



Stadt Bretten Ortsteil Bauerbach

Begründung zum Bebauungsplan – „Obere Krautgärten – 1. Änderung“



Quelle: OpenStreetMap

Stand: öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung für die Stadt Bretten

Weber Consulting Beratungs GmbH
Bauschlatterstraße 62
75177 Pforzheim

INHALT

	Seite
1	Vorbemerkung/ Ziele der Planung 2
2	Plangebiet/ Bestandssituation 5
3	Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation 11
4	Informelle Planungen 15
4.1	Mobilitätskonzept..... 15
4.2	Energieplan Bretten 16
5	Begleitende Fachgutachten 18
5.1	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)..... 18
6	Städtebauliche Konzeption..... 21
6.1	Städtebau, verkehrliche Erschließung..... 21
6.2	Ver- und Entsorgung..... 22
7	Prüfung von Planungsalternativen..... 24
7.1	Standortvarianten..... 24
7.2	Konzeptvarianten..... 24
8	Begründung der Planinhalte/ Änderung bestehender Rechtsverhältnisse 25
9	Örtliche Bauvorschriften..... 30
10	Planverwirklichung 31
11	Umweltbelange..... 31
11.1	Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung 31
11.2	Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 33
11.3	Wechselwirkungen..... 35
11.4	Maßnahmen zur Vermeidung/ Ausgleich..... 35
12	Auswirkung der Planung/ Abwägung 37
13	Anlagen 41

1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung

Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Als wachsende Stadt herrscht in Bretten seit jeher ein großer Wohnraumbedarf unterschiedlichster Ausprägung. Die hohe Nachfrage betrifft neben der Kernstadt auch die einzelnen Ortsteile. Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen wurde der Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ am 23.10.2019 als Satzung beschlossen, welcher seit seiner Bekanntmachung am 30.10.2019 rechtskräftig ist.

Eine weitere Zielsetzung des Bebauungsplans lag in der Absicherung einer verbesserten äußeren Erschließung des östlich gelegenen und bis heute nicht umgesetzten Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen“. Vor diesem Hintergrund wurde neben der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes eine Querverbindung zwischen der Rosen- und der Bürgerstraße vorgesehen. Die geplante Erschließungsstraße wäre bis auf eine ca. 20 m breite Talquerung des Bauerbachs und einen weiteren Teilbereich im Nordwesten beidseitig anbaubar und hätte so Raum für die Erschließung von 12-14 Bauplätzen geboten.

Von dieser neuen Erschließungsstraße sollte auch der angrenzende Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“ profitieren, da der hier induzierte Verkehr direkt auf die Bürgerstraße hätte geleitet werden können und nicht durch den beengten Ortskern. Die Umsetzung des Bebauungsplans „Obere Krautgärten“ ist demnach eine Voraussetzung für die Realisierung des Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen“. Beide Gebiete bedingen einander.

Die nachfolgenden Erschließungsplanungen haben jedoch gezeigt, dass der Bebauungsplan für das Neubaugebiet „Obere Krautgärten“ aus erschließungstechnischen Gründen nur schwer und mit sehr hohem finanziellem Aufwand umsetzbar ist.

Die ursprüngliche Planung, die eine von Norden (Rosenstraße) kommende Zufahrt vorsah, würde auf Grund der vorherrschenden Topografie mit umfangreichen Straßenböschungen und Eingriffen in die Topografie einhergehen, so dass Teile der angrenzenden Bauplätze nicht genutzt werden könnten. Die hierfür notwendigen Flächen entlang der Rosenstraße (Flst. Nr. 551) müssten zu Wohnbaupreisen angekauft werden. Weiterhin wäre im Süden zur Querung des Bauerbachs ein Brückenbauwerk notwendig. Hinzu kommt, dass zur Aufnahme des Verkehrs des zukünftigen Baugebietes „Beim Weiherbrunnen“ der Abschnitt der Rosenstraße bis zur neuen Querverbindung ebenfalls ausgebaut werden müsste, da dieser einen zu geringen Straßenquerschnitt aufweist.

Da die beiden Gebiete einander bedingen, sollen sie nun in ein wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept überführt werden. Die geänderte Konzeption löst einerseits das Verkehrsproblem, in dem der durch das Gebiet „Beim Weiherbrunnen“ entstehende Verkehr direkt auf die Bürgerstraße geleitet werden kann. Andererseits ist die Erschließung kostengünstiger, da kein Brückenbauwerk errichtet und keine notwendigen Fremdf Flächen zu Baulandpreisen angekauft werden müssen. Eine Erläuterung der städtebaulichen Konzeption ist dem Kapitel 6.1 zu entnehmen.

Für die Umsetzung des geänderten Konzeptes müssen die beiden Bebauungspläne „Obere Krautgärten“ und „Beim Weiherbrunnen“ geändert werden. In einem ersten Schritt soll zunächst der Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ geändert und an die neue Konzeption angepasst werden, da hier die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern bereits weiter fortgeschritten sind.

Das Ziel der Bebauungsplanänderung liegt nach wie vor in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zur Deckung der örtlichen Nachfrage. Mit der Änderung werden bereits die Weichen für eine wirtschaftlichere Gesamtkonzeption gestellt. Mit Hilfe der geänderten Planungskonzeption kann den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an kostensparendes Bauen besser entsprochen werden.

Verfahren

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde seinerzeit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.v.m. § 13 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB wurden damals als erfüllt gesehen, da das Plangebiet allseitig von Bebauung umgeben bzw. nach § 34 BauGB bebaubar gewesen ist und als „Lückenschluss“ fungierte.

Weiterhin lag die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² (auch unter Einbeziehung des Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen“), es wurde keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf und es bestanden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Ebenso wenig bestanden Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ein Ausgleichserfordernis entfällt somit.

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.

Die o.g. Anwendungsvoraussetzungen werden auch im Rahmen des Änderungsverfahrens nach wie vor erfüllt, sodass auch die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Durch die geänderte Planungskonzeption werden Teilflächen nördlich des Bauerbachs nicht mehr für eine bauliche Nutzung vorgesehen, wodurch sich die Grundfläche (ca. 2.000 m²) gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan verringert.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung greift dabei, unter Hinzunahme der Flurstücke 702, 701, 151 (Teilfläche des Bauerbachs/Graben) fast den ursprünglichen Geltungsbereich auf. Im Nordosten wurden Teile der Rosenstraße nun nicht mehr miteinbezogen. Im Nordwesten wurde der Geltungsbereich an getätigte Grundstückverkäufe angepasst. Darüber hinaus wurden bestimmte Festsetzungen direkt übernommen. Dies betrifft einerseits die private Grünfläche im Süden sowie die öffentliche Grünfläche im Norden rund um den Bauerbach. Weiterhin wurden ursprünglich vorgesehene Wohnbauflächen zurückgenommen.

Die Ausweitung des beschleunigten Verfahrens auf Flächen, die vorher noch nicht baulich genutzt waren (vgl. Hinzunahme der Flurstücke Nr. 701, 702 und 151 (Teilfläche)) und keine Baulücken darstellen, wird aus fachjuristischer Sicht mehrheitlich bejaht, wenn somit 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) mit einbezogen

werden. Die Einbeziehung der o.g. Flurstücke Nr. 701, 702 und 151 (Teilfläche) fällt unter die oben genannten Anwendungsbereiche. Mit ihrer Hilfe wird im Wesentlichen der Standort für das Regenrückhaltebecken gesichert.

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Bearbeitung

Die Weber-Consulting Beratungs GmbH, Bauschlotter Straße 62, 75177 Pforzheim, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

2 Plangebiet/ Bestandssituation

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der besiedelten Ortslage des Ortsteils Bauerbach, zwischen der Rosenstraße und der Bürgerstraße und umfasst rund 1,1 ha. Der Geltungsbereich der 1. Änderung übernimmt mit ein paar Anpassungen die Abgrenzung des Ursprungsbebauungsplans.

Die nordöstliche Begrenzung wird von der Rosenstraße gebildet. Da hier keine Anbindung mehr vorgesehen ist, wurde diese nicht mehr in den Geltungsbereich miteinbezogen. Im Norden wird der Geltungsbereich von der bestehenden Wohnbebauung begrenzt. Durch getätigte Flächenankäufe weicht der Geltungsbereich auch in diesem Bereich etwas von seinem ursprünglichen Verlauf ab. So wurde einerseits das Flurstück Nr. 618 und 589/6 aus dem Geltungsbereich herausgenommen und andererseits das Flurstück Nr. 617 nur teilweise miteinbezogen. Hinzugekommen sind weiterhin Teilflächen des Flurstücks Nr. 151, innerhalb dessen der Bauerbach verläuft.

