

---

## Begründung (Entwurf)

zum Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bauerbach

---

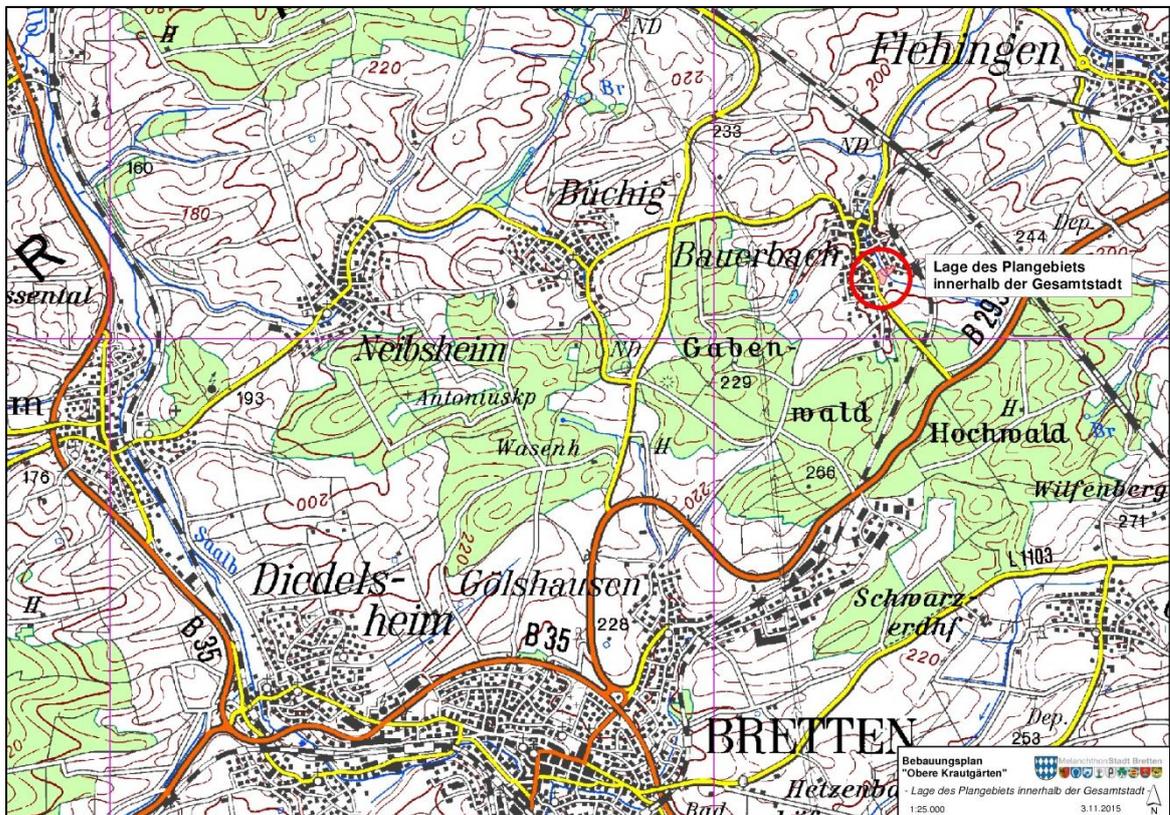
---

### Teil A: Planungsbericht

---

- I. Bebauungsplanung/ Bauplanungsrecht
  - 1. Plangebiet
    - 1.1 Lage im Raum

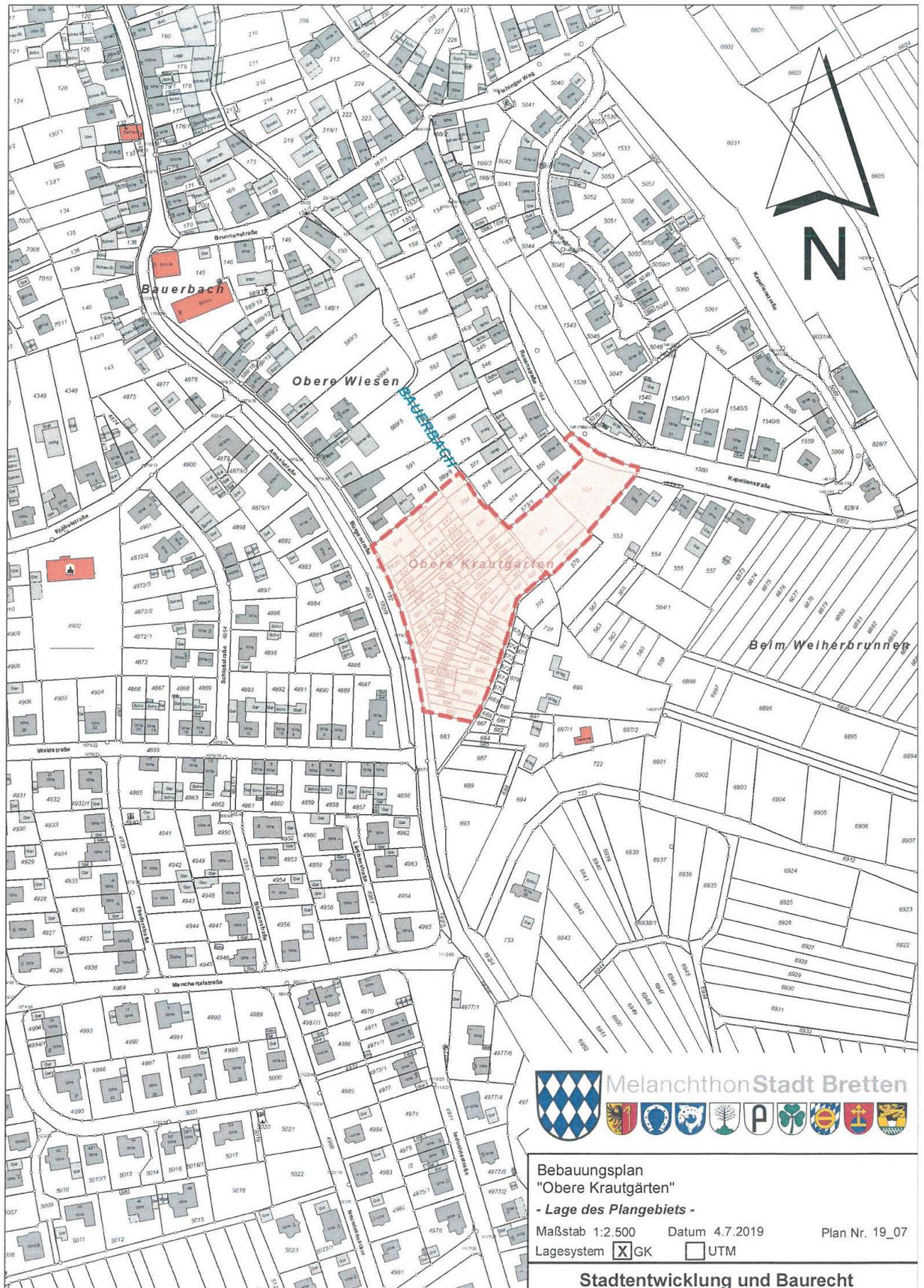
Abb. 1: Lage des Plangebiets innerhalb der Gesamtstadt



Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Bauerbach am südöstlichen Rand der besiedelten Ortslage zwischen der Rosenstraße und der Bürgerstraße. Es grenzt im Westen, Nordwesten und Nordosten an Wohnbebauung an. In südöstlicher Richtung schließt sich

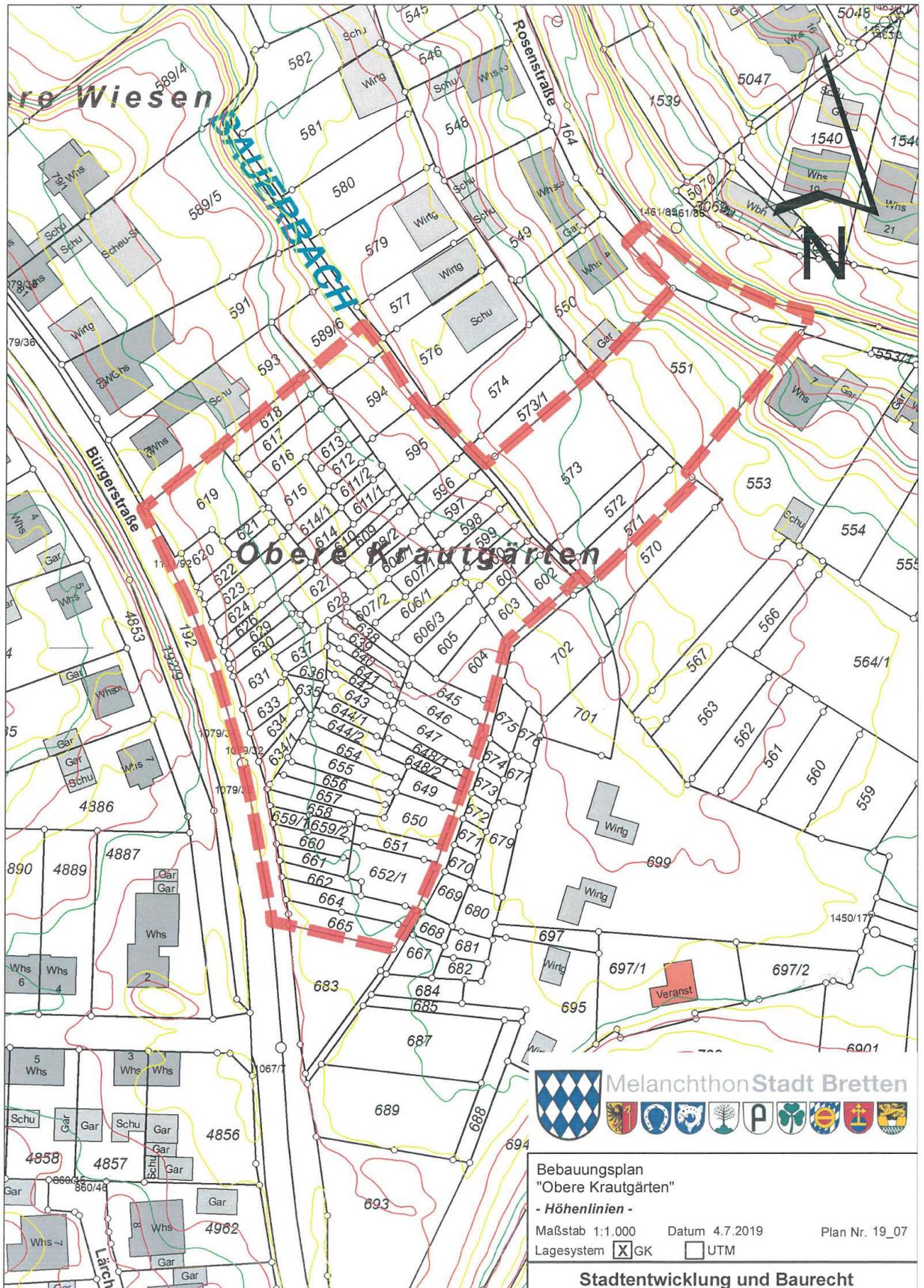
mit etwas Abstand das Gelände des Kleintierzuchtvereins Bauerbach mit einem Vereinsheim und mehreren Stallungen zur Kleintierhaltung an.

