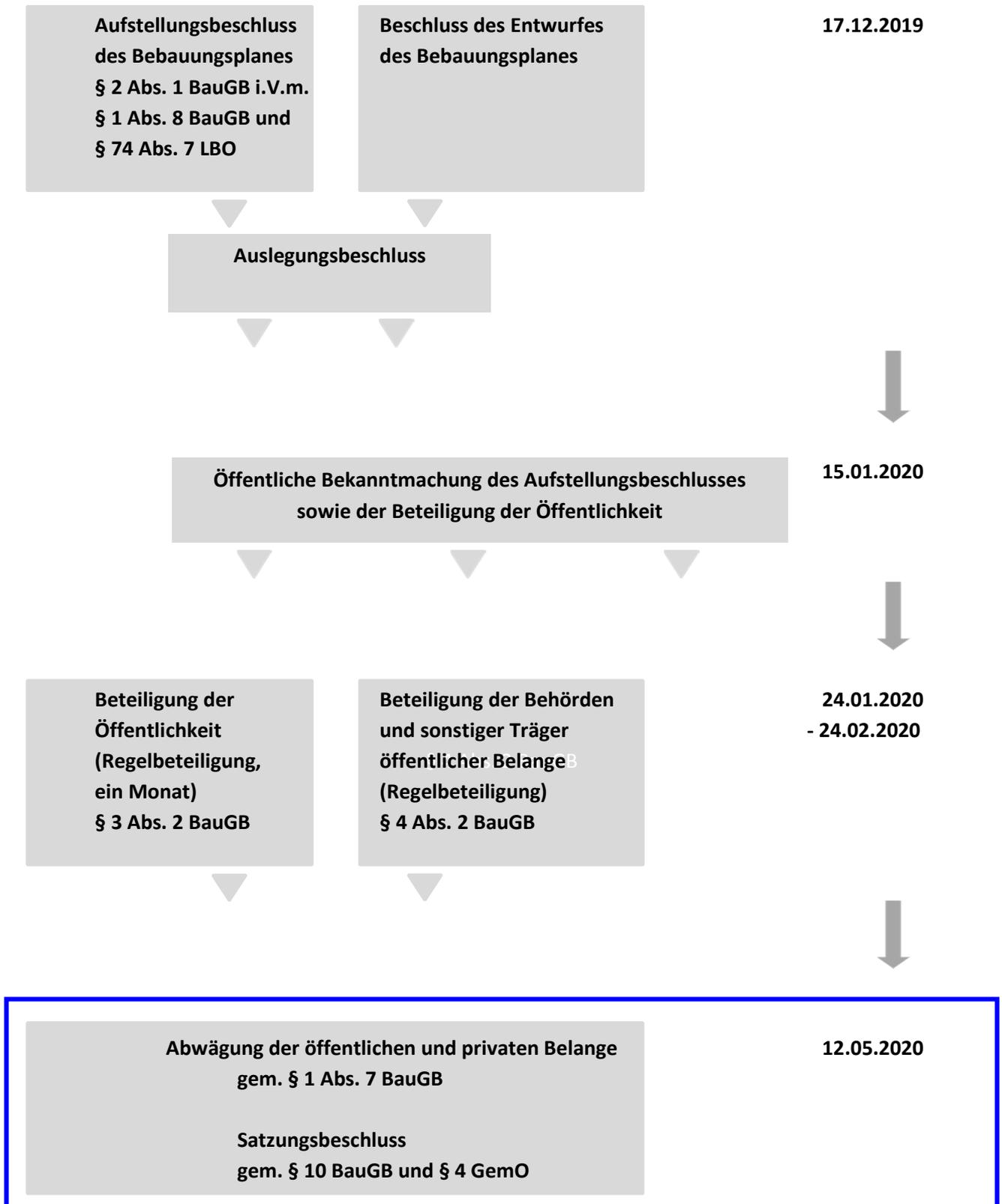


Erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“: Verfahrensübersicht

Beschleunigter Bebauungsplan gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB



Erste Änderung des Bebauungsplans "Am Schänzle" mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten
 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit + Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. 4a BauGB,

Stand: 12.05.2020

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
---	---	---	---	---
Lfd. Nr.	TöB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, vom 05.02.2020	<p>Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Änderung.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Potentialanalyse stellt im übrigen Plangebiet einige Gebäude fest, die freie Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse aufweisen. Daher sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass im Falle des Abbruchs dieser Gebäude der Bauherr die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachweisen muss.</p>	<p>In den Bebauungsplanfestsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Am Schänzle“ ist bereits ein Hinweis zu geltenden artenschutzrechtlichen Vorschriften und den daraus sich ergebenden Erfordernissen bei Baumaßnahmen enthalten.</p> <p>Der Anregung des Landratsamtes wird entsprochen, indem nun eine Ergänzung des bisherigen Hinweises bezüglich des Abbruchs von Gebäuden mit freien Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse erfolgt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der bislang schon im Bebauungsplan „Am Schänzle“ enthaltene Hinweis 8 zu artenschutzrechtlichen Vorschriften wird in der Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplanes um folgenden Satz ergänzt: „Im Falle des Abbruchs von Gebäuden, die freie Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse aufweisen, muss der Bauherr die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachweisen“.</p>
2	Abwasserverband Weißach- und Oberes Saalbachtal, Heidelberg vom 03.03.2020	Die Änderungen im BG „Am Schänzle“ sind hier für uns sehr geringfügig und deshalb als irrelevant einzustufen.	Aus dieser Stellungnahme ergibt sich kein Handlungsbedarf.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Stadt Bretten Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Bretten vom 13.02.2020	<p>Im Abschnitt 3 - Inhalt der Bebauungsplanänderung / Bebauungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, ergänzte und geänderte Festsetzungen, Absatz 5</p> <p>ist folgender Text als Ergänzung aufzunehmen:</p> <p>„Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht</p>	Die Anregungen des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung Bretten bezüglich von Solaranlagen auf den hier neu zugelassenen Flachdächern sind nachvollziehbar, aufgrund von der bereits überlasteten Kanalisation vor Ort notwendig und auch unter Klimaschutzrechtlichen Aspekten sinnvoll. Sie werden daher in die Bebau-	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ wird unter Örtliche Bauvorschriften Punkt 1. Staffelgeschosse folgende Ergänzung aufgenommen:</p>

Erste Änderung des Bebauungsplans "Am Schänzle" mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten
 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit + Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. 4a BauGB,

Stand: 12.05.2020

		<p>auch unabhängig von eventuell auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.</p> <p>Das Dachflächenwasser von geneigten Dächern und Dachterrassen darf nur über Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von max. 0,5 l/s der öffentlichen Kanalisation in der Heilbronner Straße eingeleitet werden.</p> <p>Das Fassungsvermögen der Retentionszisternen muss mindestens 30 l/m² projizierter Dachfläche/versiegelte Fläche betragen.</p> <p>Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen.</p> <p>Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sind in den Bauvorlagen darzustellen.“</p> <p>Hintergrund für die oben genannten Auflagen ist die bereits hydraulisch überlastete Kanalisation in der Heilbronner Straße. Daher sind Maßnahmen zur Rückhaltung und zeitverzögerten, gedrosselten Einleitung des anfallenden Regenwassers erforderlich.</p>	<p>ungsplanänderung aufgenommen.</p>	<p>„Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von eventuell auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.</p> <p>Das Dachflächenwasser von geneigten Dächern und Dachterrassen darf nur über Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von max. 0,5 l/s der öffentlichen Kanalisation in der Heilbronner Straße eingeleitet werden. Das Fassungsvermögen der Retentionszisternen muss mindestens 30 l/m² projizierter Dachfläche / versiegelte Fläche betragen. Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen.</p> <p>Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sind in den Bauvorlagen darzustellen.“</p>
4	<p>Stadt Bretten, Baurechtsbehörde, vom 27.01.2020</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Baurechtsbehörde im Bebauungsplanverfahren 1. Änderung „Am Schänzle“ sind folgende Punkte aufgefallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter Teil I, Punkt 3 des Satzungsentwurfes wird bestimmt: „Bei der Ausführung von Gebäuden mit Staffelgeschossen sind Wandhöhen bis max. 10,0 m zulässig. Für Bezugspunkte gelten die bislang im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.“ <p>In der Ursprungsfassung ist als unterer Be-</p>	<p>unterer Bezugspunkt für die zukünftig zulässige Wandhöhe von 10 m ist die öffentliche Verkehrsfläche. Normalerweise wäre diese Regelung ausreichend und zwar auch bei eventuell abfallenden Geländeverhältnissen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohngebiete und sich daran anschließende Bauvorhaben hat sich jedoch schon Anfang der neunziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts gezeigt, dass einige Architekten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die ersten beiden Anregungen werden wie in der Abwägung erläutert nicht berücksichtigt.</p> <p>Der dritten Anregung wird gefolgt, die vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen in den beiden Nutzungsschablonen WA2 und WA4 werden vorgenom-</p>

Erste Änderung des Bebauungsplans "Am Schänzle" mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten
 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit + Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. 4a BauGB,

