischen Abwägung über die zu ihrer Bewältigung erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden. Dieses bedeutet, dass die Eingriffsregelung vollständig im Bauleitplan abgearbeitet wird. Dort muss über die Vermeidung und Minderung von Eingriffen entschieden und die Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Zur Bewertung des Eingriffsgeschehens erfolgte eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem standardisierten Bewertungsverfahren der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Insbesondere durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach Süden greift dieser in nicht unerheblichen Maße in bisher unbebaute Außenbereichsflächen ein, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Dauergrünland dargestellt sind. Vor diesem Hintergrund

wird der Bebauungsplan im regulären Verfahren inkl. Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Weiterhin werden Teilbereiche des angrenzenden Bebauungsplans „Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ überplant (baurechtlich geregelte Bereiche), so dass bei der Bestandsbewertung von der hier festgesetzten und zulässigen Nutzung ausgegangen werden muss. Demnach muss der planungsrechtliche Status quo zu Grunde gelegt werden. Dies betrifft insbesondere private Grünflächen und eine Maßnahmenfläche/ Pflanzbindung rund um das geschützte Biotop, die das Anlegen eines 10 m breiten Uferstreifens vorsieht. Auch wenn die Maßnahmen noch nicht umgesetzt wurden, sind diese Festsetzungen bindend.

Auch der bestehende Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“ ist maßgebend für die zu Grunde liegende Bilanz, da dieser im Vergleich zur heutigen Planung eine geringere GRZ und ein Pflanzgebot am südlichen Rand vorsah. Insbesondere das Pflanzgebot ist auf Grund der geplanten Mulden nicht mehr realisierbar.

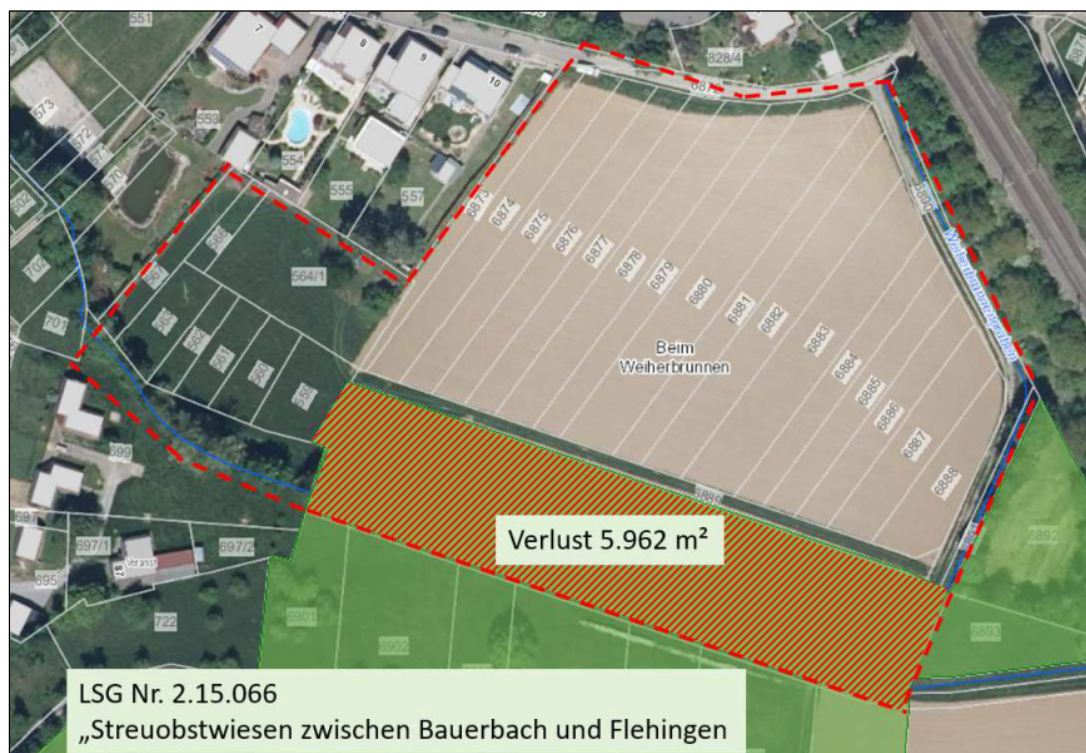
Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, orientiert am Verfahren der Ökokontoverordnung, ermittelt für das Schutzgut Pflanzen- und Tiere ein Defizit von 40.707 ÖP und für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsdefizit von 84.326 ÖP. Das gesamte Ausgleichsdefizit beläuft sich demnach auf 125.033 ÖP. Der Ausgleich des Gesamtdefizites wird sowohl durch die internen Maßnahmen (M1, M2) als auch durch die drei externen Maßnahmen E1, E2 und E2 schutzgutübergreifend vollständig kompensiert. Dabei werden die externen Maßnahmen ebenso für den Ausgleich in das Landschaftsschutzgebiet sowie für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop herangezogen. Näheres hierzu ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **Ausgleich für Eingriff in Landschaftsschutzgebiet**