Abb. 2: Lage des Plangebiets innerhalb des Stadtteils



## 1.2 Topographische Gegebenheiten

Abb. 3: Höhenplan des Plangebietes



Das zur Überplanung anstehende Gelände liegt am tiefsten Punkt bei ca. 189 m ü NN. Der höchste Punkt an der Rosenstraße bemisst sich auf ca. 195,8 m ü NN. Die Geländehöhe an der Bürgerstraße liegt bei ca. 194 m ü NN, also fast auf Höhe der Rosenstraße.

### **1.3 Geltungsbereich/ Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Rosenstraße (Flurstück Nr. 164) und bezieht den Einmündungsbereich mit ein. Die südöstliche Plangebietsgrenze wird gebildet aus einem innerörtlichen Fußweg zur Stadtbahnhaltestelle mit angrenzendem Wohnbaugrundstück (Flurstücke Nr. 553, 570) bzw. Grabelandparzellen bzw. das Flurstück Nr. 702, wobei der Fußweg nördlich des Bauerbachs einbezogen wird. Der südliche Rand grenzt an die Parzelle einer Grünfläche (Flurstück Nr. 683). Der westliche Rand grenzt an die Bürgerstraße (Flurstück Nr. 192) an, wobei der Gehweg einbezogen wurde. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an Grundstücke mit vorrangiger Wohnnutzung (Flurstücke Nr. 593, 589/6, 577, 576, 574, 573/1, 550), sowie die Parzelle des Bauerbachs (teilweise einbezogen).

Die Abgrenzung des Plangebiets umfasst eine Fläche von 10.265 m<sup>2</sup>, also ein Areal von gut 1,0 ha. Davon fallen 1.021 m<sup>2</sup> in den bereits besiedelten Raum.

### **1.4 Bestandsnutzung**

Neben dem schon bisher für Wohnen nutzbaren Bereich am nordöstlichen Rand mit einer heutigen Wiesennutzung ist das Gebiet in großen Teilen durch genutztes und ungenutztes Grabeland in mosaikartigen Strukturen mit nur vereinzelt Bäumen und Sträuchern geprägt. Am tiefsten gelegen innerhalb des Plangebiets ist die lineare Muldenstruktur des Bauerbachs. Dieser wird z.T. durch eine Bach begleitende Gehölzstruktur geprägt. Bei einem Teil davon handelt es sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Am Ostrand teilweise außerhalb des Plangebiets verläuft ein innerörtlicher Fußweg mit Verbindungsfunktion zur Bauerbacher Stadtbahnhaltestelle.

## **2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung**

### **2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Deckung eines örtlichen Wohnbedarfs in Verbindung mit der planungsrechtlichen Absicherung einer verbesserten äußeren Erschließung des vor Jahren geplanten, aber bis heute nicht umgesetzten Wohngebiets „Beim Weiherbrunnen“.

Eine solche Erschließung kann mit einer neuen Querverbindung zwischen der Rosen- und Bürgerstraße hergestellt werden. Erforderlich ist in Höhe des unbebauten Grundstücks Rosenstraße 5, 6 eine ca. 140 m lange Erschließungsstraße, die in Höhe der Amselstraße 5,6 auf die Bürgerstraße trifft. Die Straße ist bis auf eine ca. 20 m breite Talquerung des Bauerbachs und den nordwestlichen Rand beidseitig anbaubar und bietet Raum für die Erschließung von 12-14 Bauplätzen bzw. ca. 22-24 Wohnungen. Im Westen des Plangebiets nördlich der Planstraße A kann eine etwas stärker verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (z.B. für Altengerechtes Wohnen) vorgesehen werden. Hier kann - unter Bezugnahme auf die inzwischen beschlossenen ‚Baulandpolitischen Grundsätze‘ der Stadt Bret-

