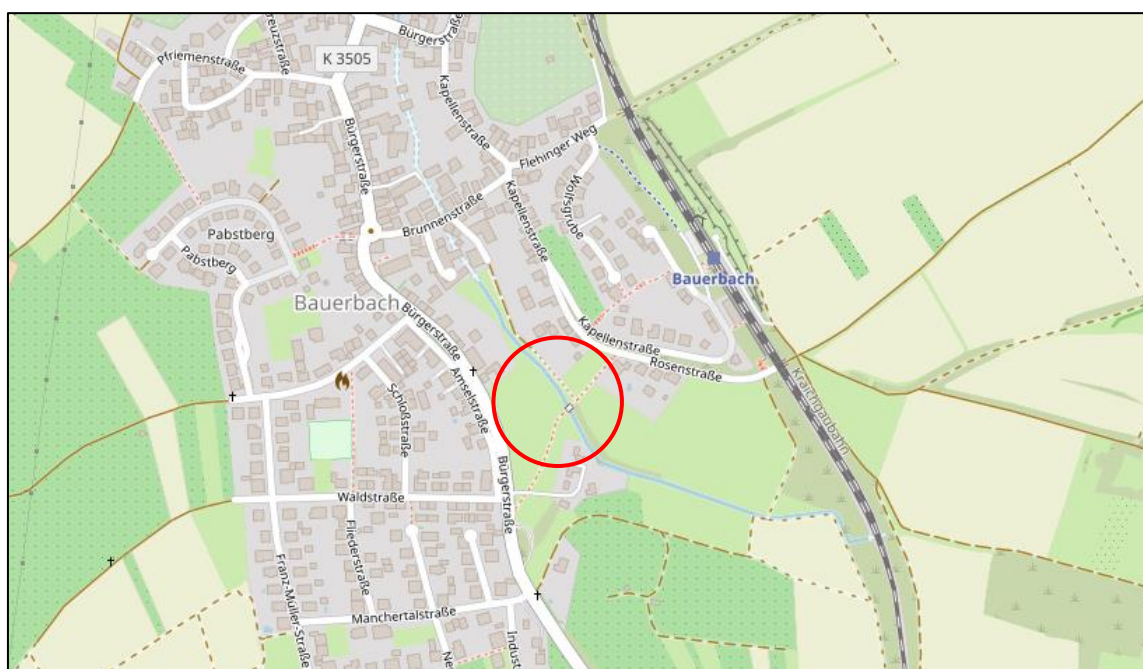


Stadt Bretten Ortsteil Bauerbach

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



Quelle: OpenStreetMap

Stand: Satzung
gem. § 10 Abs. 1 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 13
4	Informelle Planungen 18
4.1	Mobilitätskonzept 18
4.2	Energieplan Bretten 19
5	Begleitende Fachgutachten 21
5.1	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 21
5.2	Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept 24
6	Städtebauliche Konzeption 26
6.1	Städtebau, verkehrliche Erschließung 26
6.2	Ver- und Entsorgung..... 27
7	Prüfung von Planungsalternativen..... 28
7.1	Standortvarianten..... 28
7.2	Konzeptvarianten 29
8	Begründung der Planinhalte/ Änderung bestehender Rechtsverhältnisse..... 30
9	Örtliche Bauvorschriften 36
10	Planverwirklichung 37
11	Umweltbelange 37
11.1	Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung 37
11.2	Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 39
11.3	Wechselwirkungen..... 41
11.4	Maßnahmen zur Vermeidung/ Ausgleich 41
12	Auswirkung der Planung/ Abwägung 43
13	Anlagen 49

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 Wohnbaulandpreisen 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, indem 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 Eigentumsbildung 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 § 13 a 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 bedurfte und es bestanden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB 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, vom 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.

Während des Zeitraums vom 10.01.2022 bis 11.03.2022 fand die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallel hierzu die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 sowie der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB statt. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu einer Konkretisierung und geringfügigen Anpassung der Planung. Hinzu kam, dass das Themenfeld Artenschutz erst im Nachgang der ersten Beteiligung abschließend geklärt werden konnte. Zwischenzeitlich wurden auf Basis von Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde dann die für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Flächen gesichert und die Maßnahmen bereits umgesetzt. Vor diesem Hintergrund wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Rahmen der erneuten (zweiten) öffentlichen Auslegung (29.04.2022 bis einschließlich 30.05.2022) wurde vom Landratsamt (Gewässerschutz) nochmals auf die Starkregen-Thematik hingewiesen. Hier wurde gefordert, die in diesem Kontext geplanten Maßnahmen zu erläutern bzw. im Bebauungsplan festzusetzen.

Ebenfalls vom Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) wurden in einer erneuten Stellungnahme insbesondere die geplanten und teilweise auch schon umgesetzten Artenschutzmaßnahmen in Frage gestellt. Die Anregungen betrafen insbesondere die nachfolgenden Aspekte:

- Teile der geplante Maßnahmenfläche M3 (rund um den Bachlauf) für die Zauneidechse wurde als ungeeignet erachtet.
- Schaffung von Ersatzlebensraum (CEF-Flächen) für im Teilbereich Weiherbrunnen lebende Zauneidechsen.
- Vorsehen von Ausgleichsmaßnahmen für den großen Feuerfalter.
- Fledermäuse: Aussagen über zukünftige Leitstrukturen.

Im Zuge weiterer Abstimmungen sowie bei einem Vororttermin mit der Unteren Naturschutzbehörde Ende Juni 2022 konnten die Bedenken über Berücksichtigung einzelner Korrekturen und Ergänzungen ausgeräumt werden:

Im Nachgang an die eigentliche Auslegung wurden der Unteren Naturschutzbehörde dazu anhand des aktuellen Maßnahmenkonzeptes und dem hierzu geführten Schriftverkehr nochmals die Ergebnisse der damaligen Kartierungen, sämtliche Maßnahmen und die hierfür erforderlichen Flächen aufgezeigt. Insbesondere bei dem durchgeführten Ortstermin konnte die Untere Naturschutzbehörde von der Eignung der bereits umgesetzten CEF-Fläche (Maßnahmenfläche M3) überzeugt werden.

