

---

# Begründung

## zum Bebauungsplan „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Neibsheim

in der Fassung vom

---

bestehend aus

- Teil A – Planungsbericht und
- Teil B - Umweltbericht

### Teil A - Planungsbericht

---

#### ***I.   Bebauungsplanung***

---

#### **1.   Plangebiet**

##### **1.1   Lage im Raum, Gebietsgröße und Bestand**

Das Plangebiet „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Neibsheim. Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche befindet sich auf einem zum südlich verlaufenden Talbach exponierten Hanggelände. Das geplante Gebiet grenzt im Osten direkt an das bestehende Wohngebiet „Näherer Kirchberg“, das im Jahr 2002 erschlossen wurde. Im Süden wird das Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt, im Westen überwiegend durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg und auf einer kleineren Teilfläche durch landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Norden ist das Gebiet ebenfalls von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 2,04 ha. Es ist unbebaut und besteht nahezu vollständig aus Ackerflächen. Im Süden führt die geplante Erschließungsstraße über eine bestehende Brücke über den Talbach, die im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens für die Landwirtschaft realisiert wurde und nutzt teilweise einen bestehenden landwirtschaftlichen Feldweg, welcher im Rahmen der Erschließung ausgebaut wird. Diese Erschließung verknüpft das Plangebiet mit der vorhandenen Straße „Im Tal“ mit dem Ziel, den alten Ortskern – insbesondere die Junkerstraße – von Verkehr zu entlasten.

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

## 1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Im östlichen Bereich des Plangebietes überlappt nördlich der bestehenden Straße „Näherer Kirchberg“ ab der vorhandenen Trafostation ein 10,5 m breiter Streifen den Geltungsbereich des rechtsgültigen gleichnamigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2001. Die Überlappung verläuft Richtung Norden bis einschließlich des landwirtschaftlichen Wegs (Flurstück Nr. 323) und reicht in einem Schwenk in Richtung Osten bis an die bestehende Straße „Näherer Kirchberg“. Der genannte Bereich resultierte größtenteils aus sehr großen vormaligen Ackerflächen bzw. Einwurfgrundstücken und ist bislang zum überwiegenden Teil als Wohnbauland ausgewiesen (Flurstück Nr. 292 im städtischen Eigentum), verblieb vor Ort aber als Restfläche ohne eine bauliche Nutzung. Eine sinnvolle Verwertung war in der Vergangenheit nicht möglich, sie wird jetzt umgesetzt; die praktische Nutzung des 10,5 m breiten Streifens hätte 2001 zu Baugrundstücken mit einer Tiefe von mehr als 40 m geführt. Im Norden wurde 2001 durch die Festsetzung eines landwirtschaftlichen Wegs sowie einer sich südlich anschließenden öffentlichen Grünfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Trasse für die jetzt in westlicher Richtung vorgesehene Verlängerung der Erschließungsstraße „Näherer Kirchberg“ freigehalten (Flurstücke Nrn. 323 tlw. und 6455).

Die bislang für diesen Bereich im Bebauungsplan „Näherer Kirchberg“ getroffenen Ausweisungen als allgemeines Wohngebiet und landwirtschaftlicher Weg mit angrenzender öffentlicher Grünfläche werden zukünftig durch neue leicht detailliertere Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersetzt. Die bislang schon als Wohnbauland ausgewiesene Fläche wird auch zukünftig als Wohnbauland ausgewiesen; neu festgesetzt wird ein Pflanzgebot entlang der hinteren Grundstücksgrenze (wie bei allen Bauplätzen in den Gebieten „Näherer Kirchberg“ und „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“). Über den Feldweg mit südlich anschließender öffentlicher Grünfläche wird nun die 2001 für den 2. Abschnitt des Wohngebietes bereits angedachte Erschließung ermöglicht.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

In Neibsheim sind derzeit keine Bauplätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser bzw. Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser sowie Mischgebietsgrundstücke frei verfügbar. Das 2002 im Stadtteil zuletzt erschlossene Wohngebiet „Näherer Kirchberg“ ist mittlerweile vollständig bebaut. Innerhalb des Ortes sind zwar noch knapp 30 Baulücken vorhanden (Stand: April 2016), diese sind jedoch alle in privatem Eigentum und kommen nur in Ausnahmefällen auf den Markt. In der Regel werden die Baulücken nicht veräußert, sondern im Familien- und Verwandtschaftskreis aufgehoben oder es werden sehr hohe Grundstückspreise verlangt, die zum Teil deutlich über den Bodenrichtwerten liegen, so dass der Erwerb eines Grundstücks dadurch unmöglich gemacht wird. Im Rahmen der Förderung der Innenentwicklung wird seitens der Stadt Bretten an der Aktivierung von Baulücken im Rahmen eines umfassenden Beratungsangebots und ergänzender Öffentlichkeitsarbeit gearbeitet. Sie sind jedoch praktisch auf dem Markt so gut wie nicht vorhanden, insbesondere ist seit dem Beginn der Wirtschaftskrise 2008 zu beobachten, dass Veräußerungen von Baulücken so gut wie nicht mehr stattfinden, da ein Eigentum an Grund und Boden dem Besitz an Geldwerten aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und aus Sicherheitsgründen oft vorgezogen wird, aktuell auch aufgrund der Tatsache, dass für Geldanlagen fast keine Zinsen/Renditen mehr erzielt werden können.

Obwohl der Aufstellungsbeschluss für dieses Baugebiet bereits im Mai 2008 gefasst wurde, hat die Stadt Bretten danach mehrfach sorgfältig das Angebot und insbesondere die Nachfrage nach Bauplätzen im Ort ermittelt und im Sinne einer moderaten

Siedlungsentwicklung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden das Bebauungsplanverfahren zunächst nicht vorangetrieben.

Jetzt ist ein großes ernsthaftes Interesse an Bauplätzen durch Neibsheimer Familien vorhanden und mit diesem Baugebiet soll diesen nun ermöglicht werden, in ihrem Heimatort zu bauen und nicht wegziehen zu müssen, um sich den Wunsch nach Wohneigentum erfüllen zu können. Desweiteren besteht die dringende Notwendigkeit der Flächenbereitstellung für den Bau von Mehrfamilienhäusern, da sich die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum deutlich erhöht hat. Im Laufe des Planungsprozesses hat sich auch eine Nachfrage von Handwerks- bzw. Gewerbebetrieben nach Baugrundstücken ergeben, sodass dieser Bedarf ebenfalls gedeckt werden soll.

Mit dieser Gebietsentwicklung kann der aus der Eigenentwicklung resultierende innere Bedarf an Bauflächen für Wohnstätten in Neibsheim gedeckt werden ebenso der Bedarf an preiswertem Wohnraum und einigen Mischgebietsgrundstücken.

Mittels einer verkehrlichen Anbindung abzweigend von der Straße „Im Tal“ über die bestehende Brücke über den Talbach können das neue Baugebiet, das bestehende Gebiet „Näherer Kirchberg“, das in geringer Entfernung dazu liegende vorhandene Alten- und Pflegeheim sowie der Kindergarten und auch die Grundschule von zwei Seiten erreicht werden und der alte Ortskern – insbesondere der untere Abschnitt der Junkerstraße – eine verkehrliche Entlastung erfahren.

Das geplante Gebiet soll auch dazu beitragen, die Auslastung und den Erhalt der in Neibsheim vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu sichern, insbesondere von Kindergarten und Grundschule.

Unter Berücksichtigung der nach dem Vorentwurf erarbeiteten Gutachten, im Bewusstsein des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für Bretten sowie im Zuge des Planungsprozesses wurde das im Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/ Gondelsheim ausgewiesene Baugebiet (Wohnbaufläche + Mischgebietsfläche) auf 2,04 ha reduziert. In dem Baugebiet befinden sich 24 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser. Zwei Bauplätze bieten die Möglichkeit zum Bau eines Mehrfamilienhauses und zwei Grundstücke werden als Mischgebietsfläche festgesetzt.

Gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan 2005 wurde insbesondere der Bereich westlich des landwirtschaftlichen Wegs Nr. 314 mit seinen Stufenrainen sowie der Weg selbst aus der ursprünglich vorgesehenen Plangebietsabgrenzung größtenteils herausgenommen, um flächensparend zu planen und eine ausreichende Trennung der privaten Grundstücke von der offenen Feldflur zu gewährleisten. Es wird die Entwicklung einer Bebauung mit einer der Struktur des Ortsteils angepassten Verdichtung angestrebt.

Bei der Berechnung der Einwohnerdichte wurden die Annahme eines Eigenbedarfs von 0,3 % der Wohneinheiten pro Jahr durch die weitere Senkung der Wohnungsbelegungsdichte, die Ergebnisse des aktuellen Mikrozensus 2011 für Baden-Württemberg und die aktuelle Plangebietsgröße berücksichtigt. Legt man diese Zahlen zu Grunde, so ergeben sich bei 24 Hauseinheiten in Einzel- und Doppelhäusern im neuen Baugebiet ca. 34 Wohneinheiten (1,4 WE/Bauplatz). In diesen leben bei 2,2 Einwohnern je Wohneinheit zukünftig rein rechnerisch 75 Personen. Hinzu kommen rein rechnerisch 26 Personen, die in den zwei Mehrfamilienhäusern leben (2 x 6 WE mit je 2,2 Einwohnern je WE). Legt man für jedes Mischgebietsgrundstück 2 Wohneinheiten mit je 2,2 Einwohnern zu Grunde kommen nochmals 9 Einwohner hinzu. Insgesamt ergibt dies rein rechnerisch 110 Personen für das Plangebiet. Insgesamt ist unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs von Neibsheim und der nicht auf den Markt gelangenden Baulücken sowie unter Berücksichtigung der avisierten dezentralen Anschlussunterbringung in Folge der aktuellen Flüchtlingsproblematik die

Ausweisung eines Neubaugebiets entwickelt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan absolut gerechtfertigt.

Die durchschnittliche Einwohnerdichte im Plangebiet beträgt, bezogen auf eine Fläche von 2,04 ha 54 Einwohner je Hektar und übertrifft damit die im Flächennutzungsplan 2005 angestrebte Wohndichte von 50 Einwohnern je Hektar. Die höhere Einwohnerdichte ergibt sich daher, dass im Laufe des Verfahrens neben den Einzel- und Doppelhäusern zwei Mehrfamilienhausstandorte hinzugekommen sind; die beiden Mischgebietsgrundstücke wirken sich nicht stark auf die Einwohnerdichte aus. Da die Grundflächenzahl bei den Haustypen im Allgemeinen Wohngebiet gleich hoch ist (GRZ 0,3) und die Mehrfamilienhäuser keinen höheren Versiegelungsgrad nach sich ziehen, wird die höhere Einwohnerdichte vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden für vertretbar gehalten. Lediglich für die beiden Mischgebietsgrundstücke wird eine GFZ von 0,45 festgesetzt.

### **3. Geltendes Recht und übergeordnete Planungen**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim ist eine Fläche, die im Westen an das bestehende Wohngebiet „Näherer Kirchberg“ anschließt, als zukünftige Wohnbaufläche, Mischgebietsfläche, Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz sowie einer Straße dargestellt. Die Fläche erstreckt sich vom Anschluss an die vorhandene Siedlung etwa ca. 250 m in westlicher Richtung und hat von Nord nach Süd eine Ausdehnung von ca. 165 m. Insgesamt ist sie rund 4 ha groß. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ befindet sich in dieser Abgrenzung.

Wie im Flächennutzungsplan 2005 ersichtlich, ist im südwestlichen Bereich eine Mischgebietsfläche dargestellt. Zunächst sollte das Plangebiet ausschließlich der Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes dienen. Im Zuge des Planungsprozesses ergaben sich dann jedoch auch Nachfragen nach Mischgebietsgrundstücken, so dass nun der überarbeitete Bebauungsplanentwurf die Festsetzung zweier derartiger Grundstücke vorsieht. Diese im Südwesten des Plangebietes liegende Fläche soll vornehmlich der Unterbringung von das Wohnen nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieben, untergeordnet aber auch dem Wohnen, dienen. Es sollen nun im Plangebiet neben der Wohnbaufläche inklusive Spielplatz, eine Teilfläche als Mischgebietsfläche, zwei kleine Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zugehörige Erschließungsstraßen ausgewiesen werden. Unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte wird auf die Überplanung der westlich des landwirtschaftlichen Weges Flurstück Nr. 314 im Flächennutzungsplan 2005 dargestellten Entwicklungsfläche verzichtet. Der Bebauungsplan ist somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist westlich des bestehenden Wohngebiets „Näherer Kirchberg“ ein regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung dargestellt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ liegt bis auf die geplante Erschließung über den Talbach innerhalb dieses abgestimmten Bereichs für Siedlungserweiterung. Der Talraum nördlich des Talbachs, durch den die neue Erschließungsstraße führt, ist als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe I ausgewiesen. Da nur eine sehr geringe Teilfläche des schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft Stufe I mit dem Straßenbau in Anspruch genommen werden soll und ein Brücken- und Straßenbau bereits im genehmigten Flächennutzungsplan 2005 dargestellt ist, stehen regionalplanerische Belange der Ausweisung des neuen Baugebietes grundsätzlich nicht entgegen.

