

Begründung

zum Bebauungsplan „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“ und den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes, Gemarkung Büchig bestehend aus Teil A – Planungsbericht und Teil B – Umweltbericht in der Fassung vom 24. JULI 2018

Teil A - Planungsbericht

I. Bebauungsplanung

1 Plangebiet

1.1 Lage im Raum,

Das Plangebiet für das Neubaugebiet "Neibsheimer Weg, II. Abschnitt" liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Büchig. Östlich befindet sich in direktem Anschluss die vorhandene Bebauung des Baugebietes „Neibsheimer Weg“. An der West- und Südseite dehnen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an das Gebiet aus. Im Norden grenzt das Gebiet an den Neibsheimer Weg (Weiterführung der Pfarrer-Kempff-Straße in Richtung Neibsheim) an, welchem sich das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei anschließt.

Der Name der Bezeichnung des Bebauungsplanes leitet sich aus der gleichnamigen Flurbezeichnung ab.

1.2 Gebietsgröße und Bestand

Das Gebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3,9 ha. Die für die Wohnbebauung vorgesehene ca. 3,5 ha große Fläche befindet sich auf einem nach Nordosten exponierten Hanggelände. Das Gebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Geltungsbereich

Durch die geplante Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft begründet. Zum ökologischen Ausgleich werden zwei Flächen für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes festgesetzt und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Es sind drei voneinander getrennte Teilbereiche vorgesehen, von denen zwei ausschließlich dem ökologischen Ausgleich zugeordnet sind.

2 Ziele und Zweck der Planung

In der Kernstadt und den Ortsteilen besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Für die zuletzt erschlossenen Baugebiete „Auf dem Bergel“, Gemarkung Gölshausen und „Am Knittlinger Weg“, Gemarkung Ruit, gab es mehr Interessenten als Bauplätze. Auch in Büchig gibt es eine starke Nachfrage nach städtischen Bauplätzen. Es sind jedoch derzeit keine städtischen Bauplätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser verfügbar. Das im Stadtteil zuletzt erschlossene Wohngebiet „Neibsheimer

Weg“ (B-Plan rechtskräftig seit 09.08.2001) ist mittlerweile vollständig bebaut. Innerhalb des Stadtteils sind zwar noch 16 Baulücken vorhanden (Stand: 01/2017), diese sind jedoch alle in privatem Eigentum und kommen nur in Ausnahmefällen auf den Markt. In der Regel werden die Baulücken nicht veräußert, sondern im Familien- und Verwandtschaftskreis aufgehoben oder es werden sehr hohe Grundstückspreise verlangt, die zum Teil deutlich über den Bodenrichtwerten liegen, so dass der Erwerb eines Grundstücks dadurch unmöglich gemacht wird. Im Rahmen der Förderung der Innenentwicklung wird seitens der Stadt Bretten an der Aktivierung von Baulücken im Rahmen eines umfassenden Beratungsangebots und ergänzender Öffentlichkeitsarbeit gearbeitet. Sie sind jedoch praktisch auf dem Markt so gut wie nicht vorhanden. Insbesondere ist in Zeiten der Niedrigzinspolitik zu beobachten, dass Veräußerungen von Baulücken so gut wie nicht mehr stattfinden, da ein Eigentum an Grund und Boden dem Besitz an Geldwerten aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und aus Sicherheitsgründen oft vorgezogen wird. Dieser Marktlage steht zurzeit eine starke, dringende Nachfrage von jungen Familien nach Bauplätzen in Büchig gegenüber. Mit diesem Wohngebiet soll diesen nun ermöglicht werden, in ihrem Heimatort zu bauen und nicht wegziehen zu müssen, um sich den Wunsch nach Wohneigentum erfüllen zu können. Mit dieser Wohngebietsentwicklung kann der aus der Eigenentwicklung resultierende innere Bedarf an Bauflächen für Wohnstätten in Büchig gedeckt werden.

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines mäßig verdichteten Wohngebietes mit höchstens zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Es soll hauptsächlich die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern mit geneigten Dächern ermöglicht werden. Auf einer kleinen Teilfläche ist die Errichtung von 2 Reihenhaushausgruppen und 2 Mehrfamilienhäusern möglich. Im Plangebiet können ca. 47 Bauplätze erschlossen werden. Es wird die Entwicklung einer Bebauung mit einer der Struktur des Ortsteils angepassten Verdichtung angestrebt.

3 Übergeordnete Planungen/ Fachplanungen

Der Ortsteil Büchig gehört gemäß Regionalplan Mittlerer Oberrhein (Fassung vom 13. März 2002) nicht zum Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung innerhalb des Verbandsgebietes Mittlerer Oberrhein. Dies bedeutet, dass das Baugebiet in erster Linie der Deckung des Eigenbedarfs dient. Unter Berücksichtigung dessen stehen regionalplanerische Belange der Siedlungserweiterung nicht entgegen.

Der Planumgriff wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist am westlichen Ortsrand von Büchig ein Wohngebiet mit einem Flächenumfang von ca. 5,4 ha dargestellt. Hiervon besteht bereits für eine Teilfläche von ca. 2,14 ha der rechtskräftige Bebauungsplan „Neibsheimer Weg“ (rechtskräftig seit 09.08.2001); die Grundstücke sind allesamt bebaut. Die übrige Fläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche soll nun im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“ überplant werden. Das Plangebiet „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“ ist im südlichen Bereich etwas größer als im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich landwirtschaftliche Fläche/Grünland mit Baumstrukturen vor. Um diese Fläche in ihrer bisherigen Struktur zu sichern und durch neue Baumpflanzungen zu ergänzen, wird sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen; eine Wohnbebauung erfolgt in diesem Bereich nicht. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist dennoch gegeben, da dieser keine parzellenscharfe Abgrenzung vornimmt.

4 Inhalt der Planung

4.1 Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung

Das Baugebiet ist als Wohnquartier mit vorrangig freistehenden, bis zu zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einigen Reihen- und Mehrfamilienhäusern konzipiert. Mit Rücksicht auf die Topografie muss bei Einfamilien- und Doppelhäusern eines der beiden Vollgeschosse im Untergeschoss oder im Dachgeschoss liegen. Für die Reihen- und Mehrfamilienhäuser ist eine höhere Wandhöhe und Geschossflächenzahl festgesetzt, deshalb entfällt die Rege-

lung bezüglich der Vollgeschossigkeit im Untergeschoss oder im Dachgeschoss. Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Anbindung des neuen Wohngebietes an die angrenzende Nutzungsstruktur werden sowohl planungsrechtliche Festsetzungen getroffen als auch örtliche Bauvorschriften erlassen.

In dem Baugebiet befinden sich 49 Bauplätze für Einfamilien-, Doppel- Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Der überwiegende Teil ist für Einfamilien- und Doppelhäuser angedacht. Neben dem Bau von 2 Reihenhaushgruppen bieten aber auch 2 Bauplätze die Möglichkeit zum Bau eines Mehrfamilienhauses.

Bei der Berechnung der Einwohnerdichte wurden die Annahme eines Eigenbedarfs von 0,3 % der Wohneinheiten pro Jahr durch die weitere Senkung der Wohnungsbelegungsdichte, die Ergebnisse des aktuellen Mikrozensus 2011 für Baden-Württemberg und die aktuelle Plangebietsgröße berücksichtigt. Legt man diese Zahlen zu Grunde, so ergeben sich bei 47 Hauseinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern im neuen Baugebiet ca. 66 Wohneinheiten (1,4 WE/Bauplatz). In diesen leben bei 2,2 Einwohnern je Wohneinheit zukünftig rein rechnerisch 145 Personen. Hinzu kommen rein rechnerisch 31 Personen, die in den zwei Mehrfamilienhäusern leben (2 x 7 WE mit je 2,2 Einwohnern je WE). Insgesamt ergibt dies rein rechnerisch 176 Einwohner im Plangebiet. Die durchschnittliche Einwohnerdichte im Plangebiet beträgt, bezogen auf eine Fläche von ca. 3,5 ha, 50 Einwohner je Hektar und erreicht die im Regionalplan angestrebte Wohndichte von 50 Einwohnern je Hektar.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs von Büchig und der nicht auf den Markt gelangenden Baulücken sowie auch unter Berücksichtigung der angedachten moderaten dezentralen Anschlussunterbringung in Folge der aktuellen Flüchtlingsproblematik die Ausweisung eines Neubaugebiets entwickelt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan absolut gerechtfertigt.

Ziel der Planung ist eine moderate bauliche Verdichtung mit einem relativ hohen Freiflächenanteil. Im Zuge des schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken, insbesondere durch Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze, so gering wie möglich gehalten werden.

Die Stellung der Gebäude orientiert sich am Straßenverlauf. Die Firstrichtung der Gebäude wurde zur Nutzung regenerativer Energien überwiegend so festgelegt, dass die größte Dachfläche in Richtung Süden zeigt. Bei Doppelhäusern sind Abweichungen möglich.

Für das Wohngebiet wird die Grundflächenzahl 0,3 vorgesehen. Damit bleibt die festgelegte Grundflächenzahl unter der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze. Grund für diese niedrigere Festsetzung ist eine angestrebte Reduzierung der versiegelten Fläche.

Bei einer eingeschossigen Bebauung mit der Möglichkeit der Realisierung eines weiteren Vollgeschosses im Dach- oder Untergeschoß bei durchschnittlich ein bis zwei Wohnungen pro Grundstück, wird die Geschossflächenzahl auf den Wert 0,5 festgelegt. Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind nach § 20 (3) BauNVO auch die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Dach- oder Untergeschoß vollständig anzurechnen. Lediglich für die Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit ihrer gegenüber den Einfamilien- und Doppelhäusern um bis zu 1m höheren Wandhöhe wird die Geschossflächenzahl auf den Wert 0,6 festgesetzt. Für Reihen- und Mehrfamilienhäuser gilt: hier erfolgt die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen nur in Geschossen, die Vollgeschosse sind.

Bei der Entwicklung des neuen Baugebiets dürfen keine Verstöße gegen den Artenschutz vorliegen. Das Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Scheckeler, Rauenberg, hat die artenschutzrechtliche Untersuchung für das Baugebiet vorgenommen und den als Anlage beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Die darin zum Artenschutz vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in die Bebauungsplansatzung aufgenommen.

Um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu erreichen, wird das Plangebiet entlang seiner Grenzen zur offenen Landschaft eingegrünt. Die Ortsrandeingrünung erfolgt im Westen über einen 5 m breiten Heckenstreifen, im Süden bilden die neu zu pflanzenden Obst- oder Laubbäume, welche auch Bestandteil der innerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegenden Ausgleichsfläche sind, die Eingrünung. Entlang des Neibsheimer Wegs (Weiterführung der Pfarrer-Kempff-Straße in Richtung Neibsheim) bleiben die vorhandenen Bäume samt Böschung weitestgehend erhalten, der erforderliche Straßeneinschnitt wurde auf ein Mindestmaß reduziert. Im Osten bilden die neuen Baugrundstücke mit ihren Hausgärten den Übergang zum bestehenden Wohngebiet „Neibsheimer Weg“.