Im Sinne der Rechtssicherheit sollte der Bebauungsplan dann erneut ausgelegt werden, um der Unteren Naturschutzbehörde Gelegenheit zur Abgabe einer überarbeiteten Stellungnahme zu geben. Dabei sollte das aktuelle Maßnahmenkonzept und jeweils eine speziell auf den vorliegenden Geltungsbereich bezogene artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beigelegt werden.

Gegenüber der zweiten öffentlichen Auslegung wurden demnach noch einzelne inhaltliche Änderungen vorgenommen. Die Aussagen zum Artenschutz sowie zum Umgang mit dem Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop wurden weiter

konkretisiert. Dabei wurde insbesondere die Eignung der geplanten CEF-Fläche verstärkt herausgestellt. Ferner wurden auch die geplanten Maßnahmen im Rahmen von Starkregenereignissen nochmals detaillierter erläutert. In diesem Kontext wurde auch die Straßenplanung (Höhenlage der Straße) angepasst. Neben der Aufnahme von weiteren Hinweisen wurde auf Anraten des Landratsamtes ebenso die Pflanzliste überarbeitet. Weiterhin wurde für Garagen einheitlich ein Abstand von 5 m zur Straße festgelegt und an anderer Stelle eine Bezugnahme auf Reihenhäuser gestrichen (keine Reihenhäuser vorgesehen).

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde die erneute Auslegung inhaltlich eingeschränkt, sodass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die dritte öffentliche Auslegung fand statt vom 04. August bis einschließlich 05. September 2022.

Rechtliche Grundlagen

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

Bearbeitung

Die Weber-Consulting Beratungs GmbH, Bauschlottter 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 schloss sich beim Verfahrensbeginn ein (inzwischen entfernter) zur Pferdekoppel umfunktionierter 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 bleibt zwischen dem Kleintierzuchtverein und der geplanten Wohnbebauung eine Pufferfläche in Form von privaten Grabelandgärten bestehen. Die südliche und südwestliche Begrenzung wird von der Bürgerstraße und der sich anschließenden Wohnbebauung gebildet.

Abbildung 2: Nutzungen im Umfeld - rote Linie: Bereich mit Änderungen der Festsetzungen



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 Bürgerstraße mit Anschluss an die Bundesstraße B-293. Die Bürgerstraße verläuft am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs. Der Anschluss an die Autobahn A8 Richtung Stuttgart/ Pforzheim erfolgt nach 22,5 km.

Erschließung

Die zukünftige Erschließung ins Plangebiet 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-Gebietes. Auch wenn das Plangebiet nicht als Hochwasserentstehungsgebiet nach § 78d WHG festgesetzt ist, werden Teile des Vorhabenbereichs im Falle von Starkregenereignissen durch wesentliche potenzielle Fließwege gekreuzt. Die Überflutungsausdehnung erstreckt sich teilweise bis ins Plangebiet, wodurch entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind. Näheres ist dem Punkt Starkregenereignisse zu entnehmen.

Altlasten

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

Denkmalschutz

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

Schutzgebiete/ Natura 2000 Gebiete

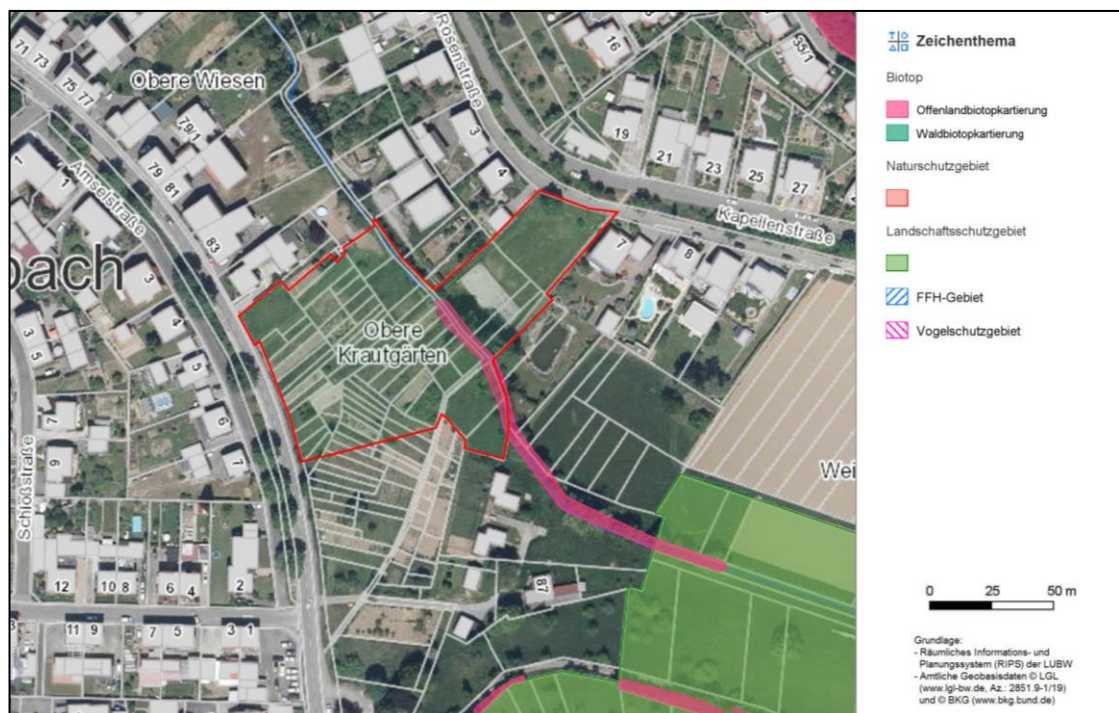
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebietsausweisungen wie Wasserschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiete. Weiterhin wurden im Gebiet auch keine FFH-Mähwiesen vorgefunden. Teile des Bauerbachs sind hingegen als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen (Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach - Nr. 169182150316). Der Standort des Biotops wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nur in sehr geringem Umfang (ca. 6 m²) durch das geplante Regenrückhaltebecken in das gesetzlich geschützte Biotop

eingegriffen. Der wesentliche Eingriff erfolgt durch den östlich angrenzenden Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass auch für diesen untergeordneten Eingriff ein separater Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zu stellen ist. Der Antrag wurde zwischenzeitlich gestellt.

