

---

## Begründung (Zweiter Entwurf)

zum Bebauungsplan „Überzwerches Gewann“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Dürrenbüchig

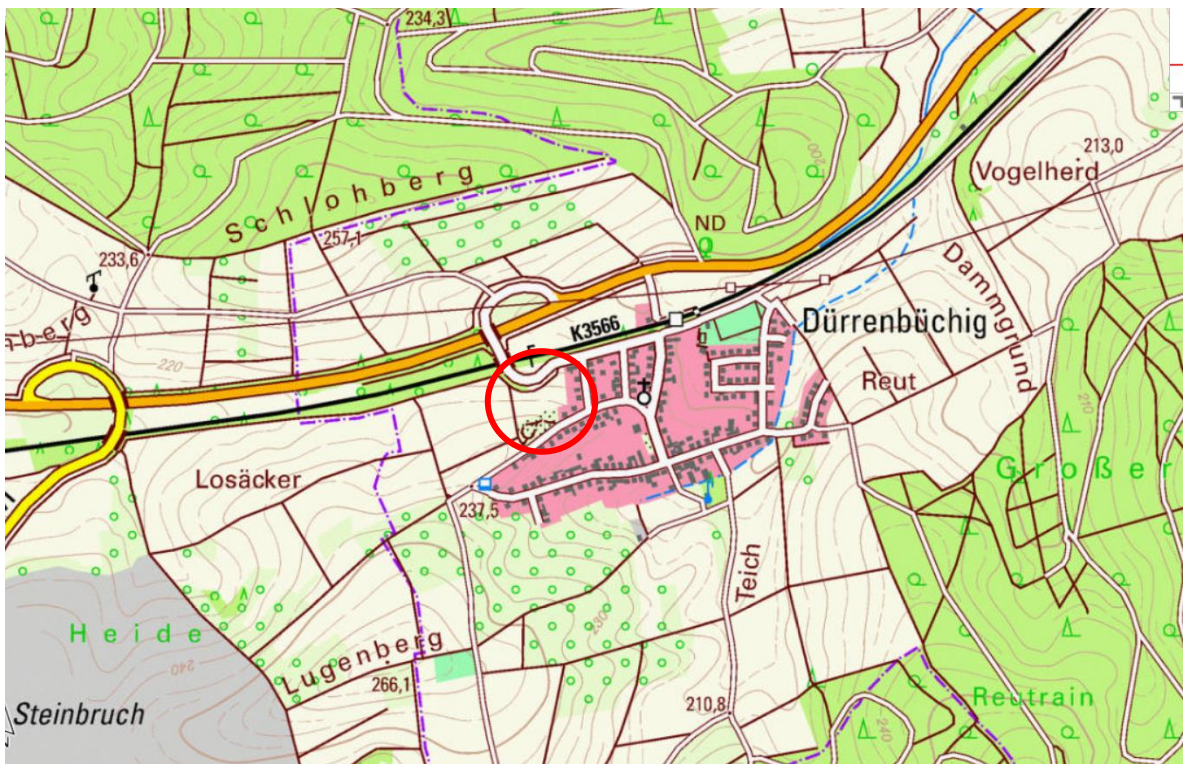
---

---

### Teil A: Planungsbericht

---

- I. Bebauungsplanung/ Bauplanungsrecht
  - 1. Plangebiet
    - 1.1 Lage im Raum/ angrenzende Nutzungen



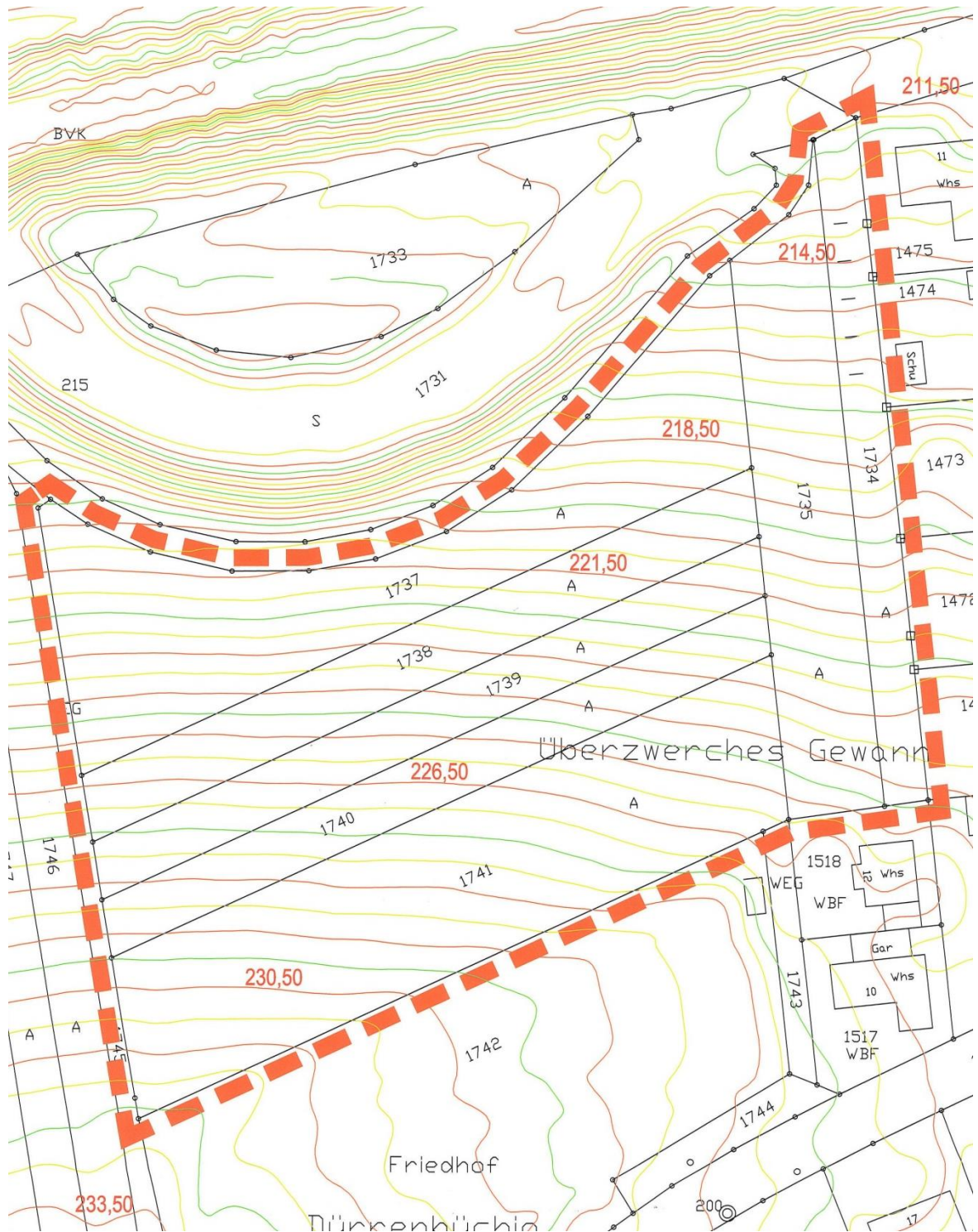
Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Dürrenbüchig am nordwestlichen Rand der besiedelten Ortslage. Es grenzt im Norden an die Ortszufahrt von der Bundesstraße B 293 her. Weiterhin verläuft in einem Taleinschnitt hier die Stadtbahnlinie S 4 Karlsruhe - Bretten - Heilbronn; die Ortszufahrt überquert mit einem Brückenbauwerk die Bahnlinie. Zum Plangebiet hin befindet sich entlang der Ortszufahrtsstraße ein Gehölzsaum.

Im Osten grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung, im Süden an den örtlichen Friedhof sowie ein Wohnbaugrundstück und im Westen an den Außenbereich. Der Dürrenbüchiger Friedhof ist mit einer erhaltenswerten Baumreihe eingegrünt.