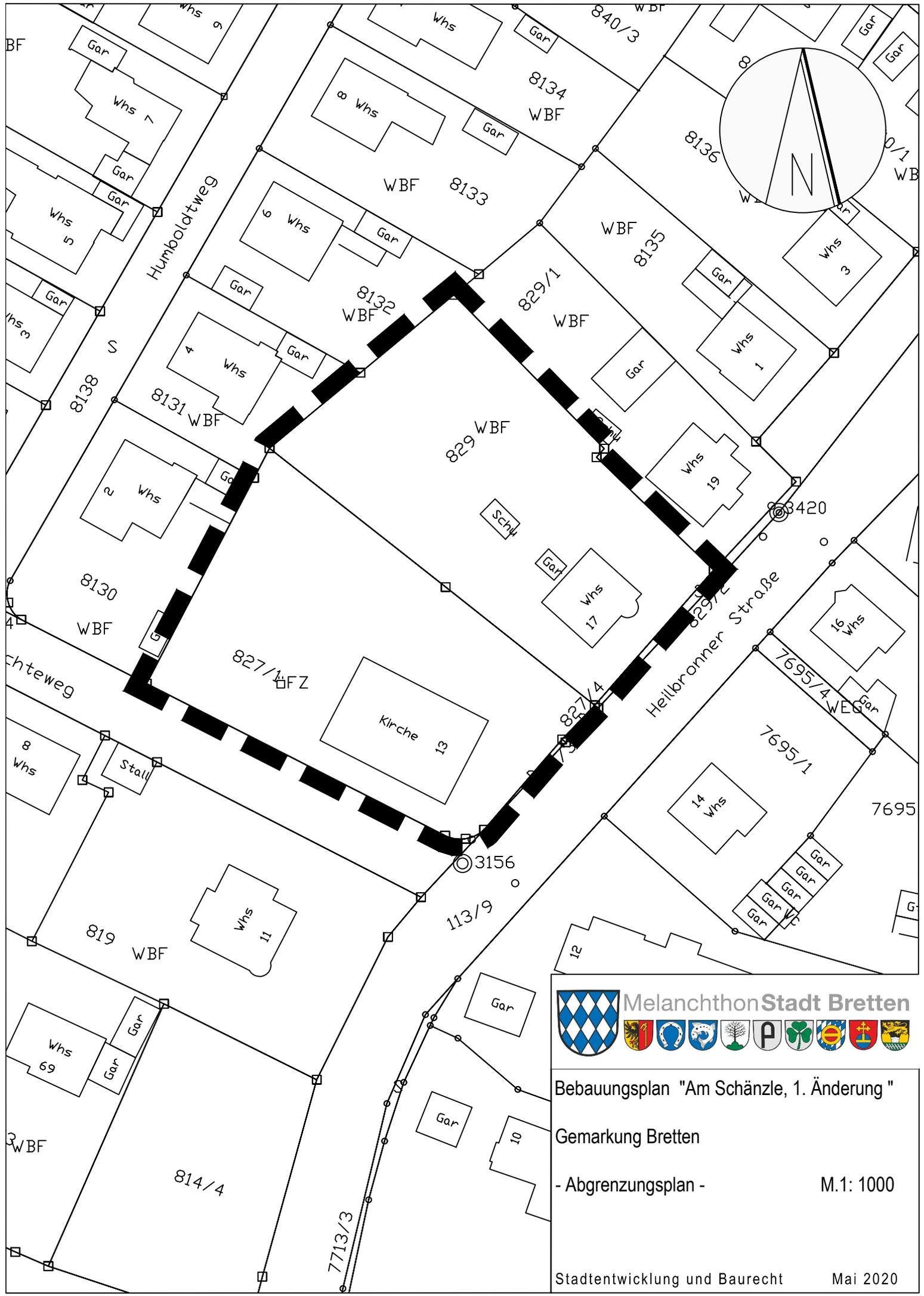
Stand: 12.05.2020

		<p>zugspunkt die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bestimmt. Im zweiten Satz wird allerdings ergänzend bestimmt: „Die Maße sind an allen Ecken der Gebäude einzuhalten“.</p> <p>Die Baurechtsbehörde sieht aufgrund der abfallenden Geländeverhältnisse diese Regelung als problematisch. Eine Wandhöhe von 10,0 m kann evtl. nicht an allen Gebäudeecken eingehalten werden. Wir bitten um nochmalige Überprüfung der Festsetzungen zur Wandhöhe (unterer Bezugspunkt) und ggf. um Abänderung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Entwurf des zeichnerischen Teils ist innerhalb des Planänderungsgebietes zwischen den Grundstücken Flst.Nr. 827/1 und 829 eine Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (und des Maßes der Nutzung) eingezeichnet, obwohl durch diese 1. Änderung beide Grundstücke dem WA 4 angehören sollen. Wir bitten um redaktionelle Änderung. • Durch die Satzungsänderung werden im Plangebiet Staffelgeschosse ermöglicht. Diese sind mit Flachdach auszuführen. Die Wandhöhe darf 10,0 m betragen. Wir bitten um redaktionelle Änderung der Nutzungsschablone WA 4 im zeichnerischen Teil (Flachdach bei Staffelgeschoss sowie zulässige Wandhöhe). Die Nutzungsschablone lässt derzeit die 1. Änderung unberücksichtigt. <p>Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>keine einheitliche Höhe für ein Gebäude planen, wenn es nur diese Regelung gibt. Teilweise wurden Gebäude mit verspringendem First bzw. Höhenversätzen im Dach, in Richtung Garten höheren Anbauten, höheren Vorsprüngen etc. vorgesehen.</p> <p>Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu begrüßen. Deshalb halten wir die bislang schon im Bebauungsplan enthaltene Ergänzung „Die Maße sind an allen Ecken der Gebäude einzuhalten“ für sinnvoll. Die Festsetzungen zur Wandhöhe wurden nochmals geprüft, bedürfen aus städtebaulicher / bauplanungsrechtlicher Sicht jedoch keiner Änderung mehr.</p> <p>Die beiden Flurstücke Nrn. 827/1 und 829 liegen in unterschiedlichen Bereichen des Wohngebiets „Am Schänzle“. Das Flurstück Nr. 827/1 liegt im WA4 und das Flurstück Nr. 829 liegt im WA2. Dies soll auch zukünftig so bleiben. Deshalb ist im zeichnerischen Teil eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der Nutzung in Form einer „Kugellinie“ eingetragen.</p> <p>Die beiden Bereiche WA2 und WA4 unterscheiden sich bezüglich der Bauweise bzw. der zulässigen Gebäudelänge hin zur Straße und bezüglich der zulässigen Dachneigungen bei Gebäuden mit geneigtem Dach. Diese Regelungen sind in den beiden Bereichen städtebaulich sinnvoll und sollen auch zukünftig gelten.</p> <p>Durch diese Bebauungsplanänderung</p>	<p>men.</p>
--	--	--	---	-------------

Erste Änderung des Bebauungsplans "Am Schänzle" mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten
 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit + Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. 4a BauGB,

Stand: 12.05.2020

			<p>werden für ihren Geltungsbereich lediglich die bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften städtebaulich ergänzt, um an der zentralen Heilbronner Straße weitere architektonische Gestaltungsmöglichkeiten für Bauvorhaben zu eröffnen. Aus städtebaulicher Sicht sollen unabhängig davon die bisherigen Unterteilungen in WA2 und WA4 beibehalten werden.</p> <p>Die Nutzungsschablonen WA2 und WA4 ist die werden wie angeregt redaktionell geändert. Wie bislang in der Satzung schon festgesetzt werden die bei Staffelgeschossen zulässige Wandhöhe und die Dachform in beiden Schablonen eingetragen. Dies ist nicht zwingend erforderlich, da bei Bebauungsplänen immer der zeichnerische und der schriftliche Teil gemeinsam gelten und im schriftlichen Teil die entsprechenden Festsetzungen bereits getroffen waren bzw. sind, trägt jedoch zur Übersichtlichkeit der Festsetzungen bei.</p>	
--	--	--	---	--