Allerdings soll die schwerpunktmäßige Abhandlung des Eingriffs und des notwendigen Ausgleichs einschließlich Beurteilung der Beeinträchtigung der betroffenen Arten, Bilanzierung des Gesamteingriffs und Benennung der Maßnahmen und Flächen - aufgrund der Geringfügigkeit des vorgenannten Eingriffs im Bereich Krautgärten - in Abstimmung mit dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde dann zeitnah im Rahmen des östlich angrenzenden Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ erfolgen. Für die entfallende Biotopfläche wird später ein Timelag-Zuschlag beaufschlagt. Der Ausgleich hat gleichartig und ggf. an anderer Stelle zu erfolgen. Des Weiteren soll im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung eingesetzt werden, um die Baumaßnahmen im Zuge der Baugebietsentwicklung zu überwachen.

Abbildung 3: besonders geschützte Biotope – rote Linie: Bereich mit Änderungen der Festsetzungen



Quelle: Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Störfallbetrieb (Seveso III)

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

Starkregenereignisse

Die nachfolgende Abbildung 4 verdeutlicht die Überflutungsausdehnung bzw. die Wasserleitbahnen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis. Auf Grund der vorherrschenden Topographie verläuft der Abfluss des Niederschlagswassers quer durch das Baugebiet in nördlicher Richtung zum Bauerbach. Die Überflutungstiefen liegen im Bereich des Bauerbachs bei < 50 cm - < 1 m.

Im Hinblick auf die Überflutungsthematik bei Starkregen gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip. Das Vorsorgeprinzip besagt, dass ein Bauleitplan grundsätzlich keine städtebaulichen Missstände oder Gefahrenatbestände im Sinne des allgemeinen Ordnungsrechts oder aber Gefahren, erhebliche Nachteile beziehungsweise Belästigungen hervorrufen oder festschreiben darf. Der entsprechende Bauleitplan hat schon unterhalb dieser Schwelle Schutz vor unzumutbaren Belästigungen und Nachteilen zu gewährleisten. Demnach ist für den Bebauungsplan nicht erst die Schwelle, an der die Gefahrenabwehr einsetzt, maßgeblich. Vor diesem Hintergrund wurden diverse Maßnahmen vorgesehen, welche einerseits direkt im Bebauungsplan festgesetzt wurden oder erst durch die spätere Erschließungsplanung realisiert werden können.

Die hierfür zu ergreifenden Maßnahmen sind in der Gesamtschau mit dem angrenzenden Teilbereich „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ zu sehen. Dabei sollen die nachfolgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

- Aufwallung (ca. 50 cm) am südöstlichen Grundstücksrand (Festsetzung von Flächen zur Aufschüttung) zwischen den Wohnbauflächen (WA2 und WA1) und dem privaten Grabeland bzw. WA1 und der festgesetzten Versorgungsfläche („Teilbereich Obere Krautgärten – 1. Änderung“).
- Im Bereich der kreuzenden Erschließungsstraße soll ein Tiefpunkt ausgebildet werden, sodass das Wasser gesammelt nach Norden Richtung Bauerbach fließen kann („Teilbereich Obere Krautgärten – 1. Änderung“).
- Das Bachprofil des Bauerbachs wird im Zuge der Verlegung etwas verbreitert, sodass es mehr Kapazitäten aufnehmen kann („Teilbereich Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“).
- Am nordöstlichen Rand des Teilbereichs Weiherbrunnen, vor der Bahnunterführung, im Einmündungsbereich des bestehenden Fußweges/Feldweges soll ebenfalls eine Aufwallung (ca. 50 cm) erfolgen, um das von der Straße zufließende Wasser von der Bebauung weg in Richtung des am östlichen Rand verlaufenden Grabens zu leiten („Teilbereich Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“).
- Ein geplanter Wartungsweg nördlich der Rückhaltemulden im Teilbereich „Beim Weiherbrunnen“ soll etwas angehoben werden und somit als zusätzliche Barriere fungieren und die dahinterliegenden Wohnbauflächen vor Überflutung schützen („Teilbereich Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“).

Von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen zu unterscheiden ist eine durch zusätzliche Versiegelung durch Bebauung im Plangebiet (Baugrundstücke und Straßen) verursachte Erhöhung der Abflussmenge von Oberflächenwasser. Zusätzliche Beeinträchtigungen in angrenzenden Gebieten werden dabei verhindert durch Maßnahmen zur Rückhaltung und zur zeitverzögert dosierten Abgabe dieses zusätzlichen Oberflächenwassers (siehe Kap. 6.2).

Abbildung 4: Starkregengefahrenkarte

Quelle: Stadt Bretten

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 in einem schutzwürdigen Bereich für die Landwirtschaft der Stufe II. In gebührendem Abstand zur geplanten Wohnbebauung ist ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet dargestellt, welches von der aktuellen 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 2005 stellte ursprünglich 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.

Seitdem stellt der Flächennutzungsplan südlich und nördlich des Bauerbachs Wohnbauflächen dar. Rund um den Bauerbach sowie im Süden des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan fortan Grünflächen dar. Durch die nun vorliegende 1. Änderung ist der Flächennutzungsplan erneut zu berichtigen.

Abbildung 5: 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, welches dementsprechend als Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist. 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 Süden sowie die öffentlichen Grünflächen rund um den Bauerbach. Gleiches gilt teilweise für die landschaftspflegerischen Maßnahmen im Bereich des Bachbettes (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 wurden im weiteren Verfahren weitere Artenschutz-Maßnahmen ergänzt.

Abbildung 6: 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 (Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung). Östlich 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 7: 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.