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal, das gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt ist. Es handelt sich um eine Siedlung aus der Jungsteinzeit. Nach Angaben des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

befinden sich auf dem Areal des Plangebietes Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (5. – 3. Jahrtausend v. Chr.). Es sollen daher vor Beginn der Erschließungsarbeiten Sondageschnitte durchgeführt werden. Ein entsprechender Passus ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.

Sonstige übergeordnete Zielsetzungen stehen dieser Bebauungsplanung nicht entgegen.

## **4. Bauliche Nutzung**

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Plangebiet ist überwiegend als allgemeines Wohngebiet, auf einer Teilfläche als Mischgebiet festgesetzt. Für das Plangebiet gibt es insgesamt vier Nutzungsschablonen (WA1, WA2, MI1, MI2).

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 dient vorwiegend dem Wohnen. Nach § 4 (1) und (2) BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Schank- und Speisewirtschaften sowie die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung greift die des bestehenden, benachbarten Baugebietes „Näherer Kirchberg“ auf.

Das Mischgebiet MI1 nach § 6 (1) und (2) BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Sonstige Gewerbebetriebe. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI2 sind jeweils nur Lager, Stellplätze und Garagen zulässig; Wohnnutzung und dauerhafte Nutzungen wie z.B. Werkstatt- und Büronutzung sind dort nicht zulässig.

Der Bebauungsplan reagiert auf die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Mischgebietsgrundstücken. Das neue Baugebiet ist als ein kleines Quartier überwiegend mit freistehenden höchstens zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern konzipiert. Auf einer kleinen Teilfläche sind auch zwei Mehrfamilienhäuser, welche aber ebenfalls nur höchstens zweigeschossig sein dürfen sowie 2 Mischgebietsgrundstücke festgesetzt. Für die Mischgebietsgrundstücke ist die Anzahl der Geschosse nicht festgesetzt, es gelten aber die gleichen Festsetzungen bezüglich Wand- und Firsthöhe wie im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1).

Aufgrund der Hanglage mit ihrer Topografie muss bei den Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) eines der beiden Vollgeschosse im Untergeschoss oder im Dachgeschoss liegen. Für die Mehrfamilienhaus- und Mischgebietsgrundstücke gilt diese Festsetzung nicht um deren Handlungsspielraum zu erhöhen.

Die Stellung der Gebäude orientiert sich einerseits am Straßenverlauf, andererseits wurde die Firstrichtung der Gebäude zur Nutzung regenerativer Energien überwiegend so festgelegt, dass die größte Dachfläche in Richtung Süden zeigt. Lediglich in der nördlichsten Baufensterreihe, bei den zwei Mehrfamilienhausgrundstücken und bei den Mischgebietsgrundstücken ist die Firstrichtung frei wählbar.

Aufgrund der vorhandenen topografischen Verhältnisse geht die Bebauung in nördlicher Richtung nicht über den Kuppenbereich hinaus. Sie schließt dort direkt westlich an zwei vorhandene Baugrundstücke an, so dass die Abwasserentsorgung in südlicher Richtung zum Talbach hin erfolgen kann (siehe auch Punkt 5.2 Ver- und Entsorgung). Im Süden

bilden die geplante Straße, zwei kleine Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zwei Mischgebietsgrundstücke und der Spielplatz die äußere Grenze.

Die Anbindung des Baugebietes „Näherer Kirchberg, II. Abschnitt“ an das örtliche Straßennetz erfolgt über eine bestehende, bisher allein dem landwirtschaftlichen Verkehr dienende, Brücke anstatt eines Brückenneubaus über den Talbach. Diese bestehende Brücke ist weiter westlich gelegen als der zunächst angedachte Brückenneubau. Die spätere Haupteinfahrtsstraße wird von einem einseitigen Gehweg begleitet. Der Talraum wird, bis auf den Straßenbau für den im südlichen Bereich ein bestehender Feldweg ausgebaut wird, weitestgehend freigehalten.

Im Plangebiet gleichmäßig verteilt befinden sich mehrere öffentliche Besucher-Parkplätze, die auch für Besucher des Friedhofs zur Verfügung stehen.

Die Einbindung der Siedlungsflächenerweiterung in die Umgebung soll durch eine Eingrünung des Ortsrandes mit kraichgautypischen Sträuchern und durch die Pflanzung von Streuobstbäumen gewährleistet werden.

Für das neue Baugebiet sind im schriftlichen Teil der Bebauungsplansatzung größtenteils die gleichen bauplanungs- und grünordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen sowie größtenteils die gleichen örtlichen Bauvorschriften erlassen, die bereits für das angrenzende bestehende Gebiet „Näherer Kirchberg“ gelten (neben geringen notwendigen redaktionellen Anpassungen des Textes wurden folgende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften ergänzend neu aufgenommen: Artenschutz, Stellplatznachweis, Festsetzungen bezüglich der Mehrfamilienhäuser und Mischgebietsgrundstücke. Die übrigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften wurden größtenteils ergänzt. Hinweise zu Trinkwasserverordnung, Wasserschutzgebiet, Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen, Geotechnik, Wasserrechtsverfahren, Auffüllungen/ Aufschüttungen, Licht und Blendschutz/Beleuchtung und zu artenschutzrechtlichen Vorschriften wurden entsprechend aktueller gesetzlicher Vorgaben bzw. entsprechend dem heutigen Stand der Technik neu aufgenommen. Desweiteren erfolgten die Verwendung neuester Berechnungsgrundlagen sowie die Berechnungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht). Damit soll neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes die Anpassung der neuen Bebauung an den bereits vorhandenen Gebäudebestand erreicht werden.

Bei der Entwicklung des neuen Baugebiets dürfen keine Verstöße gegen den Artenschutz vorliegen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotsbestände wird als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP - bezeichnet. Das Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Scheckeler, Rauenberg, hat die artenschutzrechtliche Untersuchung für das Baugebiet vorgenommen und den als Anlage beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Dieser wurde aufgrund des überarbeiteten Entwurfs ebenfalls überarbeitet (Stand April 2016). Die darin zum Artenschutz vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in die Bebauungsplansatzung aufgenommen.

Da gemäß des geänderten Entwurfskonzeptes aktuell kein Brückenneubau über den Talbach erfolgt, sondern die bestehende, bisher allein dem landwirtschaftlichen Verkehr dienende, Brücke genutzt wird, sind die in der Makrozoobenthosuntersuchung genannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen von Dipl. Biologe/Limnologe Dietmar Bernauer, Kerzenheim, hinfällig.

## 4.2 Alternativen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim sind in Neibsheim zwei weitere geplante Wohnbauflächen dargestellt, zum einen das Gebiet „Haiert / Wanne“ mit einem Flächenumfang von ca. 1,2 ha, zum anderen

das Gebiet „Katzenäcker“ mit einer Größe von ca. 0,425 ha. Bei dem Gelände „Haiert / Wanne“ handelt es sich um einen Ortsrandbereich mit verhältnismäßig hohem Biotop- und Erholungswert. Aus Sicht der Landwirtschaft zählt dieser Bereich zur Vorbehaltsflur mit Böden mit guter bis sehr guter landbaulicher Eignung. Auch das Plangebiet „Katzenäcker“ zählt zur Vorbehaltsflur. Es handelt sich um Lößböden mit sehr guter landwirtschaftlicher Eignung. Die Fläche „Katzenäcker“ ist überwiegend ackerbaulich genutzt, sehr gut erschlossen und durch große Schläge geprägt. Aufgrund der guten Eignung der beiden genannten Gebiete für die Landwirtschaft, bei dem Gelände „Haiert / Wanne“ auch aufgrund des Biotop- und Erholungswertes, soll derzeit auf die Entwicklung von Wohnbauflächen in beiden Bereichen verzichtet werden.

Die Ausweisung des Plangebietes „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ bietet sich deutlich besser an, da hier keine völlig neue Gebietsentwicklung begonnen, sondern das im Jahr 2002 erschlossene Gebiet „Näherer Kirchberg“ direkt fortgeführt und erweitert werden kann. Mit dieser neuen Siedlungsflächenausweisung kann gleichzeitig die Verkehrssituation im alten Ortskern verbessert werden.

### 4.3 Voraussichtliche Wirkungen

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten von Neibsheim nördlich des Gewerbegebietes „Äußerer Kirchberg“. Die Entfernung zwischen der südlichsten Reihe des allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet bis zum Gewerbegebiet beträgt im Minimum ca. 140 m, der Abstand zwischen den Mischgebietsgrundstücken und dem Gewerbegebiet ist etwas geringer. Südöstlich verläuft die K 3506, welche den Stadtteil Neibsheim an die B 35 in Richtung Bretten oder nach Bruchsal anbindet. An der K 3506 liegt auch die Frankmühle von der ebenso wie von den Betrieben des Gewerbegebietes „Im Tal“ im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum Emissionen in Form von Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Geruch und Staub ausgehen. Um die Ausmaße zu ermitteln, wurden entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben. Das Ingenieurbüro Koehler und Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe führte eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm durch. Das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH und Co. KG, Karlsruhe nahm eine Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch vor. Das Büro Lohmeyer fungierte dabei als Unterauftragnehmer des Büros Koehler & Leutwein.

Zur Bestimmung der maßgeblichen Lärm-, Geruchs- und Staubemittenten erfolgten am 22.10.2014 eingehende Betriebsbesichtigungen der Betriebsflächen und Befragungen der Betriebsinhaber des Gewerbegebietes. Diese Daten flossen bei der Erstellung der Gutachten ein.

Das Konzept des Bebauungsplanes wurde mehrfach überarbeitet. Die jeweiligen Gutachter überarbeiteten/aktualisierten ihre Gutachten unter Berücksichtigung des überarbeiteten und jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurfes. Nachfolgend werden die einzelnen Ergebnisse der Untersuchungen/Gutachten dargestellt. Die Details lassen sich den jeweiligen Untersuchungsberichten (Anlagen zum Bebauungsplan) entnehmen.

#### Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Näherer Kirchberg 2. Abschnitt“ in Bretten Stadtteil Neibsheim wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt. Es wurden für die verschiedenen Bebauungsplanentwürfe Untersuchungen vorgenommen.

Durch Verkehrslärm der Kreisstraße und der Straße „Im Tal“ entstehen im Bebauungsplangebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte im Tages- und Nachtzeitraum. Bezüglich Verkehrslärm werden sich im Bebauungsplangebiet ruhige Verhältnisse einstellen.

Durch den Gewerbelärm in der Situation Analyse-Bestand ergeben sich, nach Durchführung von eingehenden Ortsbesichtigungen und Orientierungsmessungen mit Aufnahme aller möglichen Geräuscherzeugungen und deren saisonunabhängigem Ansatz (einem „Worst Case“-Fall), im Tages- und Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte.

Für den Prognosefall von Gewerbelärm, bei dem flächenbezogene Schalleistungspegel als flächige Verteilung von Gewerbelärmemissionen für zukünftige Betriebsfälle berechnet wurden, ergeben sich bei diesem „Worst Case“-Ansatz an den südlichsten Gebäudefronten im WA geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der DIN 18005/TA-Lärm, die jedoch aufgrund des gewählten Ansatzes und aufgrund ihrer Geringfügigkeit noch als hinnehmbar angesehen werden können. Im Tageszeitraum ist im Bebauungsplangebiet mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Es sind somit keine Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

### Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch

#### Geruch

Die berechnete Gesamtbelastung an Geruch im Istzustand der Sweet & Lucky GmbH (vier Öfen berücksichtigt) liegt unter 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten und hält damit den Beurteilungswert für Wohngebiete der Geruchsimmissionsrichtlinie ein.

Im Planzustand der Sweet & Lucky GmbH (fünf Öfen berücksichtigt) wird der Beurteilungswert für Wohngebiete der Geruchsimmissionsrichtlinie ebenfalls großflächig eingehalten, nur für einem kleinen Bereich am südöstlichen Rand des Beurteilungsgebiets berechnet sich eine Geruchsstundenhäufigkeit von 11 % und liegt damit über dem Immissionswert. Bei der Betrachtung des Planzustands handelt es sich um die Abbildung einer möglichen zukünftigen Nutzung.

Für den von der Firma geplanten zusätzlichen 5. Ofen ist zum Zeitpunkt der Erstellung der Immissionsprognose kein Bauantrag bei der entsprechenden Behörde eingegangen. Zu beachten ist, dass die betrachtete Erweiterung der Sweet & Lucky GmbH an der bereits bestehenden Wohnbebauung im Ortskern von Neibsheim zu höheren Belastungen führt als im Plangebiet. Somit liegt nicht im Plangebiet der begrenzende (bzgl. Erweiterung) Beurteilungspunkt, sondern im Bereich der bestehenden Bebauung. Bei dem betrachteten Planzustand handelt es sich somit um ein Szenario, das unabhängig vom geplanten Bebauungsplangebiet zu einer Überschreitung des Immissionswertes der Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohn- / Mischgebiete an der bereits bestehenden Bebauung führt. Wird der Planzustand so gestaltet, dass für die bestehende Bebauung der Immissionswert eingehalten wird, so ist automatisch auch für das geplante Bebauungsgebiet eine Einhaltung des Immissionswertes gegeben.