Auch innerhalb des Gebiets tragen Pflanzgebote zur Baumpflanzung auf privaten Grundstücken sowie die Festsetzung von Straßenbäumen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltqualität bei.

Durch den durch eine Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgenden Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche teils innerhalb und teils außerhalb des Eingriffsbebauungsplans durchgeführt werden sollen.

Kindergarten und Grundschule sind in Büchig vorhanden und befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Im Ortsteil Büchig sind inkl. Waldspielplatz 4 öffentliche Spielplätze und 1 Bolzplatz vorhanden. Der Ortsteil ist damit statistisch betrachtet (siehe Ausführungen im Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim) überversorgt mit Spielplätzen. Daher und aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bolzplatz und eines Spielplatzes bei der Grundschule wird auf einen neuen Spielplatz im Plangebiet verzichtet.

Durch das Halten von jungen Familien im Ortsteil Büchig kann die beschriebene Infrastruktur gesichert werden.

4.2 Äußere und innere Verkehrserschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr mittels der Buslinie 141 angebunden. Sie verbindet Bretten-Büchig-Neibsheim-Gondelsheim miteinander. Es befinden sich zwei Haltestellen in einer Entfernung von ca. 400 und 500 Metern zum Plangebiet.

Individualverkehr

Das Gebiet wird über die Pfarrer-Kempff-Straße an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden, die als Sammelstraße den Verkehr zur Ortsdurchfahrt der K 3506 ableitet. Auch über die vorhandenen Straßen "Im Büchert" und "Westendstraße" kann die K 3506 von dem geplanten Wohngebiet erreicht werden. Die Anbindung an das örtliche Fußwege- und Radroutennetz erfolgt über das vorhandene und das geplante Straßen- und Wegenetz.

Die innere Erschließung erfolgt über eine von dem Neibsheimer Weg (Weiterführung der Pfarrer-Kempff-Straße in Richtung Neibsheim) abzweigende neue HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE. Sie ist 6,0 m breit und wird von zwei 1,5 m breiten Gehwegen begleitet. Diese HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE verfügt über 2 Abzweigungen in Richtung Osten um den Anschluss an den Sperlingsweg und Aspenweg im Baugebiet „Neibsheimer Weg“ zu bilden und über 2 Abzweigungen gen Westen um das übrige Baugebiet zu erschließen. Diese Straßen sind jeweils 5,5 m breit und werden von einem einseitigen Gehweg mit 1,50 m Breite begleitet. Zwei Querstraßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden, verbinden die Straßen, die gen Westen führen, miteinander. Für die übrigen Erschließungsstraßen wird die Ausweisung einer Tempo-30-Zone vorgeschlagen.

Ein landwirtschaftlicher Weg entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze schafft einen Abstand zu der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche und ermöglicht die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Darüber hinaus bindet er das Plangebiet an

das landwirtschaftliche Wegenetz an. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes führt ein Fußweg aus dem Plangebiet hinaus und mündet auf dem bestehenden Neibsheimer Weg.

Im Straßenraum sind insgesamt 25 Besucherparkplätze vorgesehen, die sich gleichmäßig im Gebiet verteilen. Sie werden von 8 Straßenbäumen eingerahmt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das örtliche Netz der Wasser-, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelversorgung ist möglich. Die in der Nähe vorhandenen Leitungen und Einrichtungen müssen lediglich in das geplante Gebiet hinein verlängert werden.

Für das Gebiet „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“ ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem mit einem 320 m³ großen Regenrückhaltebecken (RRB) am Tiefpunkt des Baugebietes als zentrale Regenwasserrückhaltung vor Einleitung in das bestehende Entwässerungssystem vorgesehen.

Da das in den Außenbereichen anfallende Oberflächenwasser u.A. aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht über die Kanalisation der Kläranlage zugeleitet werden kann, wird eine ca. 1 m breite und maximal 30 cm tiefe Versickerungsmulde mit Überlauf in den Regenwasserkanal kaskadenförmig in der Mitte des Heckenzuges an der westlichen Plangebietsgrenze angelegt.

Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes „Neibsheimer Weg, I. Abschnitt“ im Jahr 2002 wurden wasserführende Felddrainagen freigelegt. Diese erstrecken sich nach derzeitigem Kenntnisstand in dem zweiten Abschnitt des Bebauungsplanes. An die wasserführende Hauptdrainage binden im Abstand von rund 10 Metern beidseitige und rechtwinklig weitere Drainageleitungen an.

Im Eingriffsgebiet des zweiten Abschnitts ist daher mit anfallendem Drainageleitungen und Drainagewasser zu rechnen. Die im Zuge von privaten Bauvorhaben eventuell freigelegten Drainageleitungen sind funktionstüchtig zu erhalten und um den Baukörper herumzuleiten und wieder zusammenzuschließen.

4.4 Grünordnung und Landschaftspflege

Die grünordnerischen Festsetzungen sind so getroffen worden, dass ein neuer Ortsrand entsteht, der durch die vorhandenen und geplanten Pflanzungen in das Landschaftsbild eingebunden wird.

Zur Begrenzung negativer klimatischer Auswirkungen und zur Gewährleistung eines guten Kleinklimas ist eine offene Bebauungsstruktur vorgesehen. Mittels festgesetzter Straßenbäume, der Festsetzung von Pflanzgeboten und durch hohe Freiflächenanteile auf den Grundstücken wird eine innere Durchgrünung des Plangebietes angestrebt.

Sämtliche Pflanzgebote sind Teil der auch innerhalb des Eingriffsbebauungsplans stattfindenden Ausgleichsmaßnahmen.

Neben einer Reihe von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Eingriffsbebauungsplanes wird durch zwei schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahmen außerhalb dessen ein Vollaussgleich aller Schutzgüter sichergestellt. Als Kompensationsmaßnahme soll zum einen eine Amphibienstopprinne entlang der Einmündung in den Waldweg „Richtweg“ auf der Gemarkung Büchig an der K 3506 in Richtung Bauerbach errichtet werden. (Die Baumaßnahme wurde Anfang 2018 bereits umgesetzt.) Ferner ist die Umwandlung von Ackerflächen in Streuobstwiesen auf Brettener Gemarkung vorgesehen.

4.5 Alternativen

Im Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/ Gondelsheim ist für den Stadtteil Büchig neben dem Plangebiet keine weitere geplante Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund dessen bestehen keine Alternativen zum Plangebiet „Neibsheimer Weg II. Abschnitt“.

4.6 Voraussichtliche Wirkungen

Von dem Bebauungsplangebiet selbst ausgehend, wird sich durch die schwerpunktmäßige Erschließung der ca. 49 Bauplätze über die vorhandene Pfarrer-Kempff-Straße das Verkehrsaufkommen in dieser Straße etwas erhöhen.

Legt man 176 Einwohner im neuen Wohngebiet zugrunde und geht man davon aus, dass etwa 1/3 der Bewohner kein PKW fährt, so führen ca. 118 Personen PKW-Bewegungen durch. Legt man 4 Ortsveränderungen mittels PKW pro Person und Tag zugrunde, ergibt sich ein Gesamtverkehrsaufkommen von 472 Bewegungen pro Tag. In den Spitzenzeiten Morgens und Nachmittags ist von ca. 47 PKW-Bewegungen/Stunde (1/10 des Tagesaufkommens) auszugehen. Dies entspricht einem geringen Verkehrsaufkommen.

Voraussichtliche Auswirkungen des Plangebiets auf den derzeitigen und späteren Umweltzustand werden im Umweltbericht dargestellt.

4.7. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

4.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll vornehmlich dem Wohnen dienen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Anpassung des Gebietscharakters an den Charakter des bestehenden benachbarten Wohngebietes „Neibsheimer Weg“ sind dieselben Nutzungen zulässig. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung in einem Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind zugunsten einer verträglichen Nachbarschaft zum Bestand bzw. des erhöhten Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Diese Betriebe müssten zur Sicherung ihrer Existenzgrundlage auch Kundschaft außerhalb des Plangebiets generieren, was insbesondere aufgrund der auf das Notwendigste reduzierten Dimensionierung der Erschließungsstraßen, aber auch aufgrund der betrieblichen Erfordernisse, zu einer starken Beeinträchtigung der anderen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzungen führen würde. Für Anlagen der Verwaltung ist kein Bedarf zu erkennen.

4.7.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Gebiet soll vorwiegend der Errichtung von Wohngebäuden mit Gartenflächen für junge Familien dienen. Die maximal mögliche Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Damit bleibt sie unter der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze. Grund für diese niedrigere Festsetzung ist eine angestrebte Reduzierung der versiegelten Fläche sowie die Einpassung des Wohngebiets in den dörflichen Charakter Büchigs und eine Anpassung des Gebiets an den Charakter der vorhandenen Bebauung im Bereich „Neibsheimer Weg“, für die 2001 die gleiche Festsetzung getroffen wurde.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 ermöglicht eine eingeschossige Bebauung mit der Möglichkeit der Realisierung eines weiteren Vollgeschosses im Dach- oder Untergeschoß bei durchschnittlich ein bis zwei Wohnungen pro Grundstück. Nach § 20 (3) BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die Geschossfläche anzurechnen. Lediglich für die Reihen- und Mehrfamilienhäuser wurde eine GFZ

von 0,6 festgesetzt und es gilt, dass die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen nur in Geschossen erfolgt, die Vollgeschosse sind. Diese Festsetzung wird vorgenommen um den Handlungsspielraum bei derartigen Bauvorhaben zu erhöhen.

GRZ und GFZ wurden so festgesetzt, dass die im Regionalplan für Büchig vorgesehene Einwohnerdichte von 50 Einwohnern pro Hektar nahezu erreicht werden kann.

Durch die Festlegung der (Voll)geschossigkeit in Verbindung mit Obergrenzen für Wand- und Firsthöhen wird eine in Bezug auf den umgebenden Bestand, die Hängigkeit des Geländes und die Ortsrandlage angemessene Höhenentwicklung erreicht.

4.7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgröße

Entsprechend des Siedlungscharakters ist die offene Bauweise zulässig. Die Bebauung ist sowohl mit Einfamilien- als auch mit Doppelhäusern sowie einigen Reihen- und Mehrfamilienhäusern möglich. Der angestrebte Charakter des Plangebiets entspricht der für Büchig typischen Siedlungsstruktur in den vorhandenen Wohnquartieren.

Um eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen, werden überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt.