## 1.2 Topographische Gegebenheiten

Das Plangebiet besteht aus einem in nördlicher Richtung geneigten Hang. Der tiefste Punkt befindet sich mit 212,5 m ü NN in der Nordostecke, der höchste Punkt in der Südwestecke mit 232,5 m ü NN. Dies ist für die vorkommenden Geländebeziehungen im hügeligen Kraichgau nicht ungewöhnlich und steht einer wohnbaulichen Nutzung nicht entgegen.



### **1.3 Geltungsbereich/ Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt von der Wegeparzelle Nr. 1736. Auf der Ostseite reicht die Abgrenzung entlang der Ostseite des Flurstücks Nr. 1734 bis an die westlich der Falkenstraße anschließenden Wohnbaugrundstücke heran. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Flurstück Nr. 1742 mit dem Friedhof an. Im Westen wird das Plangebiet durch eine Wegeparzelle (Flst. Nr. 1745) begrenzt.

Die Abgrenzung des Plangebiets umfasst eine Fläche von 9.842 m<sup>2</sup>, also ein Areal von knapp 1,0 ha. Es ist derzeit in 7 Flurstücke aufgeteilt, davon ist das nördlich des Friedhofs gelegene Flurstück mit einer Größe von 2.600 m<sup>2</sup> im Eigentum der Stadt Bretten.

### **1.4 Bestandsnutzung**

Alle Flurstücke im Plangebiet werden landwirtschaftlich (i.W. Ackerbau) genutzt.

## **2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung**

### **2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Im Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim (FNP) stellt das Gebiet „Überzwerches Gewann“ im Nordwesten des Siedlungskörpers die letzte geplante Wohnbaufläche im Stadtteil Dürrenbüchig dar. Seit Inkrafttreten des FNP wurde bereits das Gebiet „Steinberg III“ entwickelt, für das im Jahr 2006 der Satzungsbeschluss erfolgte. Das Gebiet im Osten der Ortslage wurde im Jahr 2008 erschlossen, gut angenommen und ist bis auf einen Bauplatz für ein Doppelhaus vollständig bebaut.

Es besteht weiterhin eine Nachfrage nach Baugrundstücken. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 293 sowie dem vorhandenen Haltepunkt der Stadtbahn S4 weist der Stadtteil Dürrenbüchig eine große Attraktivität auf, auch wenn das Infrastrukturanangebot vor Ort nicht mit dem Angebot der Kernstadt und größerer Stadtteile mithalten kann. Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sind relativ gut erreichbar. Viele Bauinteressenten schätzen besonders die einerseits verkehrsgünstige, andererseits ländliche Lage, die mit Naturnähe, Ruhe und gewachsener Gemeinschaft verbunden wird. Seitens der Stadt besteht nun ein unmittelbarer Handlungsbedarf, um diesem Personenkreis sowie der bauwilligen Bürgerschaft vor Ort ein Angebot zu schaffen.

Die Anzahl der Baulücken im gesamten Stadtteil hat sich in den vergangenen Jahren stetig reduziert und liegt aktuell bei lediglich 6 (siehe Baulückenkataster der Stadt Bretten). Dies zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum grundsätzlich vorhanden ist. In keinem anderen Stadtteil von Bretten gibt es weniger Baulücken. Die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale in Form von Baulücken ist indes schwierig. Die meisten Eigentümer bevorraten diese Flächen auf unbestimmte Zeit und sind nicht mit einer zeitnahen Bebauung einverstanden. Für die bauwillige Bürgerschaft ergibt sich dadurch das Problem, dass die Aussichten für die Realisierung ihres Wohnwunsches und damit der Verbundenheit zu ihrem Heimatort nicht optimal sind. Mit der Gebietsentwicklung „Überzwerches Gewann“ soll der Grundstein für die weitere wohnbauliche Entwicklung des Stadtteils Dürrenbüchig gelegt werden.

Das Neubaugebiet „Überzwerches Gewann“ soll unterschiedliche Hausformen ermöglichen und damit ein bedarfsgerechtes Angebot aufweisen. Aufgrund der Gebietsgröße und der damit einhergehenden Bauplatzgrößen eignet sich das Gebiet vorrangig für die Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhäusern, aber auch einer kleinen Reihenhausergruppe. Wie in den anderen jüngeren Neubaugebieten soll auch die Möglichkeit für zwei Mehrfamilienhäuser vorgehalten werden. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich die Bebauung hinsichtlich der Dichte, der Bauweise, und der Höhe an der vorhandenen Bebauungsstruktur im Stadtteil orientiert. Gestalterische Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) sollen zur Schaffung eines homogenen und hochwertigen Wohngebiets beitragen, welches sich nahtlos in die Ortslage einfügt.

### 3. Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.02.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Überzwerches Gewann“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Dürrenbüchig, beschlossen.

Ferner wurde vom Gemeinderat in dieser Sitzung die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes u.a. im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. §§ 13a und 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO beschlossen. Der o.a. Bebauungsplan u.a. ist somit von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB freigestellt.

Den Kommunen wurde über § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ die Möglichkeit eingeräumt, Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, aufzustellen. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.

Diese Neuregelung ist in Bezug auf den Aufstellungsbeschluss befristet bis 31.12.2019; der Satzungsbeschluss muss bis 31.12.2021 erfolgt sein. Das Verfahren zur Aufstellung dieser Bebauungspläne richtet sich nach § 13b i.V.m. §§ 13a und 13 BauGB (beschleunigtes Verfahren mit den damit einhergehenden Verfahrenserleichterungen). Die Verfahrensschritte sind dieselben, die auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (mindestens) durchzuführen sind. Die Instrumente der Verfahrensbeschleunigung stellen sich wie folgt dar:

- Vereinfachung bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – keine vorgezogene Beteiligung und keine förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich, jedoch Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist.
- Freistellung von der Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung (§ 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).
- Keine Geltung des Entwicklungsgebotes – Pflicht zur Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung (§ 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- Freistellung von der Ausgleichspflicht nach der bauplanungsrechtlichen bzw. städtebaulichen Eingriffsregelung (§ 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

- Unberührt von diesen Erleichterungen bleibt jedoch die Verpflichtung, die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche sind die §§ 19 Abs. 1 und 2 BauNVO anzuwenden. Zulässige Grundfläche ist somit die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO zählen nur bauliche Hauptanlagen; Erschließungsanlagen, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen dazu; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche müssen nicht berücksichtigt werden. Da die Plangebietsgröße insgesamt etwa 9.850 m<sup>2</sup> beträgt, wird die maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> zweifelsohne nicht überschritten. Die Durchführung eines schnellen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13b BauGB bietet sich für dieses Plangebiet geradezu an.