Die südliche und südwestliche Begrenzung bildet die Bürgerstraße. Die östliche Begrenzung wird teilweise durch den tangierenden Fußweg sowie die privaten Gärten der Bebauung der Rosenstraße gebildet. Gegenüber dem Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ werden hier zusätzlich die beiden Flurstücke Nr. 701 und 702 miteinbezogen. Diese Flächen werden für die Regenwasserrückhaltung benötigt.

Die genaue Abgrenzung und die sie umfassenden Flurstücke sind der nachfolgenden Tabelle sowie Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs

Flurstück	Gemarkung
655	3501 (Bauerbach)
664	3501 (Bauerbach)
662	3501 (Bauerbach)
661	3501 (Bauerbach)
660	3501 (Bauerbach)
659/1	3501 (Bauerbach)
659/2	3501 (Bauerbach)
652/1	3501 (Bauerbach)
651	3501 (Bauerbach)
650	3501 (Bauerbach)
649	3501 (Bauerbach)
658	3501 (Bauerbach)
657	3501 (Bauerbach)
656	3501 (Bauerbach)
655	3501 (Bauerbach)
654	3501 (Bauerbach)
644/2	3501 (Bauerbach)
644/1	3501 (Bauerbach)
643	3501 (Bauerbach)
642	3501 (Bauerbach)
641	3501 (Bauerbach)
640	3501 (Bauerbach)
639	3501 (Bauerbach)
638	3501 (Bauerbach)
607/2	3501 (Bauerbach)
607/1	3501 (Bauerbach)
606/3	3501 (Bauerbach)
605	3501 (Bauerbach)
604	3501 (Bauerbach)
645	3501 (Bauerbach)
646	3501 (Bauerbach)
647	3501 (Bauerbach)
648/1	3501 (Bauerbach)
648/2	3501 (Bauerbach)
598	3501 (Bauerbach)
599	3501 (Bauerbach)
600	3501 (Bauerbach)
601	3501 (Bauerbach)

603	3501 (Bauerbach)
602	3501 (Bauerbach)
701	3501 (Bauerbach)
702	3501 (Bauerbach)
573	3501 (Bauerbach)
572	3501 (Bauerbach)
571 (TF)	3501 (Bauerbach)
551	3501 (Bauerbach)
594 (TF)	3501 (Bauerbach)
595	3501 (Bauerbach)
596	3501 (Bauerbach)
597	3501 (Bauerbach)
618	3501 (Bauerbach)
617	3501 (Bauerbach)
616	3501 (Bauerbach)
615	3501 (Bauerbach)
613	3501 (Bauerbach)
612	3501 (Bauerbach)
614/1	3501 (Bauerbach)
611/2	3501 (Bauerbach)
614	3501 (Bauerbach)
610	3501 (Bauerbach)
609	3501 (Bauerbach)
608/2	3501 (Bauerbach)
608/1	3501 (Bauerbach)
627	3501 (Bauerbach)
628	3501 (Bauerbach)
619	3501 (Bauerbach)
620	3501 (Bauerbach)
621	3501 (Bauerbach)
622	3501 (Bauerbach)
623	3501 (Bauerbach)
624	3501 (Bauerbach)
626	3501 (Bauerbach)
629	3501 (Bauerbach)
630	3501 (Bauerbach)
631	3501 (Bauerbach)
633	3501 (Bauerbach)
634	3501 (Bauerbach)
634/1	3501 (Bauerbach)
637	3501 (Bauerbach)

636	3501 (Bauerbach)
635	3501 (Bauerbach)
192/4 (TF)	3501 (Bauerbach)
151 (TF)	3501 (Bauerbach)

Vorhandene und umgebene Nutzung

Das Plangebiet selbst besteht im südlichen Teilbereich hauptsächlich aus z.T. brachliegenden, kleinparzelligen und strukturreichen Gartengrundstücken. Am tiefsten Punkt, zentral im Plangebiet, verläuft die Muldenstruktur des Bauerbachs, dessen Bachbett von Bäumen und Sträuchern gesäumt wird und das Plangebiet somit in zwei Hälften teilt. Nördlich des angrenzenden Vereinsheims des Kleintierzuchtvereins mündet der Bauerbach in eine Verdolung. Am östlichen Rand verläuft, teilweise innerhalb teilweise außerhalb des Geltungsbereichs, ein Fußweg als Verbindung zur Bauerbacher Stadtbahnhaltestelle. Der Fußweg kreuzt den Bauerbach mittels eines Brückenbauwerks.

Am nordöstlichen Rand ragt der Geltungsbereich in Form einer Baulücke in den bisherigen Siedlungsbereich. Diese Bereiche wären auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar. Südlich hiervon schließt sich ein zur Pferdekoppel umfunktionaler Sandplatz an.

Nördlich und nordöstlich des Geltungsbereichs schließt sich ausschließlich Wohnnutzung an. Im Osten hingegen grenzen die zum Teil sehr tiefen privaten Gärten an. Weiter südöstlich schließt sich das Gelände des Kleintierzuchtvereins Bauerbach mit einem Vereinsheim und mehreren Stallungen sowie die ihm vorgelagerten Gartengrundstücke an. Zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte ist zwischen dem Kleintierzuchtverein und geplanten Wohnbebauung eine Pufferfläche in Form von privaten Grabelandgärten vorgesehen. Die südliche und südwestliche Begrenzung wird von der Bürgerstraße und der sich anschließenden Wohnbebauung gebildet.

Abbildung 2: Nutzungen im Umfeld



Quelle: Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Topographie

Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt bei ca. 189 m ü NN im Bereich des Bauerbachs. Südlich hiervon zeigt sich das Plangebiet weitestgehend eben. Hier steigt das Gelände bis zur Bürgerstraße moderat auf 194 m ü NN an. Nördlich des Bauerbachs steigt das Areal auf 195,8 m ü NN auf das Niveau der Rosenstraße an.

Erreichbarkeit

Die großräumige Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B-293 mit Anschluss an die Bürgerstraße, welche in ihrem weiteren Verlauf am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft. Der Anschluss an die Autobahn A8 Richtung Stuttgart/Pforzheim erfolgt nach 22,5 km.

Erschließung

Die zukünftige Erschließung soll im Süden über die „Bürgerstraße“ erfolgen. Eine Anbindung von Norden über die „Rosenstraße“ wurde auf Grund der vorherrschenden Böschungssituation wieder verworfen.

Eigentum

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

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder HQ-100-Gebiet. Mit Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen ist demnach nicht zu rechnen.

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.

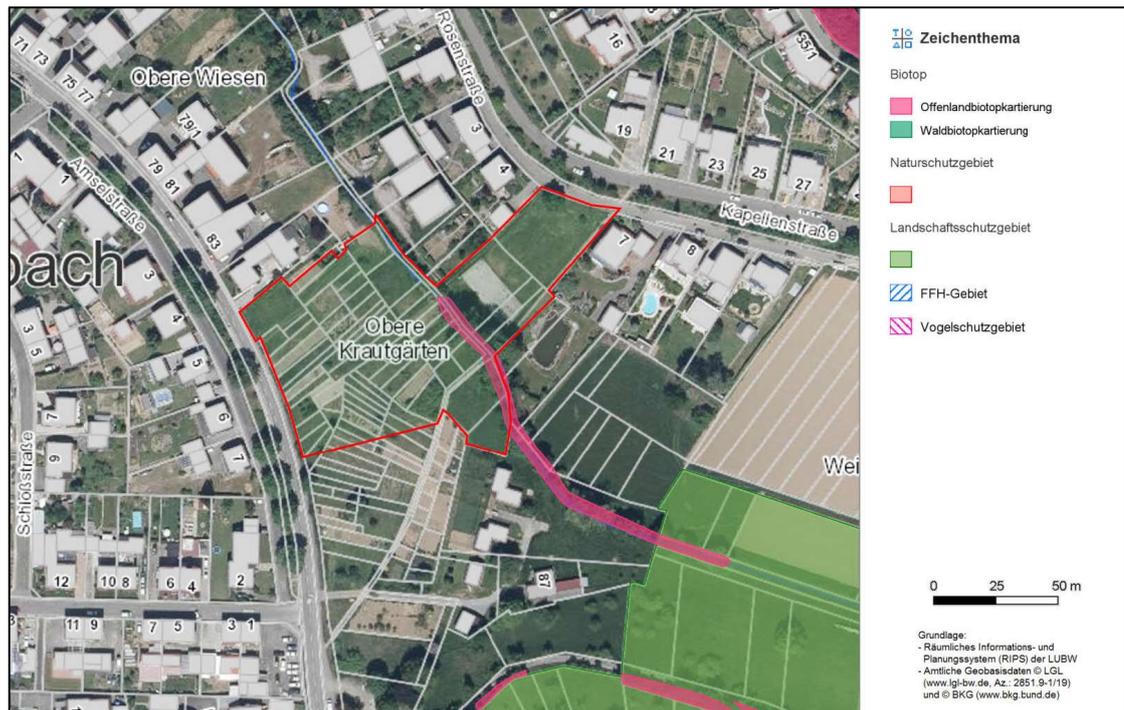
Denkmalschutz

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

Schutzgebiete/ Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebietsausweisungen wie Wasserschutz-, Naturschutz-, Landschaftschutz- oder Vogelschutz bzw. FFH-Gebiete. Teile des Bauerbachs sind hingegen als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen (Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach - Nr. 169182150316). Der Standort des Biotops wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Durch das geplante Regenrückhaltebecken, die Straßenverbindung zum Gebiet „Beim Weiherbrunnen“ sowie ggf. durch eine Entwässerungsleitung wird das Biotop tangiert. Hierfür bedarf es einer Ausnahmegenehmigung nach § 33 NatSchG Baden-Württemberg. Im Geltungsbereich sind keine FFH-Mähwiesen kartiert.