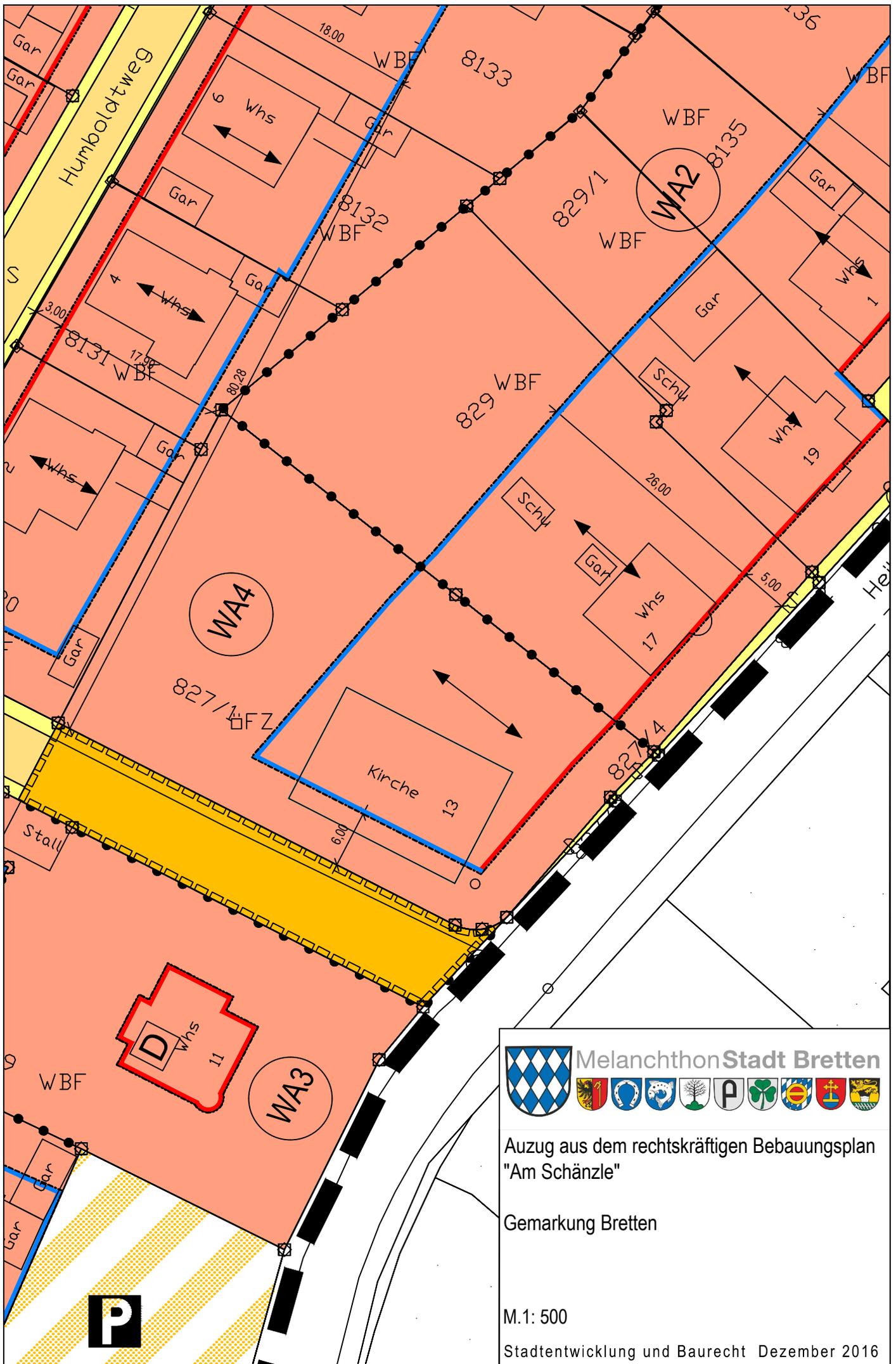
Melanchthon Stadt Bretten

Bebauungsplan "Am Schänzle, 1. Änderung"

Gemarkung Bretten

- Abgrenzungsplan -

M.1: 1000



Melanchthon Stadt Bretten

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
"Am Schänze"

Gemarkung Bretten

M.1: 500

Stadtentwicklung und Baurecht Dezember 2016

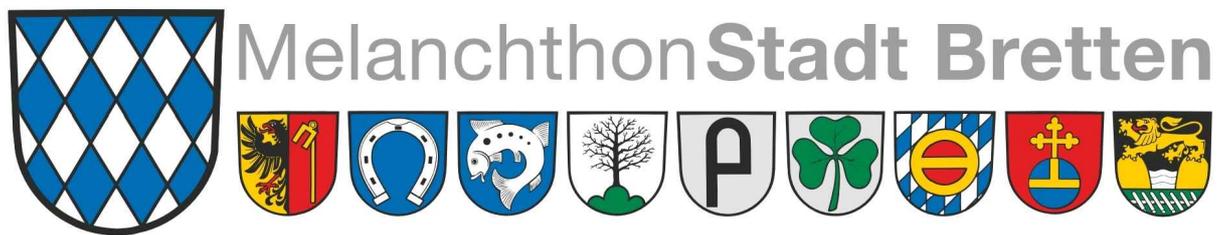
Verfahrensdaten:
 Aufstellungsbeschuß: 17.12.2019
 Entwurfsbilligung: 17.12.2019
 Offenlage: 24.01.2020 - 24.02.2020
 Satzungsbeschluss:

Ausfertigung:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom _____ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bretten übereinstimmen.
 Bretten,
 Für den Gemeinderat:
 In Vertretung:
 Nöltner
 Bürgermeister

In Vertretung:

 Nöltner, Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Bretten Nr. _____ vom _____ öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit rechtsverbindlich.



Projekt: Erste Änderung des Bebauungsplans "Am Schänzle" mit örtlichen Bauvorschriften		
Gemarkung: Bretten		Maßstab: 1:500
Plan: Rechtsplan		Fassung vom: 12.05.2020
bearbeitet: 12.19 Hausner	gezeichnet: 12.19 Klink	geplant: 12.19 Hausner

Stadtentwicklung und Baurecht
 Hermann-Beuttenmüller-Straße 6, 75015 Bretten, www.bretten.de

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze



Baulinie

←→ Firstrichtung

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Zulässige Wandhöhe	Zulässige Firsthöhe
Bauweise	Zulässige Hausform und Anzahl der max. zulässigen Nutzungseinheiten

Dachform / Dachneigung

O offene Bauweise

a abweichende Bauweise (Gebäuelänge 15 m)



nur Einzelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenfläche



privatgenutzte Verkehrsfläche



Gehweg

4. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



denkmalgeschütztes Bauwerk

sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB) (Ursprung)



Grenze des Planänderungsgebietes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des
Maßes der Nutzung

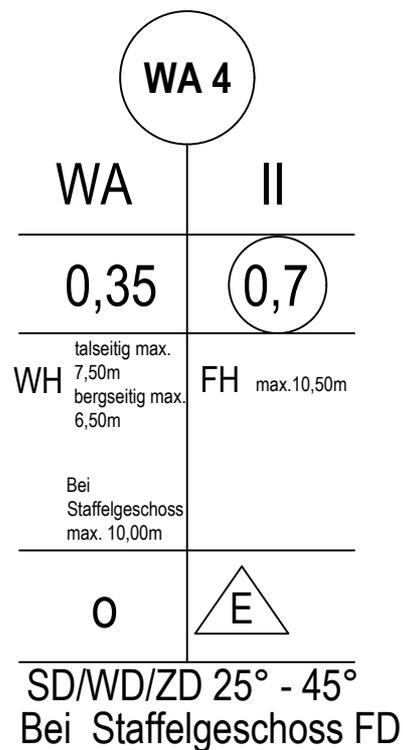
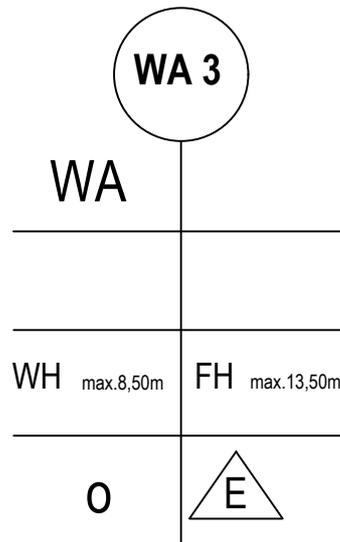
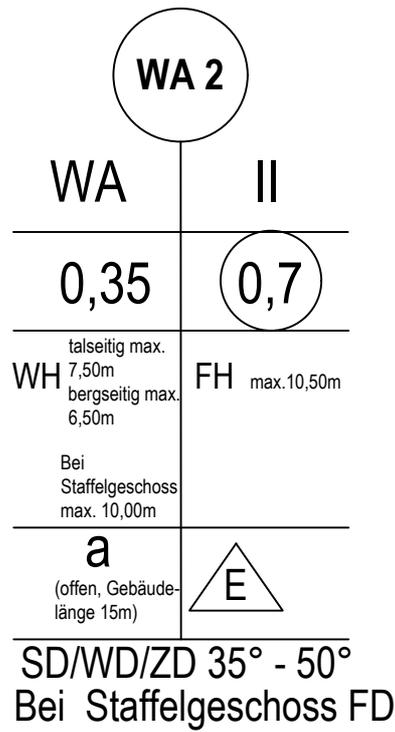