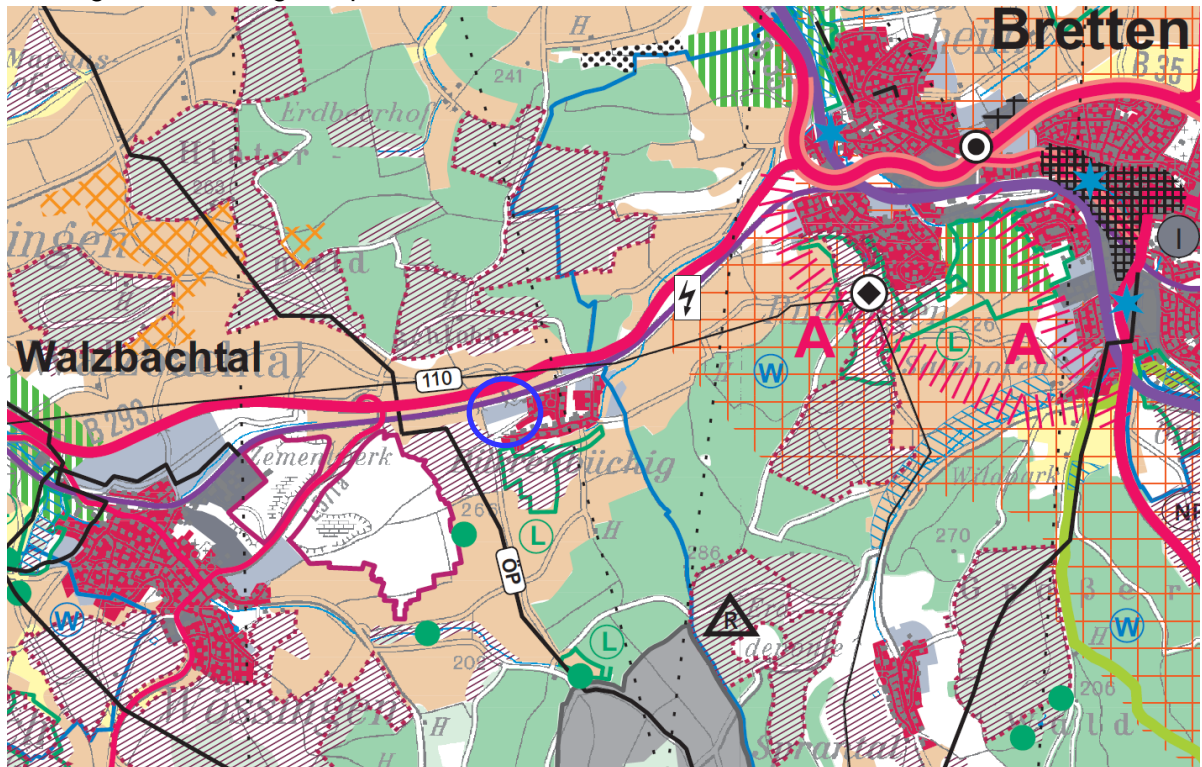
Im Verfahren wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf eine vorgezogene Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden und auf die Erarbeitung eines Umweltberichts zu verzichten. Auf die Umweltbelange wird in der Begründung eingegangen.

#### 4. Geltendes Recht und andere Planungen

##### 4.1 Regionalplanung

Regionalplanerische Belange stehen der Wohngebietsausweisung nicht entgegen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein ist der Bereich „Überzwerches Gewann“ als restriktionsfreier abgestimmter Siedlungsbereich gekennzeichnet. Die Entwicklung von Siedlungsflächen hat sich auf den Eigenbedarf des Stadtteils Dürrenbüchig zu beschränken. Auch die Fortschreibung des Regionalplans 2003 sieht in dem Bereich einen Siedlungsbereich vor (Stand. Entwurf 2-2021).

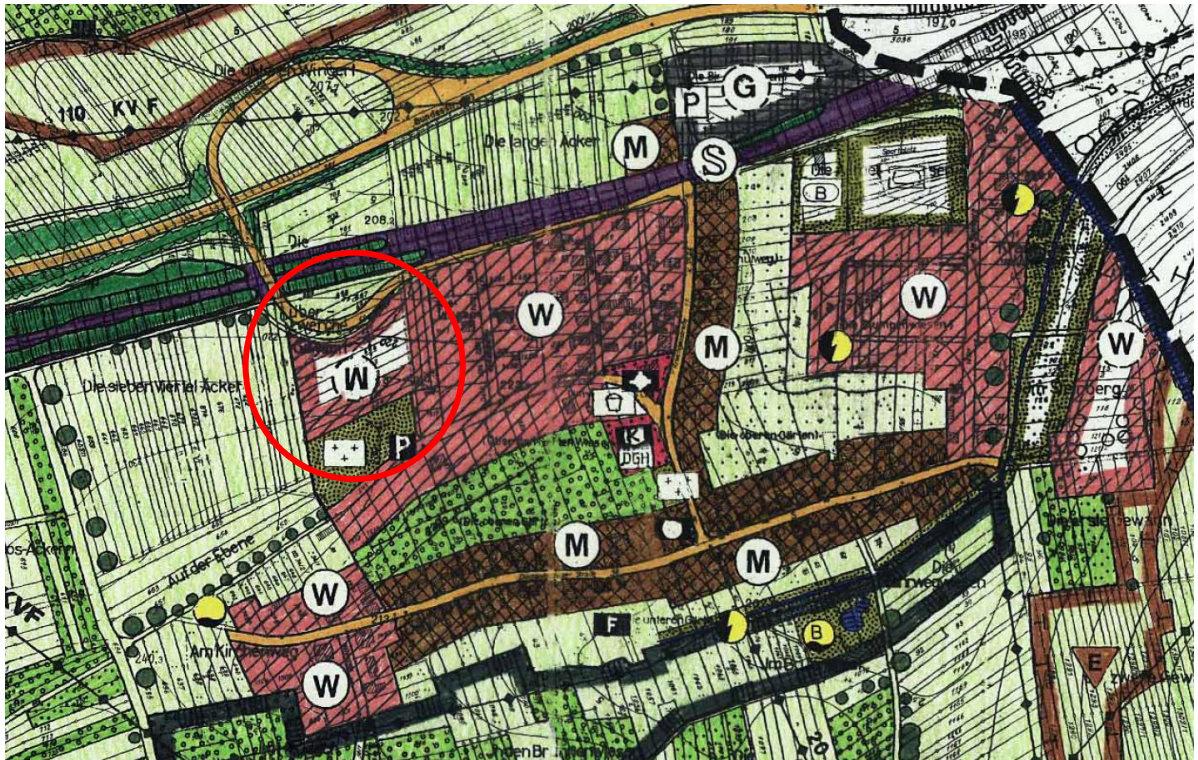
Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003



Bedarfsseitig ist beachtlich, dass vorgegebene Siedlungsdichtewerte eingehalten werden. Die Stadt Bretten orientierte sich in der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans an Aussagen des Regionalplans Mittlerer Oberrhein. Orientiert an der Belegungsdichte von Bretten von 2,3 und unter Berücksichtigung teilweiser Einliegerwohnungen - sowie mit Blick auf den Dichtewert von 60 EW/ ha in der laufenden Fortschreibung des Regionalplans - lassen sich mit dem aktuellen städtebaulichen Konzept ca. 60 - 70 Einwohner in diesem Bereich ansiedeln. In der Realität ist insbesondere bei Einfamilien- und Doppelhäusern durch junge Familien mit Kindern grundstücksbezogen von höheren Werten auszugehen. Die Einwohnerzahl von Dürrenbüchig würde bei einer Bedarfsdeckung für die nächsten 5-10 Jahre dann um ca. 1 % p.a. wachsen und könnte damit zukünftig bei etwa 640 Einwohnern liegen. Im Übrigen wurde mit der - seit 2005 rechtskräftigen - Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan bereits der Bedarf an Wohnbauflächen für Dürrenbüchig erbracht.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist das Gebiet „Überzwerches Gewann“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Bei der Überplanung mittels Bebauungsplan werden die Darstellungen im FNP berücksichtigt, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Eine Gebietsentwicklung, die über die Grenzen des als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs hinausginge, würde eine Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) voraussetzen.

Mit der vorgesehenen Straßenführung mit einer möglichen Verlängerung wird die Option offengehalten, das Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt bedarfsorientiert in westlicher Richtung zu erweitern.

Die Bestandserhebung des Flächennutzungsplans zu Natur und Landschaft sowie Aussagen des Landschaftsrahmenplans enthalten folgende das Gebiet betreffende Aussagen:

- Dürrenbüchig liegt naturräumlich im Brettener Hügelland
- Das Plangebiet liegt außerhalb von dargestellten wertvollen bzw. besonders wertvollen Bereichen für Kaltluftabflüsse (so auch ausgewiesen im Landschaftsrahmenplan 2019)
- Das Plangebiet liegt im Bereich von großflächigen Gebieten mit teilräumlich hoher Grundwasserneubildung und günstigen Voraussetzungen bzgl. der Bodenfruchtbarkeit (Parabraunerde mit geringer Lößauflage außerhalb von Überschwemmungsgebieten) (Landschaftsrahmenplan 2019)
- Das Plangebiet stellt sich ansonsten dar als intensiv landwirtschaftlich genutzter Bereich mit geringer ökologischer Wertigkeit und mit einem zu erhaltenden Gehölzbeereich am nördlichen Rand außerhalb des Plangebiets; beim Plangebiet soll eine Durchgrünung und Randeingrünung erfolgen

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist keine Änderung des FNP erforderlich.