In dem Bereich der Nutzungsschablone WA2 (Reihenhausgruppe) sind in der Erweiterungszone Garagen, offene Garagen (Carports), Einhausungen für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen sowie Stellplätze zulässig. Die Festsetzung einer Erweiterungszone erfolgte, um dem Wunsch der Eigentümer von Mittelhausgrundstücken entgegen zu kommen eine Garage oder Carport oder Einhausungen für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen auf ihrem Grundstück errichten zu können.

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden darf die maximale Grundstücksgröße für Wohnbaugrundstücke das Maß von 700 m² nicht überschreiten, lediglich für Mehrfamilienhäuser sind größere Grundstücksgrößen zulässig.

4.7.4 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung und Qualität und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie eine Grundfläche von mehr als 10 m² haben.

In dem Bereich der Nutzungsschablone WA2 (Reihenhausgruppe) sind in der Erweiterungszone Garagen, offene Garagen (Carports), Einhausungen für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen sowie Stellplätze zulässig. Die Festsetzung einer Erweiterungszone erfolgt, um dem Wunsch der Eigentümer von Mittelhausgrundstücken entgegen zu kommen eine Garage oder Carport oder Einhausungen für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen auf ihrem Grundstück errichten zu können.

Stellplätze beeinflussen das Erscheinungsbild nur unwesentlich und sind daher unter Berücksichtigung des Begrünungsgebots in der Hausvorzone zulässig. Bei mehr als 3 Stellplätzen ist ein Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

4.7.5 Duldung von Versorgungseinrichtungen

Da der öffentliche Verkehrsraum sehr begrenzt ist, ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf privatem Grund zu dulden.

4.7.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Damit die zur Herstellung des Straßenkörpers benötigten Stützmauern und unterirdischen Stützbauwerke bis 0,5 m Breite und Böschungen bis zu 5,0 m Breite errichtet werden können, sind sie auf privatem Grund bei allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden.

4.7.7 Verkehrsflächen

Die erforderlichen Straßen, Gehwege und Besucherparkplätze werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Hinblick auf den Ausbau und die Gestaltung der Verkehrsfläche trifft der Bebauungsplan nur rahmende Festsetzungen. Die konkrete Gestaltung obliegt der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, einen Eingriff in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. die Folgen des Eingriffs so gering wie möglich zu halten.

Um einen Beitrag zur Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu leisten, der Durchgrünung des Gebiets zu dienen und aus gestalterischen Gesichtspunkten werden Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Flächen festgesetzt. Die Pflanzgebote auf den privaten und öffentlichen Flächen dienen auch dem internen Ausgleich des Eingriffsbebauungsplans für den durch die Schaffung des Wohngebietes erfolgten Eingriff. Um der heimischen Tierwelt Lebens- und Nahrungsraum zu bieten, dürfen auf den Pflanzgebotsflächen und als Straßenbäume sowie bei Einfriedungen nur einheimische Bäume und Sträucher/Gehölze gepflanzt werden.

Um den Eingriff innerhalb des Gebietes weiterhin so niedrig wie möglich zu halten, wird im Norden des Gebietes eine ca. 1172 m² große Fläche zum Schutz und Erhalt des Baumbestandes ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine Bäume gefällt werden und müssen bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Ferner werden auf dieser Fläche Ersatzpflanzungen für die zur Realisierung zu fällenden Bäume vorgenommen.

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmenfläche M1

Am südlichen Rand des Eingriffsbebauungsplans ist eine ca. 2143 m² große öffentliche Fläche zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Fläche dient dem Ausgleich innerhalb des Eingriffsbebauungsplans für die Schaffung des neuen Wohngebietes und ist als Streuobstwiese auszubilden. Diese Wiese ist zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf dieser Fläche sollen einheimische, regional typische hochstämmige Streuobstbäume oder einheimischen Laubbäume gepflanzt werden. Pro 200 m² ist ein Gehölz nach Pflanzliste zu pflanzen. Diese Maßnahmen sind 3 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen und müssen dauerhaft sein. Sollten Gehölze abgängig sein, sind diese durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb dieser Fläche sind jegliche bauliche Maßnahmen und gärtnerische Aktivitäten sowie Freizeitaktivitäten zu unterlassen, die dem Schutzzweck dieser Ausgleichsfläche widersprechen.

Maßnahmenfläche M2

Auf der Maßnahmenfläche M2 erfolgt der Neubau einer Amphibienstopprinne im Randbereich des Gabenwaldes, der nördlich an die K 3506 zwischen Bauerbach und Büchig angrenzt. Die Amphibienstopprinne wird quer zu dem Waldweg „Richtweg“ eingebaut, der in die K 3506 zwi-

schen Kilometer 0,200 und 0,400 einmündet. Die Amphibienstopprinne wird auf einer Länge von 6 m in den „Richtweg“ eingelassen und besteht aus in den Boden eingelassenen Betonfertigteilen mit einer Stahlgitter-Rostabdeckung. Durch diese Maßnahme wird die Funktionalität der bisher in diesem Bereich eingesetzten mobilen Leiteinrichtung verbessert, wodurch auch einer Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes des im Gabenwald vorkommenden Springfrosches Sorge getragen wird. In der FFH – Richtlinie ist diese Art gemäß Anhang IV als „streng zu schützend“ eingestuft. Durch die Stopprinne wird der bisher vorherrschende Zustand für alle dort vorkommenden Amphibien an der Kreisstraße K 3506 verbessert. (Diese Maßnahme wurde Anfang 2018 breits umgesetzt.)

Maßnahmenfläche M3

Die Maßnahmenfläche M3 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Weckerlesbrünnle“. Die Maßnahmenfläche setzt sich aus den Flurstücken mit den Nummern 1506/1 und 1506/2 zusammen, welche sich momentan als Ackerflächen darstellen und landwirtschaftlich genutzt werden. Die Flurstücke sind Teil des Flurneuordnungsverfahrens Bretten/Gölshausen und wurden in diesem Zuge der Stadt Bretten als Ökokontoflächen übergeben.

Auf diesen Flächen wird das vorhandene Ackerland durch Aussähen von autochthonen Saatgut und dem Pflanzen von Hochstämmigen Obstbäumen in einen Streuobstbestand umgewandelt.

Diese Wiese ist zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Sollten Gehölze abgängig sein, sind diese durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Durch diese Maßnahme kann der Streuobstbestand innerhalb des LSG Weckerlesbrünnle erweitert werden. Der primäre Schutzzweck des LSG „Weckerlesbrünnle“ liegt im Schutz und Erhalt der Streuobstbestände. Eine weitere Ausweisung von Streuobstwiesen innerhalb dieses Gebiets kommt hier nicht nur dem Schutzzweck zugute, sondern schafft auch neue bzw. erweitert bereits bestehende Habitate. Die umzuwandelnde Fläche wird eine Größe von ca. 3270 m² aufweisen.

4.7.9 Regenwasserrückhaltung

Zur geordneten Ableitung des Regenwassers ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens erforderlich (Fassungsvermögen 320 m³). Ergänzend sind dazu auf den privaten Grundstücken Retentionszisternen zwingend vorgeschrieben.

5 Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung

5.1 Flächenspiegel

Bezeichnung	Flächenanteil in m²	Prozentualer Anteil in %
Wohnbaufläche und Fläche Trafostation	22395,44	64,28
Öffentl. Verkehrsfläche (Straßen, Wege, Parkflächen)	6344,26	18,21
Öffentliche Grünflächen	1093,59	3,1
Planinterne Ausgleichsflächen, Böschungsbestand und Pflanzgebot	5004,45	14,36
Gesamtfläche Plangebiet Summe	34837,74	100

Zu erwartende Wohndichte bezogen auf das Neubaugebiet:

Bei der Berechnung der Einwohnerdichte wurden die Annahme eines Eigenbedarfs von 0,3 % der Wohneinheiten pro Jahr durch die weitere Senkung der Wohnungsbelegungsdichte, die Ergebnisse des aktuellen Mikrozensus 2011 für Baden-Württemberg und die aktuelle Plangebietsgröße berücksichtigt. Legt man diese Zahlen zu Grunde, so ergeben sich bei 47 Hauseinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern im neuen Baugebiet ca. 66 Wohneinheiten (1,4 WE/Bauplatz). In diesen leben bei 2,2 Einwohnern je Wohneinheit zukünftig rein rechnerisch 145 Personen. Hinzu kommen rein rechnerisch 31 Personen, die in den zwei Mehrfamilienhäusern leben (2 x 7 WE mit je 2,2 Einwohnern je WE). Insgesamt ergibt dies rein rechnerisch 176 Ein-

wohner im Plangebiet. Die durchschnittliche Einwohnerdichte im Plangebiet beträgt, bezogen auf eine Fläche von ca. 3,5 ha, 50 Einwohner je Hektar und erreicht die im Regionalplan angestrebte Wohndichte von 50 Einwohnern je Hektar.

Hauseinheiten EFH, DHH, RHE (HE)	47 HE
Wohneinheiten (WE; bei 1,4 WE/HE)	66 WE
Hauseinheiten MFH	2 HE
Wohneinheiten (7 WE je Haus)	14 WE
Einwohnerzahl (EW; bei einer Einwohnerzahl von 2,2 EW/WE)	176 EW
Durchschnittliche Einwohnerdichte des Neubaugebietes	50 EW/ha
Angestrebte Wohndichte entsprechend dem Regionalplan	50 EW/ha
Mittlerer Oberrhein sowie dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan	
2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim	

5.2 Planverwirklichung

Die Durchführung der Planung setzt eine Grundstücksumlegung voraus. Entsprechend der Grundsatzentscheidung im Gemeinderat wird auch das Baugebiet „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“ von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Beteiligung an einer freiwilligen Bodenordnung mit der Maßgabe einer Bauverpflichtung abhängig gemacht. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die baureif gemachten Grundstücke auch tatsächlich innerhalb eines Zeitraums von maximal 2 Jahren für Käufer und maximal 6 Jahren für Alteigentümer ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließung bebaut werden. Durch das Instrumentarium der Bauverpflichtung wird es auch möglich, dass Grundstücke, die nicht innerhalb der festgelegten Frist bebaut werden, wieder in die Verfügungsgewalt der Stadt Bretten zurückfallen, um sie tatsächlich Bauwilligen umgehend anbieten zu können.