#### Staub

Es wurde die Gesamtbelastung an PM10, PM2.5 und Staubdeposition unter Berücksichtigung der Vorbelastung bestimmt. Die berechnete Gesamtbelastung an PM10, PM2.5 und Staubdeposition hält die Immissionswerte der 39. BImSchV und der TA Luft ein.

**Fazit:** Der Bebauungsplan berücksichtigt die gutachterlichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm und der Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch. So wurde im Laufe des Verfahrens der Abstand zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet vergrößert. Bei den beiden Mischgebietsgrundstücken werden die Emissionen aus dem die Gewerbegebiet ebenfalls berücksichtigt. In deren südlichen Bereichen ist jeweils lediglich die Nutzung als Lager, Stellplätze und Garagen zulässig; Wohn- und Büronutzung ist nicht zulässig. Der Bebauungsplan berücksichtigt die gutachterlichen Ergebnisse, ermöglicht die Nutzung als Wohn- und Mischgebiet und berücksichtigt die Belange der Eigentümer der Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet.

#### Voraussichtliche Auswirkungen des Plangebietes selbst

Von dem Bebauungsplangebiet selbst ausgehend, wird sich durch die schwerpunktmäßige Erschließung der ca. 28 Bauplätze über die vorhandene, bisher allein dem landwirtschaftlichen Verkehr dienende, Brücke über den Talbach das Verkehrsaufkommen in der Straße Im Tal etwas erhöhen. Legt man ca. 110 Einwohner im neuen Baugebiet zugrunde und geht man davon aus, dass etwa 1/3 der Bewohner kein PKW fährt, so führen ca. 73 Personen PKW-Bewegungen durch. Legt man 4 Ortsveränderungen mittels PKW pro Person und Tag zugrunde ergibt sich ein Gesamtverkehrsaufkommen von 292 Bewegungen pro Tag. In den Spitzenzeiten Morgens und Nachmittags ist von ca. 29 PKW-Bewegungen/Stunde (1/10 des Tagesaufkommens) ausgelöst durch das Neubaugebiet auszugehen. Hinzu kommen Fahrten beispielsweise zum Friedhof oder zum Altersheim, welche zukünftig über die neue Erschließungsstraße und nicht über die Junkerstraße erfolgen. Insgesamt entspricht dies einem geringen Verkehrsaufkommen.

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

## **4.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **4.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Es wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1) und (2) ausgewiesen. Wie beim bestehenden benachbarten Wohngebiet „Näherer Kirchberg“ sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig, um den Gebietscharakter an den Charakter des vorhandenen Wohngebiets anzupassen. Ausgeschlossen sind demnach Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen. Diese Betriebe müssten zur Sicherung ihrer Existenzgrundlage auch Kundschaft außerhalb des Plangebiets generieren, was insbesondere aufgrund der auf das Notwendigste reduzierten Dimensionierung der Erschließungsstraßen, aber auch aufgrund der betrieblichen Erfordernisse, zu einer starken Beeinträchtigung der anderen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzungen führen würde. Sie sind auch zugunsten einer verträglichen Nachbarschaft zum Bestand bzw. aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Für Anlagen der Verwaltung ist kein Bedarf zu erkennen.

Im Südwesten am Rande des Plangebietes, unmittelbar an der Haupteerschließungsstraße gelegen, ist eine Teilfläche als Mischgebietsfläche gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Dort sind zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Sonstige Gewerbebetriebe. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI2 sind jeweils nur Lager, Stellplätze und Garagen zulässig; Wohnnutzung und dauerhafte Nutzungen wie z.B. Werkstatt- und Büronutzung sind dort nicht zulässig.

Die anderen gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen, da diese Betriebe zur Sicherung ihrer Existenzgrundlage auch Kundschaft außerhalb des Plangebiets generieren müssten, was insbesondere aufgrund der auf das Notwendigste reduzierten Dimensionierung der Erschließungsstraßen, aber auch aufgrund der betrieblichen Erfordernisse, zu einer starken Beeinträchtigung der anderen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft führen würde. Sie sind auch aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Aufgrund bestehender Geruchsimmissionen, die auf den südlichen Bereich der Mischgebietsgrundstücke einwirken, ist für deren südlichen Teil die Festsetzung getroffen worden, dass dort nur Lager, Garagen und Stellplätze zulässig sind, eine wohnliche Nutzung und dauerhafte Nutzungen wie z.B. Werkstatt- und Büronutzung sind in diesem Bereich ausgeschlossen.

#### **4.4.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen**

Für das Gebiet, das in erster Linie der Errichtung von Wohngebäuden mit Hausgärten dienen soll, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für eine eingeschossige Bebauung mit der Möglichkeit der Realisierung eines weiteren Vollgeschosses im Dach- oder Untergeschoss bei durchschnittlich ein bis zwei Wohnungen pro Grundstück wird die Geschossflächenzahl (GFZ) bei den Einzel- und Doppelhäusern auf den Wert 0,5 festgesetzt. Damit bleiben die Werte unter der in § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet festgelegten Obergrenzen. Grund für diese niedrigeren Festsetzungen ist eine angestrebte Reduzierung der versiegelten Fläche und die Reduzierung des Bauvolumens sowie eine Anpassung des Gebiets an den Charakter der vorhandenen Bebauung im Bereich „Näherer Kirchberg“, für die 2001 die gleiche Festsetzung getroffen wurde.

Für die Mehrfamilienhausstandorte wurden GRZ und GFZ ebenfalls auf 0,3 bzw. 0,6 festgesetzt und liegen damit ebenfalls aufgrund der angestrebten Reduzierung der versiegelten Fläche und der angestrebten Reduzierung des Bauvolumens unter der in § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet festgelegten Obergrenzen. Um jedoch mehr Wohnfläche (Geschossfläche) als im übrigen allgemeinen Wohngebiet realisieren zu können, wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Um den Gewerbeinteressenten eine angemessene Bebauung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, wurden die GRZ auf 0,45 und die GFZ auf 0,7 festgesetzt. Im Sinne einer angestrebten Reduzierung der versiegelten Fläche und der Reduzierung des Bauvolumens bleiben auch diese Werte unter der in § 17 BauNVO für ein Mischgebiet festgelegten Obergrenzen.

Um das Bauvolumen zu beschränken sind bei Einzel- und Doppelhäusern und bei den 2 Mischgebietsgrundstücken bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nach § 20 (3) BauNVO auch die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen vollständig anzurechnen. Bei den zwei Mehrfamilienhäusern entfällt diese Regelung, damit sich dort mehr Wohnfläche realisieren lässt.

Durch die Festlegung der (Voll)geschossigkeit in Verbindung mit Obergrenzen für Wand- und Firsthöhen wird eine in Bezug auf den umgebenden Bestand, die Hängigkeit des Geländes und die Ortsrandlage angemessene Höhenentwicklung erreicht. Um genügend Raumvolumen für die Realisierung von preiswertem Wohnraum zu haben, ist bei den zwei Mehrfamilienhäusern die Wandhöhe um 1,0 m höher zulässig als bei den Einzel- und Doppelhäusern und auf den Mischgebietsgrundstücken.

#### **4.4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgröße**

Für das Baugebiet ist eine offene Bauweise in Form von überwiegend Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Zwei Mehrfamilienhäuser und 2 Mischgebietsgrundstücke ergänzen diese Struktur. Dies entspricht der in Neibsheim typischen Siedlungsstruktur.

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

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden darf die maximale Grundstücksgröße bei Einzel- und Doppelhäusern das Maß von 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Mehrfamilienhaus- und Mischgebietsgrundstücke dürfen größer sein.

#### **4.4.4 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen**

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung und Qualität und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie eine Grundfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> haben.

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

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

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

#### **4.4.6 Verkehrsflächen**

Die erforderlichen Straßen, Gehwege und Besucherparkplätze werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Hinblick auf den Ausbau und die Gestaltung der Verkehrsfläche trifft der Bebauungsplan nur rahmende Festsetzungen. Die konkrete Gestaltung obliegt der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung.

#### **4.4.7.CEF-Maßnahme, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Private Grünflächen, öffentliche Grünflächen**

Da durch die Erschließung des Baugebietes ein Lerchenrevier betroffen ist, erfolgt als Ausgleichsmaßnahme die Anlage von zwei Lerchenfenstern auf Neibsheimer Gemarkung. Die Umsetzung muss vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgen (CEF-Maßnahme). Die Anlage erfolgt gemäß der Empfehlung des Informationsflyers „Lerchenfenster für Baden-Württemberg“ vom NABU Baden-Württemberg, LBV Baden-Württemberg und BLHV. Es findet durch eine biologische Baubegleitung in den ersten drei Jahren eine Überprüfung statt, ob die neu angelegten Lerchenfenster den Anforderungen entsprechen und von den Lerchen angenommen werden (Monitoring). Die Sicherung und somit auch die jährliche Neuanlage der Lerchenfenster erfolgt über die Festsetzung im Bebauungsplan und eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bretten und dem Bewirtschafter der Fläche. Die Flurstücke für die Anlage von Lerchenfenstern lassen sich der beigefügten Karte entnehmen.

Um einen Beitrag zur Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu leisten, der Durchgrünung des Gebiets zu dienen und aus gestalterischen Gesichtspunkten werden sowohl Pflanzgebote als auch die Pflicht zur Begrünung und Bepflanzung der Vorgärten (Hausvorzone) festgesetzt. Die Pflanzgebote auf den privaten und öffentlichen Flächen dienen auch dem planinternen Ausgleich für den durch die Schaffung des Baugebietes erfolgten Eingriff. Um der heimischen Tierwelt Lebens- und Nahrungsraum zu bieten, dürfen nur einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Nicht standortgerechte Zierpflanzen sowie sonstige Pflanzen dürfen lediglich vereinzelt als Ergänzung gepflanzt werden.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese durchzuführen. Das in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelte Gesamtkompensationsdefizit wird dadurch, zusammen mit den planinternen Ausgleichsmaßnahmen, ausgeglichen. Die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen dienen dazu, die Folgen des Eingriffs so gering wie möglich zu halten.

Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, um den Wasserhaushalt im Plangebiet zu verbessern.

#### **4.4.8 Regenwasserrückhaltung**

Unter Berücksichtigung der stadtoökologischen Aspekte, das Regenwasser nahe seines Entstehungsortes dem Wasserkreislauf mittels Gartenbewässerung wieder zukommen zu lassen und den Trinkwasserverbrauch zu reduzieren, soll die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser forciert werden - Zisternen sind daher zwingend vorgeschrieben. Das hälftige Volumen kann zur privaten Nutzung verwendet werden. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Retentionszisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken gedrosselt und zeitversetzt über einen Regenwasserkanal dem Talbach zugeführt.

## **5. Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung / Geotechnik / Infrastruktur**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende, bisher allein dem landwirtschaftlichen Verkehr dienende, Brücke über den Talbach. Hierzu wird ein bestehender landwirtschaftlicher Feldweg im Bereich der Talaue auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut und von einem einseitigen 2,0 m breiten Gehweg begleitet. Für diese Straße wird die Ausweisung einer Tempo-30-Zone vorgeschlagen. Im Brückenbereich und im Bereich der Straße Im Tal weist der Gehweg eine Breite von ca. 1,50 m bis 2,0 m auf. Eine generelle Verbreiterung des Gehweges auf 2,0 m ist jedoch aufgrund der örtlichen Situation nicht möglich. Diese Hapterschließungsstraße bindet das Gebiet an die Straße Im Tal an. Darüberhinaus erfolgt die Anbindung des Baugebietes „Näherer Kirchberg, II. Abschnitt“ an das öffentliche Straßennetz im Norden und Süden über die bestehende Straße Näherer Kirchberg. Eine 5,5 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschließt das Gebietsinnere und sieht die Anbindung an die Straße Näherer Kirchberg vor.

Durch die neue Straßenanbindung können das neue Baugebiet, das bestehende Gebiet „Näherer Kirchberg“, das in geringer Entfernung dazu vorhandene Alten- und Pflegeheim sowie der Kindergarten und auch die Grundschule von zwei Seiten erreicht werden und der alte Ortskern – insbesondere der untere Abschnitt der Junkerstraße – eine verkehrliche Entlastung erfahren. Bis auf die Erschließungsstraße über die bereits bestehende Brücke wird der Talraum von einer Bebauung freigehalten. Die Breiten der Erschließungsstraßen im Baugebiet wurden auf das geringst mögliche Maß reduziert. Durch den geringen Verkehrsflächenanteil im Gebiet werden die Erschließungskosten niedriger gehalten und es wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Im öffentlichen Raum stehen im Baugebiet für die entstehenden Wohneinheiten insgesamt 19 Besucherstellplätze zur Verfügung, bei Bedarf können diese auch von den Besuchern des Friedhofs mit genutzt werden.