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

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

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

Für das Kollektorfeld erfolgt derzeit eine Standortsuche. Die hierfür notwendigen Flächen werden über das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“ gesichert. Die Umsetzung der Maßnahme ist jedoch im Wesentlichen von einer zusätzlichen finanziellen Förderung abhängig.

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

5 Begleitende Fachgutachten

5.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Obere Krautgärten“ wurde 2019 von dem Büro Bresch, Henne, Mühlinghaus 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). Das Untersuchungsgebiet umfasste neben dem Teilbereich „Obere Krautgärten“ auch die sich östlich anschließenden Flächen „Beim Weiherbrunnen“. 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 „Obere 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. Auf welchen Flächen die Maßnahme umgesetzt werden soll, ist dem nachfolgenden Kapitel 5.2 zu entnehmen.

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 sollen 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 ausreichen, das Gebiet ringum 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 Maßnahmen profitieren. Es sollte versucht werden, im Rahmen der Eidechsenumsiedlung nach Möglichkeit auch alle Blindschleichen aus dem Bereich „Obere Krautgärten“ umzusiedeln.

Im Bereich „Obere Krautgärten“ wurden entsprechend den festgelegten Artenschutzmaßnahmen die CEF-Maßnahmen bereits eingeleitet mit einer weiteren Umsetzung bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen.

Großer Feuerfalter

Eier des Großen Feuerfalters, einer ebenfalls streng geschützten Art, wurden gehäuft im westlichen Teil des Bereichs „Beim Weiherbrunnen“ gefunden. Auch zu dessen Schutz sind Maßnahmen zu ergreifen. Auf Grund der Häufung im Teilbereich „Beim Weiherbrunnen“ werden die hierfür notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ umgesetzt werden. Ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde im Mai 2022 bereits gefasst.

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.

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 Nisthilfen aus Holzbeton als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu installieren. Die o.g. Nisthilfen wurden bereits im Februar 2022 installiert. Näheres ist dem Kapitel 5.2 zu entnehmen.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden zwar vier Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus) aber keine geeigneten Quartiere oder essenzielle Nahrungshabitate nachgewiesen.

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 8: 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		Zauneidechse, Reptilien
8	V	Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich auf die Ausgleichsfläche	Baufeldvorbereitung erst nach erfolgter Umsiedlung zulässig	Zauneidechse, Reptilien
09	V	Mahd der Ampferpflanzen Mitte Mai setzen zwischen Juni u. September		Großer Feuerfalter
10	MN	Monitoring der CEF- und Umsiedlungsmaßnahmen zum Wirkungsnachweis		Zauneidechse, Großer Feuerfalter, Brutvögel
11	ÖB	Ökologische Begleitung der Bau- und Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Konflikten mit dem Naturschutzrecht		

Zwischenzeitlich wurde ein artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept erstellt. Darin werden die geplanten CEF-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen genauer beschrieben und die Flächen, auf denen sie umgesetzt werden sollen, benannt. Festsetzungen wurden sodann in den Bebauungsplan übernommen (Kap. 5.2).

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

5.2 Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept

Für die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen aufgefundene streng geschützte Zauneidechse sowie streng geschützter Vogelarten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Gleiches gilt für den Großen Feuerfalter. Da dieser jedoch überwiegend im östlich angrenzenden Teilbereich „Weiherbrunnen“ nachgewiesen wurde, erfolgen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen hierfür im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens. Die zum Schutz dieser Art erforderlichen Maßnahmen werden in einem separaten Maßnahmenkonzept erarbeitet. Die für den vorliegenden Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ erforderlichen CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) beschränken sich daher auf Brutvögel und die Zauneidechse.

CEF-Maßnahme Brutvögel:

Für den planbedingten Entfall der Brutstätten von Blaumeise, Kohlmeise und Star wurden insgesamt 16 Nistkästen beschafft. Die Nistkästen wurden allesamt bereits im Februar 2022 im Bereich des öffentlichen Flurstücks 192/9 (alleeartige Baumpflanzung im Straßenraum – 9- Stück) sowie auf dem Flurstück Nr. 693 (7 Kästen) in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsbereich durch das beauftragte Artenschutzbüro aufgehängt. Die Flächen sind allesamt in öffentlicher Hand.

CEF-Maßnahme Zauneidechse:

Im Rahmen der Untersuchung konnten 5 Individuen nachgewiesen werden, darunter zwei adulte Tiere. Die adulten Tiere sind mit einem Korrekturfaktor von 6 zu multiplizieren, um die tatsächlich betroffene Populationsgröße ermitteln zu können, da bei Erhebungen nie alle Tiere kartiert werden können. Demnach ist von 12 adulten Tieren auszugehen, die einen Ausgleichsbedarf von 150 m²/ Tier nach sich ziehen. In Summe ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 1.800 m².

Nach intensiver Standortsuche können planintern rund 1.700 m² als Maßnahmenfläche für die Zauneidechse zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich um die Flurstücke 573, 572, 571 und 652/1 (jeweils vollständig) sowie 595, 596, 597, 599, 600, 601 und 602 (jeweils teilweise). Die Flächen befinden sich überwiegend in öffentlicher Hand bzw. werden von der Kommune erworben.

Da die verfügbare Fläche geringfügig kleiner ist, als rechnerisch erforderlich wäre (1.700 statt 1.800 m²), wird angestrebt, die Fläche besonders hochwertig für Zauneidechsen zu gestalten (hohe Anzahl an Einzelrefugien). Diese Variante wird bevorzugt, da sonst die Population aufgeteilt und z.T. an einen potenziell weniger geeigneten Standort hätte umgesiedelt werden müssen.

Zur Habitatsstrukturaufwertung sollen auf der Maßnahmenfläche 8 Reisighaufen und 12 Vollrefugien angelegt werden.

Ein Vollrefugium besteht dabei aus einer Grube mit eingegrabenem Scheitholz (ca. 1 m³, Länge 2 m), nördlich angelagerter Böschung aus Mutterboden (Grabenaushub) und südlich vorgelagerter Sandlinse als Eiablageplatz. Die Reisighaufen sollen eine Höhe von ca. 1 m haben und eine Grundfläche von mindestens 2 m² bedecken. Dabei sind ausschließlich Laubgehölze mit Dicken zwischen ca. 0,5 bis 10 cm zu verwenden. Abschließend erfolgt eine Einsaat mit einer blütenreichen Mischung.