5.3 Kostenschätzung:

Für die Erschließungsmaßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Maßnahmen	Grob geschätzte Kosten in Euro (netto)*
Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Parkflächen)	650.000
Straßenbeleuchtung	72.000
Wasserversorgung	189.000
Strom- und Gasversorgung inklusive Trafostation	300.000

Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigung im Mischsystem mit einem Regenrückhaltebecken inklusive Kontrollschächte und Hausanschlüsse)	955.000
13 (8 Straßenbäume, 5 Bäume in Böschung/Grünfläche)	15.000
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleich innerhalb des Eingriffsbebauungsplans,)	30.000
Kompensationsmaßnahme außerhalb des Eingriffsbebauungsplans (Amphibienstopprinne)	52.000
Nebenkosten geschätzt 15% der o.g. Kosten (Ingenieurleistungen, Vermessung, Katastervermessung, Beschilderung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan u.a.)	339.450
Gesamtkosten	2.602.450

*Eine exaktere Kostenschätzung ist aufgrund der aktuellen Marktlage im Planungsstadium nicht möglich.

II. Örtliche Bauvorschriften

1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg erlassen. Diese dienen auch der Einbindung des neuen Wohngebietes in die umgebende Landschaft sowie die bauliche Struktur von Büchig. Ziel ist ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Siedlungserweiterung zu gewährleisten. Zur Umsetzung der genannten Ziele sind in der Bebauungsplansatzung nahezu die gleichen örtlichen Bauvorschriften erlassen, die bereits für das angrenzende bestehende Gebiet „Neibsheimer Weg“ gelten. Wert wird insbesondere auf die Festsetzungen zur Dachlandschaft gelegt.

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Entsprechend der Hanglage am Ortsrand und in unmittelbarer Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Flur kommt der äußeren Gestaltung der Gebäude eine besondere Bedeutung zu. Um sich harmonisch in die Umgebung einzufügen und ein aus städtebaulicher Sicht weitgehend homogenes Gesamtbild zu erzeugen sind daher auf den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer zulässig, bestehen Regelungen zu Dachaufbauten und – einschnitten und sind nur nicht glänzende Dachdeckungsmaterialien in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Blechabdeckungen sind nicht zulässig, da diese den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss erhöhen. Wenn vollständig begrünte Dächer bei Hauptgebäuden zur Ausführung gelangen, sind Abweichungen von der Dachneigung zulässig; dies gilt auch für Garagen und sonstige Nebengebäude. Die baulichen Anlagen, die in der Erweiterungszone der Nutzungsschablone WA2 zulässig sind, sind ausschließlich mit begrüntem Flachdach zulässig um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

1.2 Stellplatznachweis

Um die Erschließungskosten so gering wie möglich zu halten und zu seiner Entlastung, sind im öffentlichen Verkehrsraum lediglich Besucherstellplätze vorgesehen. Der erforderliche Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Die Stellplatzverpflichtung wird daher auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, ist es vertretbar hintereinander liegende Stellplätze anzuerkennen. Da in den Mehrfamilienhäusern überwiegend preiswerter Wohnraum geschaffen werden soll, genügt 1 Stellplatz pro Wohneinheit, wenn die Wohnfläche unter 60 m² liegt.

1.3 Begrenzung der Bodenversiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenversiegelung auf das unabdingbare Maß beschränkt und werden nicht überbaubare Grundstücksflächen und deren Nutzung als Grünfläche festgesetzt.

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) um das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen. Um die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten ist der gewählte Unterbau der wasserdurchlässigen Flächen mit den Untergrundverhältnissen abzustimmen und ausreichend groß zu bemessen.

1.4 Einfriedungen

Um einen ansprechend gestalteten Straßenbegleitraum zu erhalten und Sichtverbindungen zu ermöglichen, wird entlang von öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe von toten Einfriedungen begrenzt. Entlang von Nachbargrenzen sowie der hinteren Grundstücksgrenzen gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

1.5 Stützmauern und Geländeänderungen

Die Hanglage der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Stützmauern sind daher nur in begrenzter Höhe zulässig. Um ein qualitätsvolles Erscheinungsbild zu erlangen, sind sie zu begrünen, zu verputzen oder als Natursteinmauern oder in Form von Betonscheiben auszuführen.

1.6 Werbeanlagen und Automaten

Um eine zahllose Häufung und Überdimensionierung zu vermeiden sowie ein qualitätsvolles Erscheinungsbild des Baugebiets sicherzustellen, sind Werbeanlagen und Automaten kennzeichnungspflichtig, auch wenn sie grundsätzlich genehmigungsfrei sind.

1.7 Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze, Versorgungseinrichtungen, Gemeinschaftsanlagen

Zur Wahrung eines qualitätsvollen Erscheinungsbildes sind Abfallbehälter einzugrünen, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen sichtbar sind.

Für eine ansprechende Gestaltung der Versorgungseinrichtungen bestehen für diese örtliche Bauvorschriften.

Um die Errichtung von der Straßenbeleuchtung dienenden Anlagen sicherzustellen, sind diese auch auf privaten Grundstücken unmittelbar hinter der Straßen- oder Gehwegkante zu dulden.

Zu beachtende Hinweise ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Teil B – Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

1 Beschreibung des Vorhabens

(siehe Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung, 1. Plangebiet)

2 Begründung der Notwendigkeit des Wohngebietes, Variantendiskussion

(siehe Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung, 2. Ziele und Zweck der Planung, 4. Inhalt der Planung, 4.6 Alternativen)

3 Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen

(siehe Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung, 3. Übergeordnete Planungen/ Fachplanungen)

4 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

(siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung, 4. Inhalt der Planung, 4.6 Voraussichtliche Wirkungen)

Die Auswirkungsprognose bezieht sich auf die vom Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen. Es sind baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren zu erwarten. Alle Wirkfaktoren, die bei einer Siedlungserweiterung relevant sein können und in ihrer Auswirkungsprognose in Kapitel 6 hinsichtlich ihrer jeweiligen Wirkungen zu untersuchen sind, werden in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Schutzgut	Wirkfaktoren	anlagenbedingt	baubedingt	betriebsbedingt
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenverlust (Versiegelung) - Bodenumlagerung/Bodenverdichtung - Schadstoffeintrag - Verlust landwirtschaftlicher Flächen (Vorbehalts- und Vorrangflur) 	<ul style="list-style-type: none"> • • • • 	<ul style="list-style-type: none"> • • 	
Wasser/Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Infiltrationsflächen - Schadstoffeintrag 	<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> •
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - klimatische Veränderung durch Versiegelung - Minderung der Lufthygiene 	<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • • 	<ul style="list-style-type: none"> •
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust des Biotopentwicklungspotentials auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen - Flächenversiegelung (Verlust landwirtschaftlicher Biotopstrukturen – Ackerland) - Flächenumwidmung 	<ul style="list-style-type: none"> • • • 	<ul style="list-style-type: none"> • 	

Schutzgut	Wirkfaktoren	anlagenbedingt	baubedingt	betriebsbedingt
Mensch/Bevölkerung/ Ortsbild/Wohnen/Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der Oberflächengestalt durch Gebäude - Verlust von ortsnaher Erholungsfläche - neue Ortsrandsituation - Veränderung der Immissionsbelastung 	•	•	
Kultur und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust landwirtschaftlicher Kulturflächen 	•	•	

5 Bestandsbeschreibung der Umwelt/Schutzgüter und Beschreibung der zu erwartenden und möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens

5.1 Schutzgebiete und geschützte Bereiche

Bestand

Schutzgebietsverordnungen bzw. geschützte Bereiche wie Wasserschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, besonders geschützte Biotope nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg usw. liegen nicht auf dem Plangebiet.

In einer Entfernung von ca. 200 m befinden sich außerhalb des Plangebietes das FFH-Gebiet „Brettener Kraichgau“ und in ca. 100 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Brettener Kraichgau“.

Auswirkung

Da keine Schutzgebietsverordnungen bzw. geschützten Bereiche im Plangebiet liegen, können diese auch nicht durch eine Planung tangiert werden.

Durch den geplanten Eingriff wird der Pufferbereich zwischen Siedlung und dem nahegelegenen FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet „Brettener Kraichgau“ verringert. Um Beeinträchtigungen für die Schutzgebiete auszuschließen, wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Schutzmaßnahme ergriffen (siehe Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen).

5.2 Schutzgut Boden

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt. Obwohl es aus vielen Einzelparzellen besteht, wird es großflächig landwirtschaftlich bewirtschaftet. Aus Sicht der Landwirtschaft handelt es sich um gute bis sehr gute Ackerböden, die Bodenwertzahl nach Reichsbodenschätzung liegt bei 69. Es wird als Vorbehaltsflur eingestuft. Von der Fläche geht bedingt durch die Neigung eine mäßige Erosionsgefahr aus. Bauliche Anlagen existieren nicht im Plangebiet.

Gemäß Bodenkarte Baden-Württemberg, M = 1:25.000, Blatt (6918) weist das Plangebiet 3 Bodengesellschaften auf:

- Bodengesellschaft-3
Tiefe Pararendzina aus kalkreichem schwach lehmigem bis lehmigem Schluff auf schluffreichem Bodenmaterial; daneben Parabraunerde-Pararendzina aus kalkhaltigem schluffigem Lehm über Schluff

- Bodengesellschaft- 19a
Mäßig tiefe und mittlere Parabraunerde mit durch Erosion verkürztem Bodenprofil aus schluffigem bis tonigem Lehm auf kalkreichem Schluff
- Bodengesellschaft- 27
Tiefes und mäßig tiefes Kolluvium meist aus kalkfreiem lehmigen Schluff; weniger häufig mittleres Kolluvium aus Schluff über Lehm oder aus Lehm über Ton

Auswirkung

Durch die geplante Überbauung sowie die Befestigung von Verkehrsflächen gehen auf diesen Flächen die Funktionen des Bodens verloren. Auffüllungen und Abtragungen des Geländes führen zur Beseitigung des Bodens und seiner natürlichen Schichtung.

5.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer bzw. Vorflutgräben sind im Plangebiet nicht vorhanden. Laut mündlicher Überlieferung könnte es eine oder mehrere Quellen im Plangebiet geben, deren Lage ist allerdings, trotz gründlicher Recherche, nicht bekannt.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes.

Auswirkung

Bedingt durch die zunehmende Flächenversiegelung/-überbauung wird sich im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate verringern.

5.4 Schutzgüter Klima / Luft

Bestand

Klimatisch gehört das Plangebiet zum südwestdeutschen Klimaraum und liegt dort im Klimabereich „Kraichgau und Neckarbecken“. Das Großklima in diesem Bereich weist folgende Charakteristiken auf:

- warme Sommer
- milde Winter
- Weinbauklima
- lange Vegetationsperiode
- jährliche Niederschlagsmenge ca. 700 – 750 mm (Sommerregentyp)

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Geländekuppe mit Neigungen von etwa 2 – 5 %.

Laut agrarstruktureller Vorplanung (Dezember 1988) handelt es sich um keinen klimatisch bedeutsamen Bereich der Landschaft. Er ist weder eine wichtige Produktionsfläche für Kaltluft/Frischluf in der Flur noch ein Bereich, in dem Hangabfluss von Kaltluft/Frischluf zu erwarten ist.