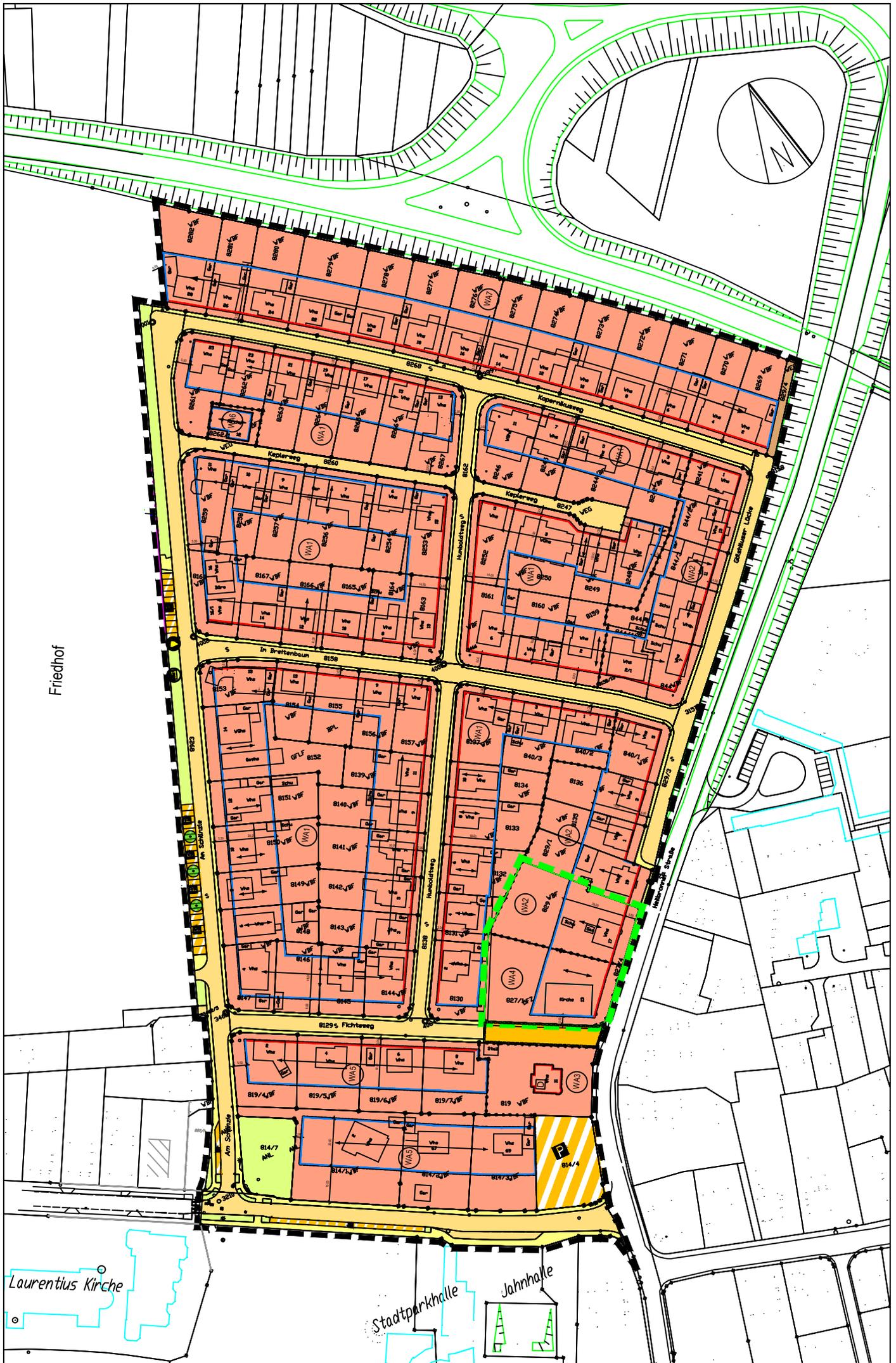
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Nutzungsschablonen:





Friedhof

Laurentius Kirche

Stadtparkhalle

Jahnhalle



STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

Satzung

A. der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“, Gemarkung Bretten

B. der ersten Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Schänzle“, Gemarkung Bretten

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Nr. 52, S. 2414), zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung 1990, zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (Ges.Bl.S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (Ges.Bl.S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am tt.mm.jjjj die erste Änderung des Bebauungsplans „Am Schänzle“ mit örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen: Die erste Änderung des vorgenannten Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 i.V.m. 13a BauGB.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan zur Bebauungsplanänderung vom Dezember 2019. Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sowie der örtlichen Bauvorschriften werden die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Vorschriften entsprechend ergänzt oder ersetzt, soweit sie vom Geltungsbereich der oben genannten Änderung des Bebauungsplans erfasst werden.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- A. Bebauungsplan mit
 - a. zeichnerischem Teil in der Fassung vom 12. Mai 2020
 - b. planungsrechtlichen Festsetzungen vom 17. Dezember 2020
- B. örtliche Bauvorschriften vom 12. Mai 2020

Beigefügt sind:

- Begründung (§9 Abs. 8 BauGB)
- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (Potentialanalyse)

§ 3 Gegenstand der Planänderung

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schänzle" werden die bislang geltenden Festsetzungen für die Flurstücke Nrn. 872/1 und 829 wie folgt geändert und ergänzt:

Bebauungsplan M 1:500 (zeichnerischer Teil)

Die bislang auf dem Flurstück Nr. 827/1 ausgewiesene überbaubare Fläche (Baufenster) wird um 2,5 m in südlicher Richtung hin zum Fichteweg erweitert.

Teil I, Bebauplanungsvorschriften (Bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen)

Punkt 3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Bei der Ausführung von Gebäuden mit Staffelgeschossen sind Wandhöhen bis maximal 10,0m zulässig. Für Bezugspunkte gelten die bislang im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Punkt 5. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Tiefgaragen dürfen die hintere Baugrenze bis zu 6,0 m überschreiten, sofern sichergestellt ist, dass sie gänzlich im Gelände liegen und von außen bzw. für die Nachbarschaft nicht sichtbar sind. Mit Rücksicht auf die Nachbarn darf das vorhandene Gelände zur Überdeckung von Tiefgaragen hinter dem ausgewiesenen Baufenster nur maximal 0,5 m aufgefüllt werden.

Teil II, Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Punkt 1. Staffelgeschosse

Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse ist im Planänderungsgebiet ein Staffelgeschoss zulässig. Sofern ein Staffelgeschoss zur Ausführung gelangt, ist dieses mit durchgängig begrüntem Flachdach zu errichten (eine extensive Begrünung ist ausreichend).

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von eventuell auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

Solaranlagen auf Flachdächern dürfen das Dach um bis zu 1,5 m überschreiten, um einen höheren Wirkungsgrad zu erreichen und die Funktion des Gründaches nicht zu behindern.

Das Dachflächenwasser von geneigten Dächern und Dachterrassen darf nur über Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von max. 0,5 l/s der öffentlichen Kanalisation in der Heilbronner Straße eingeleitet werden. Das Fassungsvermögen der Retentionszisternen muss mindestens 30 l/m² projizierter Dachfläche / versiegelte Fläche betragen. Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Teil III. Hinweise

Punkt 8. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Im Falle des Abbruchs von Gebäuden, die freie Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse aufweisen, muss der Bauherr die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachweisen.

§ 4

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der unter § 3 angeführten Punkte geändert.

Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Am Schänzle" sind weiterhin im Planänderungsgebiet gültig.

§ 5

Inkrafttreten

Die erste Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bretten, 12. Mai 2020

Nöltner
Bürgermeister

STADT BRETEN

LANDKREIS KARLSRUHE

.....
Begründung

zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“,

Gemarkung Bretten
.....

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planänderungsgebiet	1
1.1	Lage im Raum, Abgrenzung und Größe	1
1.2	Bestand	2
2	Ziele und Zwecke der ersten Bebauungsplanänderung	2
2.1	Grund der ersten Planänderung	2
2.2	Geltendes Recht und andere Planungen	3
2.3	Verfahren	4
3	Inhalt der Bebauungsplanänderung / Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, ergänzte und geänderte Festsetzungen	4
4	Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	5
4.1	Schutzgebiete und geschützte Bereiche	7
5	Planverwirklichung und Kostenschätzung.....	7

Planungsbericht

1 Planänderungsgebiet

1.1 Lage im Raum, Abgrenzung und Größe

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ umfasst die beiden Flurstücke Nrn. 827/1 und 829 (Heilbronner Straße 13 und Heilbronner Straße 17) des bestehenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Schänzle“, Gemarkung Bretten, der seine Rechtskraft am 21.12.2016 erlangte. Das Planänderungsgebiet liegt nördlich des Kreuzungsbereichs des Fichtewegs und der Heilbronner Straße“.

Der aktuell zur Änderung vorgesehene Teilbereich des Bebauungsplanes "Am Schänzle" umfasst eine Fläche von 3.248 m².



1.2 Bestand

Bei dem Bebauungsplanänderungsgebiet handelt es sich um zwei Flurstücke mit Größen von 1.662 m² und 1.586 m². Das Eckgrundstück Fichteweg / Heilbronner Straße ist mit der neuapostolischen Kirche Bretten bebaut. Bei dem nördlich davon liegenden Grundstück handelt es sich um eine Baulücke. Diese war bis 2013 bebaut, am Ende des Jahres 2013 wurde das ursprünglich darauf errichtete Wohnhaus abgerissen und das Grundstück gänzlich freigeräumt.

Bei dem Bebauungsplanänderungsgebiet handelt es sich um eine Teilfläche des 8,5 ha großen bestehenden und annähernd vollständig bebauten Wohngebiets "Am Schänzle". Die darin vorhandenen Gebäude wurden überwiegend in den fünfziger, sechziger und siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts errichtet. Dieses Wohngebiet umfasst insgesamt 89 bebauten Grundstücke sowie drei Baulücken, von denen eine, wie beschrieben, in diesem Änderungsbereich liegt.