#### **4.3 Sonstige Fachplanungen**

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete bzw. gesetzlich geschützte Biotopstrukturen.

#### **4.4 Umgebungsbebauungspläne/ Plangebietsgrenze**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Östlich des Plangebiets existiert der Bebauungsplan „Die langen Äcker westlich“ Über diesen Plan sind die Vorgaben für ein allgemeines Wohngebiet getroffen. Konflikte zwischen dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Überzwerches Gewann“ und dem existenten Bebauungsplan „Die langen Äcker westlich“ sind nicht gegeben, da beide Bebauungspläne Wohngebiete festsetzen.

Südlich des Plangebiets schließt sich der Bebauungsplan „Friedhof Dürrenbüchig, 1. Änderung“ an. Der in Aufstellung befindliche Plan und der Plan „Friedhof Dürrenbüchig, 1. Änderung“ haben eine gemeinsame Grenze. Der bestehende Plan regelt ein Wohngebiet sowie den örtlichen Friedhof. Bei Beachtung von Abstandsverhältnissen zum Friedhof nach dem Bestattungsgesetz und soweit keine Beeinträchtigungen des Baumbestands am nördlichen Rand innerhalb des Friedhofs erfolgen, sind Konflikte nicht erkennbar. Neben der Hauptanbindung des Plangebiets nach Norden kann in südlicher Richtung an einen als Anliegerweg festgesetzten bisherigen Sackgassenbereich des Bebauungsplans „Friedhof Dürrenbüchig, 1. Änderung“ angebunden werden.



## 5. Planinhalt

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Es soll ein teilweise verdichtetes Wohngebiet in offener Bauweise entwickelt werden. Die zu schaffenden Bauplätze sollen die Errichtung von Einfamilienhäusern und/oder Doppel- bzw. Reihenhäusern sowie von zwei Mehrfamilienhäusern mit geneigten Dächern ermöglichen, die sich gestalterisch am Baubestand in der Umgebung orientieren. In der Straßensicht sollen ein bis zwei Geschosse sowie die Möglichkeit zum Dachgeschossausbau zugelassen werden, bei den Mehrfamilienhäusern zwei bis drei Geschosse, ggf. zzgl. von Stellplätzen im Untergeschoss in Hanglage.

Lediglich die Größe der Bauplätze soll im neuen Wohngebiet nach unten korrigiert werden. In der Umgebung sind Bauplatzgrößen von über 800 m<sup>2</sup> vorhanden. Im neuen Wohngebiet soll die Größe zwischen etwa 450 m<sup>2</sup> und 650 m<sup>2</sup> liegen, bei Doppel- und Reihenhäusern zwischen etwa 260 und 300 qm. Gemäß dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept können im Gebiet ca. 16 Bauplätze entwickelt werden.

Im Zuge des schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll der Versiegelungsgrad auf den einzelnen Grundstücken, insbesondere durch Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze gering gehalten werden. Im öffentlichen Raum soll der Versiegelungsgrad ebenfalls auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Für eine Durchgrünung des Gebiets sollen öffentliche Baumpflanzungen an der Erschließungsstraße erfolgen; insbesondere zur weiteren Durchgrünung erfolgen Vorgaben zur Gehölzbepflanzung der Grundstücke.

Mit der vorgesehenen Bebauung und den Festsetzungen werden außerdem die Abstände nach dem Bestattungsgesetz zum Friedhof (10 m mit Hauptgebäuden) eingehalten und Beeinträchtigungen des Gehölzbestands am Nordrand innerhalb des Friedhofs vermieden.

Im Rahmen der Lärmaktionsplanung von Juni 2017 wurde bereits das Thema Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr in das Plangebiet untersucht. Im Zuge der aktuellen Weiterbetreuung der Planung wurde im Oktober 2020 noch eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Durch die Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in Teilbereichen werden zum Schutz von Wohnnutzungen Lärmschutzmaßnahmen als erforderlich angesehen. Es werden im Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) empfohlen, wobei an die Bebauung in der Nordhälfte aufgrund höherer Lärmwerte auch höhere Anforderungen zu stellen sind. Vor diesem Hintergrund erfolgen Festsetzungen zum Lärmschutz für die Wohngebäude.

Innerhalb des Gebiets können sowohl eigengenutzte Gebäude und Wohnungen als auch Mietobjekte entstehen. Der Bebauungsplan bietet damit den notwendigen Spielraum für die Realisierung vielseitiger Wohnformen und geht damit ein auf die Anwendung der „Baulandpolitischen Grundsätze“ der Stadt Bretten mit einer zusätzlich möglichen kommunalen Förderung.

Durch den Gemeinderat der Stadt Bretten wurde im Juli 2021 ein Mobilitätskonzept beschlossen. Weiterhin wurde im Juli 2021 ein Energieplan als begleitendes Instrument zur Umsetzung der Brettener Klimaschutzstrategie beschlossen; als Teil des Energieplans ist

auch die derzeit auf Gesamtstadtebene in Erarbeitung befindliche kommunale Wärmeplanung gem. § 7c Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) zu sehen. Das Mobilitätskonzept orientiert sich am Leitmotiv einer nachhaltigen Mobilitätskultur und enthält ein schrittweise umzusetzendes Handlungs- und Maßnahmenkonzept. Für das aktuelle Verfahren relevant sind insbesondere das – hier eher rahmenhafte - Zielfeld Vernetzte Mobilität und Erreichbarkeit sowie das Zielfeld Nahmobilitätsfreundliche Stadt- und Straßenräume.

Als – allerdings noch in weiteren Schritten umzusetzende – Rahmenbedingung wird für Dürrenbüchig von einer Stärkung des Mobilitätsangebots durch eine zukünftige Mobilitätsstation an der Stadtbahnhaltestelle ausgegangen. Sinnvollerweise sind dort unterschiedliche Verkehrsangebote für Dürrenbüchig zu bündeln (z.B. auch Prüfung einer Ladeeinrichtung für die Förderung der E-Mobilität oder auch eine Mitfahrerbank). Innerhalb des Plangebiets wird für die nächsten Jahre von einem vorwiegend nachfrageorientierten Ausbau der E-Mobilität auf den privaten Einzelgrundstücken ausgegangen. Für die Mehrfamilienhäuser im Gebiet sind die Vorgaben zur Gewährleistung eines grundstücksbezogenen Angebots von Basisinfrastruktur relevant (Installationsvoraussetzungen für Ladeeinrichtungen für E-Mobile). Innergebietlich wird ansonsten zur Erreichung guter Verhältnisse für Fußgänger entlang der Haupteerschließungsstraße ein ausreichend dimensionierter Gehwegbereich mit (Verbreiterung von ursprünglich 2,00 m auf 2,50 m Breite) vorgesehen. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund einer späteren Erweiterung des Plangebiets, durch die die Haupteerschließungsstraße zur Sammelstraße des größeren Gebiets wird. Soweit erforderlich sind im Zuge der Erweiterung dann zusätzliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung im Plangebiet vorzusehen (z.B. abschnittsweise Straßeneinengungen).

Im Energieplan mit dem Ziel einer möglichst kurzfristigen Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen sind Maßnahmen in den Bereichen Wärme, Strom, Mobilität und Integrales vorgesehen. Für das aktuelle Verfahren relevant sind insbesondere die Energie- und Wärmeversorgung im Plangebiet sowie Mobilitätsaspekte. Die vorgenannten Mobilitätsmaßnahmen dienen auch dem Ziel der Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und decken damit auch die Mobilitätsaspekte des Energieplans ab.