ten - öffentlich geförderter oder förderbarer Mietwohnungsbau entstehen. Zusammen mit dem noch zu erschließenden Wohngebiet „Beim Weiherbrunnen“ können somit in günstiger Lage zur örtlichen Infrastruktur 30 – 40 Bauplätze für Neubauwillige geschaffen werden. Mit dieser Maßnahme kann der örtliche Bedarf an zusätzlichem Bauland für die kommenden Jahre befriedigt werden. Auch wenn mit dieser Querverbindung eine Brücke über den Bauerbach gebaut werden muss und mit der Realisierung der Querverbindung ein bereits bebaubares und voll erschlossenes Grundstück in Anspruch genommen werden muss, ist der Aufwand für die Realisierung der Bebauung von zwei Wohngebieten mit insgesamt 30 – 40 Bauplätzen im Verhältnis zu dem heute üblicherweise notwendigen Aufwand für die Schaffung von Neubauflächen noch vertretbar. Andererseits ist mit Blick auf den Bedarf auch darauf zu verweisen, dass durch die neue Straßenverbindung gegenüber einer straßennahen Bebauung entlang von Rosen- und Bürgerstraße nur wenige Bauplätze zusätzlich entstehen, wodurch auch eine bedarfsangepasste Begrenzung des Angebots erreicht wird. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass in Bauerbach eine kontinuierliche Bebauung von Baulücken stattfindet und dass bei Bezugnahme auf das örtliche Baugeschehen (letzte Jahre ca. 2-5 Bauanträge für Wohnungsbau p.a.) mit den beiden Maßnahmen der örtliche Wohnungsbaubedarf kurz- und mittelfristig gedeckt werden kann.

### **3. Verfahren**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.02.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Krautgärten“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bauerbach, beschlossen.

Ferner wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 24.11.2015 die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes u.a. im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO beschlossen. Der o.a. Bebauungsplan u.a. ist somit von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB freigestellt.

Zunächst wurde aufgrund der lagemäßigen Konstellation des Plangebiets von der Anwendbarkeit des § 13a BauGB ausgegangen: Das Plangebiet ist allseitig von Bebauung umgeben bzw. teilweise schon derzeit nach § 34 BauGB bebaubar. Es stellt sich als größerer Lückenschluss dar und wird daher, wie das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Weiherbrunnen“, als Anwendungsfall des § 13a BauGB angesehen.

Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13a werden erfüllt:

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unberührt hiervon bleibt jedoch die Verpflichtung zur Berücksichtigung von etwaigen Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung. Durch den Bebauungsplan wird die zulässige Grundfläche eingehalten. Auch unter etwaiger Mitberücksichtigung des Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen“ (3.300 qm) wird die zulässige Grundfläche eingehalten.

Durch den Bebauungsplan wird angesichts der geplanten Wohnnutzung kein Vorhaben zugelassen, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB. Und es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen

von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Verfahren zur Aufstellung dieser Bebauungspläne richtet sich nach §§ 13a und 13 BauGB (beschleunigtes Verfahren mit den damit einhergehenden Vereinfachungen). Die Instrumente der Verfahrensbeschleunigung stellen sich wie folgt dar:

- Vereinfachung bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – keine förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich, jedoch Gelegenheit zur Information und Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist,
- Freistellung von der Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB),
- Keine Geltung des Entwicklungsgebotes – Pflicht zur Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- Freistellung von der Ausgleichspflicht nach der bauplanungsrechtlichen bzw. städtebaulichen Eingriffsregelung § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
- Unberührt von diesen Erleichterungen bleibt jedoch die Verpflichtung, die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche sind die §§ 19 Abs. 1 und 2 BauNVO und 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alternative 2 BauNVO anzuwenden. Zulässige Grundfläche ist somit die Grundfläche, die nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit „baulichen Anlagen“ i.S.d. § 29 BauGB überbaut werden darf. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO zählen nur bauliche Hauptanlagen; Erschließungsanlagen, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche müssen nicht berücksichtigt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von insgesamt 1,02 ha auf, wobei größere Teile als private und öffentliche Grünfläche festgesetzt sind. Die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen weisen eine Größe von 5.427 m<sup>2</sup> auf. In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 wird die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg sind erfüllt. Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB samt Umweltbericht und das Monitoring entfallen somit. Dies erfolgt auch in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“. Dieser wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entwickelt.

#### **4. Geltendes Recht und andere Planungen**

##### **4.1 Regionalplanung**

In der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein befindet sich der weitaus überwiegende Teil des Plangebiets in einem regionalplanerisch abgestimmten Be-

reich für Siedlungserweiterungen, ein kleiner Bereich in einer Bestandssiedlungsfläche mit überwiegender Wohnnutzung und ein untergeordneter Bereich in einem schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft der Stufe II. In gebührendem Abstand zur geplanten Wohnbebauung ist ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet dargestellt, welches allerdings durch diese Planung nicht betroffen ist.