Abbildung 3: Abgrenzung besonders geschützter Biotope



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.

3 Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein von 2003 befindet sich der weitaus überwiegende Teil des Plangebiets in einem regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen, ein kleiner Bereich in einer Bestandssiedlungsfläche mit überwiegender Wohnnutzung und ein untergeordneter Bereich einem schutzwürdigen Bereich für die Landwirtschaft der Stufe II. In gebührendem Abstand zur geplanten Wohnbebauung ist ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet dargestellt, welche von der Planung allerdings nicht tangiert wird. Weiterhin sehen große Teile des Geltungsbereichs keine bauliche Nutzung vor und es werden keine ackerbaulich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Demnach wird davon ausgegangen, dass regionalplanerische Vorgaben der Änderung des bestehenden Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

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.

Ausgehend von sechs bis sieben Bauplätzen für Einzelhäuser und einem Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus ergeben sich die nachfolgenden Dichtewerte. Zwar werden die o.g. 50 EW/ha bzw. auch die zukünftigen 55 EW/ha unterschritten, dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass große Teile des Geltungsbereichs nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und demnach als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt sind. Hinzu kommt, dass das Plangebiet im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet „Beim Weiherbrunnen“ zu sehen ist. Mit der Überplanung dieses Gebietes werden auch hier vermehrt verdichtete Wohnbauformen angeboten, sodass beide Gebiete zusammen die regionalplanerischen Vorgaben erfüllen werden.

Tabelle 2: Dichtebilanz – Obere Krautgärten 1. Änderung

	Anzahl Grundstücke	Zulässige Wohnungen	Anzahl Wohnungen	Belegungsdichte	Anzahl Einwohner
EFH	6	2	12	2,3	28
MFH	1	6*	6	2,3	14
Summe Einwohner					42 EW
Summe Wohneinheiten			18 WE		
Wohneinheiten/ Bruttobauland			17 WE/ha		
Einwohner/ Bruttobauland			38 EW/ ha		

*Annahme

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 stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als bestehende Wohnbaufläche und den südlich daran anschließenden Bereich bis zum Bachlauf als Grünfläche dar. Richtung Ortszentrum schließen sich gemischte Bauflächen (Bestand) und in Richtung Westen bestehende Wohnbauflächen an.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wurde für den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ bereits berichtigt. Die Berichtigung ist am 24.04.2020 wirksam geworden.

Abbildung 4: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans



Quelle: Stadt Bretten

Bestehende Bebauungspläne

Obere Krautgärten

Wie anfangs bereits erwähnt existiert für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Obere Krautgärten“, der nun in wesentlichen Teilbereichen geändert wird. Der Umgriff des Geltungsbereichs bleibt im Wesentlichen bestehen. So wurden im Nordosten und im Westen Teilflächen herausgenommen. Das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept erfordert insbesondere die Einbeziehung weiterer Flächen im Norden (Teilfläche des Flurstücks Nr. 151 Bauerbach) und im Osten (Flurstück Nr. 701, 702). Letztere liegen derzeit innerhalb des Bebauungsplans „Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach“. Auf diesen Flächen ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welche dementsprechend als Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sind. Weitere Änderungen betreffen insbesondere die geänderte Erschließung und damit einhergehend die Anordnung der Wohnbauflächen und überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche. Eine Durchfahrt nach Norden ist nicht mehr vorgesehen. Entlang der Rosenstraße wird weiterhin eine Wohnbaufläche festgesetzt. Die südlich daran anschließenden Flächen sollen fortan nicht mehr baulich genutzt werden. Hier soll zukünftig eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Unverändert übernommen wurden die privaten Grünflächen im Osten sowie die öffentlichen Grünflächen rund um den Bauerbach. Gleiches gilt für die landschaftspflegerischen Maßnahmen im Bereich des Bachbettes (Anpflanzung einer Baumreihe, Anlage eines Wiesensaums). Weitere Änderungen betreffen das Maß der baulichen Nutzung sowie vereinzelte bauordnungsrechtliche Vorschriften. Auf Grund der geänderten Planungskonzeption und der erneuten artenschutzrechtlichen Betrachtung werden im weiteren Verfahren weitere Artenschutz-Maßnahmen ergänzt.

Abbildung 5: Bebauungsplan „Obere Krautgärten“



Quelle: Stadt Bretten

Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach

Im Osten 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 werden neben einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 151 auch Teilflächen des Bebauungsplans „Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ überplant und somit geändert. Konkret handelt es sich um die beiden Flurstücke 701 und 702 die teilweise als landwirtschaftliche Flächen (Grünland) bzw. Fläche zum „Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt sind. Die Maßnahme (Ausgleich für die Kleintierzuchtanlage) sah das Anlegen eines 10 m breiten Uferstreifens vor. Die Fläche sollte als extensive Wiese mit entsprechenden Hochstaudenfluren angelegt werden. Diese Flächen werden zukünftig für ein Bauwerk zur Regenwasserrückhaltung benötigt, weshalb sie in den Geltungsbereich der 1. Änderung miteinbezogen wurden. Ausgeglichen werden soll dieser Eingriff durch die Maßnahme M1 (Anlegen eines Wiesensaums), der dem ursprünglichen Charakter der Maßnahme weitestgehend entspricht. In dem überplanten Bereich gelten fortan die Festsetzungen des Bebauungsplans „Obere Krautgärten – 1. Änderung“. Die übrigen Festsetzungen bleiben hiervon unberührt.

Abbildung 6: Bebauungsplan Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach



Quelle: Stadt Bretten

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
- Fahrradparken¹

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden die Ansätze des Mobilitätskonzeptes nach Möglichkeit in die Planung integriert, was dem Kapitel 6.1 zu entnehmen ist. Auf Grund der geringen Flächengröße des Bebauungsplans und der vorherrschenden Rahmenbedingungen (Bachverlauf, geschütztes Biotop, Erforderlichkeit einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken) konnte nur ein Teil der Maßnahmen impliziert bzw. lediglich vorbereitet werden. Weitaus mehr Maßnahmen werden im Zuge des Änderungsverfahrens „Beim Weiherbrunnen“ umgesetzt werden können.

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.² 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.

Die Erdsonden können die Wärme entweder in ein Wärmenetz einspeisen oder dezentral für jedes einzelne Gebäude bereitstellen. Im Gebäudebestand (älter 1990) ist der Einsatz von Wärmepumpen, allerdings nur durch die Umstellung des

¹ Vgl. Mobilitätskonzept der Stadt Bretten (2021), abgerufen unter: <https://www.bretten.de/mobil>, Stand: 09.11.2021.

² Vgl. Energieplan Bretten (2021), S.6-7.

Datei: N:\Bretten\Krautgärten\Pläne +Berichte\Erstellung Bebauungsplan\öffentliche

Auslegung\Begründung\Begründung_Bretten_Obere_Krautgärten_1_Änderung_15-12-2021.docx

Systemkreislaufes auf niedrige Temperaturen sinnvoll.³ Die Maßnahme zielt dabei primär auf Neuerschließungen ab.

Derzeit laufen die Überlegungen für ein gemeinsames Energieversorgungskonzept für die beiden Gebiete („Obere Krautgärten 1. Änderung“ sowie „Beim Weiherbrunnen“). Dabei werden auch mögliche Alternativen zu einem Geothermienetz geprüft. Genaueres hierzu sowie eine mögliche Variantenbetrachtung erfolgen im weiteren Verfahren.

³ Vgl. Energieplan Bretten (2021), S.25.

Datei: N:\Bretten\Krautgärten\Pläne + Berichte\Erstellung Bebauungsplan\öffentliche

Auslegung\Begründung\Begründung_Bretten_Obere_Krautgärten_1_Änderung_15-12-2021.docx

5 Begleitende Fachgutachten

5.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Obere Krautgärten“ wurde 2019 von dem Büro Bresch, Henne, Mühlingshaus Planungsgesellschaft mbH aus Bruchsal eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Vorprüfung vom 05.04.2019 und Ergebnisbericht „Faunistische Untersuchungen aus artenschutzrechtlicher Sicht vom 04.07.2019).