Insbesondere auf den Flurstücken Nr. 6771 (TF), 6898 (TF), 6897, 6896, 6895, 6894, 6891 (TF) und 6900 (TF) greift der Bebauungsplan in das Landschaftsschutzgebiet „Streuobstwiesen zwischen Bauerbach und Flehingen“ – Nr. 2.15.066 ein. Ein wesentlicher Schutzzweck ist die Erhaltung und langfristige Sicherung sowie die Entwicklung der vorhandenen Streuobstwiesen als extensiv genutzte Kulturlandschaft von hoher ökologischer Bedeutung sowie die Bewahrung des charakteristischen, abwechslungsreichen und kleinräumigen Landschaftsbildes auch als Erholungsraum von hohem Erlebniswert für die Bevölkerung. Durch die Planung werden rund 5.962 m<sup>2</sup> des Landschaftsschutzgebietes in Anspruch genommen. Nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde kommt für den Eingriff keine Ausgliederung, sondern nur eine Befreiung von der Landesschutzgebietsverordnung in Frage. Ein entsprechender Befreiungsantrag ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Der baurechtliche Ausgleich und der Ausgleich für das Landschaftsschutzgebiet sollen dabei multifunktional ausgestaltet werden. Dem Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet können insbesondere die externe Ausgleichsmaßnahme E1 und E2 zugeordnet werden. Beide Maßnahmen zielen auf eine dauerhafte Herstellung einer FFH-Mähwiese durch Anpassung des Mahdregimes. Darüber hinaus befinden sie sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wecklersbrünne“.

**Abbildung 16: Eingriff in Landschaftsschutzgebiet**



Quelle: BIOPLAN GbR



**Ausgleich für Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop (Auwaldstreifen)**

Neben den o.g. Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes wird auch in das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölze und Hecken an der Bahnlinie nördlich Bauerbach“ – Nr. 169182150308 eingegriffen. Letzteres erstreckt sich neben dem vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls auf den Bebauungsplan „Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ und den kürzlich geänderten Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung“.

In der Offenlandbiotopkartierung von 2015 wird das gesetzlich geschützte Biotop wie folgt beschrieben:

*„Der gewässerbegleitende Auwaldstreifen stockt am südöstlichen Gemeinderand von Bauerbach im Grünland. Er ist hochwüchsig und wenig dicht. Geprägt wird er von Schwarz-Erle und Gewöhnlicher Esche. Weitere Baumarten wie zum Beispiel Berg-Ahorn sind nur beigemischt. Die Strauchschicht wird vor allem von Gewöhnlichem Pfaffenkäppchen und Schwarzem Holunder aufgebaut. Krautschicht und Saumvegetation werden von Nährstoffzeigern wie zum Beispiel Großer Brennnessel dominiert. Nässezeiger wie zum Beispiel Schilf treten hinzu.“<sup>13</sup>*

Gemäß § 30 (2) BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Nach § 30 (3) BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. In der Regel sind die Biotopfunktionen gleichartig und gleichwertig auszugleichen.

Der nach § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ sieht den weitgehenden Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops vor. Lediglich durch die Herstellung eines Überlaufs vom westlich geplanten Regenrückhaltebecken in den Bauerbach muss kleinflächig in die Bachböschung eingegriffen werden. Während demnach durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ der gewässerbegleitende Auwaldstreifen bis auf wenige Quadratmeter im Bereich des Überlaufs erhalten bleiben kann, wird ein Großteil des östlich anschließenden Auwaldabschnitts durch die geplante Erschließungsstraße des vorliegenden Bebauungsplans in Anspruch genommen.