Es werden keine ackerbaulich genutzten Flächen in Anspruch genommen und das Plangebiet weist nur einen geringen Flächenumfang auf. Daher wird davon ausgegangen, dass regionalplanerische Restriktionen, die gegen die Ausweisung dieses Plangebiets im Nahbereich zur S-Bahn-Haltestelle Bauerbach sprechen, demnach nicht gegeben sind.

Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003



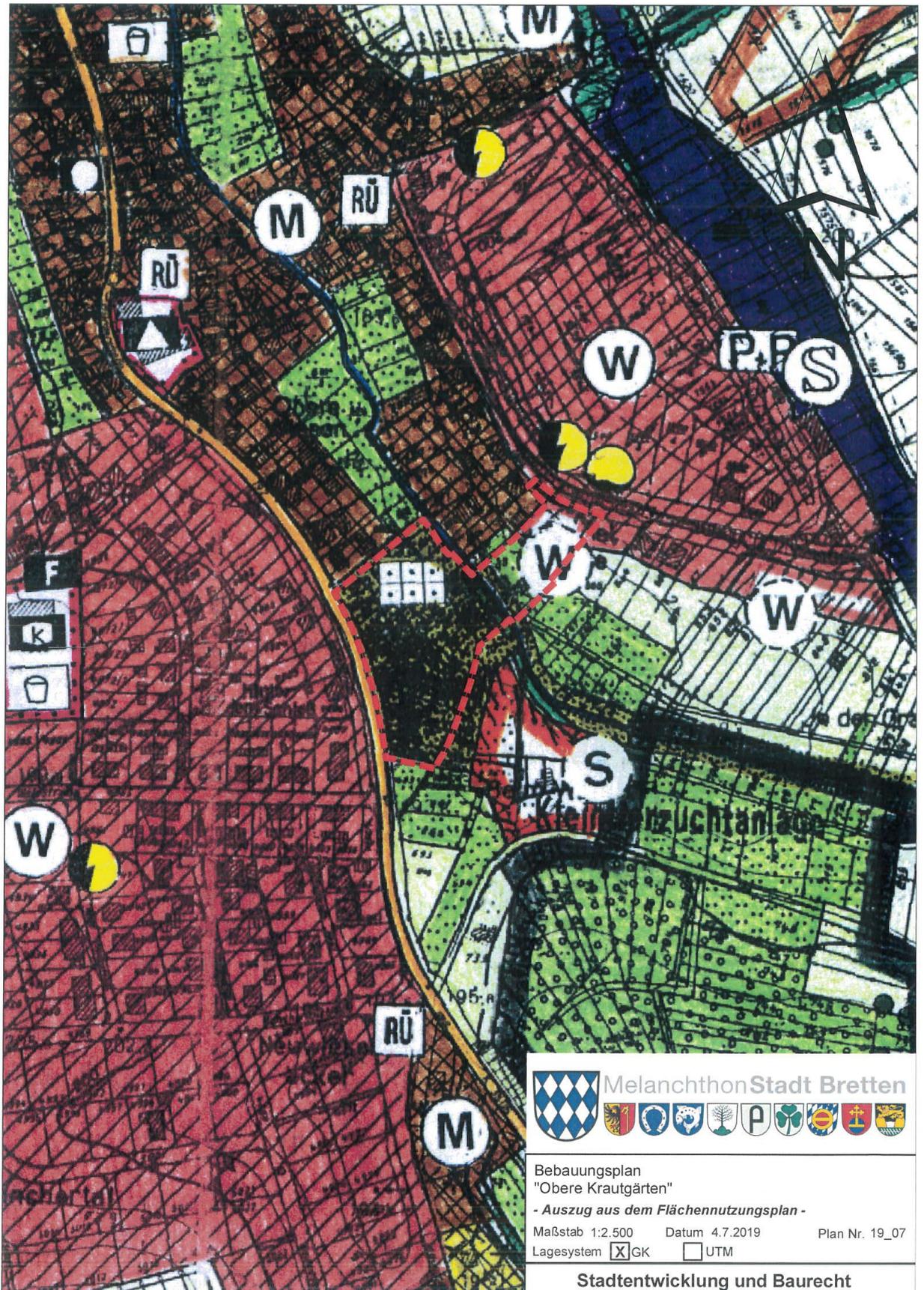
Bedarfsseitig ist beachtlich, dass vorgegebene Siedlungsdichtewerte eingehalten werden. Die Stadt Bretten orientierte sich in der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans an Aussagen des Regionalplans Mittlerer Oberrhein. Hiervon ausgehend wird bei Bauerbach als dörflich geprägtem Stadtteil von einer maßgeblichen Siedlungsdichte von 50 EW/ ha ausgegangen. Bei der im Rahmen der städtebaulichen Planung angesetzten Anzahl von ca. 22-24 Wohneinheiten, einer Baugebietsfläche von ca. 0,73 ha und einer Belegung mit 2 EW/ WE wird dieser Siedlungsdichtewert eingehalten (63 EW/ha). Dies resultiert vornehmlich aus der Zulassung von Mehrfamilienhäusern.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist der nördliche Teil des Plangebiets als bestehendes Wohngebiet, der südlich daran anschließende Bereich bis zum Bachlauf als Grünfläche und Bach mit Gewässerrandstreifen und der südliche Bereich zwischen dem Bachlauf und der Kreisstraße mit dem Grabeland als Grünfläche dargestellt.