Im gesamten Wohngebiet "Am Schänzle" sind überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden, diese werden durch mehrere Mehrfamilienhäuser und zwei aneinander gebaute Wohnhäuser ergänzt. Im Gebiet liegen auch die Gebäude zweier Kirchengemeinden (eins davon ist die genannte neuapostolische Kirche) und einer ehemaligen Gärtnerei. Weiterhin befinden sich im Gebiet einige Büros und eine Kanzlei, diese dienen der Ausübung freier Berufe.

2 Ziele und Zwecke der ersten Bebauungsplanänderung

2.1 Grund der ersten Planänderung

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die Bebauungsmöglichkeiten auf zwei sehr großen Grundstücken im Wohngebiet "Am Schänzle" erweitert werden, die in zentraler Lage an der Heilbronner Straße liegen. Im Vergleich zu diesen beiden Grundstücken sind alle übrigen Flurstücke zwischen dem Fichteweg und der nördlich des Wohngebiets "Am Schänzle" verlaufenden B 35 deutlich kleiner. Dies gilt insbesondere auch für die benachbarten westlich und nördlich liegenden Grundstücke.

Derzeit ist eine immense Nachfrage nach Wohnraum in Bretten vorhanden. Es gibt einen großen Bedarf an zentral gelegenen modernen Wohnungen. Durch diese Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften städtebaulich so ergänzt, verfeinert und angepasst werden, dass auf den beiden Flurstücken leichter heutige Wohnstandards und im Trend liegende kubische Bauformen realisiert werden können als bislang. Diese Bauformen sind an der zentralen Heilbronner Straße gut vertretbar und in ähnlicher Form dort auch schon vorhanden, z.B. in der Heilbronner Straße 1. Je nach Gebäudeentwurf können auch zusätzliche Wohnungen neu entstehen.

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen weitere architektonische Gestaltungsmöglichkeiten zur Realisierung von Bauvorhaben eröffnet werden. Die bislang durch die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzten zulässigen Baumassen ändern sich durch diese Bebauungsplanänderung nicht, die bisher getroffenen Festsetzungen gelten weiterhin.

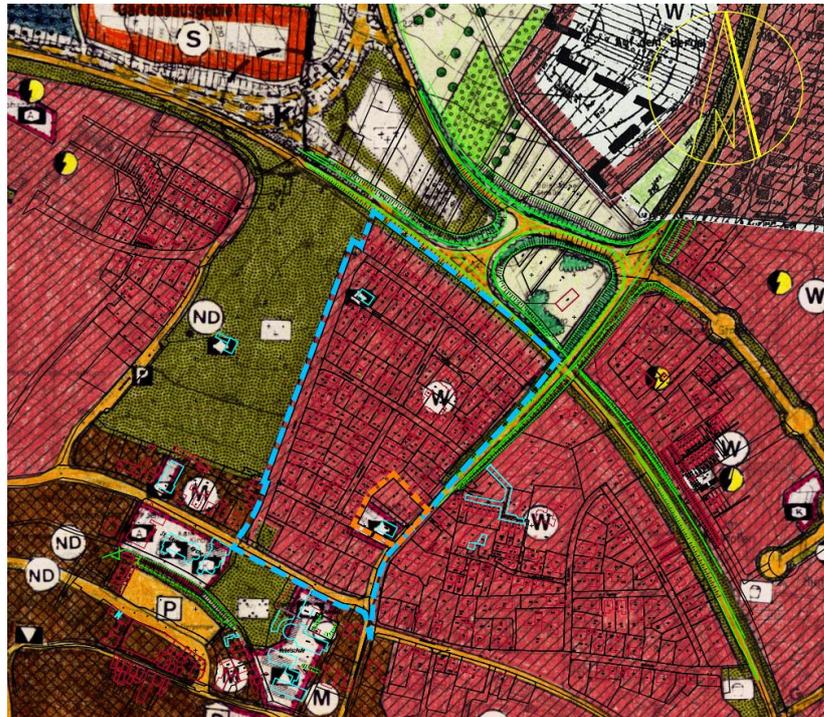
Für die im Planänderungsgebiet vorhandene große Baulücke liegen konkrete Baupläne für den Bau eines Mehrfamilienwohnhauses mit acht Wohnungen und Tiefgarage vor. Für dieses Bauvorhaben kann auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes "Am Schänzle" derzeit keine Baugenehmigung erteilt werden. Bislang werden durch das geplante Bauvorhaben die Wandhöhen durch ein unzulässiges Staffelgeschoss überschritten, die festgesetzte Dachneigung wird unterschritten und die hintere Baugrenze wird durch eine geplante Tiefgarage überschritten. Es ist auch das Ziel der Bebauungsplanänderung, dieses Bauvorhaben (oder unter Umständen ein anderes ähnliches) zu ermöglichen.

Für das benachbarte Flurstück der neuapostolischen Kirche sollen die Bebauungsmöglichkeiten gleichermaßen erweitert werden, hier insbesondere auch durch Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche - auch wenn durch die Kirchengemeinde aktuell keine Bauabsichten bestehen - um bei Bedarf später ein einheitliches Ortsbild am Kreuzungsbereich Fichteweg / Heilbronner Straße ermöglichen zu können.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist der Bereich als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand, dargestellt. Regionalplanerische Belange stehen dem Bebauungsplanänderungsverfahren daher nicht entgegen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist das gesamte Wohngebiet "Am Schänzle" und damit auch das Planänderungsgebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die dargestellte Nutzungsart bleibt durch die erste Änderung des Bebauungsplans unberührt.



Sonstige übergeordnete Planungen oder Zielsetzungen stehen dieser Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Der zur ersten Änderung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ umfasst eine Fläche von ca. 0,32 ha. Der ursprüngliche Bebauungsplan erlangte seine Rechtskraft am 21.12.2016.

2.3 Verfahren

Die erste Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB vollzogen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann für Bebauungspläne erfolgen, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Das beschleunigte Verfahren kann aufgrund der Abweichungsmöglichkeit von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften mit einem wesentlich niedrigeren Aufwand betrieben werden und führt zu schnellerem Planungsrecht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben, denn

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S.d. § (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sind nicht geplant und
- die Grundflächen im Planänderungsgebiet liegen sehr deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m², so dass auch von einer überschlägigen Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden kann.

Umweltrechtliche Belange werden nicht berührt, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen im beschleunigten Verfahren.

Auf der Basis der zum Bebauungsplan „Am Schänzle“ im Jahr 2014 durch das Büro Umweltplanung Dr. Münzing, Flein, erstellten artenschutzrechtlichen Potentialanalyse kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, siehe dazu auch Punkt 4 Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung / Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, ergänzte und geänderte Festsetzungen

Durch diese Bebauungsplanänderung wird das auf dem Flurstück Nr. 827/1 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Baufenster entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand in Richtung des Fichtewegs um 2,5 m erweitert.

Damit liegt das vorhandene Kirchengebäude zukünftig gänzlich im überbaubaren Bereich, was bislang nicht der Fall war. Zum Fichteweg bleibt mit einem Abstand von 3,5 m immer noch ein genügend großer Bereich frei von Bebauung, wie er bereits seit Jahren dort so vorhanden ist.

Weiterhin werden auf den beiden Flurstücken im Planänderungsgebiet Gebäude mit Staffelgeschossen alternativ zu den bislang schon und auch künftig weiterhin zulässigen Dachgeschossen ermöglicht. Diese Staffelgeschosse sind bislang ausgeschlossen, gehören aber zu im Trend liegenden Bauformen und lassen besonders attraktive Wohnungen mit viel Belichtung zu.

Dementsprechend werden die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (Punkt 3 der Bebauungsplanvorschriften) ergänzt. Bei der Ausführung von Staffelgeschossen werden zukünftig Wandhöhen bis maximal 10,0 m zugelassen, so dass die bislang im Planänderungsgebiet zulässigen festgesetzten Firsthöhen um 0,5 m unterschritten werden.

Zur Zulassung von Staffelgeschossen wird auch der entsprechende Passus in den Örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 1 ergänzt. Sofern Staffelgeschosse zur Ausführung gelangen, sind sie zwingend mit begrünten Flachdächern zu errichten, um dem Klimawandel entgegenzuwirken und eine Verbesserung des Kleinklimas zu erreichen.

Auf den Flachdächern von Staffelgeschossen sind Solaranlagen gemäß der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zulässig. In der Bebauungsplanänderung sind örtliche Bauvorschriften dazu erlassen, die sicherstellen, dass diese Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken und dass das Orts- und Straßenbild durch sie nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin ist in den örtlichen Bauvorschriften eine Regelung erlassen, wie das Dachflächenwasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten ist.

Hintergrund dieser Regelungen die bereits überlastete öffentliche Kanalisation in der Heilbronner Straße.

Da auf den beiden Flurstücken im Planänderungsgebiet die Anzahl der zulässigen Nutzungseinheiten nicht begrenzt ist und pro Wohnungen mehr Stellplätze nachzuweisen sind als in der Landesbauordnung vorgesehen, wird die Anlage von Stellplätzen in Tiefgaragen zukünftig erleichtert. Tiefgaragen dürfen zukünftig die hintere Baugrenze bis 6,0 m (eine Stellplatzlänge) überschreiten, sofern sichergestellt ist, dass sie gänzlich im Gelände liegen und von außen bzw. für die Nachbarschaft nicht sichtbar sind. Mit Rücksicht auf die Nachbarn darf das vorhandene Gelände zur Überdeckung von Tiefgaragen hinter dem ausgewiesenen Baufenster nur maximal 0,5 m aufgefüllt werden. Punkt der Bebauungsplanvorschriften wird dementsprechend angepasst.

Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Am Schänzle" sind weiterhin im Planänderungsgebiet gültig.

4 Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen findet bei Bebauungsplänen und deren Änderung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm keine Anwendung. In diesen Fällen gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung und Erweiterung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es dürfen keine Verstöße gegen den Artenschutz vorliegen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist im Jahr 2014 mittels einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse zum Bebauungsplan „Am Schänzle“ erfolgt.

Das Büro Umweltplanung Dr. Münzing, Flein, hat die artenschutzrechtliche Prüfung somit vollzogen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros zum Bebauungsplan „Am Schänzle“ ist als Anlage beigefügt.

Darin kam der Fachgutachter bezüglich des Artenschutzes bzw. artenschutzrechtlicher Konflikte zu folgendem Fazit:

„Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst, wenn die Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit (März-August) erfolgt oder gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt wurde. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

An wenigen Gebäuden bestehen freie Einflug- und Unterschlupfmöglichkeiten, so dass hier Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten (Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, ggf. auch der Raufledermaus und Graues Langohr) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Solange im Rahmen der Umsetzung der Planung keines dieser Gebäude abgerissen wird, besteht auch nicht die Gefahr, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1 und 3 BNatSchG erfüllt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen) sind nicht erforderlich.“

Die im Fazit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen, die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG umgehen sollen, wurden als textliche Festsetzungen bereits in den Bebauungsplan „Am Schänzle“ aufgenommen.

Die ergänzten und geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften) führen nicht zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen und haben letztlich keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Für Tiere ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine essentiellen Störungen. Eventuelle Störungen durch Baumaßnahmen werden zeitlich begrenzt und vorübergehend sein. Hinsichtlich des Artenschutzes ist von keiner artenschutzrechtlichen Konfliktsituation auszugehen, weil es sich um ein bereits früher ganz und heute zur Hälfte bebauten Planänderungsgebiet handelt. Bei der Nachbarschaft bzw. dem gesamten Wohnge-

biet „Am Schänzle“ handelt es sich um ein dicht bebautes Quartier und diese Bebauungsplanänderung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Bestand.

Auch hinsichtlich der Schutzgüter findet keine Beeinträchtigung statt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch und Erholung, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind zu vernachlässigen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Situation bzw. für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung im Vergleich zur bislang geltenden Beurteilungsgrundlage.

Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in Anbetracht dessen, dass es durch die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ zu keinen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

Das Flurstück Nr. 829 (Baulücke) ist seit Ende des Jahres 2013 freigeräumt. Das ursprünglich darauf vorhandene Gebäude wurde von privater Seite abgerissen und die vorhandenen Gehölze wurden gerodet (nach Inaugenscheinnahme und Zustimmung durch einen Gutachter zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange). Dies geschah somit vor der Erstellung der Potentialanalyse und bevor der Bebauungsplan seine Rechtskraft erlangte. Seither hat auf dem Grundstück keine Veränderung stattgefunden.

An den anderen Gebäuden und Grundstücken in der angrenzenden Umgebung bzw. Nachbarschaft, darunter auch das Kirchengebäude im Planänderungsgebiet, haben seit der Erstellung der Potentialanalyse keine Veränderungen stattgefunden. Für etwaige geplante Baumaßnahmen enthält bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Schänzle“ festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Der bislang schon im Bebauungsplan „Am Schänzle“ enthaltene Hinweis 8 zu artenschutzrechtlichen Vorschriften erhält mit der Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplanes zur Klarstellung eine Ergänzung, die sicherstellt, dass im Falle des Abbruchs von Gebäuden, die freie Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse aufweisen, die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch den Bauherrn nachgewiesen wird. Damit wird nochmals verdeutlicht, dass artenschutzrechtlich geltende Bestimmungen bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist bauplanungsrechtlich insgesamt sichergestellt.

Eine bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bzw. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist verfahrensrechtlich nicht vorgesehen.

4.1 Schutzgebiete und geschützte Bereiche

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlotter Platte“, das seit 07.09.1992 ausgewiesen ist.

Um dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes „Bauschlotter Platte“ nicht zu widersprechen, sind die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen zwingend zu beachten. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann bei Beachtung dieser Bestimmungen und Auflagen ausgeschlossen werden.

Ein Hinweis auf dieses Wasserschutzgebiet und die darin geltenden Bestimmungen und Auflagen ist im Bebauungsplan „Am Schänzle“ bereits enthalten.

Weitere Schutzgebietsverordnungen bzw. geschützte Bereiche wie Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, besonders geschützte Biotop nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg usw. liegen nicht auf dem Plangebiet.

5 Planverwirklichung und Kostenschätzung

Die Infrastrukturversorgung erfolgt über die bestehenden örtlichen Netze.

Für die Stadt Bretten entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Erschließungskosten und die Durchführung einer Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen verwaltungsintern lediglich Kosten beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht für die Erarbeitung dieser Bebauungsplanänderung.

Stadtentwicklung und Baurecht, Bretten, C. Hausner

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum B - Plan „Am Schänzle“ in Bretten



0.	INHALTSVERZEICHNIS	
1.	EINLEITUNG	3
1.1	Derzeitige Nutzung	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung - zukünftige Nutzung	4
1.3	Umgebende Nutzungen	5
2.	ARTENSCHUTZRECHT UND SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (AUS: GÖG IN: WWW.FFH-VP.NET › ARTENSCHUTZ)	5
3.	POTENTIELL ARTENSCHUTZRECHTLICH RELEVANTE HABITATE UND STRUKTUREN	7
4.	RELEVANZ DER VORHANDENEN STRUKTUREN FÜR ARTENSCHUTZRECHTLICH GESCHÜTZTE ARTENGRUPPEN	8
4.1	Fledermäuse	8
4.1.1	Ergebnisse	8
4.1.2	Quartierpotenzial	9
4.1.3	Fazit Fledermäuse	11
4.1.4	Literatur Fledermäuse	11
4.2	Vögel	12
4.3	Andere Säugetiere	14
4.4	Reptilien	14
4.5	Amphibien	14
4.6	Käfer	14
4.7	Libellen	14
4.8	Tagfalter, Heuschrecken, Wildbienen	15
4.9	Flora	15
5.	FAZIT	15

1. Einleitung

Die Stadt Bretten plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schänzle“ für die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle und erforderliche Steuerung der Weiterentwicklung dieses Wohngebietes, da die im bislang rechtsgültigen Bebauungsplan „Hinter dem Kloster und Im Breitenbaum“ getroffenen Aussagen nicht genau bzw. nicht umfassend genug sind.

Abb. 1:
Abgrenzung B-Plan „Am Schänzle“



1.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet Das Gebiet ist gekennzeichnet durch relativ große Grundstücke mit großzügigen Garten- und Grünbereichen.

Im Norden wird es durch die B 35 begrenzt, im Osten durch die Heilbronner Straße bzw. Gölshäuser Lücke und im Westen durch die Straße „Am Schänzle“. Im Süden bildet der Postweg die Grenze.

Im Plangebiet sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden, die durch einige Mehrfamilienhäuser ergänzt werden. Im Gebiet liegen zudem die Gebäude zweier Kirchengemeinden sowie eine Gärtnerei. Eine kleine Grünfläche sowie ein kleiner Parkplatz an der Poststraße gehören ebenfalls zum Plangebiet.

Im Gebiet sind zurzeit auch noch zwei Baulücken vorhanden.

Abb. 2:

Baulücke - Neubebauung



Die Gärten im Plangebiet sind unterschiedlich strukturiert jedoch zum aller größten Teil im landläufigen Sinne „gepflegt“.

Wie in Quartieren diesen Alters oft zu beobachten, befinden sich relativ viele hohe Bäume in den Gärten, die den Besitzern im Lauf der Zeit „davon gewachsen“ sind und nun oft Probleme durch bspw. Beschattung und umfangreichen Laub-/Nadelfall, v.a. aber hinsichtlich der Pflege bzw. letztendlich Entfernung machen.

1.2 Ziel und Zweck der Planung - zukünftige Nutzung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ mit örtlichen Bauvorschriften ist es, das bestehende Wohnquartier in seiner Nutzungsstruktur zu definieren, seine wohnbaulichen Qualitäten sowie seine Gebietscharakteristik zu erhalten und gleichzeitig seine städtebauliche Weiterentwicklung zu steuern.

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 8,52 ha.

1.3 Umgebende Nutzungen

In der näheren Umgebung befinden sich mit Stadtpark im Süden und Friedhof im Westen größere Grünflächen in der näheren Umgebung. Auch im Osten schließt sich an die Heilbronner Straße ein gut durchgrüntes Quartier an.

Es liegen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes; ebenso keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 NatSchG kommen im Plangebiet oder angrenzend nicht vor. Im westlich angrenzenden Friedhof befindet sich die „Kaiserlinde“ als Naturdenkmal.