Die Anbindung des Gebietes an das örtliche Fußwegenetz erfolgt im Norden durch einen Gehweg in Richtung der Straße „Näherer Kirchberg“ bzw. „Junkerstraße“, über den auch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen Kindergarten, Grundschule und Alten- und Pflegeheim fußläufig erreicht werden können. Im Süden kann die Straße „Im Tal“ und das sich dort befindende Gewerbegebiet über einen neuen Fußweg erreicht werden. Über die Nutzung der vorhandenen Fußwegeverbindung im bestehenden Wohngebiet „Näherer Kirchberg“ kann man auf dem vorhandenen Weg entlang des Friedhofs auch zum alten Ortskern gelangen. Der Zugang zur freien Landschaft ist durch die das Baugebiet umgebenden Feldwege gegeben.

Die Anbindung des neuen Baugebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Buslinie 141 (Bretten – Büchig – Neibsheim – Gondelsheim) gewährleistet, die in Bretten und Gondelsheim mit der Stadtbahn verknüpft ist. Am Bahnhof Bretten erfolgt die weitere Anbindung an die übrigen Buslinien des Karlsruher Verkehrsverbundes.

In Neibsheim befindet sich die dem Gebiet am nächsten liegende Bushaltestelle in einem mittleren Abstand von ca. 450 in der Talbachstrasse nah der Kirche im alten Ortskern.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

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

Für das Gebiet „Näherer Kirchberg, II. Abschnitt“ ist, wie im bestehenden Gebiet „Näherer Kirchberg“, die Abwasserbeseitigung im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Die Ableitung des häuslichen Abwassers und des Wassers der Straßenoberfläche wird hierbei über Mischwasserkanäle in den Verbandssammler des Abwasserverbandes Weissach- und Oberes Saalbachtal unterhalb des Plangebietes erfolgen. Ein separater Regenwasserkanal nimmt das unverschmutzte Dachflächenwasser auf und leitet es in den Talbach ein.

## 5.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich nach vorläufiger Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Kalk- und Tonmergelsteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk) bzw. von Ton-, Sand- oder Dolomitsteinen der Erfurt-Formation (früher „Lettenkeuper“; Unterkeuper), die von quartärem Löss und Lösslehm überdeckt werden. Die Mächtigkeit der quartären Ablagerungen ist nicht im Detail bekannt.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten unter besonderer Berücksichtigung der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten im Einflussbereich von Fundamenten empfohlen.

Sowohl Löss und Lösslehm als auch die verwitterten Gesteine von Meißner- und Erfurt-Formation bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund, neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und können in Hanglage bzw. Einschnitten rutschanfällig sein.

Die Karbonatgesteine des Oberen Muschelkalks können stellenweise stark verkarstet sein. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können nicht ausgeschlossen werden, Es ist nicht gänzlich ausgeschlossen, dass eine mögliche unterirdische Hohlraumbildung im Oberen Muschelkalk bis in den Unterkeuper oder dessen

Lockergesteinsauflage hochbrechen kann. Verkarstungserscheinungen können u.U. von quartären Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können. Auf Grund der Größe des Plangebietes wird die Erstellung eines ingenieurgeologischen Übersichtsgutachtens durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Darin sollten neben auf die tatsächlichen Baugrundverhältnisse abgestimmten Empfehlungen zur Erschließung auch Hinweise auf ggf. erforderliche objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 enthalten sein.

#### **5.4 Infrastruktur**

Die Art der vorgesehenen Bebauung sowie die Größe des Baugebietes lässt bei vollständiger Bebauung auf Wohnraum für ca. 110 Einwohner schließen. Bei einem Einwohnerzuwachs dieser Größenordnung kann davon ausgegangen werden, dass die infrastrukturellen Einrichtungen in Neibsheim als ausreichend betrachtet werden können.

Vor Ort besteht ein gutes infrastrukturelles Grundangebot, das schwerpunktmäßig im alten Ortskern liegt und zum geplanten Baugebiet einen mittleren Abstand von 500 – 600 m aufweist.

Neben Einkaufsmöglichkeiten bestehen eine Postagentur, die Ortsverwaltung, ein gastronomisches Angebot sowie Filialen von zwei Banken.

Vor Ort besteht in einem mittleren Abstand von 250 m ein Kindergarten mit insgesamt 54 Kindergartenplätzen (44 Kindergartenplätze / 10 Krippenplätze). Im Frühjahr 2016 besuchten 52 Kinder diese Einrichtung.

Die Grundschule von Neibsheim befindet sich in einem mittleren Abstand von 300 m zum geplanten Baugebiet. Die Haupt- und Werkrealschüler besuchen die Kraichgauschule in Gondelsheim (Gemeinschaftsschule) und die sonstigen weiterführenden Schulen befinden sich in der Kernstadt Bretten.

Der Stadtteil Neibsheim verfügt bezogen auf die Einwohnerzahl über ein nahezu ausreichendes Angebot an Kinderspielplätzen, bezogen auf Teilräume treten jedoch Defizite in der Spielplatzversorgung auf, wovon auch das hier geplante Baugebiet betroffen ist. Die vorhandenen Spielplätze in Neibsheim befinden sich in weiter Entfernung zum neuen Baugebiet, die im mittleren Abstand ca. 650 m beträgt. Bereits im Rahmen der Entwicklung des bestehenden Gebiets „Näherer Kirchberg“ war die Anlage eines Kinderspielplatzes angedacht, auf eine Realisierung wurde damals jedoch aus Kostengründen zunächst verzichtet mit dem Hinweis, dass er mit der Entwicklung des 2. Abschnitt des Baugebietes angelegt werden soll. Dementsprechend ist jetzt am südlichen Rand des Plangebietes die Ausweisung eines ca. 550 m<sup>2</sup> großen Spielplatzes vorgesehen.

#### **6. Grünordnung und Landschaftspflege**

Das neue Plangebiet soll sowohl eine Durchgrünung als auch eine Eingrünung an seinen Rändern erfahren, letzteres mit dem Ziel, einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Dementsprechend sind grünordnerischen Festsetzungen getroffen worden. Die angestrebte Durch- und Eingrünung des Baugebietes wird zum einen über hohe Freiflächenanteile der Bauplätze sowie über Pflanzgebote für diese Freiflächen und zum anderen über Pflanzgebote entlang der hinteren Grundstücksgrenzen aller privaten Baugrundstücke erreicht. Auch mittels der im öffentlichen Straßenraum geplanten 4 Bäume einschließlich ihrer Pflanzbeete wird eine Durchgrünung des Gebietes erreicht. Sämtliche genannten Pflanzmaßnahmen sind Teil der innerhalb des Baugebiets stattfindenden Ausgleichsmaßnahmen. Als weiterer Ausgleich für die durch das Baugebiet ausgelösten

Eingriffe in Natur und Landschaft ist am südlichen Rand die Ausweisung von zwei kleinen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

## 7. Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung

### 7.1 Flächenspiegel

Bezeichnung	Flächenanteil in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Baufläche inklusive private Pflanzgebote (Nettobauland)	15.276,96	74,89
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen, Gehwege, Parkplätze, Verkehrsgrün)	4.174,61	20,47
Öffentlicher Kinderspielplatz	546,13	2,68
Fläche für Trafostation	28,63	0,14
Planinterne Ausgleichsflächen	371,72	1,82
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>20.398,05</b>	<b>100,00</b>

Zu erwartende Wohndichte bezogen auf das Neubaugebiet:

Bei der Berechnung der Einwohnerdichte wurden die Annahme eines Eigenbedarfs von 0,3 % der Wohneinheiten pro Jahr durch die weitere Senkung der Wohnungsbelegungsdichte, die Ergebnisse des aktuellen Mikrozensus 2011 für Baden-Württemberg und die aktuelle Plangebietsgröße berücksichtigt. Legt man diese Zahlen zu Grunde, so ergeben sich bei 24 Hauseinheiten in Einzel- und Doppelhäusern im neuen Baugebiet ca. 34 Wohneinheiten (1,4 WE/Bauplatz). In diesen leben bei 2,2 Einwohnern je Wohneinheit zukünftig rein rechnerisch 75 Personen. Hinzu kommen rein rechnerisch 26 Personen, die in den zwei Mehrfamilienhäusern leben (2 x 6 WE mit je 2,2 Einwohnern je WE). Legt man für jedes Mischgebietsgrundstück 2 Wohneinheiten mit je 2,2 Einwohnern zu Grunde kommen nochmals 9 Einwohner hinzu. Insgesamt ergibt dies rein rechnerisch 110 Personen für das Plangebiet.

Die durchschnittliche Einwohnerdichte beträgt, bezogen auf eine Fläche von 2,04 ha 54 Einwohner je Hektar und übertrifft damit die im Flächennutzungsplan 2005 angestrebte Wohndichte von 50 Einwohnern je Hektar. Die höhere Einwohnerdichte ergibt sich daher, dass im Laufe des Verfahrens neben den Einzel- und Doppelhäusern zwei Mehrfamilienhausstandorte hinzugekommen sind; die beiden Mischgebietsgrundstücke wirken sich nicht stark auf die Einwohnerdichte aus. Da die Grundflächenzahl bei den Haustypen im Allgemeinen Wohngebiet gleich hoch ist (GRZ 0,3) und die Mehrfamilienhäuser keinen höheren Versiegelungsgrad nach sich ziehen, wird die höhere Einwohnerdichte vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden für vertretbar gehalten. Lediglich für die beiden Mischgebietsgrundstücke wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt.

Hauseinheiten (HE) Einzel- und Doppelhäuser	24 HE
Wohneinheiten Einzel- und Doppelhäuser (WE; bei 1,4 WE/HE)	34 WE
Hauseinheiten Mehrfamilienhäuser	2 HE
Wohneinheiten Mehrfamilienhäuser (2 MFH x 6 WE)	12 WE
Wohneinheiten Mischgebiet (2 MI x 2 WE)	4 WE
Einwohnerzahl (EW; bei einer Einwohnerzahl von 2,2 EW/WE)	110 EW
Durchschnittliche Einwohnerdichte des Neubaugebietes (Nettobaufläche und öffentliche Verkehrsfläche 1,95 ha)	56,4 EW/ha
Angestrebte Wohndichte entsprechend dem Regionalplan	

## 7.2 Planverwirklichung

Die Durchführung der Planung setzt eine Grundstücksneuordnung voraus. Es soll eine freiwillige Umlegung durchgeführt werden. Dabei wird die Erschließung des Baugebietes „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Beteiligung an einer freiwilligen Bodenordnung mit der Maßgabe einer Bauverpflichtung abhängig gemacht. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die baureif gemachten Grundstücke auch tatsächlich innerhalb eines Zeitraumes von maximal 6 Jahren ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließung einer Bebauung zugeführt werden. Durch das Instrumentarium der Bauverpflichtung wird es auch möglich, dass Grundstücke, die nicht innerhalb der festgelegten Frist bebaut werden, wieder in die Verfügungsgewalt der Stadt Bretten zurückfallen, um sie tatsächlich Bauwilligen umgehend anbieten zu können. Mit dem Bau der Erschließungsanlagen des Gebietes kann erst begonnen werden, wenn alle Grundstückseigentümer dem Einwurf ihrer Fläche in die Baulandumlegung zugestimmt haben. Nach der Erschließung kann die Bebauung der Grundstücke erfolgen.

## 7.3 Kostenschätzung

Für die Erschließungsmaßnahme entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

<b>Position</b>	<b>Geschätzte Kosten in Euro</b>
Verkehrsflächen(Straßen, Gehwege, Parkplätze)	573.000
Verkehrsrün (4 Straßenbäume)	10.000
Ertüchtigung Rohrdurchlass best. landw. Brücke	50.000
Straßenbeleuchtung	46.000
Strom- und Gasversorgung (keine Kosten aufgrund des Konzessionsvertrages)	0
Wasserversorgung:	130.000
Abwasserbeseitigung (Multrosystem, Schmutzwasser, Regenwasser, Kontrollschächte)	742.500
Kinderspielplatz	50.000
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleich innerhalb des Plangebiets – kleine Grünflächen, öffentl. Pflanzgebot)	3.000
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleich außerhalb des Plangebiets – Streuobstwiese, Anlage von Lerchenfenstern inkl. Monitoring)	40.000
Nebenkosten geschätzt 15 % der o.g. Kosten (Ingenieurleistungen, Vermessung, Katastervermessung, Beschilderung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungs- und Landschaftsplan u.a.)	247.000
<b>Netto-Gesamtkosten</b>	<b>1.891.500</b>
<b>Brutto-Gesamtkosten (MwSt. 19 %)</b>	<b>2.251.000</b>

---

## **II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes**

---

### **Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes von Neibsheim und zur harmonischen Anbindung des neuen Plangebietes an die angrenzenden Nutzungsstrukturen, insbesondere an den vorhandenen Gebäudebestand im bereits bestehenden Wohngebiet „Näherer Kirchberg“, werden für das neue Plangebiet „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ örtliche Bauvorschriften erlassen.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sind in der Bebauungsplansatzung nahezu die gleichen örtlichen Bauvorschriften erlassen, die bereits für das angrenzende bestehende Gebiet „Näherer Kirchberg“ gelten. Hinzu kommen örtliche Bauvorschriften für die Mehrfamilienhausstandorte und für die Mischgebietsgrundstücke. Wert wird insbesondere auf die Festsetzungen zur Dachlandschaft des sehr exponiert gelegenen Plangebietes gelegt. Wenngleich hinsichtlich der möglichen Dachformen weitgehende gestalterische Freiheit herrscht, so soll die Eingrenzung auf geneigte Dächer und auf rote und braune Töne zur Dacheindeckung ein nach außen einheitliches und ruhiges Bild ergeben. Dazu tragen auch die Regelungen zu Dachaufbauten bei.