In Richtung Ortszentrum schließt sich eine bestehende Mischgebietsfläche, in westlicher Richtung eine bestehende Wohngebietsfläche und in östlicher Richtung eine Sondergebietsfläche Kleintierzucht an. Die Grabelandfläche hat somit eine von bestehenden Baugebieten umgebende Insellage.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Die Bestandserhebung des Flächennutzungsplans zu Natur und Landschaft enthält folgende das Gebiet betreffende Aussagen:

- Bauerbach liegt naturräumlich im Brettener Hügelland
- Das Plangebiet liegt außerhalb von dargestellten wichtigen Kaltluft- bzw. Frischluftproduktionsflächen und Kaltluftammelbahnen (so auch ausgewiesen in der Regionalen Klimaanalyse)
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten mit eingeschränktem Filterpotential der Böden (z.B. Überschwemmungsgebiete, Gebiete mit geringer Lössauflage)
- Das Plangebiet hat zumindest Anteil am Bereich ‚Obere Wiese‘ (Von Wiesen und Gärten gebildete innerörtliche Freifläche am Bauerbach mit Baumbestand/ Bewertet als naturnaher innerörtlicher Freiraum, durch Bachufer und dessen Gehölzsaum mit dem Außenbereich vernetzt (mittlere Wertigkeit)/ Ortsbildprägende Freifläche/ Fläche im räumlichen Kontext zum Streuobst- und Wiesenbereich Wintersberg (heute teilflächig LSG ‚Streuobstwiesen zwischen Bauerbach und Flehingen‘))

Die Durchführung und Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes insoweit als dort in einem größeren Teilbereich eine Wohnflächenausweisung vorgenommen werden muss. Wie dargelegt, findet eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets statt bzw. es wird diese nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **4.3 Umgebungsbebauungspläne/ Plangebietsgrenze**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. Nordöstlich des Plangebiets existiert der Bebauungsplan „Wolfsgrube“ Über diesen Plan sind die Vorgaben für ein allgemeines Wohngebiet getroffen, das sich zwischen dem Flehinger Weg, den Bahnanlagen und der Kapellenstraße erstreckt. Konflikte zwischen dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ und dem existenten Bebauungsplan „Wolfsgrube“ sind nicht gegeben, da beide Bebauungspläne ein allgemeines Wohngebiet regeln.

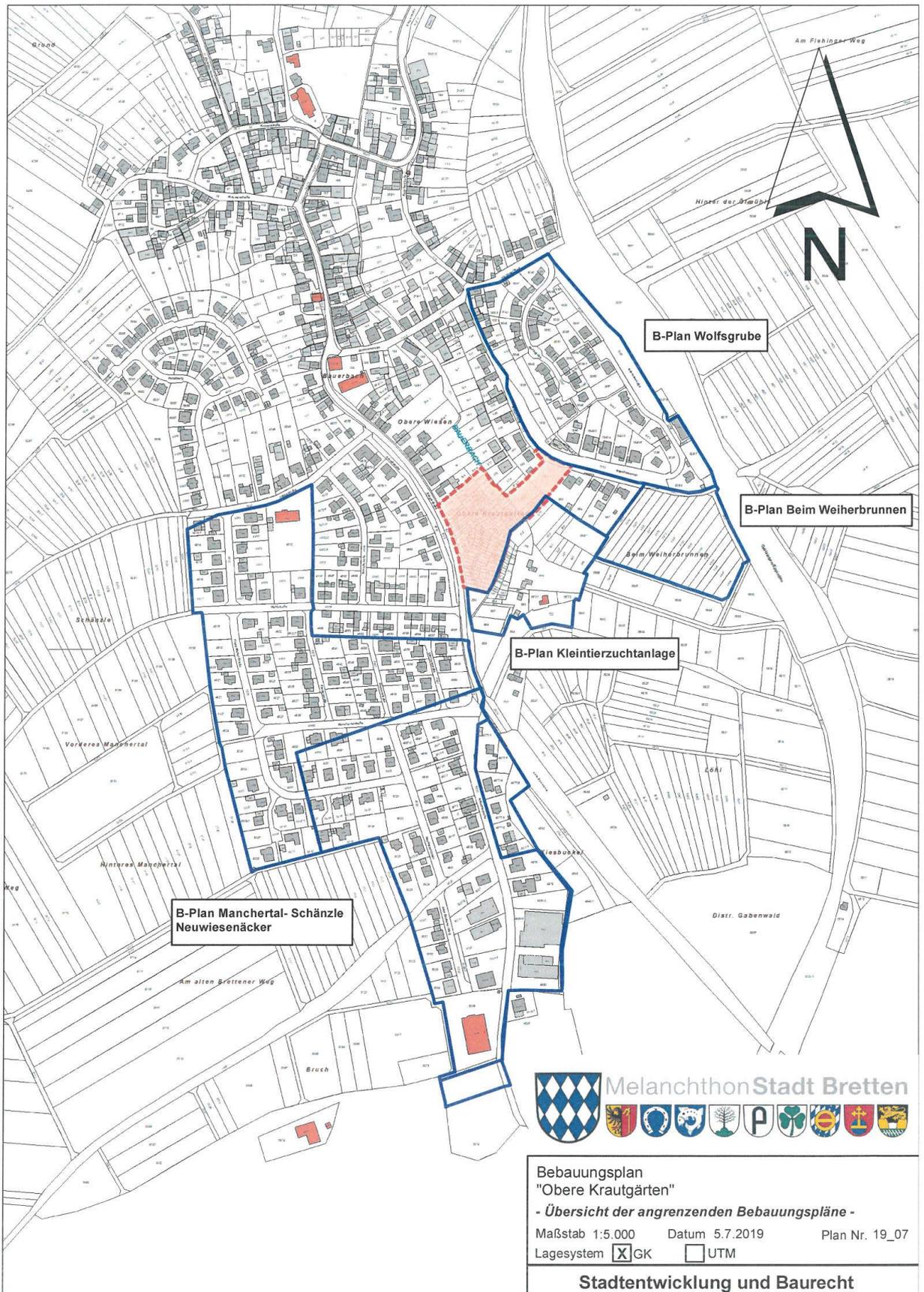
Östlich des Plangebiets schließt sich der Bebauungsplan „Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ an. Der in Aufstellung befindliche Plan und der Plan „Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ haben eine gemeinsame Grenze. Der bestehende Plan regelt die Abgrenzung und die Nutzung der Kleintierzuchtanlage, die wiederum von öffentlichen und privaten Grünflächen, von Grabeland und Wiesenflächen umgeben ist.