2. Artenschutzrecht und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (aus: GÖG in: www.ffh-vp.net › Artenschutz)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung dient der artspezifischen Überprüfung, ob ein Vorhaben geeignet ist, die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG in Zusammenhang mit Abs. 5 zu erfüllen.

Die Verbote beinhalten im Einzelnen:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

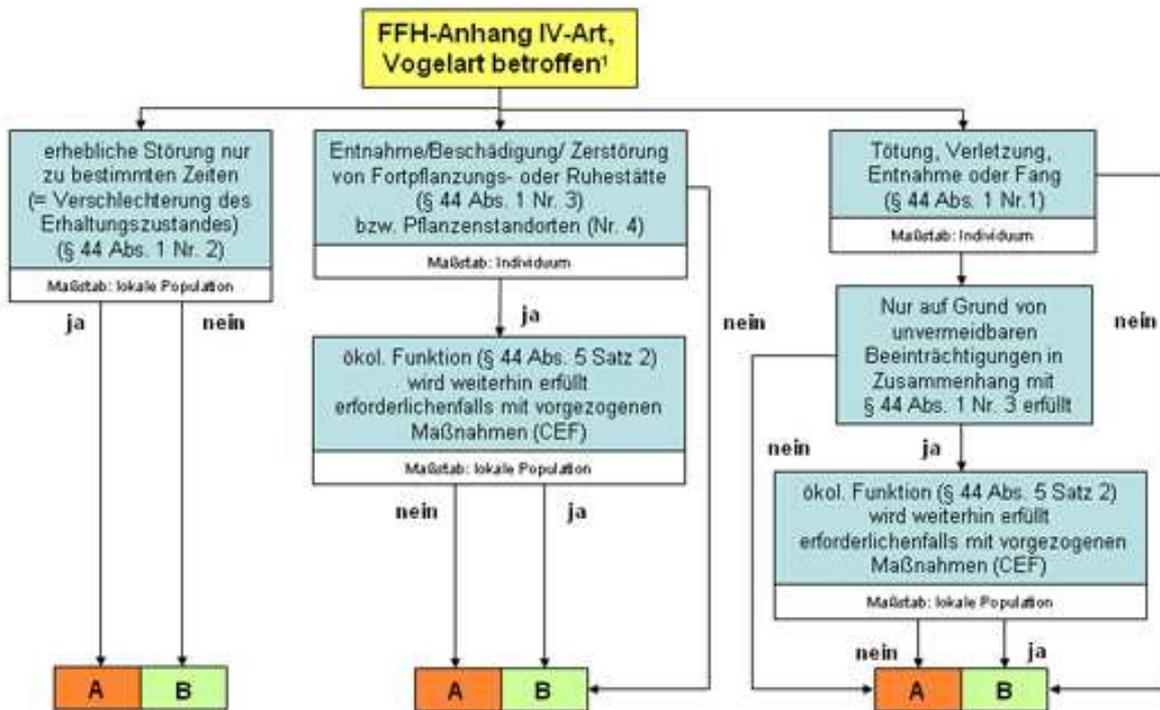
Einschränkung dieser Verbote finden sich in § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG. Sind in Anhang IVa der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können hierfür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG. Allerdings ist von einer artenschutzrechtlichen Relevanz von Nahrungsstätten auszugehen, „wenn die geschützte Lebensstätte infolge der Vernichtung einer mit ihr in einem direkten funktionalen Zusammenhang stehenden

Nahrungsstätten an Wert verlieren.“ (Gellermann 2003). Sind Nahrungs- und Jagdhabitate also essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte, sind auf sie auch die Verbote des § 44 (1) 3 BNatSchG anzuwenden.

Abb. 3:

Ablaufschema der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für FFH-Anhang IV-Arten und betroffene Vogelarten (verändert nach GÖG in www.ffh-vp.net › Artenschutz)



A	B
Verbotstatbestand erfüllt Ausnahmeprüfung (§ 45 Abs. 7 S. 1 und S. 2)	Verbotstatbestand nicht erfüllt Vorhabenzulassung ggf. mit Inhalts-/nebenbestimmungen, Monitoring (§ 44 Abs. 5 Satz 2-4)
Zur Ausnahmeprüfung	Ggf. weiter auf der rechten Seite ²

3. Potentiell artenschutzrechtlich relevante Habitate und Strukturen

Als artenschutzrechtlich relevante Strukturen sind im Plangebiet in erster Linie die Gebäude und die Gehölze anzusehen.

Der Wohngebietenutzung entsprechend dominieren bei den Gehölzen nicht standortgerechte - oft exotische - Arten. Bei den Großbäumen ist ein großer Anteil von Koniferen zu beobachten.

Als Unterwuchs fungiert mit wenigen Ausnahmen i.d.R. Zierrasen.

Abgesehen von einem Abbruchhaus sind auch die Gebäude meist in einem guten Zustand - soweit dies von der Straße aus zu beurteilen war.

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen wurden Vögel und Fledermäuse als artenschutzrechtlich hauptsächlich relevante Artengruppen angesehen und die Untersuchung daraufhin abgestellt.

Es fanden 3 Ortsbesichtigungen statt:

- 13.4.2014 Übersichtsbegehung Strukturen (Dr. T. Münzing),
- 14.4.2014 Übersichtsbegehung Fledermäuse (Dr. H. Turni, Dipl.-Biol. J. Blank),
- 25.4.2014 Übersichtsbegehung Vögel (Dr. T. Münzing)

Bei den Geländebegehungen haben sich keine Beobachtungen oder Anhaltspunkte für das Vorkommen seltener oder streng geschützter Arten ergeben.

4. Relevanz der vorhandenen Strukturen für artenschutzrechtlich geschützte Artengruppen

4.1 Fledermäuse

Die Übersichtsbegehung im Hinblick auf Fledermäuse erfolgte am 14.04.2014. Das Augenmerk lag auf der Erfassung fledermausrelevanter Habitatstrukturen und potenzieller Quartiere an und in den vorhandenen Gebäuden bzw. Gehölzbeständen. Darüber hinaus erfolgten Datenrecherchen (AGF, LUBW, eigene Untersuchungen in angrenzenden Gebieten).

4.1.1 Ergebnisse

Das Plangebiet befindet sich im Messtischblatt 6918 (TK 25). In diesem Messtischblatt sind durch Gebietsmeldungen der AGF (LUBW 2012) sowie durch eigene Untersuchungen in Bretten Gölshausen (Turni & Pfeiffer 2005, Turni & Wallmeyer 2012) insgesamt 12 Arten bekannt. Hiervon sind im innerstädtischen Plangebiet folgende Arten denkbar:

Tab. 1:
Im Planbereich denkbare Fledermausarten

Art						
Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	FFH	§	RL B-W	RL D	
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	IV	s	2	G	
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II, IV	s	2	V	
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	IV	s	3	V	
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	IV	s	i	*	
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	IV	s	3	*	
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	IV	s	1	2	

Erläuterungen:

Rote Liste

D Gefährdungsstatus in Deutschland (Meinig et al. 2009)

BW Gefährdungsstatus in Baden-Württemberg (Braun et al. 2003)

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

i gefährdete wandernde Tierart

G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

V Vorwarnliste

* nicht gefährdet

FFH Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

II Art des Anhangs II

IV Art des Anhangs IV

§ Schutzstatus nach Bundesartenschutzverordnung in Verbindung mit weiteren Richtlinien und Verordnungen

s streng geschützte Art

4.1.2 Quartierpotenzial

- **Quartiere an Fassaden:**

Die meisten Fassaden sind verputzt, Spaltenquartiere hinter Holz- und anderen Fassadenverkleidungen gibt es nicht oder die wenigen Verkleidungen die vorhanden sind, weisen soweit sichtbar keine entsprechenden Spalten auf. Mögliche Quartiere in Rollladenkästen können nicht ausgeschlossen werden. Ebenso haben einige Gebäude Dachüberstände, die wenn entsprechende Fugen oder Spalten vorhanden sind, als Quartier von Fledermäusen bezogen werden können. Allerdings konnten nur bei wenigen Gebäuden solche Spalten an den Überständen entdeckt werden. Fensterläden aus Holz hat nur ein Gebäude und diese sind Fensterläden mit Lamellen die für Fledermäuse aufgrund der Zugluft wenig attraktiv sind.

Abb. 4:
verschiedene Fassadentypen



- **Quartiere in Dachböden:**

Mehrere Gebäude haben Rundlöcher zur Lüftung im Bereich des Dachbodens, die als Ein- und Ausflugsöffnung geeignet sind. Allerdings waren die meisten dieser Öffnungen nachträglich in irgendeiner Form verschlossen bzw. zugestopft, so dass nur noch wenige dieser Gebäude als Quartier für Fledermäuse potentiell zur Verfügung stehen. An wenigen älteren Gebäuden gibt es Spalten am Dach zwischen den Dachziegeln, oder Öffnungen zwischen Dachansatz und Mauer die von manchen Fledermausarten als Quartier genutzt werden können.

Abb. 5:
potentielle Einflugöffnungen in Dachböden



- **Quartiere in Gehölzbeständen:**

In den Gehölzbeständen zwischen den Gebäuden bzw. in den Gärten waren – soweit zugänglich und einsehbar – keine geeigneten Unterschlupfmöglichkeiten erkennbar.