Ein weiterer Eingriff in den Auwaldstreifen entsteht durch die geplante Entwässerung des Gebietes. Neben der Anlage von Rückhaltegräben ist die Verlegung des Bauerbachgrabens an den südlichen Gebietsrand vorgesehen.

Ein Teil der mit Gehölzen bestandenen Nordböschung des Altgrabens kann erhalten werden. Der zukünftige neue Grabenverlauf liegt jedoch aus entwässerungstechnischen Gründen tiefer und verläuft in einem neu angelegten Graben am südlichen Geltungsbereichsrand. Dort wo der neue auf den bestehenden Graben trifft, ist ebenfalls mit einem Eingriff zu rechnen.

Durch die Umsetzung der Planung gehen etwa 430m<sup>2</sup> des Auwaldstreifens komplett verloren (Vgl. Abbildung 17). Die im Geltungsbereich „Beim Weiherbrunnen -1- Änderung und Erweiterung“ verbleibenden 128 m<sup>2</sup> werden durch die geänderten Standortverhältnisse abgewertet. Für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop wird ein Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs.3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden.

<sup>13</sup> Vgl. Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg: abgerufen unter: [https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3112798&selector=naturLand.Gesch%C3%BCtzte%20Biotope.nais%3Anais\\_z\\_biotop\\_at\\_erhebungsbogen\\_objektinfo.sel&processings=nais%3Anais\\_biotop\\_erhebungsbogen%2Fnais\\_biotop\\_erhebungsbogen\\_udo.rpt&sourceOrderAsc=false&columns=6ecfc02d-f233-4f45-a0b6-b9f18c4ba9e0&executionConfirmed=false](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3112798&selector=naturLand.Gesch%C3%BCtzte%20Biotope.nais%3Anais_z_biotop_at_erhebungsbogen_objektinfo.sel&processings=nais%3Anais_biotop_erhebungsbogen%2Fnais_biotop_erhebungsbogen_udo.rpt&sourceOrderAsc=false&columns=6ecfc02d-f233-4f45-a0b6-b9f18c4ba9e0&executionConfirmed=false), Stand: 31.10.2022

Datei: J:\Bauleitplanung\03 Bebauungsplanverfahren\Bauerbach\Beim Weiherbrunnen 1 Änd u

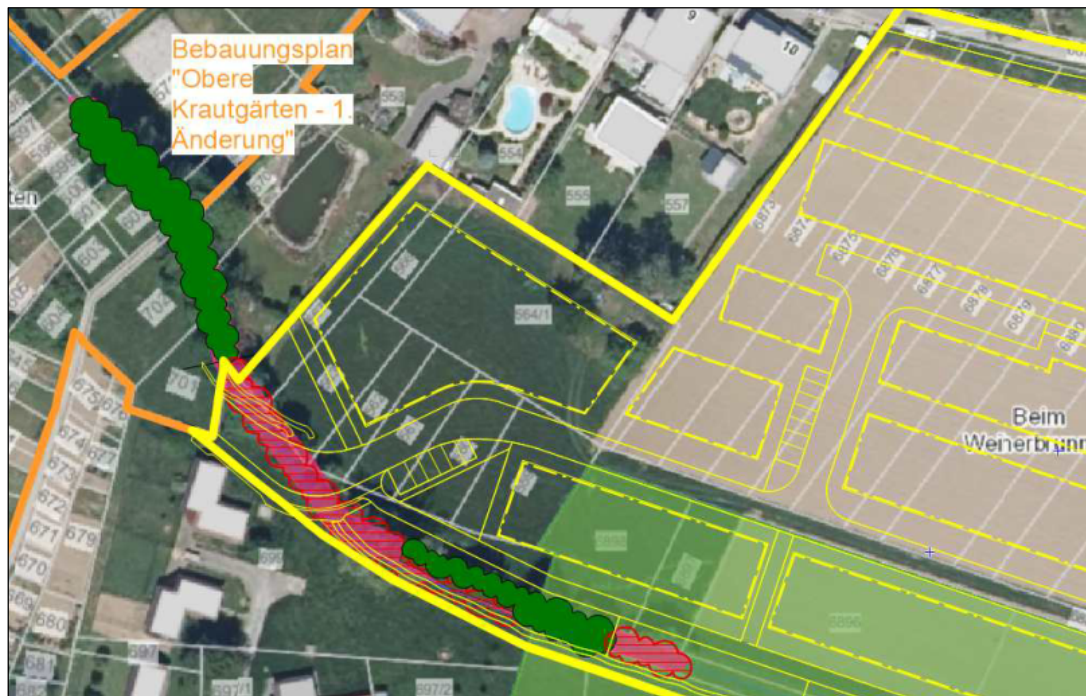
Erw\02\_Vorentwurf\01Vorlage\05\_Begründung\_Beim\_Weiherbrunnen\_1\_Änd\_u\_Erw\_11-11-2022.docx