Ein Konfliktpotential dieser beiden aneinander grenzenden Bebauungspläne ist nicht völlig auszuschließen. Aufgrund der in den Randbereichen beider Pläne weiterhin erhaltenen streifenförmigen Bereiche mit Grabeland dürfte es aber gering sein und im Wesentlichen nicht höher einzustufen als zu den angrenzenden Wohngebieten Wolfsgrube, Rosenstraße, Weiherbrunnen und westlich der Bürgerstraße (Siehe hierzu auch die Ausführungen unter 5.1).

Im Zuge der teilweisen Verlegung des Fußwegs zur Stadtbahnhaltestelle (s.u.) wird ein schmaler Randbereich des Bebauungsplans „Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ überplant.

Etwas weiter östlich und gepuffert durch die Wohnbebauung entlang der Rosenstraße sowie Wiesengrundstücke existiert der Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“, der ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet regelt. Dieser Bebauungsplan ist noch nicht umgesetzt. Umgesetzt bislang deshalb nicht, da mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Obere

Abb. 6: Übersicht der angrenzenden Bebauungspläne



re Krautgärten“ planerische Voraussetzungen für die Herstellung einer zusätzlichen für die äußeren Erschließung des Wohngebiets „Weiherbrunnen“ getroffen werden sollen. Insofern ergänzen sich dieser und der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan. Südlich zum geplanten Wohngebiet grenzt z.T. gepuffert durch ein vorhandenes Wohngebiet (§ 34 BauGB) um die Amsel- und Schlossstraße das Bebauungsplangebiet „Hinteres Manchertal – Schänzle – Neuwiesenäcker“ an. Dieses regelt im Umfeld zum Plangebiet ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet. Konflikte zwischen diesem und dem geplanten Wohngebiet sind damit auch hier nicht zu erkennen.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption verfolgt u.a. eine von der Kapellenstraße unabhängige Erschließung der Rosenstraße, um das geplante, aber noch nicht baulich umgesetzte Wohnquartier „Beim Weiherbrunnen“ mit einer gesicherten Außenerschließung zu versorgen. Dazu bedarf es im Zuge der Straßenerschließung der Planstraße A der Errichtung einer zusätzlichen Brücke über den Bauerbach, der sich in diesem Bereich als schmaler Wassergraben darstellt. Entstehen soll eine Ergänzung der Straßeninfrastruktur im südöstlichen Teil von Bauerbach, um die Erschließungsstruktur zu verbessern sowie um den schmalsten Bereich der Kapellenstraße im Ortskern zu entlasten. Im Verlauf des Straßenneubaus werden außerhalb der engeren Bachau teilweise Geländeaufschüttungen erforderlich, die mit der Bebauung auf den Grundstücken vorrangig straßennah nachzuvollziehen sind.

Es ist eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit teilbereichsweise möglicher Umsetzung als Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Ebenfalls teilflächig (Baugebiet WA 1) ist eine Anordnung von verdichteter Bebauung (z.B. Altengerechter Wohnraum bzw. Betreutem Wohnen) möglich.

Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass die neue Planstraße A auch eine bauliche Randnutzung erfährt. Gerade vor dem Hintergrund der günstigen Lage zur örtlichen Grundinfrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Ortsverwaltung, S-Bahn-Haltestelle) eignet sich dieser Bereich für eine wohnbauliche Erweiterung. Aufgrund der Abstandsverhältnisse wird nicht von relevanten Beeinträchtigungen aus Schallimmissionen der Stadtbahn ausgegangen.