Auswirkung

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Kaltluft-/Frischlufproduktion und den Hangabfluss von Kaltluft/Frischluf hat, wird sich dies durch die geplante Bebauung nicht ändern. Darüber hinaus ist eine offene Bebauung mit überwiegend Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und einigen wenigen Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit entsprechenden Abständen zwischen den Baukörpern geplant, sodass keine Barrierewirkung aufgrund der Bebauungsstruktur hervorgerufen wird.

5.5 Schutzgüter Arten und Biotope

Potentielle natürliche Vegetation

Unter dem Begriff 'Potentielle natürliche Vegetation' versteht man jene Vegetationsprägung, die sich einstellen würde, wenn der menschliche Einfluss aufhörte: Im Planungsgebiet wäre dies der reiche Hainsimsen Buchenwald mit Maiglöckchen im Wechsel mit Waldmeister- bzw. Perlgras

Buchenwald. Vorherrschende Baumarten dieser Gesellschaft sind Rotbuche, Traubeneiche und Hainbuche, während sich die Strauchschicht u.a. aus Haselnuss, Schlehe, Hartriegel und Weißdorn zusammensetzt.

Bestand

Im Gegensatz zu der potentiellen natürlichen Vegetation bezeichnet man als reale Vegetation die aktuell vorhandene Ausprägung des Pflanzenbewuchses. Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Laut agrarstruktureller Vorplanung (Dezember 1988) ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung für den Artenschutz, verfügt jedoch über einen ausreichenden Anteil vernetzender Strukturen.

Im Plangebiet kommen keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, Waldschutzgebiet, Wasserschutzgebiet), FFH-Gebiete, Biotop und Naturdenkmale vor.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich in westlicher Richtung in etwa 100 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Brettener Kraichgau“ und in etwa 200 m Entfernung das FFH-Gebiet „Brettener Kraichgau“.

Die allgemeine und spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Neibsheimer Weg II“, Gemarkung Büchig, vom 30.04.2014 durch das Büro Scheckeler, Rauenberg, kommt zu folgendem Ergebnis:

Streng geschützte Arten

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

Die Baumreihe entlang des Neibsheimer Weges (Verlängerung der Pfarrer-Kempff-Straße) stellt eine Leitlinie für Fledermäuse dar. Sie muss funktionell erhalten bleiben. Der Erhalt dieser Bäume - besonders auch die außerhalb der Planungsfläche gelegenen Bäume mit Höhlen- auf dieser Strecke ist prioritär. Nach Rücksprache mit dem Büro Scheckeler, Rauenberg, dürfen jedoch einzelne Bäume dieser Baumreihe entfernt werden um eine Erschließung des Baugebietes zu ermöglichen.

Besonders und europäisch geschützte Arten

Alle wildlebenden Vogelarten unterliegen der Vogelschutz-Richtlinie und sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Tierarten. Es ist im Planungsgebiet mit sehr wenigen Brutstandorten besonders geschützter Vogelarten zu rechnen. Bei diesen Arten handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die im Umfeld sehr häufig sind und dort ausreichend Ausweichquartiere finden können.

Falls die Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison (Oktober-Februar) gefällt werden, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf.

Auswirkung

Durch die geplante Bebauung wird die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Mit der Schaffung von Baugrundstücken sind Auswirkungen zu erwarten, durch neue Bepflanzungen werden neue Lebensräume (Hausgärtenbiotope) entstehen.

5.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich (Ackerbau und Grünlandstreifen) genutzt, außerdem verfügt es über einen Böschungsbereich im Norden und Einzelbäume im Süden sowie über einen landwirtschaftlichen Weg im Süden und einer Teilfläche eines solchen im Norden.

Östlich des Plangebiets grenzt das vollständig bebaute Baugebiet „Neibsheimer Weg I. Abschnitt“ an. Nördlich des Neibsheimer Wegs (Weiterführung der Pfarrer-Kempff-Straße in Richtung Neibsheim) befinden sich die Betriebsfläche und die -anlagen einer stillgelegten Gärtnerei. Westlich und südlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Außerhalb des Plangebietes bieten sich in westlicher Richtung ein abwechslungsreiches Landschaftsbild und eine reizvolle Fernsicht. Bedingt durch die Lage ist das Plangebiet z.T. aus der Ferne einsehbar.

Auswirkung

Die durch die Planung ermöglichte Bebauung hat auf das Erscheinungsbild der Landschaft Auswirkungen. Neben der Schaffung eines Wohngebietes mit Erschließungsstraßen/-wegen, baulichen Anlagen und Hausgärten, entsteht ein neuer Ortsrand. Dieser wird durch die geplanten Pflanzungen wieder in das Landschaftsbild eingebunden. Die Sichtbeziehungen werden sich verändern. Das abwechslungsreiche Landschaftsbild in westlicher Richtung bleibt weiterhin bestehen.

5.7 Schutzgut Mensch / Erholung

Bestand

Das Plangebiet am westlichen Ortsrand von Büchig gelegen, grenzt in unmittelbarem Anschluss an vorhandene Wohnbebauung an. Innerhalb des Plangebietes gibt es im Süden einen landwirtschaftlichen Weg, der in die freie Landschaft führt. Eine Erschließung des Plangebietes für die Erholungs- und Freizeitnutzung besteht somit. Außerhalb des Plangebietes bieten sich in westlicher Richtung ein abwechslungsreiches Landschaftsbild und eine reizvolle Fernsicht.

Auswirkung

Die im Plangebiet vorgesehenen Bepflanzungen werden das Landschaftsbild aufwerten. Die entstehenden Hausgärten dienen der Erholungsfunktion. Wegeverbindungen führen aus dem Plangebiet hinaus oder in dieses hinein und binden es in die umgebende Landschaft mit ihrem Erholungspotential an. Die Erholungsfunktion der angrenzenden Landschaft mit ihrem abwechslungsreichen Landschaftsbild und den Sichtbeziehungen geht durch die Bebauung nicht verloren.

5.8 Schutzgüter Kultur und Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet befinden sich weder Kulturdenkmale noch archäologische Denkmale. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt (Kulturlandschaft).

Auswirkung

Durch die geplante Siedlungserweiterung sind keine Kulturdenkmale sowie archäologische Denkmale betroffen. Es erfolgt jedoch der Verlust landwirtschaftlicher Kulturfläche.

5.9 Wechselwirkung

Bestand

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Arten/Biotope, Landschaft, Mensch und Erholung.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasserhaushalt, Klima, Biotopen, Landschaft, Mensch und Erholung besteht in diesem Bereich eine Empfindlichkeit gegenüber den Schutzgütern. Ausgehend von den geplanten Eingriffen können sich Umweltauswirkungen als Primärwirkungen ergeben, die innerhalb der Wechselwirkungskomplexe wiederum Folgeauswirkungen nach sich ziehen.

Auswirkung

Wechselwirkungen zwischen den empfindlichen Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch und Erholung können durch die Bauvorhaben beeinträchtigt bzw. gestört werden. Für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter werden keine Beeinträchtigungen erwartet, da sich derartige Objekte nicht im Plangebiet befinden.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Siedlungsentwicklung bliebe die intensive landwirtschaftliche Ackernutzung weiter bestehen. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch/Erholung würden nicht verändert bzw. negativ beeinflusst werden. Das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter ist weder bei einer Durchführung noch bei einer Nichtdurchführung der Planung berührt.

7 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit den im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Planwerks getroffenen Festsetzungen sind grünordnungsplanerische Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen.

Die nachfolgenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bericht des Gutachterbüros Scheckeler, Rauenberg (Allgemeine und artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Neibsheimer Weg II“, Gemarkung Büchig; Stand 30.04.2014) entnommen und ergänzt worden.

- Der Erhalt vorhandener Bäume ist prioritär, insbesondere der außerhalb der Planungsfläche liegenden Bäume mit Höhlungen.
- Baumfällungen müssen außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen, also zwischen Oktober und Februar.
- Um einen Summationseffekt zu vermeiden, müssen entsprechend der Anzahl gefälltter Bäume, vergleichbare Gehölzpflanzungen im Eingriffsgebiet vorgenommen werden. Dies erfolgt mittels der Pflanzung von Bäumen im nördlichen Böschungsbereich und Straßenbäumen.
- Zum Schutz des in westlicher Richtung gelegenen FFH-Gebietes vor Licht- und Lärmimmission ist eine Barriere (Hecke oder Baumhecke aus einheimischen, standorttypischen Gehölzen, mindestens 3-4 reihig, Höhe mindestens 3-4 m, Breite mind. 5 m) entlang der gesamten Westgrenze zu errichten.
- Im Straßenbereich werden zur Verbesserung der Luftqualität und des Kleinklimas mittel- bis großkronige Laubbäume festgesetzt. Die Standorte sind im Plan gekennzeichnet.
- Für private und öffentliche Stellplätze, Garagen-/Grundstückszufahrten sowie Wege- und Hofflächen sind nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen z.B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, offenporige Pflaster oder Plattenbeläge o.ä. zulässig. Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind unzulässig. Diese Maßnahmen dienen zur Anreicherung des Grundwassers mit Niederschlagswasser.
- Auf Dächern von Garagen und sonstigen Nebenanlagen wird eine mindestens extensive Begrünung festgesetzt. Wenn Dächer vollständig begrünt sind, sind Flachdächer auf Hauptgebäuden zulässig. Die Wohlfahrtswirkung begrünter Dächer kommt den Schutzgütern zu Gute.

- Zur Begrünung innerhalb des Baugebietes werden auch auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzgebote (Baumpflanzungen) festgesetzt.

Fazit: Das Gutachterbüro Scheckeler, Rauenberg, kommt zu der Einschätzung, dass das Vorhaben als artenschutzrechtlich unbedenklich einzustufen ist, falls die im Bericht (Allgemeine und artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Neibsheimer Weg II“, Gemarkung Büchig; Stand 30.04.2014) genannten Minimierungs- und landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen berücksichtigt werden. Unter Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG werden in diesem Fall durch das Projekt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Nachteilige Umweltauswirkungen, die im Laufe der Zeit auftreten könnten, werden nicht erwartet. Die Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan werden im Rahmen von Baugenehmigungen und Bauabnahmen von der Stadt Bretten überwacht.

9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die im Folgenden abgehandelte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an den Handlungsempfehlungen, die von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) herausgegeben wurden.

9.1 Boden

Für die Bewertung des Schutzgutes Boden werden Heft Nr. 23 und teilweise Heft Nr. 24 der LUBW sowie die Bodenschätzungskarte Baden-Württemberg verwendet. Im Plangebiet kommen entsprechend der Bodenschätzungskarte Baden-Württemberg folgende Ackerböden der Bodenarten vor:

- L4Lö - Lehm der Zustandsstufe 4, Bodenart nach Entstehung ist Lößboden auf einer Fläche von 26.130 m².
- L3Lö - Lehm der Zustandsstufe 3, Bodenart nach Entstehung ist Lößboden auf einer Fläche von 8.707 m².