Um die Tötung oder Verletzung von Zauneidechsen durch die Planung zu vermeiden, sind alle Individuen vor Baubeginn vom Eingriffsbereich auf die CEF-Flächen umzusiedeln. Hierfür sind Reptilienzäune rings um die Eingriffs- und Maßnahmenflächen erforderlich. Im Bereich des Bauerbachs kann der Zaun nicht vollständig dicht hergestellt werden, da er bei Hochwasser leicht weggespült werden

könnte. Es wird daher an den Enden ein Überstand eingerichtet, um die Tiere bestmöglich am Ein- bzw. Abwandern zu hindern. Um die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Zauns zu gewährleisten, muss dieser regelmäßig auf Beschädigungen kontrolliert sowie beidseitig freigemäht werden.

Die Umsiedlung der Tiere kann erst dann erfolgen, wenn die CEF-Fläche ihre ökologische Funktion vollständig erfüllen kann. Die Umsiedlung gilt dann als abgeschlossen, wenn an drei aufeinander folgenden Fangterminen im Eingriffsbereich keine Tiere mehr festgestellt werden können.

Bedenken hinsichtlich der Eignung der CEF-Fläche M3 (insbesondere die Teilfläche südlich des Bauerbachs) konnten bei einem gemeinsamen Ortstermin mit dem Landratsamt Karlsruhe, Untere Naturschutzbehörde weitestgehend ausgeräumt werden.

Die primäre Befürchtung bestand darin, dass der Streifen südlich entlang des Bauerbachs aufgrund der Gewässernähe und damit der Überschwemmungsgefahr nicht als Lebensraum für die umzusiedelnden Zauneidechsen geeignet sein könnte. Die kartierten Überflutungsflächen bis HQ_{EXTREM} bieten hierfür allerdings keinen Anhaltspunkt. Zu Überflutungen kann es allerdings im Rahmen von Starkregenereignissen kommen. Hierzu wurden für beide Teilbereiche (Obere Krautgärten und Beim Weiherbrunnen) entsprechende Maßnahmen gegen Starkregenereignisse getroffen (Vgl. hierzu Kapitel 2 Plangebiet/ Bestandssituation - Starkregenereignisse). Die getroffenen Maßnahmen bilden ein Gesamtkonzept, die das gesamte Areal (Obere Krautgärten und Beim Weiherbrunnen) und somit auch die CEF-Flächen M3 südlich des Bauerbachs im Fall von Starkregenereignissen vor Überflutungen schützen sollen.

Darüber hinaus muss nicht davon ausgegangen werden, dass der Bauerbach, der zwischen den beiden „Teilflächen“ (Krautgärten und Beim Weiherbrunnen) verläuft, eine Barriere für die Tiere darstellt. Der Primärlebensraum der Zauneidechse, die sich als Kulturfolger stark ausgebreitet hat, sind Sand- und Kiesbänke und deren Randbereiche entlang von Fließgewässern. Es ist also zum einen anzunehmen, dass die Tiere in der Lage sind, den sehr schmalen Bauerbach zu durchschwimmen, zum anderen bestehen mit der Fußgängerbrücke und der Verdolung des Bauerbachs zwei trockene Verbindungen, die ebenfalls als Ausbreitungswege nutzbar sind.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich um den Bauerbach als eine zusammenhängende CEF-Maßnahmenfläche betrachtet werden kann, die sich aufgrund ihrer Lage und der geschaffenen sowie gegebenen Strukturen als Lebensraum für die umzusiedelnden Zauneidechsen sehr gut eignet.

Die CEF-Flächen sind nach Umsiedlung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu gehört eine regelmäßige Mahd, Gehölzrückschnitte sowie der Austausch von Scheitholz und Reisig.

Weiterhin wird für die Anlage und Abnahme der Maßnahmenumsetzung eine ökologische Baubegleitung eingesetzt. Um die Funktionsfähigkeit der Maßnahme zu überprüfen, erfolgt im Abstand von 1, 3 und 5 Jahren nach Fertigstellung eine Überprüfung (Monitoring). Das Anlegen der Refugien, bzw. der Reisighaufen, einschließlich der Ansaat und Aufstellung des Reptilienschutzzauns erfolgt im März 2022, sodass die eigentliche Umsiedlung der Tiere bzw. die Pflege des Zauns im Zeitraum von April – Juli 2022 erfolgen kann. Der Rückbau des Zauns erfolgt erst nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme.⁵

⁵ Vgl. Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Obere Krautgärten“ in Bretten-Bauerbach, BIOPLAN, S. 2-5.
Datei: J:\Bauleitplanung\03 Bebauungsplanverfahren\Bauerbach\Obere Krautgärten 1. Änd\Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss\Obere Krautgärten 1Änd_Begründung.docx

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 Kleintierzuchtvereins geführt, wo sie im weiteren 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. Hier ist die Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen vorgesehen. Neben überwiegend Einfamilienhausgrundstücken ist auch ein Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Abbildung 9: Städtebauliches Gesamtkonzept**Abbildung 10: Flächenbilanz – Obere Krautgärten 1. Änderung**

Flächenbilanz	
Größe Geltungsbereich	10.445 m²
Erschließungsflächenanteil (Straße inkl. Gehweg)	1.253 m²
Öffentliche Fußwege (Bestand)	120 m²
Öffentliche Grünflächen	1.910 m²
Flächen für Abwasserbeseitigung	258 m²
Private Grünflächen	1.974 m²
Bachlauf Bauerbach (Bestand)	70 m²
Wohnbauflächen	4.860 m²
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	1.944 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. 55 m³ geleitet werden, von wo es, gedrosselt und über die belebte Bodenzone gefiltert, über eine Drainageleitung in den Bauerbach (Vorflut) geleitet wird. Hierbei muss der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen des Bauerbachs berücksichtigt werden (5 m).