Der Ausgleich für diesen Eingriff hat im Verhältnis 1:2 an anderer Stelle in räumlicher Umgebung zu erfolgen. Gleichzeitig muss ein gleichartiger Ausgleich erfolgen, was zur Folge hat, dass wieder ein Auwaldstreifen hergestellt werden muss.

Der Eingriff soll vollständig durch die Entwicklung eines 4.300 m<sup>2</sup> umfassenden Auwaldstreifens entlang des Bauerbachs östlich der Stadtbahn umgesetzt werden (Flst. Nr. 6815). Hierzu wurde die externe Ausgleichsmaßnahme E3 konzipiert.

Für den Eingriff bedarf es einer Ausnahmegenehmigung.

**Abbildung 17: Kennzeichnung des Eingriffs (rot) in das gesetzlich geschützte Biotop**



Quelle: BIOPLAN GbR

### 13 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 es sich um die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplans handelt. Die grundlegende Abwägungsentscheidung zur Entwicklung eines Wohngebietes an dem besagten Standort wurde somit schon getroffen.

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

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, bei welchem der Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung getragen wird.

Hierzu zählt einerseits die Festsetzung und Begrenzung der GRZ, um die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und dennoch eine flexible und verdichtete Bebauung zu gewährleisten. Andererseits wurde die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Hierbei wurde sich am städtebaulichen Umfeld orientiert, um das Vorhaben bestmöglich einzufügen und gegenseitige Verschattungen zu vermeiden. Das Vorhandensein von Altlasten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die Fläche ist unbebaut.

Immissionsbelastungen sind insbesondere von der im Nordosten verlaufenden Bahnlinie zu erwarten. Letztere wurden gutachterlich betrachtet. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wurden eine Reihe von passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese reichen von der Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Lüftungseinrichtungen bis hin zu Empfehlungen zur Grundrissorientierung. Mit diesen Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte bzw. Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Die Schwelle der Zumutbarkeitsgrenze wird nicht erreicht.

Von der geplanten Nutzung an sich gehen keine nennenswerten Lärmemissionen aus. Letztere beschränken sich auf die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen.

#### ***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 des Bebauungsplanes liegt in der Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch das Vorhaben 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. Mit der Vergrößerung des Geltungsbereichs nach Süden bzw. Nordwesten kann der Anteil der Wohnbauflächen erhöht werden, was die Erschließungskosten pro Quadratmeter sinken lässt.

#### ***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 in 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 des Bebauungsplanes 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. Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen einschließlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird garantiert, dass sich das Vorhaben in das vorherrschende Landschaftsbild sowie die regionale Baukultur einfügt. Maßstab hierfür ist die angrenzende Bestandsbebauung.

***Kirchliche Belange, Religionsgemeinschaften***

Die Belange der Kirche und von Religionsgemeinschaften werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Anlagen für kirchliche Zwecke sind im Bebauungsplan allgemein zulässig.

***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 des Umweltberichts eine gesonderte Betrachtung.

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

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

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

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. Diesbezüglich sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich an vorhandene Wohnbebauung an. Von dieser Umgebungsnutzung gehen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus. Der am nordöstlichen Rand befindliche Bahndamm der S-Bahnlinie verursacht – auch begünstigt durch seine Höhenlage – Lärmemissionen, von welchen insbesondere die unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen betroffen sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens betrachtet. Mit Hilfe der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen können die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Wohnnutzungsbedingte Geräusentwicklungen (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.

Die Flächen waren bisher nicht baulich genutzt. Mit dem Antreffen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist nicht zu rechnen.

*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 Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. DschG eine Meldepflicht. Bedeutende Landschaftselemente sind mit Ausnahme des Auwaldes am westlichen Rand, 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. 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.