Weitere Bestimmungen gelten hinsichtlich von Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung sowie zur Gestaltung von Dach- und Fassadenbegrünungen, die als Beiträge zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und des Wasserhaushaltes zu verstehen sind. Um ein durchgrüntes Gebiet sowie Sichtverbindungen zu ermöglichen und ein harmonisches Straßenbild zu erhalten, sind Vorschriften erlassen, die die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Einfriedungen betreffen. So ist die Höhe von toten Einfriedungen begrenzt. Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen z.B. Tannen und Thuja als auch Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig, da diese Pflanzen keinen Mehrwert für die heimische Tierwelt darstellen. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Entlang von Nachbargrenzen sowie der hinteren Grundstücksgrenzen gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

Um einen ansprechend gestalteten Straßenbegleitraum zu erhalten, sind Vorschriften erlassen, die die Versorgungseinrichtungen und die Standorte für bewegliche Abfallbehälter betreffen.

Um die Erschließungskosten so gering wie möglich zu halten und zu seiner Entlastung, sind im öffentlichen Verkehrsraum lediglich Besucherstellplätze vorgesehen. Der erforderliche Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Die Stellplatzverpflichtung wird daher auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, ist es vertretbar hintereinander liegende Stellplätze anzuerkennen, wenn diese für die gleiche Wohneinheit sind. Im Sinne des preiswerten Bauens genügt bei den Mehrfamilienhäusern 1 Stellplatz je Wohneinheit, wenn deren Wohnfläche unter 60 m<sup>2</sup> liegt.

Zu beachtende Hinweise ergänzen die planungs- und grünordnungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

### 1. Beschreibung des Vorhabens

(siehe Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung, 1. Plangebiet, 1.1 Lage im Raum, Gebietsgröße und Bestand, 1.2 Geltungsbereich)

### 2. Begründung der Notwendigkeit des Plangebietes, Variantendiskussion

(siehe Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht I. Bebauungsplanung, 2. Ziele und Zwecke der Planung und 4. Inhalt der Planung, 4.2 Alternativen)

### 3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

(siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung, 4. Bauliche Nutzung, insbesondere Voraussichtliche Wirkungen, 5. Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung / Geotechnik / Infrastruktur, 6. Grünordnung und Landschaftspflege)

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

Schutzgut	Wirkfaktoren	anlagenbedingt	baubedingt	betriebsbedingt
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenverlust (Versiegelung)</li> <li>- Bodenumlagerung/Bodenverdichtung</li> <li>- Schadstoffeintrag</li> <li>- Verlust landwirtschaftlicher Flächen (Vorbehalts- und Vorrangflur)</li> </ul>	• • •	• •	
Wasser/Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Infiltrationsflächen im Wasserschutzgebiet</li> <li>- Schadstoffeintrag</li> </ul>	•	•	•
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- klimatische Veränderung durch Versiegelung</li> <li>- Minderung der Lufthygiene</li> </ul>	•	•	•
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust des Biotopentwicklungspotentials auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen</li> <li>- Flächenversiegelung (Verlust landwirtschaftlicher Biotopstrukturen – Ackerland, Streuobstbestand sowie Biototyp Garten)</li> <li>- Flächenumwidmung</li> <li>- Verlust eines Teilbereichs eines nach § 33</li> </ul>	• • • •	•	

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

## 4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

### 4.1 Schutzgebiete und geschützte Bereiche

Schutzgebietsverordnungen bzw. flächenhaft geschützte Bereiche wie Landschaftsschutzgebiete und FFH-Gebiete liegen nicht auf dem Plangebiet.

Allerdings befindet sich ein Teilbereich des rechtsgültigen Landschaftsschutzgebietes „Brettener Kraichgau“ (Teilgebiet Talbachniederung) in der Nähe des Baugebiets; es erstreckt sich westlich davon beiderseits des Talbaches.

### 4.2 Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte Baden-Württemberg, M = 1:25.000, Blatt (6918) besteht das Gebiet aus der Bodengesellschaft 3: Tiefe Pararendzina aus kalkreichem schwach lehmigen bis lehmigem Schluff auf schluffreichem Bodenmaterial.

### 4.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist das Oberflächengewässer „Talbach“ vorhanden. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt zukünftig über eine bestehende, bisher allein dem landwirtschaftlichen Verkehr dienende, Brücke über den Talbach. Sie führt abzweigend von der bestehenden Straße „Im Tal“ als 5,5 m breite Straße mit einseitigem 2 m breitem Fußweg in das Baugebiet hinein. Lediglich im Bereich des Straßenabschnittes Im Tal weist der Gehweg eine geringere Breite auf.

Der Grundwasserabfluss verläuft im Oberen Muschelkalk. Da die gesamte Fläche von Löß- und Lößlehmschichten bedeckt ist, besteht zur Zeit nur eine geringe Gefahr für Grundwasserverschmutzungen. Grund dafür ist das große Puffervermögen des Löß gegenüber Schadstoff- und Nährstoffeinträgen.

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg liegt das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten. Derzeit wird jedoch das Wasserschutzgebiet „Heidelsheim“ neu abgegrenzt, da das bestehende Wasserschutzgebiet nicht den seit Anfang der 1990er

Jahre gültigen Richtlinien und Kriterien entspricht. Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg wird das Plangebiet vermutlich zukünftig in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Heidelsheim“ liegen. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend zu beachten.

#### 4.4 Schutzgüter Klima / Luft

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

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

##### **Lokalklimatische Bedeutung:**

Lokalklimatisch von Bedeutung sind vor allem die Produktionsflächen für Kalt- und Frischluft. Im Kraichgau mit seinen häufig austauscharmen Wetterlagen sind solche Gebiete für den Luftaustausch besonders wichtig. Die wirksamsten Bereiche für die Entstehung dieser Luftmassen sind unversiegelte, unverbauete Flächen.

Der überwiegend ackerbaulich genutzten Fläche des Plangebietes kann bedingt durch ihre Lage bzw. Nutzung eine lokalklimatische Bedeutung zugeordnet werden. Zusammen mit den sie umgebenden Freiflächen ist es eine Produktionsfläche für Frischluft und dient der sich östlich anschließenden Bebauung als Frischluftversorgung. Am westlichen Rand des Plangebietes beginnt eine große und bedeutende Kaltluftproduktionsfläche, die entlang des Talbaches verläuft. Im Kraichgau, mit seinen austauscharmen Wetterlagen, sind offene unbebaute Landschaftsteile, die für den Luftaustausch sorgen, besonders wichtig.

Südlich der Straße „Im Tal“ liegt in einer Entfernung von mehr als 100 m ein Gewerbegebiet. An der K 3506 liegt auch die Frankmühle von der ebenso wie von den Betrieben des Gewerbegebietes „Im Tal“ im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum Emissionen in Form von Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Geruch und Staub ausgehen. Um die Ausmaße im Plangebiet zu ermitteln, wurden entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben. Das Ingenieurbüro Koehler und Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe führte eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm durch. Das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH und Co. KG, Karlsruhe nahm eine Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch vor. Die Ergebnisse lassen sich der Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht I. Bebauungsplanung, 4.3 Voraussichtliche Wirkungen entnehmen.

Weitere Vorbelastungen des Schutzgutes Klima/Luft bestehen geringfügig auf einem Teil im Süden des Plangebietes durch eine Pferdekoppel außerhalb des Planumgriffs. Auf der südlichen Seite des Talbaches wird das vorhandene Grünland teils als diese Pferdekoppel genutzt. Der Grünlandstreifen grenzt an die bestehende Straße „Im Tal“.

#### 4.5 Schutzgüter Arten und Biotope

Ohne den Einfluss des Menschen würde sich nach der potenziellen natürlichen Vegetation ein reicher Hainsimsen-Buchenwald mit Maiglöckchen im Wechsel mit Waldmeister bzw. Perlgras-Buchenwald einstellen.

Weiterhin wurden Verordnungen zu FFH-Gebieten sowie Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiete, flächenhafte Naturdenkmale, geschützte Biotope nach § 33 NatSchG-BW und ähnliche) ausgewertet. Sie kommen im Plangebiet nicht vor. Allerdings befindet sich ein Teilbereich des rechtsgültigen Landschaftsschutzgebietes „Brettener Kraichgau“ (Teilgebiet Talbachniederung) in der Nähe des Baugebiets; es erstreckt sich westlich davon beiderseits des Talbaches.

Da das Plangebiet überwiegend intensiv ackerbaulich bewirtschaftet wird, ist die Flur des Gebietes für den Arten- und Biotopschutz weitestgehend ohne besondere Bedeutung. Vernetzende Strukturen sind bis auf einen Grünlandstreifen im Süden des Plangebietes und den sich daran anschließend fließenden Talbach mit seinem bachbegleitenden Gehölzsaum nicht vorhanden. Außerhalb des Planumfangs liegt im Südosten als vernetzende Struktur eine im Rahmen der Erschließung des Wohngebiets „Näherer Kirchberg“ im Jahr 2002 angelegte Streuobstwiese.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2012 eine allgemeine und spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro Scheckeler (Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde), Rauenberg, durchgeführt, welche im April 2016 aufgrund des geänderten Bbauungsplanentwurfes aktualisiert wurde. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

#### Streng geschützte Arten:

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

#### Besonders geschützte Arten

Alle wildlebenden Vogelarten unterliegen der **Vogelschutz-Richtlinie** und sind gemäß **§7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Tierarten**. Es ist im Planungsgebiet mit sehr wenigen Brutstandorten besonders geschützter Vogelarten zu rechnen. Bei diesen Arten handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten. Die meisten sind im Umfeld sehr häufig und können dort leicht Ausweichquartiere finden. Der Verlust eines **Feldlerchenreviers** muss ausgeglichen werden, um einen Summationseffekt zu vermeiden. Dies kann durch die Aufwertung der für Feldlerchen geeigneten Bereiche im Umfeld (z.B. Lerchenfenster) erreicht werden. Die Gehölze müssen außerhalb der Vogelbrutsaison gefällt werden. Unter den genannten Bedingungen treten keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auf.

#### Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen (Diese sind dem Gutachten des Büros Scheckeler, Rauenberg entnommen):

- Baumfällungen müssen außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen- also zwischen September und Februar.
- Die Baufeldräumung im Nordwesten muss außerhalb der Lerchenbrutsaison erfolgen- also zwischen August und Februar.
- Schaffung von Lerchenfenstern oder ähnlicher Strukturen im Umfeld in bestehenden Lerchenbrutrevieren. Diese Strukturverbesserung ermöglicht es, dass mehr Lerchenpaare pro Fläche brüten können und so die lokale Bestandsdichte erhöht wird.
- Entlang der gesamten Westseite des Planungsgebiets sowie zusätzlich im Bereich des Stufenrains ist eine Heckenabpflanzung einzuplanen, um so einen Schutz vor Fernwirkungen (insbesondere Lärm- und Lichtimmissionen) zu erhalten. Es handelt sich dabei um private und öffentliche Pflanzgebote. Es ist jeweils eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern mindestens in der Qualität 2xv., 60 - 100 cm zu pflanzen (keine Schnitthecke). Die Pflanzabstände zwischen den einzelnen Sträuchern dürfen

höchstens 1,50 m betragen. Diese Festsetzung gilt sowohl im Zusammenhang mit der öffentlichen Erschließung als auch für private Grundstückseigentümer.