Auf Grund des Alters dieser Betrachtung erfolgte im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung eine erneute artenschutzrechtliche Betrachtung der Fläche „Obere Krautgärten“ einschließlich des Gebietes „Beim Weiherbrunnen“ durch das Büro BIOPLAN aus Heidelberg. Hierzu wurde im Frühjahr eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt. Die darauf aufbauenden speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu den Artengruppen Reptilien, Brutvögel, Tagfalter und Fledermäuse mündeten in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Reptilien (Zauneidechse und Blindschleiche):** Insbesondere im Norden des Teilbereichs „Obere Krautgärten“ wurden mehrfach Individuen der streng geschützten Zauneidechse beobachtet. Aufgrund der Struktur der Flächen im Bereich „Oberen Krautgärten“ muss davon ausgegangen werden, dass die Art hier überall vorkommt. Um Verbotstatbestände des Artenschutzes zu vermeiden, werden die Tiere vor dem Eingriff auf eine Ausgleichsfläche umgesiedelt werden müssen (CEF-Maßnahme). Eine erste Bestandsschätzung kommt auf 12 adulte Tiere. Bei den in der Regel geforderten 150 m² pro Tier, würden demnach rund 1.800 m² für ein Ersatzhabitat anfallen. Erste Überlegungen gehen dahin, einen Teil des Ersatzhabitates im Plangebiet selbst herzustellen und die übrigen Flächen plangebietsextern vorzusehen. Eine Standortsuche ist in Gange.

Die CEF-Fläche muss mit mehreren Zauneidechsenrefugien aufgewertet werden. Als Richtmaß dient hier ein Refugium für drei Individuen, somit sind mindestens 4 Refugien einzurichten. Die Refugien sind mit allen für Zauneidechsen relevanten Habitatstrukturen auszustatten (Eiablageplätze, Sonn- und Versteckmöglichkeiten, Überwinterungshabitat). Weiterhin sollten zur Strukturanreicherung große Holz-Reisighaufen oder Baumstämme (Sonn- und Versteckmöglichkeiten) auf der Fläche verteilt werden. Eingriffs- und Ausgleichsfläche sind mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Nach Fertigstellung der Ausgleichsfläche sind alle Zauneidechsen aus dem Bereich „Obere Krautgärten“ fachgerecht umzusiedeln

Im Falle des Teilbereichs „Beim Weiherbrunnen“ wurden Zauneidechsen nur randlich außerhalb nachgewiesen. Auf dem Gelände selbst sind kaum Strukturen vorhanden, die von der Art genutzt werden können. Daher wird es voraussichtlich ausreichen, das Gebiet ringsum mit einem Reptilienzaun zu umstellen, um die Tiere am Einwandern in das Baufeld zu hindern.

Auch die Blindschleiche würde von den für die Zauneidechse vorgesehenen Maßnahme profitieren. Es sollte versucht werden, im Rahmen der Eidechsenumsiedlung nach Möglichkeit auch alle Blindschleichen aus dem Bereich „Obere Krautgärten“ umzusiedeln.

- **Großer Feuerfalter:** Eier des Großen Feuerfalters, einer ebenfalls streng geschützten Art, wurden gehäuft im westlichen Teil des Bereichs „Beim Weiherbrunnen“ sowie vereinzelt in den „Oberen Krautgärten“ gefunden. Auch zu dessen Schutz sind Maßnahmen zu ergreifen.

Um dem Tatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten dieser streng geschützten Art vorzubeugen, sind nicht-saure Ampferpflanzen in der Umgebung des Eingriffs zu fördern oder anzusäen. Ggf. eignet sich der unbebaute Teil der Oberen Krautgärten oder die für Zauneidechsen erforderliche Ausgleichsfläche.

Um die Tötung/Verletzung von Individuen (inkl. Eiern u. Larven) im Zuge der Baufeldvorbereitungen zu vermeiden, ist eine schonende Mahd (keine Mulchmäh) der Ampferpflanzen kurz vor der ersten Flugzeit des Großen Feuerfalters, also etwa Mitte Mai (spätestens 20. Mai), erforderlich. Das Mahdgut ist anschließend auf der Fläche zu belassen, damit die verpuppten Raupen noch schlüpfen können, und darf frühestens Ende Juni abgeräumt werden.

Kann die Mahd nicht wie beschrieben umgesetzt werden, können die Ampferpflanzen alternativ von Hand ausgegraben und umgesiedelt werden. Dieses Vorgehen ist auf die Zeit von Anfang Juni bis Anfang September beschränkt, um die Beeinträchtigungswahrscheinlichkeit von Puppen und Larven so weit wie möglich zu senken.

- **Brutvögel:** Es wurden zahlreiche Brutvogelarten auf beiden Teilflächen kartiert. Die Gehölzbrütenden Arten sollten im Zuge möglicher Gehölzpflanzungen beachtet werden (Baum-, Strauch- u. Heckenpflanzungen), für Höhlenbrüter werden wegen des Entfalls von Höhlenbäumen in der Umgebung geeignete Nisthilfen aufgehängt werden müssen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Tötungsverbot, Störungsverbot) darf die Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Von nicht zwangsläufig erforderlichen Gehölzentnahmen sollte abgesehen werden. Für die voraussichtlich entfallenden Brutstätten von Blaumeise (3 Brutpaare), Kohlmeise (vier Brutpaare) und Star (ein Brutpaar), sind zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG folgende Nisthilfen aus Holzbeton als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu installieren:

- Nistkästen für Kleinmeisen (An Bäumen oder Gebäuden)
- Nistkästen für Großmeisen (an Bäumen oder Gebäuden)
- 2 Nistkästen für Stare (an Bäumen)

- **Fledermäuse:** Im Untersuchungsgebiet wurden zwar vier Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus) aber keine geeigneten Quartiere oder essenzielle Nahrungshabitate nachgewiesen werden.

Die Fledermausaktivität beschränkte sich auf den nördlichen Teil der Oberen Krautgärten. Im restlichen Untersuchungsgebiet konnten keine Fledermäuse nachgewiesen werden.

Im Untersuchungsgebiet stellt der unbeleuchtete und durch Gehölze abgeschirmte Graben zwischen Weiherbrunnen und Krautgärten eine für Fledermäuse bedeutsame Leitstruktur dar. Diese Grabenstruktur wird sehr wahrscheinlich von

siedlungsbewohnenden, strukturgebunden fliegenden Fledermausarten als Flugkorridor zu Jagdhabitaten außerhalb der Ortschaften genutzt.

Als mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme soll der Gehölzbestand entlang des Grabens erhalten bleiben, um seine Funktion als Leitstruktur weiter ausüben zu können. Weiterhin soll Beleuchtung im Wohngebiet zukünftig so geplant werden, dass keine unnötige Lichtverschmutzung in die nahe Umgebung abgegeben wird.⁴ Die nachfolgende Tabelle liefert eine Übersicht über die erforderlichen CEF-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Abbildung 7: Übersicht über die erforderlichen CEF-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Abkürzungen: CEF: CEF-Maßnahme (vorgezogener Ausgleich) MN: Monitoring V: Vermeidungsmaßnahme GE: Gutachterliche Empfehlung MI: Minimierungsmaßnahme ÖB: ökologische Baubegleitung				
Nr.	Maßnahmenart	Maßnahme	Bemerkung	Art
1	V	Fällung von Gehölzen ab 01. Oktober und bis spätestens Ende Februar		Brutvögel
2	MI	Erhalt von Gehölzen, sofern Entnahme nicht zwingend erforderlich		Brutvögel, Fledermaus
3	MI	Einsatz insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung		Fledermäuse, Insekten
4	CEF	Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 Nistkästen für Kleinmeisen ▪ 8 Nistkästen für Großmeisen ▪ 2 Nistkästen für Stare 		Brutvögel (Höhlenbrüter)
5	GE	Anbringung von Koloniekästen für Haussperlinge an den entstehenden Neubauten		Brutvögel (Haussperling)
6	V	Installieren von Reptilienschutzzäunen um das Baufeld bzw. die von Eidechsen besiedelten Bereiche		Zauneidechse, Reptilien
7	CEF	Anlegen einer Ausgleichfläche für den Verlust von Reptilienlebensraum	Mindestens 1.800 m ²	Zauneidechse, Reptilien
8	V	Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich auf die Ausgleichsfläche	Baufeldvorbereitung erst nach erfolgter Umsiedlung zulässig	Zauneidechse, Reptilien
9	CEF	Förderung nicht-saurer Ampferarten auf geeigneter Ausgleichsfläche	Ggf. auch auf Eidechsenfläche möglich	Großer Feuerfalter
10	V	Mahd der Ampferpflanzen Mitte Mai setzen zwischen Juni u. September		Großer Feuerfalter
11	MN	Monitoring der CEF- und Umsiedlungsmaßnahmen zum Wirkungsnachweis		Zauneidechse, Großer Feuerfalter, Brutvögel
12	ÖB	Ökologische Begleitung der Bau- und Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Konflikten mit dem Naturschutzrecht		

Im weiteren Verfahren wird ein Maßnahmen- und Pflegekonzept ausgearbeitet. Darin werden die geplanten CEF-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen genauer beschrieben und die Flächen, auf denen sie umgesetzt werden sollen, benannt. Entsprechende Festsetzungen werden dann im Bebauungsplan ergänzt.