Bewertung für im Plangebiet anstehenden Ackerboden nach Bodenschätzung:

Bodenart	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamtbewertung
L4Lö	3	2	3	2,666
L3Lö	3	3	4	3,333

Entsprechend der Gesamtbewertung lässt sich die Funktionserfüllung ablesen.

Wertstufe ¹ Gesamtbewertung Böden	Funktionserfüllung der Böden
0	Keine (z.B. versiegelte Fläche)
1	Gering bis mäßig
2	Mittel
3	Hoch
4	Sehr hoch

Im Plangebiet ist die Funktionserfüllung des Bodens derzeit als mittel bis hoch zu bewerten.

¹ Zwischenstufen sind möglich

Auf den geplanten Freiflächen soll der anstehende Boden wieder verwendet werden. Die Funktionsfähigkeit des Bodens bleibt nahezu erhalten; aufgrund des Eingriffs in das Schutzgut Boden, erfolgt ein Abschlag bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit des Bodens (s. Tabelle Bewertung Schutzgut Boden). Auf den geplanten versiegelten und überbauten Flächen weist der Boden keine Funktionserfüllung mehr auf. Auf den geplanten wasserdurchlässigen Flächen wird die Funktionserfüllung des Bodens als keine bis gering bewertet.

Bewertung Schutzgut Boden-Bestand

Bodenart	Fläche (m²) Bestand	Bewertung Leistungs- fähigkeit	Bewertung ha Werteinheiten (m² WE)
Ackerland L4Lö	23940,7	2,6	62245,82
Ackerland L3Lö	8078,24	3,3	26658,19
Wiese L4Lö	1726,83	2,6	4489,76
Wiese L3Lö	629,22	3,3	2076,43
landw. Weg im Süden L4Lö	177,2	2,6	460,72
Neibsheimer Weg L4Lö	148,75	2,6	386,75
Böschungsrün L4Lö	97,2	2,6	252,72
öffentliches Grün L4Lö	39,6	2,6	102,96
Summe und Bewertung	34837,74		96673,35

Bewertung Schutzgut Boden-Planung

Bodenart	Fläche (m²) Planung	Bewertung Leistungs- fähigkeit	Bewertung ha Werteinheiten (m² WE)
Fläche für Maßnahmen.....L4Lö	3915,81	2,6	10181,11
Pflanzgebot L4Lö	1088,64	2,6	2830,46
lw Erdweg L4Lö	255,36	2,6	663,94
Öffentl. Grünfläche L4Lö	1046,14	2,6	2719,96
Öffentl. Grünfläche L3Lö	47,45	3,3	156,59
Mistweg L4Lö	123,55	2,6	321,23
Trafostation	29,5	0	0,00
versiegelte und überbaute Fläche	12951,33	0	0
wasserdurchlässige Flächen	3068,79	0,33	1012,70
Freiflächen/Garten	12311,16	2,49	30654,78
Summe und Bewertung	34837,73		48540,77

Das Wertdefizit zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Boden beträgt 48132,58 m² WE (=4,81 ha WE).

9.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Eine Bewertung von Oberflächengewässern bzw. Vorflutgräben ist nicht erforderlich, da sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer bzw. Vorflutgräben befinden.

Grundwasser:

Das Plangebiet befindet sich in keiner Wasserschutzzone. Als hydrogeologische Einheit sind Gipskeuper und Unterkeuper (GWL/GWG) anzutreffen. Der geologische Untergrund weist somit eine mittlere Durchlässigkeit (Wertstufe 3) auf.

Bewertung Schutzgut Wasser/Grundwasser

Bezeichnung	Fläche (m²) Bestand	Fläche (m²) Pla- nung	Wertstufe	Bewertung ha Werteinheiten (m² WE)	Bewertung ha Werteinheiten (m² WE)
				Bestand	Planung
Ackerland, Wiese	34511,79	./.	3	103535,37	./.
befestigte, versiegelte und bebaute Fläche- Gebäude usw.	325,95	12980,83	1	325,95	12980,83
Wasserdurchlässige Flächen	./.	3068,79	./.	./.	./.
a) Davon 30% Abflussbeiwert (versiegelt)	./.	920,64	1	./.	920,64
b) Davon 70 % Abflussbeiwert (unversiegelt)	./.	2148,15	3	./.	6444,45
Freiflächen	./.	18788,12	3	./.	56364,36
Summe und Bewertung	34837,74	34837,74	./.	103861,32	76710,28
Wertdefizit zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Wasser in m² WE					27151,04

Das Wertdefizit zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Wasser beträgt 27151,04 m² WE (=2,71 ha WE).

9.3 Schutzgut Klima/Luft

Für die Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft wird der Bewertungsrahmen des Büros Stand Land Fluss zu Grunde gelegt, der im Auftrag der LUBW erarbeitet wurde. Die Flächeneinheiten werden hierbei bezüglich ihrer bioklimatischen Ausgleichsleistung sowie ihrer Immissionsschutzfunktion bewertet. Die zu bewertenden Leistungen sind der Abbau oder die Verminderung lufthygienischer bzw. bioklimatischer Belastungen. Bei dem Plangebiet handelt es sich weder um ein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet noch um eine nennenswerte Kaltluftleitbahn. Entsprechend des Bewertungsrahmens wird die im Plangebiet befindliche Ackerfläche mit 3 = mittel bewertet. Für das geplante, durchgrünte Wohngebiet wird die Stufe 2 = gering angesetzt.

Bewertung Schutzgut Klima/Luft

Bezeichnung	Fläche (m²) Bestand	Fläche (m²) Planung	Wertstufe	Bewertung ha Werteinheiten (m² WE)	Bewertung ha Werteinheiten (m² WE)
				Bestand	Planung
Acker, Öffentl. Grün; Hangneigung 5,6 %	34511,79	./.	3	103535,37	./.

durchgrüntes Wohngebiet, Grünflächen, Hausgärten, Pflanzgebote, Verkehrsflächen	325,95	30718,34	2	651,9	61436,68
Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Streuobstwiese)	./.	4119,40	4	./.	16477,60
Summe und Bewertung	34837,74	34837,74	./.	104187,27	77914,28
Wertdefizit zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Klima/Luft in m² WE					26272,99

Das Wertdefizit zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Klima/Luft beträgt 26272,99 m² WE (= 2,6 ha WE).

9.4 Schutzgut Arten und Biotope

Die Bestandsaufnahme wurde 2015/2016 durchgeführt. Als Grundlage für die Bewertung dient die Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg der LUBW (Bestands- und Planungsmodulbewertung)

Bewertung Schutzgut Arten und Biotope-Bestand

	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotoptwert	Fläche m² bzw. Stück	Bilanzwert m² Werteinheiten
Biotoptyp					Bestand	Bestand
37.10 Acker	4			4	32018,94	128075,76
60.50 öffentliche Grünfläche	4	4 bis 8		4	136,8	547,2
33.40 Wirtschaftswiese	13			13	2356,05	30628,65
45.10-45.30b Baumbestand	5			5x15	1 Stk	75
45.10-45.30b Baumbestand	5			5x35	1 Stk	175
45.10-45.30b Baumbestand	5			5x55	3 Stk	825
45.10-45.30b Baumbestand	5			5x83	3 Stk	1245
45.10-45.30b Baumbestand	5			5x135	5 Stk	3375
45.10-45.30b						

Baumbestand	5			5x100	1 Stk	500
45.10-45.30b						
Baumbestand	5			5x225	1 Stk	1125
60.20						
lw Wege	1			1	325,95	325,95
Summe und Bewertung					34837,74	166897,56

Bewertung Schutzgut Arten und Biotope-Planung

Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüferkmale	Biotoptwert	Fläche m² bzw. Stück	Bilanzwert m² Werteinheiten
					Planung	Planung
60.50 Verkehrsgrün/öffentliche Grünflächen	4			4	1093,59	4374,36
60.60 priv. Freiflächen/Garten	6			6	12311,18	73867,08
60.23 teilversiegelte Flächen (Zufahrten, etc.)	2			2	1655,20	3310,4
45.10 45.30b 13 Stck. öffentl. Einzelbäume; STU 16-18 cm	6	plus 80 cm		6x97	13 Stck	7566,00
45.10. 45.30b 46 Stck. priv. Einzelbäume; STU 12-14 cm	6	plus 80 cm		6x93	49 Stck	27342,00
60.23 Parkplätze	2			2	400,00	800,00
60.10 von Bauwerken bestandene Fläche	1			1	8276,01	8276,01
60.10 Traföhäuschen	1			1	29,5	29,5
60.21 Straßenfläche	1			1	3959,51	3959,51
60.23 Gehwege	2			2	1013,59	2027,18
60.25 lw Weg und Mistwege (Graswege)	6			6	378,91	2273,46
60.21 lw Weg (asphaltiert)	1			1	715,8	715,8
41.10 Hecken (öffentl. Pflanzgebot)	15			15	1088,64	16329,6
45.40b Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; Streuobst auf Wiese 33.41	13		3	16	3915,81	62652,96
45.10-45.30b						

Bäume	5	5	5x15	1 Stck	75,00
45.10-45.30b					
Bäume	5	5	5x55	3 Stck	825,00
45.10-45.30b					
Bäume	5	5	5x83	2 Stck	830,00
45.10-45.30b					
Bäume	5	5	5x135	4 Stck	2700,00
45.10-45.30b					
Bäume	5	5	5x100	1 Stck	500,00
45.10-45.30b					
Bäume	5	5	5x225	1 Stck	1125,00
Summe und Bewertung				34837,74	219578,46

Der Wertüberschuss zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Arten und Biotope beträgt 52680,9 m² WE (= 5,26 ha WE).

9.5 Schutzgüter Landschaft, Mensch und Erholung

Die Erholungswirksamkeit der freien Landschaft wird maßgeblich durch die Attraktivität des Landschaftsbildes bestimmt. Das Landschaftsbild ist jedoch nicht als feststehender Begriff zu verstehen, sondern als Leitbild, das der Mensch sich von einem bestimmten Lebensraum macht. Es ist dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt und wird in verschiedenen Epochen und von verschiedenen Menschen unterschiedlich empfunden.

Nach Gassner (1992) ist die ästhetische Qualität von Landschaften daher ein sehr subjektives Empfinden des Einzelnen und beeinflusst ihn unmittelbar.

§ 1 (4) BNatSchG benennt die nachhaltige Sicherung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege. In der Bewertung wurden die Schutzgüter Landschaft, Mensch und Erholung zusammengefasst, da sie einen engen Zusammenhang aufweisen.