Ausgehend vom Energieplan der Stadt und voraussichtlich der kommunalen Wärmeplanung wäre für das Plangebiet ein klimaneutrales Baugebiet anzustreben (Maßnahmenbereich Integrales). Allerdings würde dies einen Vorlauf in Form eines gebietsbezogenen energetischen Konzepts voraussetzen. Aufgrund der zeitlichen Rahmenbedingungen und dem weit fortgeschrittenen Verfahrensablauf ist dies nicht mehr möglich. Auch fehlen derzeit noch konkretere konzeptionelle und inhaltliche Voraussetzungen im energetischen Bereich für Dürrenbüchig. Vor diesem Hintergrund werden umsetzbare gebietsbezogene Einzelmaßnahmen präferiert. Gebietsbezogen kann von einem hohen Standard entsprechend den aktuellen gebäudebezogenen Vorschriften ausgegangen werden (Standards des Gebäudeenergiegesetzes, in vielen Fällen Wärmeenergieerzeugung mittels Luftwärmepumpen). Beim Strom kann eine für eine photovoltaische Nutzung (PV) günstige Südausrichtung berücksichtigt werden; nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sind Dächer von neuen Wohngebäuden mit PV-Modulen auszustatten. In Bezug auf die Mobilität wird auf die o.a. Maßnahmen ausgehend vom Mobilitätskonzept verwiesen, die einen Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen leisten können.

Eine Eingrünung des Plangebiets ist durch die Baumreihe am Friedhof, die Eingrünung der Bahnquerung und die naturnahe Ausgestaltung der geplanten Regenrückhaltung (s.u. Kap. 5.5.3.1) wie auch durch die Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke ge-

geben. Vor dem Hintergrund einer möglichen späteren Wohngebietserweiterung in westlicher Richtung erfolgt am Westrand keine zusätzliche Gehölzbepflanzung.

## **5.2 Alternativen**

Vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Darstellung des Gebiets im FNP, der nur noch geringen Anzahl von Baulücken sowie unter Berücksichtigung der Bedarfssituation in Dürrenbüchig werden nach Lage und Umfang keine Alternativen gesehen zur aktuell geplanten Ausweisung.

## **5.3 Voraussichtliche Wirkungen**

Mit der beabsichtigten Gebietsentwicklung im Bereich einer Fläche mit geringem ökologischem Potential kann eine Flächenausweisung zur Deckung des örtlichen Wohnbaubedarfs erfolgen.

## **5.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Es wird als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Vor dem Hintergrund der Betreibung als Verfahren gem. § 13b BauGB wurde festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig sind. Schank- und Speisewirtschaften müssten zur Sicherung ihrer Existenzgrundlage auch Kundschaft außerhalb des Plangebietes generieren, was aufgrund der betrieblichen Erfordernisse zu einer starken Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen würde. Die nach Baunutzungsverordnung in einem Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind – ebenfalls auch vor dem Hintergrund des § 13b BauGB - zugunsten einer verträglichen Nachbarschaft mit dem angrenzenden Bestand bzw. aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Für Anlagen der Verwaltung ist kein Bedarf zu erkennen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen können andere Standorte gefunden werden. Auch angesichts der geringen Gebietsgröße erscheint die Einschränkung vertretbar.

### **5.4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Höhe baulicher Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch Vorgaben zur Wand- und Gebäudehöhe bestimmt. Soweit Höchstwerte festgelegt sind, dürfen diese unter- aber nicht überschritten werden (Ausnahme: 2 Mehrfamilienhäuser im Baugebiet WA 1). Die GRZ ist innerhalb des geplanten Wohngebiets abgestimmt mit den Bauformen teilbereichsweise unterschiedlich mit 0,3 - 0,4, die GFZ mit 0,6 - 0,8 festgelegt.

Zur Erzielung einer ortsangepassten Kubatur der Baukörper - aber auch unter Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse - erfolgten Festsetzungen zu den Vollgeschossen und zur Wand- und Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der zugelassenen Dachneigungen, um im hängigen Gelände zum Straßenraum hin in der Ansicht die Anzahl der Geschosse

in den Teilgebieten mit Einzel- Doppel- und Reihenhäusern (Baugebiete WA 2 und WA 3) auf bis zu zwei Geschosse zu begrenzen.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 wurde zusätzlich eine Begrenzung auf 2 Vollgeschosse festgesetzt, im Baugebiet WA 1 auf 3 Vollgeschosse.

Der untere Bezug für die Wandhöhe ist das Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße jeweils gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront; oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut in der Verlängerung der Wandebene der straßenseitigen Fassade nach oben.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Einbindung darf die Wandhöhe nördlich der zentralen Erschließungsstraße in den Baugebieten WA 2 und WA 3 das Maß von 6,5 m (bergseitig) nicht übersteigen; südlich der zentralen Erschließungsstraße darf die Wandhöhe das Maß von 8,0 m (talseitig) nicht übersteigen. Bei den Mehrfamilienhäusern werden bergseitig max. 9,5 m Wandhöhe (erscheint talseitig als III+D-Bebauung) zugelassen. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass bei den Mehrfamilienhäusern talseitig eine Tiefgarage untergebracht werden kann; eine Abstimmung mit dem ggf. hoch anstehenden Festgestein ist vorzusehen (s.u.). Da sich die Gebäude nahe des Gebietstiefpunkts befinden, können sie höhenmäßig in die bauliche Struktur des Gebiets eingebunden werden.

Bei den Höhenfestsetzungen in den Baugebieten wurde berücksichtigt, dass sich im Plangebiet nach dem Bodengutachten (Büro TÖNIGES GmbH, Juni 2021) teilgebietlich hoch anstehendes angewittertes Festgestein befindet (bis ca. ca. 1,1 m unter der Geländeoberfläche). Es wurde im Plangebiet dabei insbesondere nördlich der zentralen Erschließungsstraße Festgestein in eine Höhe von ca. 2,20 – 1,10 m, ansonsten bis in eine Höhe von 2,40 – 3,50 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Diese Verhältnisse schließen eine Bebaubarkeit des Plangebiets nicht aus. Anhand von generalisierten Geländeschnitten konnte ermittelt werden, dass einerseits bei einem weitgehenden Verzicht auf eine Unterkellerung eine Bebauung möglich ist. In vielen Fällen dürfte sich darüber hinaus ein Eingriff ins Festgestein vermeiden lassen. Ansonsten ist mit einem begrenzten finanziellen Zusatzaufwand auch ein Eingriff ins Festgestein im Bereich des Hauptbaukörpers bei Unterkellerung möglich. Bei den Mehrfamilienhäusern sind für den Grundstücksbedarf sowohl Stellplätze im Keller als auch oberirdische Stellplätze möglich. Vor diesem Hintergrund wurde auch unter Einbeziehung der Auswirkungen auf spätere Bauherren auf der Plankarte ein Hinweis auf die Untergrundverhältnisse im Plangebiet sowie generalisierte Schnittzeichnungen als ausreichend erachtet zur angemessenen Berücksichtigung der Belange.

#### **5.4.3 Bauweise, Beschränkung Anzahl der Wohneinheiten und überbaubare Grundstücksflächen**

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppel- oder Reihenhäuser errichtet: dabei werden im Baugebiet WA 1 mit Mehrfamilienhäusern nur Einzelhäuser, im Baugebiet WA 2 nur Doppel- und Reihenhäuser und im Baugebiet WA 3 Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Zur Betonung der Gebietsdifferenzierung in den Bereich mit den beiden Mehrfamilienhäusern (WA 1) und den mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (WA 2, WA 3) wird in den Baugebieten WA 2 und WA 3 eine Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

Zur Ermöglichung einer flexibleren Anordnung von Einzelbaukörpern und unterschiedlichen Bauweisen wurden über die Festsetzung von Baugrenzen größere Baufensterstreifen abgegrenzt.

#### **5.4.4 Stellung baulicher Anlagen**

In Abstimmung mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Wandhöhe sowie unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse erfolgten Festsetzungen zur Ausrichtung der baulichen Anlagen. Hierdurch kann auch eine günstige Ausrichtung für die Nutzung von Dach-PV-Anlagen erreicht werden.

#### **5.4.5 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen**

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wie auch zur Freihaltung rückwärtiger Gartenbereiche von Beeinträchtigungen wurde die Anordnung von Garagen und Carports auf die straßennahen Bereiche der Grundstücke eingegrenzt. Ebenfalls aus Gründen der Begrenzung der Bodenversiegelung sind Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zulässig.

#### **5.4.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Ebenfalls aus Gründen der Begrenzung der Bodenversiegelung sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen in den rückwärtigen Gartenbereichen bis zu 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum pro Grundstück zulässig.