Zusätzlich ist das Becken noch mit einem Notüberlauf, in Form eines 20 cm x 50 cm tiefen Einschnittes in den Damm ausgestattet, welcher direkt in den Bauerbach entwässert

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

Darüber hinaus soll nach Vorgaben des Bebauungsplans das Dachwasser in Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluss von 0,5 l/s abgeleitet werden (alle Grundstücke, auch jene die direkt in den Bauerbach einleiten). Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Das zwangsentleerende Volumen pro Zisterne beträgt 30 l/ m² projizierte Dachfläche.

Sowohl für die Direkteinleitung als auch für die Einleitung des Regenrückhaltebeckens in den Bauerbach wurde bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Das anfallende Schmutzwasser soll nach gesonderter Sammlung in den best. Mischwasserkanal 0700/020, der auf der östlichen Seite parallel zum Bauerbach verläuft (Schacht 75311030 – Flurstück Nr. 571) eingeleitet 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 vorzunehmen.

Die entlang der Bürgerstraße liegenden Grundstücke können ihr Schmutzwasser und Niederschlagswasser hingegen direkt in den hier verlaufenden Mischwasserkanal einleiten. Die Entwässerungsplanung wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abgestimmt.

Auf Basis des Starkregenrisikomanagementkonzeptes sind im Plangebiet entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen worden, die im Zusammenhang mit dem benachbarten Gebiet „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ zu sehen sind. Näheres ist dem Punkt Starkregenereignisse in Kapitel 2. zu entnehmen.

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. Der Netzbetreiber Netze BW hat bereits auf die Notwendigkeit einer Umspannstation im Plangebiet hingewiesen. Der vorgeschlagene Standort neben dem geplanten Regenrückhaltebecken kommt auf Grund der beengten Platzverhältnisse sowie des einzuhaltenden Gewässerabstandes nicht in Frage. Weiterhin verläuft in diesem Bereich ein Regenwasserkanal. Da das Gebiet letztlich mit dem benachbarten Gebiet „Beim Weiherbrunnen“ zusammen erschlossen wird, kann im benachbarten Gebiet ein entsprechender Standort vorgehalten werden. Nach derzeitigen Überlegungen soll in dem Gebiet ein „Kaltes Nahwärmenetz“ entstehen, so dass gänzlich auf eine Gasversorgung verzichtet werden könnte.

7 Prüfung von Planungsalternativen

7.1 Standortvarianten

Da es sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, scheidet eine Standortvariantenbetrachtung 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 Standortvariantenbetrachtung verhält es sich mit der Konzept-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 erscheint 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, um den Forderungen des Gemeinderates nach

verdichteten Wohnbauformen nachzukommen. Verdichtete Wohnbautypologien wie Doppel- oder Reihenhäuser scheiden an der besagten Stelle aus, da für diese eine zusätzliche Erschließung notwendig und die Hausgärten zur Bürgerstraße ausgerichtet gewesen wären. Auf Grund der beengten Platzverhältnisse (Abstand zum Bauerbach) und der daraus resultierenden Grundstückstiefen eignet sich nur die Teilfläche entlang der Bürgerstraße (WA2) für eine Mehrfamilienhausbebauung.

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 7,5 m, eine Firsthöhe von 11,0 m und III Vollgeschosse festgesetzt. Gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung wurde das Maß für die First- und Traufhöhe um 1 m reduziert, um eine möglicherweise „erdrückende Wirkung“ auf die Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite zu vermeiden.

Für das WA1 wurde eine Wandhöhe von 6,50 m und II Vollgeschosse festgesetzt. Diese Maße lassen sich auch im städtebaulichen Umfeld wiederfinden. 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 (Altenbetreutes Wohnen, Pflegeeinrichtung). Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise vorgesehen, wie sie auch überwiegend im städtebaulichen Umfeld anzutreffen ist. Im Bereich des WA1 und WA2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA3 sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. 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 5,0 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 oberirdische 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. Im WA2 hingegen, wurde mit der Festsetzung eine andere Zielsetzung verfolgt. Die Begrenzung auf 6 Wohneinheiten sollte die Entstehung eines übermäßig großen Baukörpers vermeiden, welcher insbesondere die gegenüberliegende Bebauung überragen könnte. Darüber hinaus sollen somit unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe sowie Verkehrsentwicklungen vermieden werden.

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. Nach derzeitigen Planungen wird die explizite Festsetzung einer Fläche für eine Umspannstation im angrenzenden Bereich „Beim Weiherbrunnen“ vorgesehen.

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. Bei der Errichtung des Regenrückhaltebeckens sind zum geltenden Gewässerrand (5 m) des Bauerbachs Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde erfolgt.

Öffentliche und private Grünflächen

Im Süden des Geltungsbereichs wird die Festsetzung der privaten Grünfläche (p. G 1.) nahezu 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. Eine weitere private Grünfläche (p. G 2.) wurde im Nordosten, östlich des Fußweges festgesetzt.

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. Eine weitere hierfür notwendige Flächen wurde im Zuge des weiteren Verfahrens gesichert (ö.G.5).

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.

Bei den beiden öffentlichen Grünflächen ö.G. 1 und ö.G. 2 besteht die Zugänglichkeit für Grünpflegemaßnahmen über den angrenzenden Fußweg.

Flächen für Wasser

Der Verlauf des Bauerbachs wird als Wasserfläche festgesetzt. Er ist in seinem Bestand zu erhalten und wesentliches Gestaltungsmerkmal des städtebaulichen Konzeptes.

Flächen für Aufschüttungen

Zum Schutz vor zufließendem Außengebietswasser bei Starkregenereignissen wurden auf den Wohnbauflächen nördlich der privaten Grünfläche (p.G.1) sowie westlich des geplanten Regenrückhaltebeckens Flächen zur Aufschüttung festgesetzt. Im Zuge der Erschließungsplanung ist hier jeweils ein 1m breiter und 0,5 m hoher Wall zu schütten. Durch diese Geländemodellierung kann das anfallende Niederschlagswasser an den betroffenen Grundstücken vorbeigeleitet und anschließend in die Straßeneinläufe bzw. in den Bauerbach eingeleitet werden.