Bewertung der Schutzgüter Landschaft, Mensch und Erholung

Bewertungskriterien		Bestand	Planung
Hauptkriterien			
	Vielfalt	mittel	mittel
	Eigenart, Historie	mittel	mittel
Nebenkriterien			
	Harmonie	gering	mittel
	Einsehbarkeit	mittel	mittel
	Natürlichkeit	gering	gering-mittel
	Infrastruktur	gering	gering
	Zugänglichkeit	gering	gering
	Geruch	mittel	mittel
	Geräusche	mittel	mittel
	Erreichbarkeit	sehr hoch	sehr hoch
	Beobachtbare Nutzungsmuster	mittel	mittel
Gesamteinstufung		mittel	mittel

Zwischen Bestand und Planung liegt hinsichtlich der Bewertung der Schutzgüter Landschaft, Mensch und Erholung keine Beeinträchtigung vor.

9.6 Schutzgüter Kultur und Sachgüter

Eine Bewertung des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter kann entfallen, da sich im Gebiet weder Kulturdenkmale noch archäologische Denkmale befinden, die durch die Planung be-

rührt werden. Kultur und sonstige Sachgüter nach dem Denkmalschutzgesetz sind nach heutigem Sachstand nicht betroffen.

9.7 Übersicht Bewertung des Eingriffs und Ausgleichs hinsichtlich aller Schutzgüter inklusive Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Eingriffsbebauungsplans

Die Durchführung der Bauvorhaben beeinträchtigt die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Biotope, Landschaft, Mensch und Erholung in unterschiedlichem Umfang. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen fest, die innerhalb des Baugebietes durchzuführen sind und die geeignet sind, diese Beeinträchtigungen teilweise zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Übersichtstabelle basierend auf den Einzeltabellen zu den Schutzgütern:

Schutzgüter	Bewertung in ha Werteinheiten vorher	Bewertung in ha Werteinheiten nachher	Kompensationsdefizit oder -überschuss in ha Werteinheiten
Boden	9,67	4,85	-4,81
Wasser	10,39	7,67	-2,71
Klima/Luft	10,35	7,79	-2,6
Arten und Biotope	16,69	21,95	+5,26
Landschaft, Mensch, Erholung	mittel	mittel	ausgeglichen
Kultur und Sonstige Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Das Gesamtkompensationsdefizit beträgt 4,86 ha WE.

Wie aus der Übersichtstabelle hervorgeht, bestehen in den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima/Luft zwischen Bestand und Planung Wertdefizite. Das Schutzgut Arten und Biotope wird durch die Planung gegenüber dem Bestand aufgewertet. Das Schutzgut Landschaft/ Mensch/ Erholung verbleibt in einem ausgeglichenen Verhältnis. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist durch die Planung nicht betroffen.

Ausgleichsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Boden:

Durch die Bebauung und Befestigung von Verkehrsflächen gehen unter diesen Flächen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Eine Vermeidung dieses Eingriffs wäre nur möglich, wenn die Baumaßnahmen nicht durchgeführt würden. Zur Minderung des Eingriffs trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die nur eine Überbauung und Versiegelung der unbedingt notwendigen Flächen zulassen.

Ein Ausgleich des verbleibenden Eingriffes wäre nur durch Entsiegelung entsprechender bebauter bzw. versiegelter Flächen möglich. Diese stehen im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht zur Verfügung.

Schutzgut Wasser:

Bedingt durch die Versiegelung verringert sich die Grundwasserneubildungsrate. Eine Vermeidung wäre nur möglich, wenn die Bauvorhaben nicht durchgeführt würden. Zur Minderung des Eingriffs werden die überbaubaren und versiegelbaren Flächen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Stellplätze und Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Schutzgut Klima / Luft:

Die Beeinträchtigungen des Kleinklimas, die durch die geplante Bebauung entstehen, lassen sich nicht ganz vermeiden. Durch entsprechenden Freiflächenanteil auch zwischen den geplanten Häusern (keine geschlossene Bauweise) werden Kalt- und Frischluftentstehung und Abfluss nur

bedingt beeinträchtigt. Im Straßenraum sowie auf den Baugrundstücken sind Baumpflanzungen festgesetzt, die das Kleinklima verbessern und die Aufheizung vermindern. Ein Ausgleich des verbleibenden Eingriffs ist im Gebiet nicht möglich.

Schutzgut Arten und Biotope:

Durch die geplante Umnutzung gehen bisherige Flächennutzungen verloren.

Schutzgebietsverordnungen bzw. geschützte Bereiche wie Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, besonders geschützte Biotope nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg usw. liegen nicht auf dem Plangebiet.

In einer Entfernung von ca. 200 m befinden sich außerhalb des Plangebietes das FFH-Gebiet „Brettener Kraichgau“ und das Landschaftsschutzgebiet „Brettener Kraichgau“.

Die im Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur festgesetzten Flächen (innerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegende Ausgleichsflächen) dienen als Puffer zwischen der geplanten Bebauung und den benachbarten Freiflächen. Sie dienen zusammen mit den festgesetzten Baumerhaltungen sowie Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken und öffentlichen Flächen der Durchgrünung des Baugebietes und kommen dem Schutzgut Arten und Biotope zugute. Es werden sich durch die festgesetzten Maßnahmen neue anthropogen beeinflusste Biotoppotentiale bilden.

Schutzgut Landschaft, Mensch und Erholung:

Die durch die Planung ermöglichten Bauvorhaben haben auf das Erscheinungsbild der Landschaft im Gebiet erhebliche Auswirkungen, auf das Erscheinungsbild der angrenzenden freien Landschaft jedoch nur geringe. Durch den Erhalt der meisten Bäume entlang des Neibsheimer Weges (Verlängerung der Pfarrer-Kempf-Straße) und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücken wird das Plangebiet in die Landschaft eingebunden, siehe Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Kultur und sonstige Sachgüter nach dem Denkmalschutzgesetz sind nach heutigem Sachstand nicht betroffen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans:

Da, trotz der bereits innerhalb des Eingriffsbebauungsplans angedachten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ein Gesamtkompensationsdefizit von ca. 4,86 ha WE (Hektar Werteinheiten) besteht, erfolgen schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bau/Wohngebiets. Mit der Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans können die Defizite vollständig ausgeglichen werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans (Maßnahmen M2 und M3) sind im Einzelnen unter 4.7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beschrieben.

Die Maßnahme M2 dient der Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes des im Gabenwald vorkommenden Springfrosches. In der FFH – Richtlinie ist diese Art gemäß Anhang IV als „streng zu schützend“ eingestuft. Im Zeitraum der Amphibienwanderung wird bisher eine mobile Leiteinrichtung errichtet, welche in ihrer Ausführung allerdings defizitär ist, da diese keine Möglichkeit beinhaltet, den Richtweg weiterhin als Waldweg zu nutzen, ohne diesen zur Gänze abzusperren. Durch die Stopprinne wird dieser Zustand für alle dort vorkommenden Amphibien an der Kreisstraße K 3506 verbessert und trägt dazu bei, dass das weitere Bestehen dieser Art gesichert bleibt.

Neben dieser Ausgleichsmaßnahme ist die Umwandlung von Ackerflächen in Streuobstbestand im Rahmen der Maßnahme M3 vorgesehen. Die bestehende Ackerfläche soll durch autochthones Saatgut in eine Fettwiese mit hochstämmig bestandenen Obstbäumen umgewandelt werden, um den Bestand an Streuobstwiesen innerhalb des LSG „Weckerlesbrünnle“ zu erweitern und damit neue Habitate zu schaffen.

Mit der Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplangebietes werden die durch die Planung ausgelösten Defizite zu 100 % ausgeglichen.

Monetäre Ausgleichsberechnung

Da zur Vollkompensation eine schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Eingriffsbebauungsplans erfolgt, ist eine monetäre Ausgleichsberechnung erforderlich. Sie ermittelt den monetären Ausgleichsbedarf des gesamten Baugebietes.

Aufgrund bislang fehlender bundesrechtlicher Vorgaben erfolgt die monetäre Ausgleichsberechnung in Anlehnung an die Ausgleichsabgabenverordnung (AAVO)

Bei Wertstufe 5	werden 5,- €
bei Wertstufe 4	werden 4,- €
bei Wertstufe 3	werden 3,- €
bei Wertstufe 2	werden 2,- €
bei Wertstufe 0 -1	werden 1,- €

zum Ansatz gebracht. Bei Zwischenwertstufen gilt das entsprechende Verhältnis.

Die monetäre Wertberechnung wird für jedes Schutzgut einzeln durchgeführt. Die berechneten Defizite bzw. Überschüsse werden in der monetären Ausgleichszusammenstellung als Gesamtkompensationsbedarf zusammengefasst.

Monetäre Wertberechnung Schutzgut Boden

Werteinheit	Monetärer Wert je m²	vorher		nachher	
		m²	Monetärer Wert €	m²	Monetärer Wert €
3,3	3,3	8707,46	28734,618	47,45	156,59
2,6	2,6	26130,28	67938,728	6429,5	16716,7
2,49	2,49	0	0	12311,16	30654,78
0,33	1	0	0	3068,79	3068,79
0	1	0	0	13237,07	13237,07
Monetärer Gesamtwert			96673,346		63833,93
Schutzgut Boden					
Defizit zwischen vorher und nachher in € 32839,41					

Monetäre Wertberechnung Schutzgut Wasser

Werteinheit	Monetärer Wert je m²	vorher		nachher	
		m²	Monetärer Wert €	m²	Monetärer Wert €
3	3	34511,79	103535,37	20936,27	62808,81
1	1	325,95	325,95	13901,47	13901,47
Monetärer Gesamtwert			103861,32		76710,28
Schutzgut Wasser					
Defizit zwischen vorher und nachher in € 27151,04					

Monetäre Wertberechnung Schutzgut Klima / Luft

Werteinheit	Monetärer Wert je m²	vorher		nachher	
		m²	Monetärer Wert €	m²	Monetärer Wert €
4	4	0	0	4119,40	16477,6
3	3	34511,79	103535,37	0	0
2	2	325,95	651,9	30718,34	61436,68
Monetärer Gesamtwert			104187,27		77914,28
Schutzgut Klima / Luft					
Defizit zwischen vorher und nachher in € 26272,99					

Monetäre Wertberechnung Schutzgut Arten und Biotope

Werteinheit	Monetärer Wert je m²	vorher		nachher	
		m²	Monetärer Wert €	m²	Monetärer Wert €
3	3	2356,05	7068,15	3915,81	11747,43
2	2	0	0	12690,09	25380,18
1	1	32481,69	32481,69	17142,40	17142,40
Monetärer Gesamtwert			39549,84		54270,01
Schutzgut Arten und Biotope					
Überschuss zwischen vorher und nachher in € + 14720,17					

In der monetären Wertberechnung werden Einzelbäume nicht berücksichtigt, da sich die Berechnungsparameter lediglich aus den Flächengrößen ableiten. Daher wird die Pflanzung der Einzelbäume zum monetären Überschuss hinzu gerechnet. Die Pflanzung von 13 Laubbäumen im öffentlichen Raum wird mit 13.000 € veranschlagt. Für die Pflanzung von 46 Obstbäumen auf privaten Grundstücken werden 6.400 € zugrunde gelegt, sodass sich ein monetärer Überschuss von **37.559,09 €** ergibt. Die interne Kostenschätzung beruht neben dem Baumerwerb auf der Annahme einer dreijährigen Fertigstellungspflege.