- Die Ausführung baulicher Veränderungen an der Brücke muss so geplant werden, dass auf Störelemente im Wasserkörper verzichtet werden kann. Der Abstand zwischen Mittlerer Wasserstandslinie und Unterkante der Brücke muss erhalten bleiben (Richtwert mindestens 1 m), damit die Brücke von Vögeln und Fledermäusen weiterhin unterflogen werden kann.
- Bei Baumaßnahmen an der bestehenden, bisher allein dem landwirtschaftlichen Verkehr dienende, Brücke, dürfen während der Bauphase Baufahrzeuge nicht durch den Bach fahren, sondern jede Seite ist vom jeweiligen Ufer her anzufahren.
- In der Umbau- und Betriebsphase der Brücke ist zu vermeiden, dass wasserschädigende Stoffe -entsprechend der wasserrechtlichen Richtlinien- in den Bach eingetragen werden können, um schädliche Auswirkung auf im angrenzenden Bachabschnitt und im weiteren Verlauf des Gewässers lebende Organismen - darunter auch artenschutzrechtlich relevante Arten wie Libellen, Fische und Amphibien- zu verhindern.
- Es ist auf insektenfreundliche Außenbeleuchtung besonders im Bereich der Brücke und in den dem Bach zugewandtem Siedlungsbereich zu achten. Dies bedeutet:
  - Minimierung von Außenbeleuchtungen (Anzahl der Lampen und Leistung)  
Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen)
  - Der waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper soll so konstruiert sein, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird. Eine laterale Abstrahlung sollte vermieden werden.
  - Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 °C.

**Das Gutachten kommt zu der Einschätzung, dass das Vorhaben der Baugebietsentwicklung als artenschutzrechtlich unbedenklich einzustufen ist. Wenn die oben genannten Minimierungs- und landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen beachtet werden, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf.**

#### 4.6 Schutzgut Landschaft

Das überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Plangebiet grenzt im Osten an das bestehende Baugebiet „Näherer Kirchberg“ an.

Bedingt durch die Hanglage und eine teilweise Kuppenlage im nördlichen Bereich ist das Plangebiet aus der Ferne einsehbar. Der bestehende Siedlungsrand ist durch Heckenpflanzungen mit kraichgautypischen Sträuchern, die über ein Pflanzgebot im Bebauungsplan „Näherer Kirchberg“ erreicht werden sowie über eine am südöstlichen Rand außerhalb des Plangebietes liegende Streuobstwiese in das Landschaftsbild eingebunden, d.h. eine Eingrünung der vorhandenen Wohngebäude bzw. Garagen ist größtenteils vorhanden.

#### 4.7 Schutzgut Mensch / Erholung

Durch das Plangebiet verläuft im Norden in ost-westlicher Richtung ein landwirtschaftlicher Weg. Desweiteren befindet sich im südwestlichen Plangebiet ein landwirtschaftlicher Weg. Im Westen und Süden schließen sich direkt an das Gebiet weitere drei Feldwege an. Mit seinem südöstlichen Bereich grenzt das Gebiet direkt an einen Fußweg an, der vom

bestehenden Wohngebiet „Näherer Kirchberg“ vorbei an einer Streuobstwiese zu dem südlich des Neibsheimer Friedhofs liegenden Feldweg führt.

Das Plangebiet ist somit für Erholungszwecke erschlossen, die freie Landschaft kann in diesem westlichen Teil von Neibsheim für eine Freizeitnutzung vorrangig über das vorhandene Feldwegenetz gut erreicht werden. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes für die Erholungs- und Freizeitnutzung ist dennoch nicht gegeben. Das Erholungspotential des Plangebietes ist als gering zu bezeichnen. Der Grund hierfür liegt darin, dass Erholungssuchende strukturierte, abwechslungsreiche Gebiete bevorzugen, die die Regeneration der Sinne fördern.

Da die Baugebietsfläche weitestgehend ausgeräumt ist, erscheint sie dem Besucher als reizlos. Allerdings bieten sich von dem Höhenrücken z.T. recht reizvolle Blickbeziehungen in die freie Landschaft.

Südlich der Straße „Im Tal“ liegt in einer Entfernung von mehr als 100 m ein Gewerbegebiet. An der K 3506 liegt auch die Frankmühle von der ebenso wie von den Betrieben des Gewerbegebietes „Im Tal“ im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum Emissionen in Form von Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Geruch und Staub ausgehen. Um die Ausmaße im Plangebiet zu ermitteln, wurden entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben. Das Ingenieurbüro Koehler und Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe führte eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm durch. Das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH und Co. KG, Karlsruhe nahm eine Immissionsprognose für die Luftschadstoffe Staub und Geruch vor. Die Ergebnisse lassen sich der Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht I. Bebauungsplanung, 4.3 Voraussichtliche Wirkungen entnehmen.

#### **4.8 Schutzgüter Kultur und Sachgüter**

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal, das gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt ist. Es handelt sich um eine Siedlung aus der Jungsteinzeit. Nach Angaben des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg befinden sich auf dem Areal des Plangebietes Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (5. – 3. Jahrtausend v. Chr.).

#### **4.9 Wechselwirkung**

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

### **5. Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim ist eine Fläche, die im Westen an das bestehende Wohngebiet „Näherer Kirchberg“ anschließt, als zukünftige Wohnbaufläche, Mischgebietsfläche, Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz sowie einer Straße dargestellt. Die Fläche erstreckt sich vom Anschluss an die vorhandene Siedlung etwa ca. 250 m in westlicher Richtung und hat von Nord nach Süd eine Ausdehnung von ca. 165 m. Insgesamt ist sie rund 4 ha groß. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ befindet sich in dieser Abgrenzung.

Wie im Flächennutzungsplan 2005 ersichtlich, ist im südwestlichen Bereich eine Mischgebietsfläche dargestellt. Zunächst sollte das Bebauungsplangebiet ausschließlich der Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes dienen. Im Zuge des Planungsprozesses ergaben sich dann jedoch auch Nachfragen nach Mischgebietsgrundstücken, so dass nun der überarbeitete Bebauungsplanentwurf die Festsetzung zweier derartiger Grundstücke vorsieht. Diese im Südwesten des Plangebietes liegende Fläche soll vornehmlich der Unterbringung von das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben, untergeordnet aber auch dem Wohnen, dienen. Es sollen nun im Plangebiet neben der Wohnbaufläche inklusive Spielplatz, eine Teilfläche als Mischgebietsfläche, zwei kleine Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zugehörige Erschließungsstraßen ausgewiesen werden. Unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte wird auf die Überplanung der westlich des landwirtschaftlichen Weges Flurstück Nr. 314 im Flächennutzungsplan 2005 dargestellten Entwicklungsfläche verzichtet. Der Bebauungsplan ist somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist westlich des bestehenden Wohngebietes „Näherer Kirchberg“ ein regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung dargestellt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ liegt bis auf die geplante Erschließung über den Talbach innerhalb dieses abgestimmten Bereichs für Siedlungserweiterung. Der Talraum nördlich des Talbachs, durch den die neue Erschließungsstraße führt, ist als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe I ausgewiesen. Da nur eine sehr geringe Teilfläche des schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft Stufe I mit dem Straßen- und Brückenbau in Anspruch genommen werden soll und ein Brücken- und Straßenbau bereits im genehmigten Flächennutzungsplan 2005 dargestellt ist und hier lediglich eine geringfügige räumliche Verschiebung in Richtung Ortsmitte geplant und der Flächenanteil für den Straßen- und Brückenbau ähnlich ist, stehen regionalplanerische Belange der Ausweisung des neuen Baugebietes grundsätzlich nicht entgegen.

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal, das gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt ist. Es handelt sich um eine Siedlung aus der Jungsteinzeit. Nach Angaben des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg befinden sich auf dem Areal des Plangebietes Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (5. – 3. Jahrtausend v. Chr.). Es sollen daher vor Beginn der Erschließungsarbeiten Sondageschnitte durchgeführt werden. Ein entsprechender Passus ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.

Sonstige übergeordnete Zielsetzungen stehen dieser Bebauungsplanung nicht entgegen.

In der agrarstrukturellen Vorplanung vom Dezember 1988 sind die verschiedenen Schutzgüter wie folgt dargestellt:

Boden:

Das Gelände wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Aus Sicht der Landwirtschaft handelt es sich um gute bis sehr gute Ackerböden. Von der Fläche geht bedingt durch die Neigung eine mäßige Erosionsgefahr aus.

Wasser:

Gemäß der agrarstrukturellen Vorplanung von 1988 liegt das Plangebiet in der geplanten Wasserschutzzone III a eines Wasserschutzgebietes für die Neibsheimer Tiefbrunnen - dies ist mittlerweile überholt. Nach neuester Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg liegt das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten. Derzeit wird jedoch das Wasserschutzgebiet „Heidelsheim“ neu abgegrenzt, da das bestehende Wasserschutzgebiet nicht den seit Anfang der 1990er Jahre gültigen Richtlinien und Kriterien entspricht. Nach neuester Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg wird das Plangebiet vermutlich zukünftig in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes

„Heidelsheim“ liegen. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend zu beachten.

Klima/Luft:

Das Plangebiet stellt eine wichtige Produktionsfläche für Kaltluft/ Frischluft in der Flur dar.

Arten u. Biotope:

Das Gebiet wurde ohne besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz jedoch mit ausreichendem Anteil vernetzter Strukturen dargestellt.

Landschaft, Mensch, Erholung:

Das Plangebiet ist ohne besonders hervortretende Bedeutung für die Erholung jedoch mit ausreichendem Anteil an naturnahen Landschaftselementen.

## **6. Beschreibung der zu erwartenden und möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens**

### **6.1 Schutzgut Boden**

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

### **6.2 Schutzgut Wasser**

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

### **6.3 Schutzgüter Klima / Luft**

Da das Plangebiet der vorhandenen Siedlung vorgelagert wird, können sich die kleinklimatischen Verhältnisse verändern. Da nahezu ausschließlich nur Einzel- bzw. Doppelhäuser und lediglich 2 Mehrfamilienhäuser sowie 2 Mischgebietsstandorte mit entsprechenden Abständen zwischen den Baukörpern zulässig sind, wird keine große Barrierewirkung des Kalt- und Frischluftabflusses entstehen.

### **6.4 Schutzgüter Arten und Biotope**

Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Ackerflächen, die durch die geplante Bebauung beseitigt und überwiegend in Hausgärtenbiotope umgewandelt werden, sind Auswirkungen zu erwarten. Durch neue Bepflanzungen werden neue Lebensräume entstehen.

### **6.5 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet schließt an einer Seite (Osten) an die vorhandene Bebauung an. Die durch die Planung ermöglichte Bebauung hat auf das Erscheinungsbild der angrenzenden freien Landschaft (Westen, Norden und Süden) Auswirkungen. Es entsteht somit ein neuer

Ortsrand, der durch die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen wieder in das Landschaftsbild eingebunden wird.

## **6.6 Schutzgut Mensch / Erholung**

Die vorhandenen Zugänge zur freien Landschaft bleiben erhalten. Die Erholungsfunktion der noch vorhandenen Landschaft geht durch Bebauung nicht verloren. Die im Plangebiet vorgesehenen Bepflanzungen werden das Landschaftsbild wieder aufwerten und attraktive Sichtbeziehungen ermöglichen.

## **6.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die geplante Siedlungserweiterung ist ein archäologisches Kulturdenkmal betroffen. Es handelt sich um eine Siedlung aus der Jungsteinzeit. Nach Angaben des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg befinden sich auf dem Areal des Plangebietes Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (5. – 3. Jahrtausend v. Chr.). Es sollen daher vor Beginn der Erschließungsarbeiten Sondageschnitte durchgeführt werden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist mit dem Regierungspräsidium noch genauer abzuklären, inwieweit das Areal untersucht und dokumentiert werden muss.

## **6.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den empfindlichen Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch und Erholung sowie Kultur und sonstige Sachgüter können durch die Bauvorhaben beeinträchtigt bzw. gestört werden.

## **7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Siedlungsentwicklung bliebe die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich vorhandener Grünstrukturen weiter bestehen. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch/Erholung, Kultur und sonstige Sachgüter würden nicht verändert bzw. negativ beeinflusst werden.

## **8. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### Planintern

Der Bebauungsplan setzt folgende Maßnahmen fest, die innerhalb des Plangebietes durchzuführen sind und die geeignet sind, die durch die Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch/Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen:

- Im Straßenbereich werden zur Verbesserung der Luftqualität und des Kleinklimas großkronige Laubbäume festgesetzt. Die Standorte sind im Plan gekennzeichnet.
- Für private und öffentliche Stellplätze, Garagen-/Grundstückszufahrten sowie Wege- und Hofflächen sind nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen z.B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, offenporige Pflaster oder Plattenbeläge o.ä. zulässig.

Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind unzulässig. Diese Maßnahmen dienen zur Anreicherung des Grundwassers mit Niederschlagswasser.