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. Hierbei handelt es sich um einen Schmutzwassersammler und einen Regenwasserkanal. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen diese ausschließlich auf öffentlichen Flächen (Straßenraum – öffentliche Grünfläche). Eine Ausnahme bildet ein später benötigter Schmutzwasserkanal westlich des geplanten Regenrückhaltebeckens zum Anschluss an die Bestandskanalisation bzw. den o.g. Schmutzwassersammler. Letzterer wird über ein Leitungsrecht gesichert. Gehölzpflanzungen und Geländeänderungen 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 auch im Kontext mit der Überplanung von Teilflächen des angrenzenden Bebauungsplans „Sondergebiet Kleintierzuchtanlage Bauerbach“. 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.

Weiterhin wurden auf Basis dieser Festsetzung eine Reihe von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen (Maßnahmen M2 und M3). Diese betreffen beispielsweise die Schaffung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechsen (M3) von ca. 1.700 m² auf den Flurstücken 573, 572, 571 und 652/1 (jeweils vollständig) sowie 595, 596, 597, 599, 600, 601 und 602 (jeweils teilweise). Zur Habitatstrukturaufwertung sollen auf der Maßnahmenfläche 8 Reisighaufen und 12 Vollrefugien angelegt werden. Vor Umsiedlung der Tiere ist der Eingriffsbereich sowie die CEF- Fläche mit einem Reptilienzaun zu schützen. Die Umsetzung der Maßnahme wurde von März – Juli 2022 durchgeführt. Die CEF-Fläche, insbesondere der Teilbereich südlich des Bauerbachs, profitiert von den geplanten Maßnahmen gegen Starkregenereignisse. Sie leiten zufließendes Außengebietswasser direkt in den angrenzenden Bauerbach.

Weiterhin wurden für die entfallenden Brutstätten von Blaumeise, Kohlmeise und Star im Februar 2022 bereits 16 Nistkästen im Bereich der städtischen Flurstücke Nr. 192/

9 und 693 aufgehängt. Die Maßnahmen für den großen Feuerfalter werden im Rahmen des Änderungsverfahrens „Beim Weiherbrunnen“ umgesetzt.

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. Ebenso wurde am östlichen Rand des WA3 ein Leitungsrecht für den bestehenden Mischwasserkanal festgesetzt. Damit nach einer möglichen Aufteilung des Flst. Nr. 551 eine ordnungsgemäße Entwässerung nach Osten in Richtung des bestehenden Mischwasserkanals erfolgen kann, wurde weiterhin am südlichen Rand des WA3 ein weiteres 3 m breites Leitungsrecht (L2) festgesetzt. Die Leitungsrechte (L1) werden zugunsten der Stadt Bretten, Eigenbetrieb Abwasser eingetragen. Die Fläche muss jederzeit zugänglich sein und darf weder überbaut noch bepflanzt werden. Weiterhin sind hier keine Geländeänderungen oder Erdüberschüttungen zulässig. Das Leitungsrecht (L2) wird zu Gunsten eines späteren privaten Eigentümers festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan wurde für die privaten Baugrundstücke ein Pflanzgebot (Pfg1) festgesetzt. Hierbei ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum bzw. Strauch entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Auf das ursprüngliche Pflanzgebot Pfg 2 (Baumreihe innerhalb des anzulegenden Wiesensaums) wurde zu Gunsten der hier vorgesehenen CEF-Fläche für die Zauneidechse verzichtet. Durch die Anpflanzung würde es zu einer zusätzlichen Verschattung der Flächen kommen, was sich kontraproduktiv auf den Lebensraum der Zauneidechsen auswirken würde.

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 ist ein Abstand von 1,0 m zulässig.

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

Zur Erreichung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Einheitlichkeit 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 gesetzlichen Umlegungsverfahren 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 bei Verfahrensbeginn als Pferdekoppel genutzt wurde. Das Plangebiet wird am tiefsten Punkt vom Bauerbach durchquert. Im nordwestlichen Bereich verläuft der Bauerbach als offenes Gewässer; im Bereich des Flurstücks 701 kommt er aus einer Verdolung. 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 und 5.2 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. Deren Nachweis konzentrierte sich aber überwiegend auf den östlich angrenzenden Bereich „Beim Weiherbrunnen“. 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 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.⁶

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.

⁶ Vgl. Geowissenschaftliche Portal für Baden-Württemberg, abgerufen unter: <https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie/keuper/hydrogeologischer-ueberblick>, Stand: 08.11.2021.

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 dominieren zum Zeitpunkt des Verfahrensbeginns 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.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird insbesondere durch das geplante Regenrückhaltebecken geringfügig in das geschützte Offenlandbiotop (Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach“) eingegriffen. Ein hierzu erforderlicher Antrag wurde gestellt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Karlsruhe erfolgt die Abhandlung des Eingriffs zeitnah im Rahmen des größeren Eingriffs im benachbarten Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“.

Fauna

Im Zuge der Planungsumsetzung kommt es zu einem Verlust von Nahrungs- und Lebensraumhabitaten. Dies betrifft in erster Linie die „Zauneidechse“ und diverse Brutvogelarten. Im Hinblick auf die Zauneidechse sind das Absammeln und Umsiedeln der Tiere im Vorfeld der Baumaßnahme unumgänglich. Entsprechende Flächen für Ersatzhabitate wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert (Maßnahme M3). Bedenken hinsichtlich der Eignung der CEF-Fläche M3 (insbesondere die Teilfläche südlich des Bauerbachs) auf Grund von Überschwemmungen durch Starkregenereignisse konnten durch das Aufzeigen der geplanten Maßnahmen ausgeräumt werden.

Für die betroffenen Brutvogelarten werden entlang der alleeartigen Bepflanzung im Bereich der Bürgerstraße sowie auf dem öffentlichen Flurstück Nr. 693 Ersatznistkästen aufgehängt (Maßnahme M2). Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wurden diese Maßnahmen ab Februar 2022 umgesetzt.