⁴ Vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Weiherbrunnen – Obere Krautgärten“ in Bretten, BIOPLAN, 24.11.2021.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Städtebau, verkehrliche Erschließung

Die städtebauliche Konzeption ist im Zusammenhang mit dem weiter östlich gelegenen Gebiet „Beim Weiherbrunnen“ zu sehen. Beide Gebiete bedingen einander und sind daher in ein Gesamtkonzept zu überführen. Für den Teilbereich „Obere Krautgärten“ bedeutet dies, dass nur noch im Südwesten im Bereich der Bürgerstraße eine Anbindung erfolgen wird. Die zukünftige Planstraße wird hier in einem rechtwinkligen Verlauf bis auf die Höhe des Kleinzuchtvereins geführt, wo sie im weiten Verlauf eine Verbindung zum Baugebiet „Beim Weiherbrunnen“ herstellen wird. Hierfür muss der verdolte Bauerbach überquert werden. Eine verkehrliche Verbindung Richtung Rosenstraße ist nicht länger vorgesehen. Letztere soll aber nach wie vor fußläufig möglich sein. Hierfür soll der bestehende Fußweg in seinem heutigen Bestand erhalten bleiben. Gleiches gilt für das Brückenbauwerk.

Entsprechend einer der Vorgaben des städtischen Mobilitätskonzeptes zur Fußverkehrsförderung, soll der zukünftige Straßenquerschnitt im Teilbereich „Obere Krautgärten“ eine Breite von 8,5 m aufweisen, wovon 6,0 m auf die Fahrbahn und weitere 2,5 m auf einen separaten Fußweg entfallen werden. Letzterer soll in seinem weiteren Verlauf (Teilbereich „Beim Weiherbrunnen“) in einen weiteren separaten Fuß- und Wartungsweg münden, welcher mit der Neuplanung des Baugebiets „Beim Weiherbrunnen“ umgesetzt werden soll. Somit wird eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen Rosen- und Bürgerstraße sichergestellt und gleichzeitig die fußläufige Erreichbarkeit der nahegelegenen S-Bahn-Haltestelle gewährleistet. Mit der großzügigen Breite des Fußweges kann die Verkehrssicherheit erhöht werden. Im Teilbereich „Beim Weiherbrunnen“ ist zukünftig eine Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg vorgesehen.

Mit der geänderten Erschließung werden im Bereich „Obere Krautgärten“ je nach späterer Parzellierung sechs bis sieben Bauplätze erschlossen. Unverändert übernommen wurden hingegen die öffentliche Grünfläche im Norden rund um den Bachlauf sowie die private Grünfläche im Süden. Gleiches gilt für den Verlauf des gesetzlich geschützten Biotops.

Wie eingangs erwähnt, wurde der Umfang des Geltungsbereichs geringfügig verändert. Durch Tausch und Flächenankauf wurde der Geltungsbereich im Nordwesten etwas zurückgezogen. Ebenso im Norden, wo nun keine Flächen mehr für den Anschluss an die Rosenstraße vorgehalten werden müssen. Hinzugekommen ist eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 151 (Bauerbach), da rund um den Bachsaum landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen sind. Weiterhin wurden die beiden Flurstücke 702 und 701, welche derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ liegen, miteinbezogen. Auf ihnen soll zukünftig ein Bauwerk zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden. Es dient der Aufnahme des anfallenden Regenwassers der Straßenflächen und einiger Bauplätze.

Die Teilbereiche entlang der Rosenstraße, welche auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar wären, sind weiterhin Teil der städtebaulichen Konzeption. Zukünftig soll hier eine Straßenrandbebauung zur Schließung der Baulücke möglich sein. Für die sich südlich anschließenden Flächen, die heutige Pferdekoppel, wurde mangels einer Erschließung keine bauliche Nutzung mehr vorgesehen. Denkbar wäre hier die Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen. Neben überwiegend Einfamilienhausgrundstücken ist auch ein Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Abbildung 8: Städtebauliches Gesamtkonzept**Abbildung 9: Flächenbilanz – Obere Krautgärten 1. Änderung**

Flächenbilanz	
Größe Geltungsbereich	10.146 m²
Erschließungsflächenanteil (Straße inkl. Gehweg)	975 m²
Öffentliche Fußwege (Bestand)	120 m²
Öffentliche Grünflächen	1.460 m²
Flächen für Abwasserbeseitigung	300 m²
Private Grünflächen	1.856 m²
Bachlauf Bauerbach (Bestand)	354 m²
Wohnbauflächen	5.081 m²
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	2.032 m²

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. Für beide Gebiete ist grundsätzlich ein Trennsystem vorgesehen.

Für den Bereich „Obere Krautgärten“ soll das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der Straßenflächen gefasst und in das vorgesehene Regenrückhaltebecken mit einem vorläufigen Volumen von ca. 25 m³ geleitet werden, von wo es gedrosselt in den Bauerbach geleitet wird.

Die direkt an den Gewässerrandstreifen des Bauerbachs angrenzenden Grundstücke können ihr Niederschlagswasser (Dachwasser) direkt in den Bauerbach einleiten.

Das anfallende Schmutzwasser soll nach gesonderter Sammlung an den Schmutzwasserkanal im Bereich des Flurstücks Nr. 571 geleitet werden. Hierfür ist eine Unterquerung des Bauerbachs und somit ein Leitungsrecht notwendig. Das

Einholen einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Unterqueren des Bauerbachs ist im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen.

Die entlang der Bürgerstraße liegenden Grundstücke können ihr Schmutzwasser und Niederschlagswasser hingegen direkt in den hier verlaufenden Mischwasserkanal einleiten.

Gas-, Strom-, Wasser- und Telekommunikationseinrichtungen sind im Umfeld vorhanden und müssen lediglich im Rahmen der Erschließungsphase in das Gebiet hinein verlegt werden. Entscheidend hierfür wird auch das spätere Energieversorgungskonzept sein.

7 Prüfung von Planungsalternativen

7.1 Standortvarianten

Da es sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, scheidet eine Standortbetrachtung aus. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung zur Entwicklung eines Wohngebietes an dem besagten Standort wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Obere Krautgärten“ 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 scheiden auf Grund der Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung ohnehin aus.

Geändert wird lediglich die zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption bzw. Erschließung. Eine Ableitung des im Gebiet „Beim Weiherbrunnen“ induzierten Verkehrs über die ursprünglich geplante Verbindung zwischen „Bürgerstraße“ und „Kapellenstraße“ wurde aus den anfangs aufgeführten Gründen verworfen. Ein Gesamtkonzept für beide Gebiete mit einer direkten Verbindung scheint als die städtebaulich und erschließungswirtschaftlich sinnvollste Lösung.

8 Begründung der Planinhalte/ Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs orientiert sich an der Abgrenzung des ursprünglichen Bebauungsplans „Obere Krautgärten“, der nun geänderten planerischen Konzeption und somit an den zukünftigen Grenzen des Wohnbaugebietes. Er umfasst die Flächen, die nach Form, Lage und Verfügbarkeit für eine dem Umfeld entsprechende Wohnbebauung in Frage kommen. Dabei spielten auch erschließungswirtschaftliche Überlegungen eine Rolle. So können Teilflächen der Rosenstraße außen vorgelassen werden, da hier kein verkehrlicher Anschluss mehr erfolgt. Weiterhin wurden im Osten die beiden Flst. Nr. 702 und 701 für ein zukünftiges Regenrückhaltebecken in den Geltungsbereich miteinbezogen. Auch Teilflächen des Flurstücks Nr. 151 (Bauerbach) wurden hinzugenommen. Vor dem Hintergrund getätigter Grundstückstauschgeschäfte sind die Flurstücke Nr.618 und 589/6 nicht mehr Teil des Bebauungsplans. Das Flurstück Nr. 617 wurde hingegen nur noch teilweise mit einbezogen.