- Zur Trennung der privaten Grundstücke von der offenen Feldflur, insbesondere der Stufenraine im Westen, bleibt der bestehende Feldweg an der Westgrenze des Eingriffsbereiches erhalten.
- Zum Schutz der Stufenraine im Westen wird entlang der Haupteerschließungsstraße und teilweise entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Weges im südwestlichen Plangebiet eine Heckenstruktur geschaffen.
- Als Puffer zum Talraum und zu einem geschützten Biotop sowie zu einem im Westen liegenden Landschaftsschutzgebiet werden Flächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen, festgesetzt.
- Zur Gestaltung des Orts- bzw. Landschaftsbildes werden öffentliche und private Pflanzgebote (Baum- und Strauchpflanzungen) festgesetzt.
- Baumfällungen müssen außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen. Sie sind nur zwischen Oktober und Februar zulässig.
- Die Baufeldräumung im Nordwesten muss außerhalb der Lerchenbrutsaison erfolgen- also zwischen August und Februar.
- Bei Baumaßnahmen an der bestehenden, bisher allein dem landwirtschaftlichen Verkehr dienenden, Brücke, dürfen während der Bauphase Baufahrzeuge nicht durch den Bach fahren, sondern jede Seite ist vom jeweiligen Ufer her anzufahren.
- Es ist auf insektenfreundliche Außenbeleuchtung besonders im Bereich der Brücke und in den dem Bach zugewandtem Siedlungsbereich zu achten. Dies bedeutet:
  - Minimierung von Außenbeleuchtungen (Anzahl der Lampen und Leistung)  
Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen)
  - Der waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper soll so konstruiert sein, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird. Eine laterale Abstrahlung sollte vermieden werden.
  - Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 °C.

### Planextern

Neben den planinternen Maßnahmen finden zum Vollaussgleich auch planexterne Maßnahmen statt, die geeignet sind, die durch die Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch/Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen:

- CEF-Maßnahme (Lerchenfenster):  
Der Verlust eines Feldlerchenreviers ist auszugleichen durch die Schaffung von zwei neuen Lerchenfenstern auf Neibsheimer Gemarkung. Diese Maßnahme muss vor Beginn der Erschließung umgesetzt sein (CEF-Maßnahme). Die Anlage erfolgt gemäß der Empfehlung des Informationsflyers „Lerchenfenster für Baden-Württemberg“ vom NABU Baden-Württemberg, LBV Baden-Württemberg und BLHV. Ein Lerchenfenster, welches bevorzugt in Kuppenlage angelegt wird, hat demnach eine Größe von 20 m<sup>2</sup>, mindestens 25 m Abstand zum Feldrand, mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen, Gebäuden u.s.w. und

einen maximalen Abstand zu Fahrgassen. Die Anlage ist in Wintergetreide, Raps und Mais möglich. Die Sämaschine ist hierfür einige Meter anzuheben. Die Fenster können wie der übrige Acker mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Es findet durch eine biologische Baubegleitung in den ersten drei Jahren eine Überprüfung statt, ob die neu angelegten Lerchenfenster den Anforderungen entsprechen und von den Lerchen angenommen werden (Monitoring). Die Sicherung und somit auch die jährliche Neuanlage der Lerchenfenster erfolgt über eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bretten und dem Bewirtschafter der Fläche. Die möglichen Flurstücke für die Anlage von Lerchenfenstern befinden sich im Eigentum der Stadt Bretten und lassen sich der beigefügten Karte entnehmen.

- Flurstück Nr. 1538

Auf dem städtischen Flst. Nr. 1538 auf Neibsheimer Gemarkung ist die externe Kompensationsmaßnahme durchzuführen. Auf dem Flurstück Nr. 1538 (0,51 ha) erfolgt die Umwandlung von Acker in Streuobst. Hierfür gilt: Es ist eine Wiese anzulegen, die zweimal pro Jahr zu mähen ist. Zur Anlage der Wiesenfläche ist autochthones Saatgut im Verhältnis 40 % Kräuter und 60 % Gräser zu verwenden. Das gewünschte Entwicklungsziel ist eine extensive Mähwiese mittlerer Standorte. Das Mähgut selbst ist abzufahren. Die Wiese ist durch eine Bepflanzung mit einheimischen, regional typischen hochstämmigen Streuobstbäumen zu bepflanzen. Pro 200 m<sup>2</sup> ist, unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg, ein hochstämmiger Streuobstbaum (insgesamt ca. 18-25 Stück) zu pflanzen. Die o.g. Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen; sie müssen dauerhaft sein. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt aus der folgenden Pflanzliste: Birne, Vogelkirsche, Walnuss (mindestens 6 Bäume), Apfel sowie alle Wildobstarten und hochstämmigen lokalen Obstbaumsorten. Sowohl auf der Wiese als auch für den Bewuchs sind weder Dünger noch Pestizide zulässig.

## 9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Nachteilige Umweltauswirkungen, die im Laufe der Zeit auftreten könnten, werden nicht erwartet.

Es findet durch eine biologische Baubegleitung in den ersten drei Jahren eine Überprüfung statt, ob die neu angelegten Lerchenfenster den Anforderungen entsprechen und von den Lerchen angenommen werden (Monitoring).

Die Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan werden im Rahmen von Baugenehmigungen und Bauabnahmen von der Stadt Bretten überwacht.

## 10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

### 10.1 Schutzgut Boden

Für die Bewertung des Schutzgutes Boden werden Heft Nr. 23 und teilweise Heft Nr. 24 der LUBW sowie die Bodenschätzungskarte Baden-Württemberg verwendet.

Im Plangebiet kommen entsprechend der Bodenschätzungskarte Baden-Württemberg folgende Ackerböden der Bodenart vor:

- sandiger Lehm der Zustandsstufe 4, Entstehung aus Löß (sL4Lö) auf einer Fläche von 11.196,69 m<sup>2</sup>.
- Stark lehmiger Sand der Zustandsstufe 4, Entstehung aus Löß (SL4Lö) auf einer Fläche von 8194,81 m<sup>2</sup>.
- Lehm der Zustandsstufe 3, Entstehung aus Löß (L3Lö) auf einer Fläche von 722,6 m<sup>2</sup>.
- Lehm der Zustandsstufe 4, Entstehung aus Löß über Verwitterungsböden (L4LöV) auf einer Fläche von 283,95 m<sup>2</sup>

Bewertung für im Plangebiet an stehenden Ackerböden nach Bodenschätzung:

Bodenart	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamtbewertung
sL4Lö	3	2	3	2,6
SL4Lö	3	3	3	3
L3Lö	3	3	4	3,3
L4LöV	3	2	3	2,6

Entsprechend der Gesamtbewertung lässt sich die Funktionserfüllung der Böden ablesen.

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

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

Auf den geplanten Freiflächen soll der anstehende Boden wieder verwendet werden. Da dennoch ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt, wird dies bei der rechnerischen Bewertung des Schutzgutes Boden, in Form eines 10 %-igen Abschlags, berücksichtigt.

Auf den geplanten versiegelten und überbauten Flächen weist der Boden keine Funktionserfüllung mehr auf.

Auf den geplanten wasserdurchlässigen Flächen wird die Funktionserfüllung des Bodens als keine bis gering bewertet.

### Bewertung Schutzgut Boden

#### Bestand

<sup>1</sup> Zwischenstufen sind möglich

Bodenart	Fläche (ha) Bestand	Bewertung Leistungs- fähigkeit	Bewertung ha Werteinheiten (ha WE)
Acker sL4Lö	0,43196	2,6	1,123096
Grasweg nördl. sL4Lö	0,038948	2,6	0,1012648
Asphalt nördl. 1 sL4Lö	0,001719	0	0
Schotterweg Nördl. sL4Lö	0,015625	1	0,015625
öffentl. Grün 1 nördl. sL4Lö	0,003027	2,6	0,0078702
Acker SL4Lö	0,798849	3	2,396547
Asphalt nördl. 2 SL 4 Lö	0,003852	0	0
öffentl. Grün 2 nördl. SL4Lö	0,013626	3	0,040878
Versiegelte Fläche (Trafostation) SL4Lö	0,002863	0	0
Acker sL4Lö	0,627343	2,6	1,6310918
Acker L3Lö	0,022687	3,3	0,0748671
Acker L4LöV	0,013006	2,6	0,0338156
Asphalt südl. L3Lö	0,024743	0	0
Schotterweg südl. L3Lö	0,026167	1	0,026167
Schotterweg südl. L4LöV	0,01539	1	0,01539
<b>Summe und Bewertung</b>	<b>2,0398</b>	<b>./.</b>	<b>5,4666</b>

### Planung

Bodenart	Fläche (ha) Planung	Bewertung Leistungs- fähigkeit	Bewertung ha Werteinheiten (ha WE)
versiegelte und überbaute Fläche	0,8936679	0	0
wasserdurchlässige Flächen	0,2453244	0,33	0,0810
Freiflächen	0,90081275	2,52	2,2700
<b>Summe und Bewertung</b>	<b>2,0398</b>		<b>2,3510</b>

Das Wertdefizit zwischen Bestand und Planung beträgt beim Schutzgut Boden **3,1156** ha WE.

Durch die Bebauung des Gebietes und die Befestigung von Verkehrsflächen gehen unter diesen Flächen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Eine Vermeidung dieses Eingriffs wäre nur möglich, wenn diese Maßnahmen nicht durchgeführt würden. Zur Minderung des Eingriffs trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die nur eine Überbauung und Versiegelung der unbedingt notwendigen Flächen zulassen. Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen finden schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets statt.

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

## 10.2 Schutzgut Wasser

### Oberflächengewässer:

Das Oberflächengewässer „Talbach“ durchquert im Süden das Plangebiet. Gemäß einer Makrozoobenthosuntersuchung vom Dipl. Biologen/Limnologen Dietmar Bernauer, Kerzenheim, vom Juli 2012 ist der Talbach ein kleines Fließgewässer des Typs 6 „Feinmaterialreiche karbonatische Mittelgebirgsbäche“ und weist eine gute bis sehr gute Wasserqualität auf. Arten der Roten Liste der gefährdeten Tierarten Deutschlands oder Baden-Württembergs oder Arten der Flora-Fauna Habitatrictlinie wurden keine gefunden.

Über den Talbach führt zukünftig abzweigend von der in Neibsheim bestehenden Straße „Im Tal“ über eine bestehende, bisher allein dem landwirtschaftlichen Verkehr dienende, Brücke eine 5,5 m breite Haupteinfahrtsstraße mit einseitigem 2 m breitem Fußweg in das Baugebiet hinein.

### Grundwasser:

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg liegt das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten. Derzeit wird jedoch das Wasserschutzgebiet „Heidelsheim“ neu abgegrenzt, da das bestehende Wasserschutzgebiet nicht den seit Anfang der 1990er Jahre gültigen Richtlinien und Kriterien entspricht. Vermutlich wird das Plangebiet zukünftig in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Heidelsheim“ liegen.

Da die gesamte Fläche von Löß- und Lößlehmschichten bedeckt ist, besteht zur Zeit nur eine geringe Gefahr für Grundwasserverschmutzungen. Grund dafür ist das große Puffervermögen des Löß gegenüber Schadstoff- und Nährstoffeinträgen.

Als Grundlage für die Bewertung des Schutzgutes Grundwasser dienen die Geologische Karte Baden-Württemberg (GK 25, 6918 Bretten) sowie der Bewertungsrahmen der LUBW.

### Bewertung Schutzgut Wasser/Grundwasser

Bezeichnung	Fläche (ha) Bestand	Fläche (ha) Planung	Wertstufe	Bewertung ha Werteinheiten (ha WE)	Bewertung ha Werteinheiten (ha WE)
				Bestand	Planung
Ackerland, Grasweg	1,9327	./.	3	5,798211	./.
befestigte, versiegelte und bebaute Fläche- Gebäude, Straße usw.	0,033177	0,8936679	1	0,033177	0,8936679

Wasserdurchlässige Flächen	0,057239	0,2453244	./.	./.	./.
a) Davon 30% Abflussbeiwert (versiegelt)	0,017169	0,073597	1	0,017169	0,073597
b) Davon 70 % Abflussbeiwert (unversiegelt)	0,040061	0,171727	3	0,120183	0,5152
Freiflächen	0,016653	0,9008128	3	0,049959	2,70243825
<b>Summe und Bewertung</b>	<b>2,0398</b>	<b>2,0398</b>	<b>./.</b>	<b>6,0187</b>	<b>4,1849</b>
Wertdefizit zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Wasser in ha WE					<b>1,8338</b>

Das Wertdefizit zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Wasser beträgt **1,8338** ha WE.

### 10.3 Schutzgut Klima/Luft

Für die Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft wird der Bewertungsrahmen des Büros Stand Land Fluss zu Grunde gelegt, der im Auftrag der LUBW erarbeitet wurde.

Entsprechend des Bewertungsrahmens werden die im Plangebiet befindlichen Ackerflächen mit 4 = hoch bewertet. Die bebauten und versiegelten Flächen sowie Teile der vorhandenen Hausgartenflächen werden mit 2 = gering bewertet. Die Flächen zur Pflege und Entwicklung und Natur- und Landschaft werden entsprechend ihrer Hangneigung mit 4 = hoch bewertet.