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.

Boden

Allgemein beeinflussen Böden die Temperaturausbildung 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.

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. Anträge dazu erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

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	▪ Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der GRZ.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen. ▪ Pflanzgebote auf privaten Grundstücken zur Erhöhung des Grünflächenanteils. ▪ 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. ▪ Bereitstellung von Nistkästen. ▪ Installation eines Reptilienschutzzauns ▪ Schaffung eines Ersatzhabitates für die Zauneidechse.
<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 „Schottergärten“. ▪ 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.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten und Stellplätze. ▪ Verbot von „Schottergärten“
<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) und Begrenzung der Wohneinheiten. ▪ 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.

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 eine gesonderte 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 Lärmbelästigungen 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 einhergehenden Anlieger-, Besucher-, und Lieferverkehr. Während der Abbruch-, Erschließungs- und Hochbauarbeiten kommt es möglicherweise zu Abfällen, die fachgerecht zu entsorgen sind. Die Ver- und Entsorgung ist durch die neu herzustellenden und angrenzenden Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sichergestellt. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System/Vorflut abgeleitet.

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 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- und 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 Mobilitätskonzeptes 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 bzw. einem Hochwasserentstehungsgebiet nach § 78d WHG. Nichtsdestotrotz werden Teile des Vorhabenbereichs im Falle von Starkregenereignissen durch wesentliche potenzielle Fließwege gekreuzt. Die Überflutungsausdehnung erstreckt sich teilweise bis ins Plangebiet, wodurch entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind. Näheres ist dem Punkt Starkregenereignisse zu entnehmen.

Zur Vermeidung von Gefahren im Falle von Starkregenereignissen wurden auf Basis des Starkregenrisikomanagementkonzeptes die Hauptableitungsbahnen identifiziert und entsprechende Maßnahmen ergriffen. Hierfür wurden an den betroffenen Stellen Aufwallungen vorgesehen, um das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken fernzuhalten und direkt auf die Straße bzw. im weiteren Verlauf in den Bauerbach zu leiten. Weiterhin soll durch die Straßengradiente ein Tiefpunkt herausgebildet werden, an dem sich das Wasser sammeln und dann auf Grund des natürlichen Gefälles Richtung Bauerbach fließen kann.

Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden und ihrer Unterbringung

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

Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Änderung des Bebauungsplans eingestellt. Für die Planung spricht, dass mit der geänderten Konzeption (auch im Zusammenhang mit dem benachbarten Teilbereich „Beim Weiherbrunnen- 1. Änderung und Erweiterung“) eine deutlich wirtschaftlichere Erschließung bei gleichzeitiger Verbesserung der Verkehrsanbindung (direkte Anbindung an die Bürgerstraße) gewährleistet werden kann. Die beiden Teilbereiche „Obere Krautgärten“ und „Beim Weiherbrunnen“ sind

erschließungswirtschaftlich als eine Einheit zu betrachten und wurden deshalb in ein Gesamtkonzept überführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Obere Krautgärten-1.Änderung“ werden hierfür in einem ersten Schritt die Weichen gestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregungen betrafen einerseits die geplanten Gebäudehöhen, insbesondere im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses (WA2), Bedenken hinsichtlich der geplanten Verkehrsführung sowie Fragen zum Umgang mit Starkregenereignissen.

Die Bedenken zur Höhenentwicklung wurden - auch mit Verweis auf die gegenüber der Bürgerstraße geringere Geländehöhe wie auch die oberhalb einer Böschung befindliche Bebauung an der Amselstraße - durch eine Reduzierung von Wand- und Firsthöhe um jeweils einen halben Meter sowie durch eine Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten (sechs) berücksichtigt.

Mit Verweis auf die Vorteile der aktuell geplanten Erschließung/ Verkehrsführung (direkte Ableitung des Verkehrs auf die Bürgerstraße), die geplanten Wendemöglichkeiten (zeitweises Provisorium im Bereich Krautgärten sowie in Stichstraßen im Bereich Weiherbrunnen) sowie eine Auflistung der Maßnahmen gegen Starkregenereignisse, konnten auch die übrigen Bedenken ausgeräumt werden.

Die während der Träger – und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themenfelder Artenschutz und Starkregenniederschlag und wurden vom Landratsamt Karlsruhe (Untere Naturschutzbehörde, Gewässerschutz) vorgebracht.

So wurde die Eignung der geplanten CEF- Fläche M3 in Frage gestellt, da die Befürchtung bestand, dass diese Fläche auf Grund der Gewässernähe (insbesondere bei Starkregen) überschwemmt werden kann und sich somit als Lebensraum für die Zauneidechsen disqualifiziert. Weiterhin wurde von Seiten des Gewässerschutzes die Festsetzung konkreter Schutzmaßnahmen im Falle von Starkregenereignissen gefordert.

In einem gemeinsamen Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde konnten die Bedenken zur Eignung der Fläche mit Verweis auf die geplanten Starkregen-Schutzmaßnahmen ausgeräumt werden. Hierzu zählen einerseits die Festsetzung von Flächen zur Aufschüttung entsprechend der Fließwege des Wassers bei Starkregen.

So soll zwischen Wohnbauflächen und privatem Grabeland eine Aufwallung von ca. 0,5 m vorgenommen werden. Gleiches gilt für die Wohnbauflächen nordwestlich des geplanten Regenrückhaltebeckens.

Weiterhin sieht die Straßenplanung die Ausbildung eines Tiefpunktes vor. So können die anfallenden Wassermassen von den Wohnbauflächen ferngehalten, am Tiefpunkt gesammelt und dann zum Bauerbach geleitet werden. Von diesen Maßnahmen profitiert auch die o.g. CEF- Fläche M3.

Vor dem Hintergrund des dargelegten Abwägungsergebnisses kommt die Stadt Bretten zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan „Obere Krautgärten 1. Änderung“ als Satzung zu beschließen.

13 Anlagen

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

Anlage 2- Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ in Bretten Bauerbach“.