Art der baulichen Nutzung

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach wie vor ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind die 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 neben freistehenden Einzelhäusern auch verdichtete Wohnbauformen in Form eines Mehrfamilienhauses umfassen.

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 und 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.

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ bleibt der Katalog der zulässigen Nutzungen unverändert.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO in dem allgemeinen Wohngebiet durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (max. Wand- bzw. Firsthöhe) bestimmt. Es erfolgte eine Orientierung am städtebaulichen Umfeld. Neben überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern soll auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses möglich sein.

Diesem Umstand Rechnung tragend wurde das allgemeine Wohngebiet in drei Teilbereiche WA1, WA2 und WA3 gegliedert. Für das geplante Mehrfamilienhaus (WA2) wurde eine maximale Wandhöhe von 8,0 m, eine Firsthöhe von 11,5 m und III Vollgeschosse festgesetzt. Für das WA1 wurde eine Wandhöhe von 6,50 m und II Vollgeschosse festgesetzt. Gleiches gilt für das WA3 mit Ausnahme der Festsetzung der Vollgeschosse. In diesem Teil des Geltungsbereichs (Baulücke) soll den zukünftigen Eigentümern mehr Spielraum gelassen werden. Unterer Bezugspunkt für Wand- und Firsthöhen ist jeweils die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße (Planstraße A sowie die Rosenstraße), obere Bezugspunkte sind der Schnittpunkt mit der Dachhaut (Wandhöhe) bzw. die Oberkante des Firsts (Firsthöhe). Grenzen Grundstücke an mehrere Erschließungsstraßen an, so ist die Verkehrsfläche zu wählen, von welcher das Baugrundstück erschlossen wird. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wurde in den für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Teilbereichen (WA1 und WA3) eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Auf Grund der höheren Flächeninanspruchnahme eines Mehrfamilienhauses inkl. einer Tiefgarage wurde die GRZ im WA2 auf 0,4 festgesetzt.

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 Mehrfamilienhäuser sowie Sonderformen des Wohnens ermöglichen (Alten betreutes Wohnen, Pflegeeinrichtung). Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise vorgesehen, wie sie auch überwiegend im städtebaulichen Umfeld anzutreffen ist. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Vorgabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.

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 12 m.

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 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 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 m³ 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 Einzelhaus begrenzt. Demnach wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im WA1 und WA3 auf zwei begrenzt. Darüber hinaus sollen somit unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe sowie Verkehrsentwicklungen vermieden werden. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist das WA2, um hier auch ein Mehrfamilienhaus zu ermöglichen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die innere Erschließungsstraße des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Ausbaubreite beträgt 6,0 m. Der sich am südlichen Rand anschließende Fußweg mit einer Ausbaubreite von 2,5 m wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Fußweg“) festgesetzt. Letzterer soll im späteren Verlauf an den Fuß - und Wartungsweg im Bereich „Beim Weiherbrunnen“ anschließen. Die Kurvenradien und Straßenbreiten der Planstraßen sind für den Begegnungsfall dreiachsige Müllfahrzeuge/ Pkw ausgelegt.

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

Um in der nachfolgenden Erschließungsplanung flexibel auf benötigte Standorte von Versorgungsanlagen reagieren zu können, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 allgemein zulässig sind, auch soweit der Bebauungsplan keine gesonderten Flächen vorsieht.

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

Auf den neu in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücken Nr. 701 und 702 sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vor, in welchem 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.

Öffentliche und private Grünflächen

Im Süden des Geltungsbereichs wird die Festsetzung der privaten Grünfläche (p. G.) unverändert übernommen. In diesem Bereich sind kleinparzellige Gartengrundstücke anzutreffen. Auch wenn viele dieser Gärten bereits brach gefallen sind, werden andere wiederum nach wie vor bewirtschaftet. Um diese Nutzung auch in Zukunft zu gewährleisten, werden diese Flächen weiterhin als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabeland“ festgesetzt. Weiterhin bildet diese Fläche einen Puffer zum angrenzenden Kleintierzuchtverein und verhindert so ein direktes Heranrücken der Wohnbebauung an die Kleintierzuchtanlage.

Zur Sicherung von Freiflächen rund um den Bauerbach sowie zur Einhaltung eines gebührenden Abstands zur geplanten Wohnbebauung wurde hier, analog zum Ursprungsbebauungsplan, eine öffentliche Grünfläche (ö.G.1) mit der Zweckbestimmung „Wiesensaum“ festgesetzt. Auf diesen Flächen sind landschaftspflegerische Maßnahmen umzusetzen.

Im Gegenzug zum ursprünglichen Bebauungsplan werden auch die nordöstlich des Bauerbachs angrenzenden Flächen (Flurstück Nr. 573, 572, und 571 (TF)) als öffentliche Grünfläche (ö.G.2) mit der Zweckbestimmung „CEF-Fläche-Zauneidechse“ festgesetzt. Auf diesen Flächen soll ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen herzustellen. Die Fläche ist mit mehreren Zauneidechsenrefugien aufzuwerten. Weitere hierfür notwendige Flächen werden im Zuge des weiteren Verfahrens gesichert.

Aus stadttökologischen Gründen sind weitere öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ - ö.G.4) östlich des bestehenden Fußweges sowie südlich der Planstraße A vorgesehen. Hinzu kommt der Gehölzbestand im Bereich des geschützten Biotops (ö.G.3). Dieser ist in seinem Bestand zu erhalten.

Für die beiden öffentlichen Grünflächen ö.G. 1 und ö.G. 2 ist im weiteren Verfahren noch die Zugänglichkeit für Grünpflegemaßnahmen zu klären.

Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Die bestehenden Kanäle im Bereich der geplanten Fläche für die Regenwasserrückhaltung sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche (ö.G. 2) werden als (unterirdische) Versorgungsleitungen festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen diese ausschließlich auf öffentlichen Flächen. Eine Ausnahme bildet ein später benötigter Schmutzwasserkanal zum Anschluss an die Bestandskanalisation. Letzterer wird über ein Leitungsrecht gesichert.

Gehölzpflanzungen sind in einem Abstand von 2,5 m beidseits der Kanäle nicht zulässig.

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

Zur Sicherung und Entwicklung des Gewässerrands des Bauerbachs ist die in diesem Bereich vorgesehene öffentliche Grünfläche standorttypisch zu entwickeln. Geplant ist die Anlage eines extensiv genutzten Wiesensaums (M 1). Diese Wiesenfläche soll dabei nur zweimal im Jahr gemäht werden. Der Einsatz von Düngern ist unzulässig. Ebenso wie gärtnerische Aktivitäten oder Freizeitaktivitäten. Die Maßnahmen stehen im Kontext des Ausgleichs für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop.

Weiterhin wurden auf Basis dieser Festsetzung eine Reihe von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen. Diese betreffen einerseits die Schaffung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechsen, das Aufhängen von diversen Nistkästen für Brutvögel und andererseits die Förderung von Fortpflanzungsstätten des großen Feuerfalters.

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers Richtung Hauptsammler wird auf dem Grundstück westlich der geplanten Fläche für die Regenwasserrückhaltung ein Leitungsrecht (L1) notwendig. Letzteres wird zugunsten der Stadt Bretten, Eigenbetrieb Abwasser eingetragen. Die Fläche muss jederzeit zugänglich sein und darf weder überbaut noch bepflanzt werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan wurden mehrere Pflanzbindungen festgesetzt, diese beziehen sich sowohl auf die privaten Baugrundstücke als auch auf den öffentlichen Raum. Neben der Pflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken ist zur Entwicklung des Gewässerrandstreifens des Bauerbachs auf dessen Südseite die Anpflanzung einer Baumreihe mit standorttypischen Gehölzen (Gewöhnliche Esche oder Erlen) vorgesehen. Die bestehenden bachbegleitenden Gehölze sind zu erhalten.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten 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.

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.

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 bildet hier die das WA2 als potenzieller Standort für ein Mehrfamilienhaus. Hier sind Dachneigungen von 15° bis 30° 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 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 erfolgen 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 Bachaue 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

Zur Neuordnung von bestehenden Grundstückszuschnitten ist eine Bodenordnung erforderlich. Diese wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in einem freiwilligen Umlegungsverfahren auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags durchgeführt.

11 Umweltbelange

Gemäß §13a Abs. 2 S.1 Baugesetzbuch (BauGB) und §13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bei im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie den Angaben über umweltbezogene Informationen abgesehen.

Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b Baugesetzbuch (BauGB), d. h. der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Ungeachtet dessen erfolgt eine Betrachtung der einzelnen Umweltbelange.