#### **5.4.7 Versorgungseinrichtungen**

Die Festsetzung erfolgte zur Sicherung von technischen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum. Durch ergänzende Einzelfestsetzungen wird eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung gewährleistet.

#### **5.4.8 Regenwasserrückhaltung**

Die Festsetzungen erfolgten zur Flächensicherung einer Regenrückhaltung und zur Absicherung des Anschlusses der Grundstücke an die Regenrückhaltung.

#### **5.4.9 Grünordnerische Festsetzungen**

Um der heimischen Tierwelt Lebens- und Nahrungsraum zu bieten wie auch zur optischen Durchgrünung des Baugebiets, erfolgten Pflanzfestsetzungen und es dürfen nur einheimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste der Stadt Bretten gepflanzt werden. Nicht standortgerechte Zierpflanzen sowie sonstige Pflanzen dürfen lediglich vereinzelt als Ergänzung gepflanzt werden.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgten Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Belagsausführung von Flächen für Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sowie inneren Erschließungsflächen.

Zur Sicherung von Freiflächen entlang der Erschließungsstraße erfolgten in diesem Teilbereich Festsetzungen als Verkehrsgrünflächen und zur Neupflanzung von Gehölzen. Auch die naturnah auszubildende Regenrückhaltung wurde zusätzlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

#### **5.4.10 Festsetzungen Lärmschutz**

Entsprechend dem Festsetzungsvorschlag der Schalltechnischen Untersuchung wurde das Plangebiet in zwei Teilbereiche mit differenzierten Festsetzungen zur lärmschutztechnischen Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen eingeteilt.

#### **5.4.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Zur Gewährleistung der Herstellung der Übergangsbereiche zwischen Straßenkörper und Grundstücken erfolgten entsprechende Festsetzungen.

### **5.5 Innere und äußere Erschließung**

#### **5.5.1 Straßen- und Wegeerschließung**

Die Hauptanbindung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Bahndamm“, welche als Kreisstraße den Stadtteil Dürrenbüchig an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet. Die Plangebietserschließung soll zukünftig an der Stelle erfolgen, wo heute der Feldweg in die Kreisstraße mündet; der Feldweg ist bei der Ausgestaltung der Anbindung zu berücksichtigen. Es soll eine Straße mit einseitigem 2,50 m breitem Gehweg angelegt werden, die auch für eine mögliche zukünftige Erschließung der westlich angrenzenden Flächen als Sammelstraße geeignet ist (Fahrbahnbreite 6 m). Der östlich des Friedhofs befindliche Erschließungsweg (Lugenbergstr. 10 und 12) soll in nördliche Richtung als Wohnweg für die Anlieger und gleichzeitiger Fuß- und Radweg fortgeführt werden, sodass eine direkte Verbindung zur Kreisstraße/ Bahnquerung ermöglicht wird. Im Nordosten des Plangebiets sind mehrere öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Aufgrund der Struktur des Straßensystems in Dürrenbüchig wie auch der geringen Breite des Anliegerwegs am südöstlichen Plangebietsrand ist nicht mit relevantem Schleichverkehr durch das Gebiet hindurch zu rechnen.

#### **5.5.2 ÖPNV-Anbindung**

Das geplante Wohngebiet liegt im Nahbereich zum S-Bahn-Halt Dürrenbüchig. Der Abstand zum Stadtbahnhaltepunkt beträgt zwischen 250 und 390 m. Der Haltepunkt Dürrenbüchig wird je nach Tageszeit zwischen 2 und 3 mal pro Stunde und Richtung bedient. In den Nachtstunden ist bis auf eine werktägliche Bedienungspause eine 1-stündige Bedienung pro Richtung gewährleistet.

#### **5.5.3 Leitungsgebundene Infrastruktur**

Es erfolgt eine Anbindung an die örtliche Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, Telefon/Internet).

##### **5.5.3.1 Entwässerung**

Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Tiefbau wurde in Erfahrung gebracht, dass bislang im Abwasserkanalplan (AKP) lediglich das Gebiet „Überzwerches Gewinn“ berück-

sichtig ist und eine gesicherte Entwässerung damit zurzeit voraussichtlich nur dort problemlos ermöglicht werden kann. Eine weitergehende Ausweisung von Siedlungsflächen würde die derzeitigen Kanalkapazitäten hinsichtlich der Entwässerung des Niederschlagswassers überfordern. Gebietsbezogen wurden im Verfahren auch die anfallenden und ggf. abzuleitenden Oberflächenwassermengen im Zuge der Umsetzung des Baugebiets ermittelt sowie die Kapazität eines Mischwasserkanals in der Straße Am Bahndamm ermittelt.

Die Entwässerung des Plangebiets stellt sich dabei hinsichtlich des Regenwassers - v.a. aus der Dachentwässerung - jedoch als nicht einfach dar:

Niederschlagswasser soll nach den aktuellen wasserrechtlichen Vorschriften im Regelfall nicht in die Abwasserkanäle geleitet werden, allenfalls verschmutztes Oberflächenwasser aus der Straßenentwässerung (nach Vorbehandlung). Niederschlagswasser soll ansonsten möglichst im Gebiet versickert oder allenfalls rückgepuffert dem Vorfluter zugeleitet werden. Für das Gebiet wurde ein Versickerungsgutachten erarbeitet (Hydrogeologische Stellungnahme Büro TÖNIGES GmbH, April 2021). Nach den Ergebnissen dieses Gutachtens ist aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich und daher eine Ableitung der Wässer notwendig. Der nächstgelegene Vorfluter befindet sich in ca. 600 m Entfernung am östlichen Ortsrand; eine Anbindung kommt aus Kostengründen sowie auch aufgrund beengter Platzverhältnisse entlang der Stadtbahntrasse ebenfalls kaum in Frage. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet davon ausgegangen, dass - im Zusammenhang mit einer Abflussverzögerung durch Rückpufferung im Gebiet - eine Einleitung in den in der Straße „Am Bahndamm“ befindlichen Mischwasserkanal unvermeidbar ist. Die Entwässerung des Plangebiets soll dabei innergebietlich im Trennsystem, außergebietlich im Mischsystem erfolgen.

Um bei dieser Konstellation soweit als möglich die Zusatzbelastung des Mischwasserkanals durch die Anbindung dieses Baugebiets zu reduzieren, sollen sowohl grundstücksbezogen als auch zentral Rückhaltungen des Niederschlagswassers mit zeitverzögert gedrosseltem Abfluss vorgesehen werden. Die zentrale Regenrückhaltung mit Anschluss aller Grundstücke innerhalb des Gebiets über eine Regenwasserleitung ist dabei im Bereich des Geländetiefpunkts in der Nordostecke vorgesehen; diese erfolgt aus Kostengründen sowie zur ökologischen Aufwertung oberirdisch als naturnahes Becken. Nach Kapazitätsprüfungen durch das Tiefbauamt wird für das Becken ein Rückhaltevolumen von ca. 175 m<sup>3</sup> erforderlich. Unter Berücksichtigung von Abböschungen, einer Grüneinbindung sowie einer Einzäunung wurde für die Rückhaltung eine separate Fläche von 450 qm vorgesehen.

Für die Baugrundstücke werden Zisternen und ein Anschluss an einen Regenwasserkanal im Gebiet vorgeschrieben (jeweils Anschluss in der zugeordneten Erschließungsstraße). Das auf die Dachflächen fallende Regenwasser ist zur Entlastung von Vorflutern und zur Minimierung möglicher Hochwasserauswirkungen grundstücksbezogen über ein getrenntes Leitungssystem in Retentionszisternen (Volumen: 50 l/ m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche) mit gedrosseltem Abfluss von 0,3 Liter/m<sup>2</sup> auf dem jeweiligen Baugrundstück über einen Hausanschluss in den zugeordneten Regenwasserkanal zu leiten. Eine grundstücksbezogene Nutzung (Gartenbewässerung, Brauchwassernutzung) aus der Zisterne ist möglich. Bei einer Brauchwassernutzung im Gebäude wird dieses anschließend in den Schmutzwasserkanal eingeleitet. Ausnahmsweise ist bei entsprechenden Kapazitätsnachweisen eine Reduzierung der Zisterne bei Ausführung einer Dachbegrünung auf dem Hauptgebäude möglich.