Monetäre Wertberechnung Schutzgut Landschaft, Mensch, Erholung

Werteinheit	Monetärer Wert je m²	vorher		nachher	
		m²	Monetärer Wert €	m²	Monetärer Wert €
3	3	34837,74	104513,22	34837,74	104513,22
Monetärer Gesamtwert			104513,22		104513,22
Schutzgut Landschaft, Mensch, Erholung					
Überschuss/Defizit zwischen vorher und nachher in € 0					

Monetäre Ausgleichszusammenstellung

Schutzgüter	Monetäres Defizit / Überschuss
Boden	-32.839,41
Wasser	-27.151,04
Klima / Luft	-26.272,99
Arten und Biotope	+34120,17
Landschaft, Mensch, Erholung	+/-0

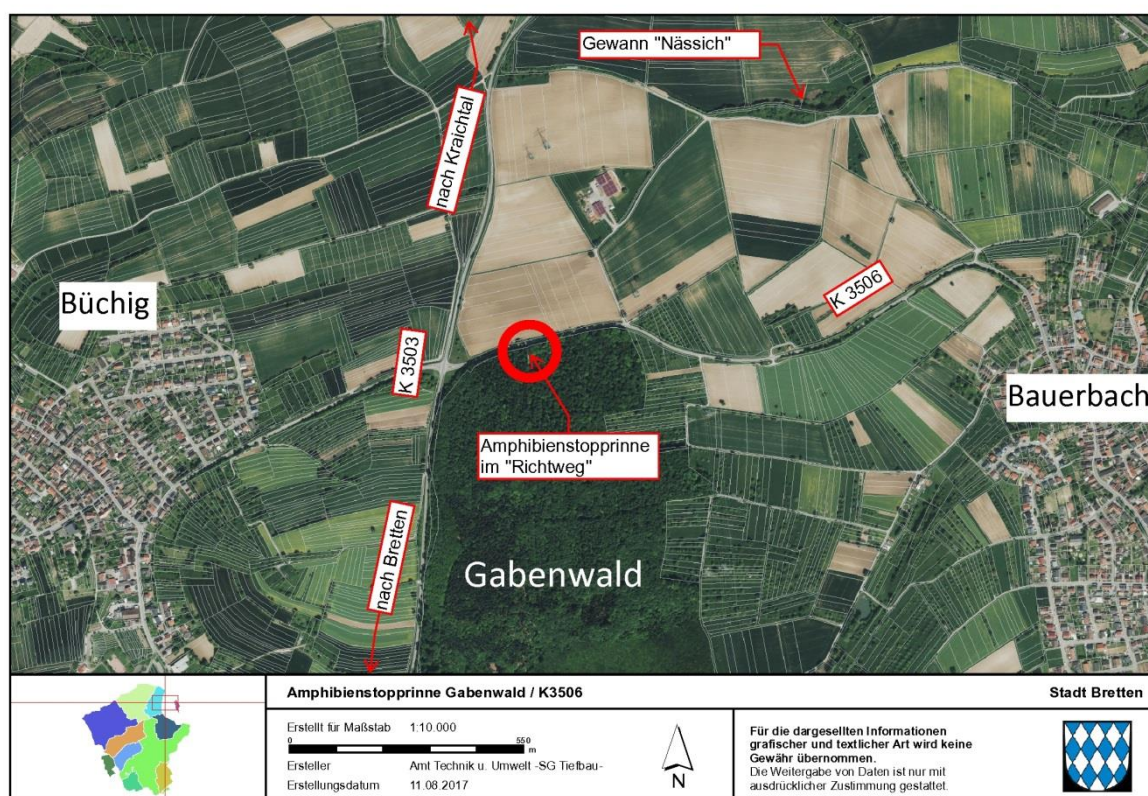
Kultur und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen
Monetärer Ausgleichsbedarf des Baugebietes	52.143,27

Die monetäre Wertberechnung aller Schutzgüter ergibt einen monetären Kompensationsbedarf von rund **52.143 €**.

Das Gesamtkompensationsdefizit, welches sich durch den Eingriff ergibt, beträgt 4,86 ha Wert-einheiten. Dieses wird zu 81,71 % durch eine Aufwertungsmaßnahme (Umwandlung von Acker-flächen in Streuobstwiesen) ausgeglichen. Hinzu kommt die Beteiligung an der Errichtung einer Amphibienstopprinne, für welche Kosten in Höhe 9.538 Euro veranschlagt wurden. Dies ent-spricht einem Prozentsatz von 18,29 % des monetären Ausgleichsbedarfs, wodurch ein Aus-gleich von 100% erreicht wird. Der Ausgleichsbedarf kann damit als ausgeglichen betrachtet werden.

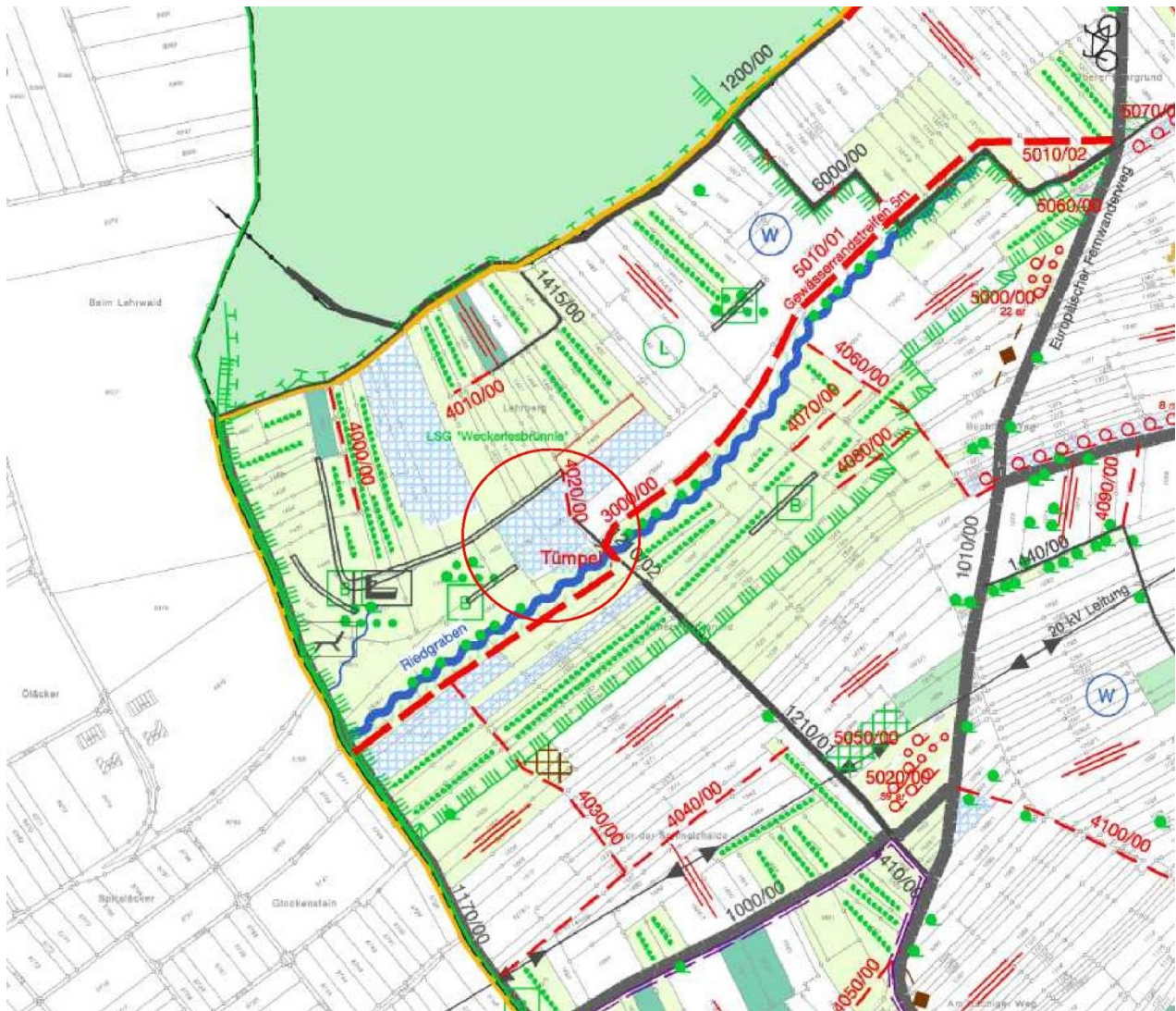
Maßnahme M 2:

Monetäre Beteiligung an der Errichtung einer Amphibienstopprinne entlang der K 3506 zwischen Büchig und Bauerbach.



Maßnahme M 3:

Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen zu Streuobstwiesen auf der Gemarkung Bretten (Flurstücke 1506/1 und 1506/2 (nach Flurbereinigung Flurstück Nummer 9896)).



11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Neibsheimer Weg, 2. Abschnitt“ soll die Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Neibsheimer Weg“, das nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes (2001) zügig erschlossen und bebaut wurde, geschaffen werden. Mit dieser Wohngebietsentwicklung kann der Eigenbedarf an Wohnbauland in Büchig in den nächsten Jahren befriedigt werden.

Im Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist für den Stadtteil Büchig neben dem Plangebiet keine weitere geplante Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund dessen bestehen keine Alternativen zum Plangebiet „Neibsheimer Weg II. Abschnitt“. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Umweltbericht werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft/Mensch/Erholung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben und bewertet. Die durch die Realisierung der Planung entstehenden Auswirkungen auf die Umwelt und insbesondere auf alle genannten Schutzgüter werden im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

Die Durchführung der Bauvorhaben beeinträchtigt die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft negativ, das Schutzgut Arten und Biotope positiv und das Schutzgut Landschaft/Mensch/Erholung ausgeglichen. Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern nach Denkmalschutzgesetz sind nicht bekannt; dieses Schutzgut ist somit nicht betroffen.

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen fest, die innerhalb und außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes durchzuführen sind und die geeignet sind, die Beeinträchtigungen teilweise zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Die Durchführung und Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Bretten (Monitoring).

Stadtentwicklung und Baurecht
Lott