#### Bewertung Schutzgut Klima/Luft

Bezeichnung	Fläche (ha) Bestand	Fläche (ha) Planung	Wertstufe	Bewertung ha Werteinheiten (ha WE) Bestand	Bewertung ha Werteinheiten (ha WE) Planung
	Acker, Wege, Öffentl. Grün; Hangneigung 8,8 %	2,036942		./.	4
durchgrüntes Wohngebiet, Grünflächen, Hausgärten, Pflanzgebote, Verkehrsflächen	0,002863	1,979577	2	0,005726	3,9592
Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	./.	0,060223	4	./.	0,2409
<b>Summe und Bewertung</b>	<b>2,0398</b>	<b>2,0398</b>	<b>./.</b>	<b>8,1535</b>	<b>4,2000</b>
Wertdefizit zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Klima/Luft in ha WE					<b>3,9534</b>

Das Wertdefizit zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Klima/Luft beträgt **3,9543** ha WE. Trotz eines geplanten hohen Grünanteils (Grundflächenzahl 0,3) und der Festsetzung, dass Dächer bis 7 ° Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen sind sowie Pflanzgeboten, bleibt ein Wertdefizit bestehen, das vor Ort nicht ausgeglichen werden kann.

#### 10.4 Schutzgut Arten und Biotope

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

##### Bewertung Schutzgut Arten und Biotope

##### Bestand

Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüferkmale	Biotopwert	Fläche ha bzw. Stück		Bilanzwert ha Werteinheiten
					Bestand	Bestand	
37.10 Acker	4			4	1,893789	7,575156	
60.25 Grasweg	6			6	0,038948	0,233688	
60.23 Schotterweg	2	2 bis 4		2	0,057239	0,114478	
60.20 Asphaltweg	1			1	0,030314	0,030314	
60.10 Bauwerke	1			1	0,002863	0,002863	
60.50 öffentliche Grünfläche	4	4 bis 8		4	0,016653	0,066612	
<b>Summe und Bewertung</b>					<b>2,0398</b>	<b>8,0231</b>	

##### Planung

<b>Biotoptyp</b>	<b>Grundwert</b>	<b>Wertspanne</b>	<b>Faktoren zutreffender Prüfmerkmale</b>	<b>Biopwert</b>	<b>Fläche ha bzw. Stück</b>	<b>Bilanzwert ha Werteinheiten</b>
					<b>Planung</b>	<b>Planung</b>
60.50 Verkehrsgrün	4			4	0,008156	0,032624
60.60 priv. Freiflächen/Garten (ohne priv. Pflanzgebote)	6			6	0,624596	3,7476
60.23 teilversiegelte Flächen (Zufahrten, etc.)	2			2	0,121137	0,2423
45.10 45.30b 6 Stck. öffentl. Einzelbau.; <b>STU 16-18 cm</b>	6	plus 80 cm		<b>6x97/10000</b>	6 Stck	0,3492
45.10. 45.30b 39 Stck. priv. Einzelbäume; <b>STU 12-14 cm</b>	6	plus 80 cm		<b>6x93/10000</b>	39 Stck	2,1762
60.23 Parkplätze	2			2	0,028953	0,0579
60.10 von Bauwerken bestandene Fläche	1			1	0,6056868	0,6057
60.10 Trafohäuschen	1			1	0,0028630	0,0029
60.21 Straßenfläche inkl. Brücke; versiegelt	1			1	0,285118	0,2851
60.23 Gehweg	2			2	0,079148	0,1583
60.23 Wirtschaftsweg	2			2	0,016086	0,0322
41.10 Hecken (priv. Pflanzgebote)	15			15	0,148597	2,2290
41.10 Hecken (öffentl. Pflanzgebote)	15			15	0,027679	0,4152
60.50 Spielplatz	4			4	0,0546	0,2185
45.40b Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; Streuobst auf Wiese 33.41	13		3	16	0,037172	0,5948

<b>Summe und Bewertung</b>					<b>2,0398</b>	<b>11,1473</b>
----------------------------	--	--	--	--	---------------	----------------

Der Wertüberschuss zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Arten und Biotope beträgt 3,1242 ha WE. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope kann innerhalb des Plangebietes aufgrund der Pflanzgebote und der Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

### 10.5 Schutzgut Landschaft/Mensch/Erholung

Die Erholungswirksamkeit der freien Landschaft wird maßgeblich durch die Attraktivität des Landschaftsbildes bestimmt. Das Landschaftsbild ist jedoch nicht als feststehender Begriff zu verstehen, sondern als Leitbild, das der Mensch sich von einem bestimmten Lebensraum macht. Es ist dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt und wird in verschiedenen Epochen und von verschiedenen Menschen unterschiedlich empfunden. Nach Gassner (1992) ist die ästhetische Qualität von Landschaften daher ein sehr subjektives Empfinden des Einzelnen und beeinflusst ihn unmittelbar.

§ 1 (4) BNatSchG benennt die nachhaltige Sicherung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege. In der Bewertung wurden die Schutzgüter Landschaft, Mensch und Erholung zusammengefasst, da sie einen engen Zusammenhang aufweisen. Als Bewertungsgrundlage diente der vom Büro Stadt Land Fluß im Auftrag der LUBW erstellte Bewertungsrahmen.

#### Bewertung der Schutzgüter Landschaft, Mensch und Erholung

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

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

### 10.6 Schutzgüter Kultur und Sachgüter

Durch die geplante Siedlungserweiterung ist ein archäologisches Kulturdenkmal betroffen. Es handelt sich um eine Siedlung aus der Jungsteinzeit. Nach Angaben des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 26 befinden sich auf dem Areal des Plangebietes

Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (5. – 3. Jahrtausend v. Chr.). Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten sind gemäß Mitteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 26 Sondageschnitte durchzuführen um zu klären wie sich Befunderhaltung und Befunddichte verhalten. Gegebenenfalls ist mit flächigen archäologischen Ausgraben zu rechnen.

## 10.7 Übersicht Bewertung des Eingriffs und Ausgleichs hinsichtlich aller Schutzgüter inklusiv Minimierungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

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

Übersichtstabelle basierend auf den Einzeltabellen zu den Schutzgütern:

Schutzgüter	Bewertung in ha Werteinheiten vorher	Bewertung in ha Werteinheiten nachher	Kompensationsdefizit oder -überschuss in ha Werteinheiten
<b>Boden</b>	5,4666	2,3510	-3,1156
<b>Wasser</b>	6,0187	4,1849	-1,8338
<b>Klima/Luft</b>	8,1535	4,2000	-3,9543
<b>Arten und Biotope</b>	8,0231	11,1473	+3,1242
<b>Landschaft, Mensch, Erholung</b>	mittel	mittel	Ausgeglichen
<b>Kultur und Sonstige Sachgüter</b>	./.	./.	Sondageschnitte vor Erschließungsarbeiten erforderlich; ggf. flächige archäologische Ausgrabungen erforderlich
<b>Gesamtkompensationsdefizit von 5,7795 ha WE</b>			

Wie aus der Übersichtstabelle hervorgeht, bestehen in den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima/Luft zwischen Bestand und Planung Wertdefizite. Das Schutzgut Arten und Biotope wird durch die Planung gegenüber dem Bestand aufgewertet. Das Schutzgut Landschaft/Mensch/Erholung verbleibt in einem ausgeglichenen Verhältnis. Beim Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten Sondageschnitte durchzuführen, gegebenenfalls schließen sich flächige archäologische Ausgrabungen an. Insgesamt besteht ein Gesamtkompensationsdefizit von 5,7795 ha WE, welches ausgeglichen wird.

### Ausgleichsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter

#### Schutzgut Boden:

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

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

**Schutzgut Wasser:**

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

**Schutzgut Klima / Luft:**

Die Beeinträchtigungen des Kleinklimas, die durch die geplante Bebauung entstehen lassen sich nicht ganz vermeiden. Durch entsprechenden Freiflächenanteil auch zwischen den geplanten Häusern (keine geschlossene Bauweise) werden Kalt- und Frischluftentstehung und Abfluss nur bedingt beeinträchtigt. Im Straßenraum sowie auf den Baugrundstücken sind Baumpflanzungen sowie zusätzlich auf den privaten Grundstücken Pflanzgebote in Form von Hecken festgesetzt, die das Kleinklima verbessern und die Aufheizung vermindern. Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur kommen dem Mikroklima zugute. Ein Ausgleich des verbleibenden Eingriffs ist im Gebiet nicht möglich.

**Schutzgut Arten und Biotope:**

Durch die geplante Umnutzung gehen bisherige Flächennutzungen verloren. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete sowie FFH-Gebiete liegen nicht im Plangebiet.

Die im Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur festgesetzten Flächen (planinterne Ausgleichsflächen) und festgesetzten Pflanzgebote (Hecken und Bäume) dienen als Puffer zwischen der geplanten Bebauung und den benachbarten Freiflächen sowie der Durchgrünung des Baugebietes und kommen dem Schutzgut Arten und Biotope zugute. Es werden sich durch die festgesetzten Maßnahmen neue anthropogen beeinflusste Biotoppotentiale bilden. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt beim Schutzgut Arten und Biotope bei der Berechnung der Wertigkeit der Biotoptypen sogar eine Aufwertung im Planungs-Zustand gegenüber dem Ist-Zustand.

**Schutzgut Landschaft, Mensch und Erholung:**

Die durch die Planung ermöglichten Bauvorhaben haben auf das Erscheinungsbild der Landschaft im Gebiet erhebliche Auswirkungen, auf das Erscheinungsbild der angrenzenden freien Landschaft jedoch nur geringe. Durch die Bepflanzung (Bäume, Sträucher) der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücke wird das Plangebiet wieder in die Landschaft eingebunden, siehe Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Erholungsfunktion der Neibsheim im Westen umgebenden Landschaft wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:**

Durch die Planung ist ein archäologisches Kulturdenkmal betroffen. Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten sind gemäß Mitteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 26 Sondageschnitte durchzuführen um zu klären wie sich Befunderhaltung und Befunddichte verhalten. Gegebenenfalls ist mit flächigen archäologischen Ausgraben zu rechnen.

### **Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes:**

Da, trotz planinterner Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein Gesamtkompensationsdefizit von ca. 5,8 ha WE (Hektar Werteinheiten) besteht, ist eine schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Hierfür soll die eine bestehende Ackerfläche in Streuobst umgewandelt werden und somit eine Aufwertung erfahren. Aufgrund des Gesamtkompensationsdefizit von ca. 5,8 ha WE ist dafür rein rechnerisch eine Ackerfläche von 0,48 ha (5,8 Werteinheiten/ha geteilt durch 12 Werteinheiten, die sich als Differenzbetrag durch die Aufwertung von Acker in Gehölz ergeben), erforderlich. Auf dem städtischen Flurstück Nr. 1538, Gemarkung Neibsheim, (s. Plan) erfolgt die Umsetzung dieser Maßnahme. Hierfür gilt: Es ist eine Wiese anzulegen, die zweimal pro Jahr zu mähen ist. Zur Anlage der Wiesenfläche ist autochthones Saatgut im Verhältnis 40 % Kräuter und 60 % Gräser zu verwenden. Das gewünschte Entwicklungsziel ist eine extensive Mähwiese mittlerer Standorte. Das Mähgut selbst ist abzufahren. Die Wiese ist durch eine Bepflanzung mit einheimischen, regional typischen hochstämmigen Streuobstbäumen zu bepflanzen. Pro 200 m<sup>2</sup> ist, unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg, ein hochstämmiger Streuobstbaum (insgesamt ca. 18-25 Stück) zu pflanzen. Die o.g. Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen; sie müssen dauerhaft sein. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt aus der folgenden Pflanzliste: Birne, Vogelkirsche, Walnuss (mindestens 6 Bäume), Apfel sowie alle Wildobstarten und hochstämmigen lokalen Obstbaumsorten. Sowohl auf der Wiese als auch für den Bewuchs sind weder Dünger noch Pestizide zulässig.

Das bestehende Gesamtkompensationsdefizit von ca. 5,8 ha Werteinheiten kann mit dieser externen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen werden.

## **11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ soll die Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Näherer Kirchberg“, das im Jahr 2002 erschlossen wurde, geschaffen werden. Mit dieser Baugebietsentwicklung kann der Eigenbedarf an Wohnbauland und Mischgebietsflächen in Neibsheim in den nächsten Jahren befriedigt werden.

Entsprechend dem FNP 2005 stehen für eine Wohnbaulandentwicklung in Neibsheim grundsätzlich zwei Alternativstandorte zur Verfügung. Auf ihre Entwicklung soll aufgrund der guten Eignung beider Gebiete für die Landwirtschaft und teils auch aufgrund des vorhandenen Biotop- und Erholungswertes derzeit verzichtet werden.

Die Ausweisung des Plangebietes „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ bietet sich deutlich besser an, da hier keine völlig neue Gebietsentwicklung begonnen wird, sondern das im Jahr 2002 erschlossene Gebiet „Näherer Kirchberg“ direkt fortgeführt und erweitert werden kann. Mit der Gebietsentwicklung soll auch eine verkehrliche Entlastung der Junkerstraße im alten Ortskern erreicht werden.

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

Die Durchführung der Bauvorhaben beeinträchtigt die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft/Mensch/Erholung sowie Kultur und Sachgüter. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen fest, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes

durchzuführen sind und die geeignet sind, die Beeinträchtigungen teilweise zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

#### Monitoring

Die Durchführung und Überwachung der planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Bretten.

Stadtentwicklung und Baurecht  
Kain