Auch die Vorgaben zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung über die Begrenzung der GRZ, zu wasserdurchlässiger Ausführung von grundstücksbezogenen Erschließungs-

flächen sowie zu Dachbegrünungen bei Nebengebäuden und Garagen liefern dabei zusätzliche Beiträge zur Verringerung des in die Kanalisation eingeleiteten Regenwassers.

### 5.5.3.2 Versorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Telekommunikationseinrichtungen sind im Umfeld vorhanden und müssen lediglich in das Gebiet hinein verlängert werden. Nach Information des Netzbetreibers in Dürrenbüchig (Netze BW) sind durch die im Plangebiet erwarteten zusätzlichen Lasten aus der Einrichtung von – vorrangig grundstücksbezogenen - Ladeeinrichtungen für E-Mobilität keine Netzprobleme zu erwarten.

## 6. Planverwirklichung

Die Verwirklichung setzt voraus, dass

- der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt,
- über die betroffenen Grundstücke verfügt werden kann,
- die wasserrechtlichen Genehmigungen erteilt werden,
- eine Umlegung in Form einer Grundstücksneuordnung erfolgt und
- die notwendigen Mittel für die bauliche Umsetzung bereitstehen.

## 7. Flächenspiegel

Bezeichnung	Flächenanteil in m <sup>2</sup>	Flächenan- teil in %
Wohnbaufläche (WA=Nettobauland)	7.513	76,3
Verkehrsflächen	1.835	18,6
Verkehrsrgrün	42	0,4
Grünfläche Regenrückhaltung	452	4,6
<b>Gesamtfläche Baugebiet</b>	<b>9.842</b>	<b>100</b>

## 8. Kostenschätzung

Für die Kosten für die Erschließungsmaßnahme wird derzeit von voraussichtlich folgenden Kosten ausgegangen:

Position	Kosten in €
Verkehrsflächen (Planstraßen A und B mit Stellplätzen) (B = 6,0 m)	201.000
Gehwege (entlang Planstraße A) (B = 2,0 m)	61.100
Verkehrsrgrün mit 2 Bäumen	10.100
Straßenbeleuchtung	24.500
Stromversorgung (keine Kosten aufgrund des Konzessionsvertrages)	0
Telekommunikation/ Internet	(noch zu ermitteln)



Wasserversorgung:	57.600
Abwasserbeseitigung (Leitungen/ Schächte; Trennsystem, Schmutzwasserkanäle Planstraßen A und B)	168.000
Ableitung Niederschlagswasser (Leitungen Straße (240 lfd m))	168.000
Regenrückhaltung oberirdisch (ca. 175 cbm, ca. 450 qm) inkl. Drosselbauwerk	129.500
Nebenkosten geschätzt 15 % der o.g. Kosten (Ingenieurleistungen, Vermessung, Katastervermessung, Beschilderung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag u.a.)	121.095
<b>Netto-Gesamtkosten</b>	94.0895
<b>MwSt. 19 %</b>	178.770
<b>Brutto-Gesamtkosten</b>	1.119.665
	<b>rd. 1,12 Mio</b>
Baugrundstücke (7.513 qm)	
Erschließungskosten pro qm	<b>149</b>

Im Bereich der geplanten Straßen ist vor dem Hintergrund des Bodengutachtens (Büro TÖNIGES GmbH, Juni 2021) großteils mit ausreichender Tiefe bis zum anstehenden Fels zu rechnen; kleinräumig können sich jedoch noch kostensteigernde streifenförmige Arbeiten in geringer Tiefe ergeben.

## II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplans

### Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen für dessen Gebiet bzw. künftigen Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 74 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg erlassen werden. Örtliche Bauvorschriften geben der Gemeinde die Möglichkeit, im Rahmen der allgemeinen Vorschriften der Landesbauordnung in eigener Verantwortung ein Ortsrecht mit bauordnungsrechtlichem Inhalt zu schaffen, um dadurch den besonderen örtlichen Verhältnissen in Bezug an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und an die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Rechnung zu tragen. Ziel ist es, die neue Wohnbebauung an die vorhandene angrenzende bauliche Struktur anzubinden und an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild anzupassen. Verfahrensmäßig sind diese örtlichen Bauvorschriften nach den für die Aufstellung des Bebauungsplanes geltenden Verfahrensvorschriften zu erlassen.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist das in Einklang bringen zeitgemäßer, individueller Bauabsichten mit einem gewissen einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Maßgebend wirkt die umgebende Bebauung, die an dieser Stelle im Wesentlichen durch Satteldächer geprägt ist. Diese grundsätzliche Prägung wird deshalb auch auf das Plangebiet übertragen. Ergänzend sind auch versetzte Pultdächer sowie im Baugebiet WA 1 auch Walmdächer zulässig.

Die Dachneigungen des recht exponiert liegenden Geländes sollen in Anlehnung an die Umgebungsbebauung im Großteil des Plangebiets zwischen 30 und 40 Grad betragen. Dies lässt im Rahmen der sonstigen Festsetzungen auch eine Ausführung des Dachgeschosses als Vollgeschoss zu. Im Baugebiet WA 1 sind zur höhenmäßigen Einbindung bei größeren Gebäudetiefen nur Dachneigungen zwischen 20 und 30 Grad zulässig. Auch Flachdächer mit Dachbegrünung können zugelassen werden. Dachformen und Gebäudeausrichtung ermöglichen PV-Nutzung auf den Dachflächen.

Zur Dachgestaltung erfolgen Vorgaben zu Art und Farbwahl der Dachhaut und zu den zulässigen Dachaufbauten sowie ihrer Anordnung.

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 neue Straße wie auch zur höhenmäßigen Einbindung der Grundstücke sowie zur Minimierung von Nachbarschaftskonflikten erfolgen Festsetzungen zur Begrenzung der Veränderung der Geländehöhen.

Zur Begrenzung der Auswirkungen des Wasserabflusses auf die Abwasserkanäle erfolgten Festsetzungen zur grundstücksbezogenen Rückhaltung der Wässer aus der Dachentwässerung. Auch unter Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse mit teilgebietlich hoch anstehendem Festgestein ist bei den vorkommenden Höhenverhältnissen nicht mit relevanten finanziellen Auswirkungen auf die Errichtung der festgesetzten Zisternen zu rechnen.

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

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch, also nicht als Freileitungen vorgesehen.

---

## **Teil B: Umweltbelange**

---

Für das Plangebiet ist kein Umweltbericht erforderlich, da das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB Anwendung findet (siehe Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, 3. Verfahren). Es ist jedoch auch hier eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft erforderlich.

Im Folgenden wird daher auf die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter eingegangen. Es folgt eine Beschreibung der zu erwartenden und möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

### **1. Schutzgut Boden**

Das Gebiet wurde bisher als Ackerland genutzt. Bauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird im Landschaftsrahmenplan 2019 als Gebiet mit günstigen Voraussetzungen bzgl. der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Filter- und Pufferfunktion eingestuft. Hinsichtlich dieser Einstufung wird angesichts der Großflächigkeit der Festlegung und der geringen Gebietsgröße von nur geringen Beeinträchtigungen dieser Zielfestlegung ausgegangen, die durch die geplanten Festsetzungen minimiert werden können.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss). Darunter befindet sich nach dem Bodengutachten (Büro TÖNIGES GmbH, Juni 2021) ein Festgesteinsuntergrund des Oberen Muschelkalks aus Kalksteinen mit zwischengelagerten Tonsteinhorizonten. Im Ergebnis des vorgenannten Bodengutachtens ist teilgebietlich bis auf eine Höhe von ca. 1,1 m unter der Geländeoberfläche mit angewittertem Festgestein zu rechnen.