11.1 Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung

Flora

Das Plangebiet umfasst überwiegend (im südlichen Teil) strukturreiche Gartengrundstücke, die vereinzelt noch als Grabeland genutzt werden und somit bereits anthropogen überformt sind. Gleiches gilt für den sich im nördlichen Teil anschließenden Sandplatz, welcher derzeit als Pferdekoppel genutzt wird. Das Plangebiet wird am tiefsten Punkt vom Bauerbach durchquert. Im nordwestlichen Bereich verläuft der Bauerbach als offenes Gewässer, bevor er im Bereich des Flurstücks 701 in eine Verdolung mündet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebietsausweisungen wie Wasserschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Vogelschutz bzw. FFH-Gebiete. Allerdings sind Teile des Bauerbachs als gesetzlich geschütztes Biotop („Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach“) ausgewiesen. In der Biotopbeschreibung wird hierzu folgendes ausgeführt:

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. Hinzu treten Nässezeiger wie zum Beispiel Schilf.

Gemäß der durchgeführten Biotoptypenkartierung besteht der überwiegende Teil des Plangebietes aus grasreicher Ruderalvegetation. Südlich des Bauerbachs schließt sich eine ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte an. Die direkt nördlich an den Bauerbach angrenzenden Flächen wurde als Trittpflanzenbestand kartiert. Richtung Rosenstraße schließt sich eine Fettwiese an.

Fauna

Wie die Ausführungen in Kapitel 5.1 gezeigt haben, wurden im Geltungsbereich vereinzelt Individuen der streng geschützten „Zauneidechse“ nachgewiesen. Auf Grund der Struktur des Plangebietes muss mit Vorkommen dieser Art im gesamten Geltungsbereich gerechnet werden. Ebenso wurden Eiablagen des „Großen Feuerfalters“ gefunden. Weiterhin wurden diverse Brutvogelarten im Plangebiet kartiert, was insbesondere bei der Rodung von Flächen eine Rolle spielen wird. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen konnten hingegen nicht festgestellt werden. Allerdings liegen Hinweise auf eine Wochenstube des „Grauen Langohrs“ (streng geschützte und vom Aussterben bedrohte Art) in der direkten Umgebung vor. Das Untersuchungsgebiet weist eine hohe Eignung als Jagdhabitat für Fledermäuse auf.

Boden

Laut Angaben des Geoportals des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau herrscht im Plangebiet der Bodentyp Pararendzina vor. Dieser Bodentyp besteht überwiegend aus kalkhaltigem, schluffigem Lehm. Pararendzine werden häufig für den Ackerbau genutzt. Laut Aussagen des Landschaftsrahmenplans werden diesen Böden günstige Voraussetzungen bzgl. der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Filter- und Pufferfunktion zugeschrieben. Diese Eigenschaften decken sich mit der vergangenen und heute noch teilweise vorhandenen Nutzung als Grabeland. Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände liegen derzeit nicht vor. Gleiches gilt für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes verläuft an der tiefsten Stelle der Bauerbach, welcher zugleich die Vorflut des zukünftigen Baugebietes bildet. Es gilt der gemäß WHG vorgeschriebene 5m breite Gewässerrandstreifen im Innenbereich. Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes oder Überschwemmungsgebietes. Gemäß hydrogeologischen Einheiten ist das Plangebiet dem „Gipskeuper und Unterkeuper“ zuzuordnen. Die hydrogeologischen Verhältnisse im Keuper sind durch einen mehrfachen Wechsel von grundwasserleitenden und grundwassergeringleitenden Gesteinen geprägt. Dadurch sind mehrere Grundwasserstockwerke und oft eine schichtgebundene Grundwasserführung vorhanden.⁵

Luft und Klima

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

Grundsätzlich fungieren Wiesen- und Ackerflächen als Kaltluftproduzenten. Im Sommer tragen diese wesentlich dazu bei, die nächtliche Wärmebelastung in den Siedlungen zu reduzieren. Gemäß der Klimaanalyse für die Region Mittlerer Oberrhein liegt bzw. grenzt das Plangebiet an keinen für Kaltluftabflüsse lokalklimatisch wertvollen Bereich. Diese schließen sich erst weiter nordöstlich an.

⁵ Vgl. Geowissenschaftliche Portal für Baden-Württemberg, abgerufen unter: <https://lgrbwissen.lgrbw.de/hydrogeologie/keuper/hydrogeologischer-ueberblick>, Stand: 08.11.2021.

Datei: N:\Bretten\Krautgärten\Pläne +Berichte\Erstellung Bebauungsplan\öffentliche

Auslegung\Begründung\Begründung_Bretten_Obere_Krautgärten_1_Änderung_15-12-2021.docx

Landschaft

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.

Nach Aussagen des Landschaftsplans kann der Ortsteil Bauerbach auf Grund seiner Ausstattung mit natürlichen Landschaftselementen und wegen relativ geringer Belastungen durch Emissionen und Zersiedlung der Landschaft überörtliche Erholungsfunktion übernehmen.

Das bedeutendste Landschaftselement des Plangebietes bildet der Verlauf des Bauerbachs mit seinem von Bäumen und Sträuchern gesäumten Gewässerrand sowie die vorherrschende Topographie. Darüber hinaus weist das Plangebiet keine bedeutsame Ausstattung an Landschaftselementen auf. Das Erscheinungsbild südlich des Bauerbachs ist durch die teilweise brachliegenden privaten Grabelandgrundstücke geprägt. Nördlich des Bauerbachs dominiert eine Pferdekoppel sowie eine Baulücke im Bereich der „Rosenstraße“ das Erscheinungsbild. Die zuvor genannten Bereiche sind allesamt bereits anthropogen überformt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine regional bedeutsamen Kulturdenkmäler.

11.2 Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Flora

Die Umsetzung der Planung führt zur Beseitigung von Vegetationen und zum Verlust von Habitaten. Dies betrifft insbesondere die Teilflächen südlich des Bauerbachs, welche derzeit überwiegend als Grabeland genutzt werden. Gleiches gilt für den nördlichen Rand des Geltungsbereichs, der in Form einer Baulücke bis an die Rosenstraße heranrückt. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplans sind die Flurstücke 573,572 und 571 fortan nicht mehr für eine bauliche Nutzung vorgesehen.

Fauna

Im Zuge der Planungsumsetzung kommt es zu einem Verlust von Nahrungs- und Lebensraumhabitaten. Dies betrifft in erster Linie die „Zauneidechse“ und den „Großen Feuerfalter“ aber auch diverse Brutvogelarten. Im Hinblick auf die Zauneidechse ist das Absammeln und Umsiedeln der Tiere im Vorfeld der Baumaßnahme unumgänglich. Auf den Ersatzhabitaten der Zauneidechsen können auch entsprechende Maßnahmen für den „Großen Feuerfalter“ getroffen werden. Weiterhin wird die Eignung des Plangebietes als Jagdgebiet für Fledermäuse durch die Umsetzung der Planung abnehmen. Durch die Vermeidung unnötiger Beleuchtung soll diese Eignung nicht noch weiter eingeschränkt werden. Durch den Entfall von Höhlenbäumen sind entsprechende Nisthilfen in der näheren Umgebung anzubringen.

Boden

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

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

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

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

Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung insofern betroffen, dass in dem besagten Bereich durch die zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss erhöht wird. Weiterhin wird die geplante Nutzung in weiten Teilen des Plangebietes die Infiltrationseigenschaften des Bodens verändern. Durch Versiegelung wird die Infiltration von Wasser teilweise oder vollständig unterbunden, was sich grundsätzlich auf die Grundwasserneubildung auswirkt. Die Verdunstung wird beeinträchtigt. Innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen bleibt sie bestehen. Für die gedrosselte Einleitung des Regenrückhaltebeckens in den Bauerbach wird eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Gleiches gilt wohl auch für Kanalunterquerung des Bauerbachs.

Luft und Klima

Die unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen fungieren als Kaltluftproduzenten. Durch die zukünftige Wohnnutzung und die damit einhergehenden Versiegelung gehen diese Eigenschaften in Teilen verloren. Versiegelte Flächen heizen sich tagsüber stärker auf und kühlen während der Nacht langsamer ab. Es kann zu Veränderungen des Lokalklimas kommen. Lokalklimatische Veränderungen können somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bedingt durch die hohen verbleibenden Freiflächenanteile wird die Kalt- und Frischluftentstehung sowie deren Abfluss nur in geringem Umfang und kleinräumig beeinträchtigt. Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass große Teile des Geltungsbereichs weiterhin als Grünflächen erhalten werden. Hinzu kommt, dass die Bachniederung die Funktion einer Frischluftschneise übernimmt. Im suburbanen Raum fällt der Wärmeinsel-Effekt ohnehin schwächer aus.