Zu Vermeidung von „Lichtverschmutzungen“ wird im Rahmen der Erschließungsplanung auf die Verwendung spezieller insektenfreundlicher Beleuchtung hingewirkt.

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich gewährleistet. Von einer expliziten Festsetzung wurde allerdings abgesehen, da den privaten Bauherren durch die entsprechenden Fachgesetze ohnehin diesbezüglich Vorgaben gemacht werden.

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

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht berührt.

*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.

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

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 verantwortliche Freiflächen in Anspruch genommen werden. Versiegelte Flächen heizen sich schneller auf und kühlen langsamer ab. Die Verdunstung wird eingeschränkt. Weiterhin zieht die Versiegelung einen Verlust von Habitaten, Pflanzenstandorten und letztlich auch Lebensstandorten nach sich. Mangels alternativer Standorte und in Anbetracht der Vorteile, welche die nun geänderte Gesamtkonzeption mit sich bringt, sind die genannten Wechselwirkungen hinnehmbar. Der Bebauungsplan trifft eine Reihe von Maßnahmen zur Begrenzung der mit dem Eingriff verbundenen Auswirkungen.

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

Mit der Normierung eines allgemeinen Wohngebietes 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 Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes 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*

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. Wie eingangs erwähnt, wurde der vorliegende Belang gegenüber der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zurückgestellt. Mangels geeigneter Innenentwicklungspotenziale und dem historisch gewachsenen Siedlungskörper muss im Ortsteil Bauerbach für Neuentwicklungen zwangsläufig auf landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen zurückgegriffen werden.

- 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 Gebäudehöhen bleiben hinter der Bebauung des Umfelds zurück. 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***

Bei der planerischen Konzeption wurden die Belange des städtischen Mobilitätskonzeptes berücksichtigt. Nach dessen Vorgaben sollen:

- Verkehrssicherheit und gegenseitige Rücksichtnahme gefördert,
- Fußverkehr als eigenständige Mobilitätsoption gefördert und
- Städtische und regionale Erreichbarkeit gesichert- und gestärkt werden

Ein wesentlicher Bestandteil des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes - auch im Zusammenhang mit dem Gebiet „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ - ist die fußläufige Anbindung und Möglichkeit zur fußläufigen Durchquerung des Gebietes. Der Fußverkehr als eigenständige Mobilitätsform wird somit explizit gefördert. So wurde der am östlichen Rand verlaufende Fußweg in den Geltungsbereich miteinbezogen. Dieser wird am südöstlichen Rand auf den Wartungsweg der Rückhaltegräben geführt. In seinem weiteren Verlauf führt dieser Weg in den Teilbereich „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ und stellt somit eine Verbindung zur Bürgerstraße her. Mit den geplanten Mischverkehrsflächen wird die gegenseitige Rücksichtnahme befördert.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geht zwangsläufig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einher. Zur Begrenzung dieses Aufkommens wurde die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt, was sich auch in einer Minderung der Fahrzeugbewegungen niederschlagen wird. Die Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen liegen über den von der Landesbauordnung vorgesehenen Anzahl. Weiterhin sieht das Konzept mehrere Standorte mit öffentlichen Stellplätzen vor.

Darüber hinaus wird durch den vorliegenden und den westlich angrenzenden Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ eine direkte Verbindung zwischen Bürger- Rosenstraße sichergestellt, sodass der Ortskern entlastet wird.



***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 berücksichtigt.

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

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb eines HQ-100-Gebietes bzw. 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. So wurde entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Aufwallung vorgesehen. Weiterhin wird der zu verlegende Bachlauf des Bauerbach etwas breiter ausgestaltet als in seinem jetzigen Bestand, sodass zusätzliches Retentionsvolumen vorgehalten werden kann.

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

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

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

Rund 7% der Flächen des Geltungsbereichs sind als bestehende/ geplante Grünflächen vorgesehen. Neben der Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen dienen sie der Eingrünung des Gebietes bzw. dem Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.

## **14 Anlagen**

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ in Bretten-Bauerbach – BIOPLAN GbR

Anlage 2: Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ in Bretten-Bauerbach – BIOPLAN GbR

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ – Heine + Jud

Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf – Beim Weiherbrunnen 1. Änderung und Erweiterung - Weber Consulting Beratung GmbH