Durch eine Bebauung werden die Funktionen des Bodens - insbesondere bezüglich seiner Versickerungsfähigkeit und Grundwasseranreicherung – beeinträchtigt. Auffüllungen und Abtragungen des Geländes führen zur Beseitigung des Bodens und seiner natürlichen Schichtung. Es wird zur Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen kommen. Zur Minderung des Eingriffs trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung, die das Maß der Überbauung beschränkt.

Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände liegen derzeit nicht vor. Auch Altlasten sind nicht bekannt.

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist in Anbetracht der Größe des Gebiets, der Zielsetzung der Planung und der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. der Pflanzmaßnahmen hinnehmbar.

### **2. Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebiets verläuft kein Oberflächengewässer. In der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg ist dieser Bereich nicht dargestellt.

Das Gebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Das Plangebiet wird im Landschaftsrahmenplan 2019 als Gebiet mit teilträumlich hoher Grundwasserneubildung eingestuft. Hinsichtlich dieser Einstufung wird angesichts der Großflächigkeit der Festlegung und der geringen Gebietsgröße von nur geringen Beeinträchtigungen dieser Zielfestlegung ausgegangen, die durch die geplanten Festsetzungen minimiert werden können.

Bedingt durch die Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Flächenversiegelung wird sich die Grundwasserneubildungsrate verringern. Zur Minderung des Eingriffs werden die überbaubaren und versiegelbaren Flächen durch Festlegung der GRZ und durch Vorgaben zu wasserdurchlässigen Ausführung von Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß beschränkt.

Eine Versickerung von Wässern aus der Dachentwässerung im Gebiet ist im Ergebnis des Versickerungsgutachtens (Büro TÖNIGES GmbH, April 2021) kaum umsetzbar. Das auf die Dachflächen treffende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes grundstücksbezogen gesammelt und zeitverzögert weitergeleitet bzw. kann zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser verwendet werden. Durch die grundstücksbezogene Sammlung und Verwendung wie auch einen rückstaugesicherten Überlauf sowie die zusätzliche zentrale Regenrückhaltung werden mögliche hochwasserbezogene Auswirkungen verzögert und soweit als möglich vermieden.

### **3. Schutzgut Klima/Luft**

Klimatisch gehört das Gebiet zum südwestdeutschen Klimaraum und liegt dort im Klimabezirk „Kraichgau und Neckarbecken“.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von im Flächennutzungsplan gekennzeichneten wichtigen Kaltluft- bzw. Frischluftproduktionsflächen und Kaltluftsammelbahnen. Somit kann allenfalls sehr kleinräumig von einer Relevanz klimatischer Belange ausgegangen werden.

Beeinträchtigungen des Kleinklimas, die durch eine Bebauung entstehen, lassen sich nicht ganz vermeiden. Bedingt durch den Umfang der entstehenden Baukörper, die vorrangige Einzelhausbebauung und den verbleibenden Freiflächenanteil wird die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kaltluftabfluss nur bedingt und sehr kleinräumig beeinträchtigt.

Eine Belastung der Luft ist lediglich in dem Maße zu erwarten, wie dies für relativ locker bebaute und durchgrünte Wohngebiete üblich ist.

### **4. Schutzgut Landschaftsbild**

Unter dem Landschaftsbild wird die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden. Neben den natürlichen Faktoren wie Relief, Bewuchs und Gewässer, wird es von der vorhandenen Nutzung geprägt.

Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung teilweise verändern. Neben neuen Wohngebäuden und den Erschließungsstraßen werden die privaten Freiflächen nicht mehr durch die ackerbauliche Nutzung geprägt sein. Im Zuge des Straßenbaus und der höhenmäßigen Einbindung der Grundstücke an die Planstraßen kommt es zu Geländeveränderungen. Auf den Baugrundstücken erfolgen Vorgaben zur Begrenzung dieser Veränderungen. Durch Hausgärten wird ein Teil des Gebiets auch zukünftig begrünt und in die Landschaft eingebunden sein. Vor dem Hintergrund der Offenhaltung einer langfristigen Erweiterung in westlicher Richtung wurde über die Grundstücksbepflanzung hinaus keine Gehölzeingrünung am Westrand des Gebiets vorgesehen. Die Einbindung durch die nördlich und südlich vorhandenen Gehölzbereiche bleibt jedoch bestehen. Die Erlebbarkeit und Erholungsfunktion der umliegenden Landschaft ist auch weiterhin gewährleistet.

## 5. Schutzgut Mensch und Erholung

Für den Menschen stellt die Überplanung des Gebietes keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Die Erholungsfunktion bleibt auch weiterhin gewahrt, da auch zukünftig Wegeverbindungen und Hausgärten vorhanden sein werden.

Über die Anordnung der Baufenster auf der Südseite der Planstraße A wird der nach dem Bestattungsgesetz einzuhaltende Abstand von 10 m zum Friedhof eingehalten.

Die Verbindungsfunktion hin zur Stadtbahnhaltestelle besteht und kann weiterhin genutzt werden.

## 6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von der geplanten Bebauung sind keine Kulturdenkmale, sonstige Sachgüter oder archäologische Denkmale betroffen.

## 7. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nach den Aussagen im Flächennutzungsplan (siehe Teil A, 4.2) besteht in Bezug auf das Plangebiet kein Biotopverbundkontext.

Aufgrund ausreichender Abstände mit Gebäuden zum Friedhof sind Eingriffe in die dort randlich außerhalb des Plangebiets vorhandenen Bäume auszuschließen.

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro Scheckeler erstellt (23.07.2019)

### Artenschutzrechtliche Beurteilung/Vorprüfung (Auszug)

Der vorgesehene Geltungsbereich unterliegt großteils einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen sind, abgesehen von am nördlichen (§ 30 bzw. § 33 -Biotop) und südlichen Rand außerhalb vorhandenen Gehölzstrukturen, nicht vorhanden.

Im Plangebiet kommen keine Schutzobjekte oder Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, Waldschutzgebiet), FFH-Gebiete oder Naturdenkmale vor. Streng geschützte Pflanzenarten wurden bei der Begehung im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht gefunden.

Nach der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist es auszuschließen, dass streng geschützte Arten der wirbellosen Artengruppen, Fische, Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse oder Kleinsäuger im Planungsgebiet dauerhaft auftreten.

Die Gehölzreihe an der Nordgrenze (außerhalb der Planungsfläche) stellt eine potenzielle Fledermausleitlinie dar. Eine Beeinträchtigung dieser Gehölze ist nicht bzw. allenfalls in sehr geringem Umfang bei der Straßenanbindung des Gebiets vorgesehen. Sollten doch baubedingt einzelnen Fällungen notwendig werden, sind diese außerhalb der Vogelbrut-saison (Oktober-Februar) vorzunehmen. Somit treten keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auf.

Insgesamt wird das Vorhaben artenschutzrechtlich bei Beachtung des Fällungszeitraums und bei Beschränkung auf die Fällung von allenfalls einzelnen Bäumen im Bereich der vorgenannten Gehölzreihe außerhalb des Plangebiets als unbedenklich eingestuft.

## 8. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Aufgrund der Bebauung der Fläche in der Form eines Wohngebiets ist von Wechselwirkungen auszugehen. Die Versiegelung des Bodens führt beispielsweise zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate. Die Bebauung kann kleinräumig klimatische Verhältnisse verändern und gleichzeitig das vorhandene Landschaftsbild geringfügig stören.

Wechselwirkungen sind in Anbetracht dessen, dass es für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Überzwerches Gewinn“ eine Vorprägung durch die Darstellung des Baugebiets im FNP gibt, hinnehmbar. Der Verzicht der Planung hätte zur Folge, dass der bestehende Bedarf an Wohnbaugrundstücken an anderer Stelle in Dürrenbüchig gedeckt werden müsste. Durch diverse Maßnahmen wird auch über den gesetzlich vorgegebenen Rahmen hinaus ein deutlicher Beitrag zum inhaltlichen Ausgleich des Eingriffs geleistet.

Stadtbauamt Bretten,  
Sachgebiet Stadtentwicklung und -planung

Oechsner

Aufgestellt: 07. September 2021