Landschaft

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Durch die neuen Wohngebäude einschließlich der Erschließungsstraße wird der Anteil gartenbaulicher Flächen zurückgehen. Im Zuge des Straßenbaus und der höhenmäßigen Einbindung der Grundstücke kommt es zu Geländeänderungen und Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen insbesondere auf den Bauerbach und seinen Gewässerrand. Durch den Erhalt größerer Freiflächen sowie des Bachbettes in die städtebauliche Konzeption bleiben prägende Landschaftselemente im Gebiet weiter erhalten.

Der Bauerbach als prägendes Landschaftselement wurde bestmöglich in die geänderte Planungskonzeption integriert. Die zukünftige Bebauung hält einen gebührenden Abstand zum Bachlauf. Rund um den Gewässerrand sind landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen. Für eine bestmögliche Integration des neuen Baugebietes in den städtebaulichen Bestand orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften an der unmittelbar angrenzenden Bebauung.

Trotz der beschriebenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild kann der Ortsteil Bauerbach die ihm vom Landschaftsplan zugesprochene überörtliche Erholungsfunktion weiterhin wahrnehmen. Hierfür sorgen Wegeverbindungen zur umliegenden Landschaft.

11.3 Wechselwirkungen

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

11.4 Maßnahmen zur Vermeidung/ Ausgleich

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine verbal-argumentative Gegenüberstellung der durch die Planung verursachten Wirkungen und der getroffenen Maßnahmen zur Begrenzung der Auswirkungen.

Tabelle 3: Gegenüberstellung eingriffsbedingter Wirkungen und getroffener Maßnahmen

Schutzgut	Beschreibung Eingriff/ Wirkung	Beschreibung Maßnahme
<i>Flora</i>	Beseitigung von Vegetationen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der GRZ. ▪ Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen. ▪ Pflanzgebote auf privaten Grundstücken zur Erhöhung des Grünflächenanteils. ▪ Pflanzgebote entlang des Bauerbachs. ▪ Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des Bauerbachs und Entwicklung zu einem extensiv genutztem Wiesensaum. ▪ Erhalt von Grabelandflächen (private Grünfläche).
<i>Fauna</i>	Beseitigung von Habitaten, Verlust von Lebensräumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzgebote schaffen „Ersatz-Habitate“. ▪ Beschränkung der Rodungszeiträume. ▪ Vermeidung unnötiger Gehölzentnahmen ▪ Umsiedlung von Zauneidechsen. ▪ Insektenfreundliche Beleuchtung.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereitstellung von Nistkästen. ▪ Installieren von Reptilienschutzzäunen ▪ Förderung nicht-saurer Ampferarten auf geeigneten Ausgleichsflächen
<i>Boden</i>	Bodenversiegelung, Bodenverdichtung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der GRZ. ▪ Hinwirken auf einen Massenausgleich im Rahmen der Erschließungsplanung. ▪ Verwendung wasserdurchlässiger Beläge. ▪ Verbot von „Steingärten“. ▪ Erhalt/ Festsetzung von Grünflächen.
<i>Wasser</i>	Minderung der Grundwasserneubildung, Puffer- und Filterwirkung, Erhöhung des Oberflächenabflusses	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch GRZ. ▪ Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten und Stellplätze. ▪ Erhöhung des Abstandes zwischen dem Bauerbach und der heranrückenden Bebauung. ▪ Vermeidung des Baus eines Brückenbauwerks. ▪ Sicherung und Entwicklung des Gewässerrands. ▪ Begrünung von Flachdächern zur Erhöhung des Rückhaltevolumens und zur Erhöhung der Verdunstung. ▪ Planung eines Regenrückhaltebeckens zur Sammlung und gedrosselten Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Bauerbach.
<i>Luft/ Klima</i>	Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzbindungen (z.B. Dachbegrünung) zur Förderung der Luftreinhaltung und Förderung der Verdunstung. ▪ Erhalt größerer zusammenhängender Grünflächen ▪ Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten und Stellplätze. ▪ Verbot von „Steingärten“
<i>Landschaft</i>	Veränderung von Sichtbeziehungen. Veränderung des Reliefs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzung der Baukubaturen durch Maß der baulichen Nutzung (insbesondere der Höhe baulicher Anlagen). ▪ Festsetzung örtlicher Bauvorschriften zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes. ▪ Orientierung an städtebaulichem Umfeld. ▪ Einschränkungen hinsichtlich der Geländeänderung durch örtliche Bauvorschriften. ▪ Integration des Bauerbachs als prägendes Landschaftselement in das städtebauliche Konzept.

12 Auswirkung 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 den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung Rechnung getragen wird.

Hierzu zählt in Teilflächen die Begrenzung GRZ, um die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und dennoch eine flexible und verdichtete Bebauung zu gewährleisten. Des Weiteren zählen hierzu die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen zur Vermeidung gegenseitiger Verschattungen. Das Vorhandensein von Altlasten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Vom städtebaulichen Umfeld gehen keine Lärmemissionen mit Auswirkungen auf das Plangebiet aus.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Eine der Hauptzielsetzungen des Bebauungsplanes liegt in der Schaffung von 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.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse - Freizeit und Erholung

Für Bildung, Sport und Freizeit steht die Fläche bisher nicht zur Verfügung. Der das Gebiet querende Fußweg, welcher von Naherholungssuchenden genutzt wird, soll erhalten bleiben.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile - Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche

Durch das städtebauliche Konzept wird der Siedlungskörper des Ortsteils Bauerbach behutsam fortentwickelt und eine Lücke im Siedlungskörper geschlossen. Die Erschließung neuer Wohngebiete führt zu einer innerörtlichen Belebung, Aufwertung und Verjüngung überalterter Strukturen, zur Stärkung der Ortsmitte und zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen. Die Belange eines zentralen Versorgungsbereichs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege - 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

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 (§ 1 Nr. 7a – j BauGB)

- a) *Flora, Fauna, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft*

Die hier genannten Belange erfahren in Kapitel 11 einer gesonderten Betrachtung.

- b) *Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes*

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

- c) *Schutzgut Mensch*

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 Lärmbelastigungen sowie Belastungen der Luft und des Bodens. Im Nordwesten sowie Südwesten grenzt der Geltungsbereich an vorhandene Wohnbebauung an. Von dieser Umgebungsnutzung gehen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus. Die zulässigen Nutzungen der 1. Änderung entsprechen denjenigen in der unmittelbaren Umgebung, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind.

Wohnnutzungsbedingte Geräuscentwicklungen (z.B. durch PKW-Verkehr / Stellplatznutzung) sowie Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen entsprechen allgemein wohngebietstypischen Geräuschen. Erholungssuchende finden durch die fußläufige Wegeverbindung zur freien Landschaft und dem nahegelegenen Bachlauf ein entsprechendes Angebot. Die Flächen waren bisher nicht baulich genutzt. Mit dem Antreffen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist nicht zu rechnen.

- d) *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 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 Umsetzung eihergehenden 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.

f) Nutzung erneuerbarer Energien

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

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht berührt.

h) Erhaltung der Luftqualität

Gemäß Landschaftsrahmenplan bzw. Landschaftsplan befindet liegt das Plangebiet in keinem für Kaltluftabflüsse lokalklimatisch wertvollen Bereich.

i) Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden gesondert im Kapitel 11.3 betrachtet.

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

Land- und forstwirtschaftliche Flächen werden durch den Bebauungsplan nicht in Anspruch genommen. Bei dem überwiegenden Teil der zu überplanenden Flächen handelt es sich um privat genutzte Grabelandparzellen.

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

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 – und Mobilität

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 „Beim Weiherbrunnen“ - ist die fußläufige Anbindung und Möglichkeit zur fußläufigen Durchquerung des Gebietes. Der Fußverkehr als eigenständige Mobilitätsform wird somit explizit gefördert. So wurde einerseits der bestehende Fußweg zwischen Bürger- und Kapellenstraße erhalten. Andererseits sieht die neue Erschließungsstraße einen Querschnitt von 8,0 m vor, wovon 2,5 m auf einen separaten am südlichen Rand verlaufenden Fußweg entfallen. Dieser wird im späteren Verlauf auf einen weiteren Fußweg im Baugebiet „Beim Weiherbrunnen“ stoßen, was wiederum eine fußläufige Anbindung dieses Gebietes und somit auch der nahegelegenen S-Bahn-Haltestelle garantiert.

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 Gesamtkonzept, vornehmlich im anschließend zu überplanenden Teilbereich „Beim Weiherbrunnen“ öffentliche Stellplätze vor.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

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

Die Vorgaben des städtischen Mobilitätsplans sowie des Energieplans wurden nach Möglichkeit in die Planung integriert.

Küsten – und Hochwasserschutz, Vermeidung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb eines HQ-100-Gebietes. Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

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

Größere Teilflächen des Bebauungsplans werden als öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt.

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

13 Anlagen

Anlage 1- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Weiherbrunnen – Obere Krautgärten“ in Bretten