Abb. 6:
verschiedene Gehölzstrukturen im Plangebiet



4.1.3 Fazit Fledermäuse

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Quartierpotenzial im Planbereich für Fledermäuse eher gering ist. Allerdings bestehen an wenigen Gebäuden freie Einflug- und Unterschlupfmöglichkeiten, so dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, ggf. auch der Rauhaufledermaus und des Grauen Langohrs nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Sofern im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung im Planbereich keines dieser Gebäude abgerissen wird, besteht auch nicht die Gefahr, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1 und 3 BNatSchG erfüllt werden. Baubedingte Störungen im Sinne des § 44 (1) 2 BNatSchG wie z.B. Lärm, Erschütterungen oder nächtliche Ausleuchtung der Baustellen sind unmittelbar im Bereich der potenziellen Quartiere nicht zu erwarten.

In der Summe besteht nur dann die Veranlassung, eine vertiefte Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchzuführen, wenn bestehende Gebäude vom Abriss betroffen sind.

4.1.4 Literatur Fledermäuse

Braun, M. & Dieterlen, F. (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs - Band 1. Ulmer-Verlag, Stuttgart.

Braun, M.; Dieterlen, F.; Häussler, U.; Kretzschmar, F.; Müller, E.; Nagel, A.; Pegel, M.; Schlund, W. & Turni, H. (2003): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere in Baden-Württemberg. – In: Braun, M. & F. Dieterlen [Hrsg.] (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Bd. 1, p. 263-272. – Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Meinig, H., Boye, P. & Hutterer, R. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands, Stand Oktober 2008. Bundesamt f. Naturschutz (Hrsg.), Naturschutz u. Biologische Vielfalt 70 (1): 115-153.

Turni, H. (2012): Industriegebiet Bretten-Gölshausen VII. Abschnitt. Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange. Abschlussbericht im Auftrag des Planungsbüros ib Blaser, Esslingen.

Turni, H. & Pfeiffer, S. (2005): Untersuchung der Fledermäuse des Anhanges IV (FFH-Richtlinien) im Rüdtwald (Bretten) und dessen direkter Umgebung. – Abschlussbericht im Auftrag des Planungsbüros ib Blaser, Esslingen.

4.2 Vögel

Alle europäischen Vogelarten sind durch Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt und damit hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG relevant.

Zu erwarten ist, dass an diesem innerstädtischen und daher relativ störungsintensiven Standort diverse häufige, anspruchslose und ungefährdete synanthrope (den menschlichen Siedlungsbereich nutzende) Singvogelarten der Siedlungsbereiche vorrangig Nahrung suchen und teilweise auch brüten. Dazu gehören bspw. (beobachtete Exemplare sind unterstrichen) Amsel, Kohl- und Blaumeise, Buntspecht, Elster, Stieglitz, Grauschnäpper, Grünfink, Bachstelze, Buchfink, Eichelhäher, Mönchsgrasmücke, Hausrotschwanz, Rabenkrähe, Straßentaube, Zilpzalp und weitere Arten die sich gemäß „Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten in Baden-Württemberg“ im Status c4 befinden (d.h. keine nennenswerte Bestandsänderung, nicht sehr seltene Art; geringster Risikofaktor).

Es fanden sich auch keine Hinweise (z.B. heraushängendes Nistmaterial, Schwalbennester) für eine Nutzung durch Gebäudebrüter wie Mauersegler oder Schwalben, die auch bei den Begehungen nicht fliegend/jagend beobachtet werden konnten.

Abb. 7:
verschiedene Habitatstrukturen



Ein Vorkommen seltener Arten kann auch aufgrund der fast vollständigen Isolation des Gebietes von der offenen Landschaft relativ sicher ausgeschlossen werden.

An den im Plangebiet vorhandenen Bäumen wurden - soweit von außen sichtbar - keine mehrjährig nutzbaren Nester/Horste nachgewiesen. Ein Vorkommen Höhlen bewohnender Arten kann nicht ganz ausgeschlossen werden, da eine Höhlenerfassung auf den Privatgrundstücken nicht möglich war.

Die offenen Grundstücksflächen sind überwiegend von wenig artenreichen Rasenflächen dominiert, die am Boden brütenden Arten nur geringe bis keine geeigneten Habitate bieten. Von einem Vorkommen solcher meist anspruchsvoller Arten ist auch aufgrund der hohen Störintensität (Lärm, Menschen, Katzen) nicht auszugehen.

Zum Umsetzungszeitpunkt von Bauvorhaben sind Vogelbruten in den Gehölzbeständen möglich. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG (1) Nr.1 darf eine Fällung der Bäume bzw. Baufeldräumung daher nur außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden oder es muss vorab gutachterlich überprüft werden, ob Vögel brüten.

Das Eintreten des Störungstatbestandes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kann ausgeschlossen werden. Bei allgemein häufigen Vogelarten haben die lokalen Populationen naturgemäß Ausdehnungen, die es ihnen ermöglichen, Störungen einzelner Brutreviere zu verkraften, ohne dass die Population als Ganzes destabilisiert wird

Für die zu erwartenden weit verbreiteten Vogelarten stellt die Entfernung von Gehölzen im Rahmen einzelner Baumaßnahmen im Plangebiet eine Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) dar.

Auf Grund der Kleinräumigkeit und lokalen Begrenztheit zu erwartender Eingriffe ist die Anzahl der möglicherweise betroffenen Brutpaare sehr gering. Da es sich bei den potenziell betroffenen Vogelarten um hinsichtlich ihrer Habitatansprüche wenig anspruchsvolle Arten handelt, ist anzunehmen, dass diese ausreichend adäquate Ersatzhabitate in der näheren Umgebung - sowohl im Plangebiet selbst, wie auch in den umgebenden durchgrünter Quartieren oder im Friedhof und Stadtpark finden werden.

Abb. 8:
verschiedene Habitatstrukturen



Im Rahmen des Bebauungsplans kann durch entsprechende Festsetzungen eine Wiederbegrünung neu bebauter Grundstücke geregelt werden, so dass in gewissem Umfang für die Schaffung von Ersatzpflanzungen für gerodete Gehölze Sorge getragen werden kann.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und der Verbotstatbestand nicht erfüllt wird.

Empfehlung:

Kein weiterer Untersuchungsbedarf.

4.3 Andere Säugetiere

Aufgrund der Biotopausstattung ist nicht mit einem Vorkommen von i. S. d. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützten oder gemäß der Roten Liste gefährdeten Säugetierarten zu rechnen.

Empfehlung:

Kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

4.4 Reptilien

Es ist nicht auszuschließen, dass in einzelnen Gärten geeignete Reptilienhabitate vorhanden sind, wie bspw. Schotterflächen, Holzlagerplätze oder ähnliches. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist daher nicht von vornherein auszuschließen. Überwiegend erscheinen die Gärten jedoch ziemlich aufgeräumt, so dass mit potentiellen Reptilienvorkommen höchstens auf begrenztem Raum zu rechnen ist. Auch besteht keine Verbindung des Plangebietes zu Brachflächen, Bahnlinien bzw. Bahnanlagen, die häufig von Eidechsen besiedelt sind.

Empfehlung:

Kein akuter Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

4.5 Amphibien

Im Untersuchungsgebiet sind - abgesehen von eventuell vorhandenen Gartenteichen - keine Stillgewässer oder langsam strömende Fließgewässer vorhanden, welche gegebenenfalls als Laichgewässer für Amphibienarten dienen könnten.

Empfehlung:

Kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

4.6 Käfer

Soweit von außen sichtbar sind in den „aufgeräumten“ Gärten keine abgestorbenen Bäume und auch keine stehenden Totholzstümpfe vorhanden, welche mit artenschutzrelevanten Holz- bzw. Totholzkäferarten besiedelt sein könnten. Die Bäume - auch die älteren - machen einen recht vitalen Eindruck.

Empfehlung: Kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

4.7 Libellen

Im Untersuchungsgebiet selbst sind keine Stillgewässer oder langsam strömende Fließgewässer vorhanden, welche gegebenenfalls als Larval-Habitat für Libellenarten dienen könnten.

Empfehlung:

Kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

4.8 Tagfalter, Heuschrecken, Wildbienen

Es sind keine artenreichen Grünlandflächen vorhanden. Das Plangebiet ist daher für artenschutzrelevante Tagfalter-, Heuschrecken- oder Wildbienenarten als Lebensraum nicht geeignet.

Empfehlung:

Kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

4.9 Flora

Ein Vorkommen geschützter und/oder gefährdeter Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet ist nicht gegeben und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten.

Empfehlung:

Kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

5. Fazit

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst, wenn die Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit (März-August) erfolgt oder gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt wurde. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

An wenigen Gebäuden bestehen freie Einflug- und Unterschlupfmöglichkeiten, so dass hier Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten (Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, ggf. auch der Rauhauffledermaus und Graues Langohr) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Solange im Rahmen der Umsetzung der Planung keines dieser Gebäude abgerissen wird, besteht auch nicht die Gefahr, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1 und 3 BNatSchG erfüllt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen) sind nicht erforderlich.