Als Puffer zur vorhandenen Kleintierzuchtanlage sollen nach wie vor Grabelandflächen verbleiben, die Wohnbebauung also nicht unmittelbar an die Kleintierzuchtanlage heranrücken.

Aus dem Bereich der Kleintierzuchtanlage heraus ist aufgrund begrenzter Aktivitäten darüber hinaus nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen angrenzender Wohnnutzung zu rechnen. Es fand verfahrensbegleitend ein Gespräch statt mit der Vorsitzenden des Kleintierzuchtvereins. Der Verein beschränkt sich im Wesentlichen auf die Haltung und Zucht von Geflügel und Kaninchen und auf eine geringe Anzahl von Veranstaltungen mit einem höheren Besucheraufkommen im Jahr. Die Tiere befinden sich in der Anlage nachts in der Regel in den vorhandenen Gebäuden. Bauerbach ist geprägt durch dörfliche Strukturen, in denen auch noch teilweise Landwirtschaft (im Nebenerwerb) stattfindet (u.a. auch in den

nördlich in geringer Entfernung befindlichen Altortbereichen wie eben auch die östlich in geringer Entfernung befindliche Kleintierzuchtanlage mit Bestandsschutz). Daher wird hier von einer dörflichen Prägung mit gemischten Nutzungen und einem höheren Emissionsniveau in Bezug auf Geräusche und Gerüche ausgegangen. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass nach der Baunutzungsverordnung in Baugebieten Anlagen für die Kleintierhaltung in bestimmtem Umfang grundsätzlich zulässig sind. Ein höherinstanzliches Gerichtsurteil (Oberverwaltungsgericht RhPf, B. v. 2.10.2006 - 8 B 11048/06) befand noch bei einer hobbymäßigen Haltung von 20 Hühnern mit einem Hahn diese Nutzung mit der Einstufung als allgemeines Wohngebiet verträglich. Weiterhin wurde berücksichtigt, dass sich auch derzeit schon mit vergleichbaren Pufferflächen durch Grabeland und Wiesenflächen in geringer Entfernung Wohngebiete westlich und nördlich der Kleintierzuchtanlage befinden. Insgesamt wird in der Abwägung der verschiedenen Belange nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen der zukünftigen Gebietsbewohner und somit nicht vom Erfordernis einer vertieften gutachterlichen Untersuchung ausgegangen.

Teilbereichsweise mittlerweile ungenutzte Grabelandflächen werden einer neuen Nutzung zugeführt und damit ortsnahe Flächen zukünftig wohnbaulich genutzt. Dies setzt eine Neustrukturierung der heute dort sehr kleinteiligen Grundstücksstruktur voraus. Im Bereich des Anschlusses an die Rosenstraße greift die Planung in einen voll erschlossenen Bauplatz ein. Damit entfällt an dieser Stelle teils ein großzügiger Bauplatz. Im Gegenzug kann im weiteren Verlauf der Verbindungsstraße zwischen der Rosen- und Bürgerstraße zusätzlicher Wohnraum entstehen.

## **5.2 Alternativen**

Eine zusätzliche Anbindung an das Gebiet „Beim Weiherbrunnen“ wurde für erforderlich angesehen. In der Vergangenheit wurde dazu eine südlichere Anbindung des Gebiets „Beim Weiherbrunnen“ an der Südwestecke und nördlich der Kleintierzuchtanlage favorisiert. Dies hätte jedoch eine stärkere Beeinträchtigung des Bauerbachs zur Folge.

Vor diesem Hintergrund ist die aktuell gewählte Lösung mit einer direkteren Verbindung von Bürgerstraße und Rosenstraße und einer nur punktuellen Beeinträchtigung des Bauerbachs im Bereich der Brücke bei gleichzeitiger Ermöglichung einer begrenzten Bebauung entlang der Planstraße A im aktuell laufenden Planverfahren als vorteilhafter anzusehen.

Ein etwaiger Verzicht auf eine wohnbauliche Entwicklung wird unter Berücksichtigung der Notwendigkeit der Planung zur Behebung von innerörtlichen Verkehrsdefizite und der im Plangebiet möglichen integrierten Wohnbauentwicklung nicht als akzeptable Alternative gesehen.

## **5.3 Voraussichtliche Wirkungen**

Mit der weiteren Schwerpunktsetzung der wohnbaulichen Entwicklung im Osten von Bauerbach in geringer fußläufiger Entfernung zur Stadtbahnhaltestelle kann ein Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Verkaufsaufkommens in Bauerbach erreicht werden. Weiterhin kann ein innerörtliches Verkehrsdefizit behoben und eine nahegelegene andere Wohngebietsentwicklung wesentlich erleichtert werden.

Wie dargestellt können - gegenüber einer Vorplanung - durch die aktuell geplante Führung der Planstraße A und die Lage der neuen Brücke auch Beeinträchtigungen des Bauerbachs bzw. des bachbegleitenden Baumbestands reduziert werden. Durch die teilweise

Erhaltung der Grabelandbereiche und des Bauerbachs mit einem ausreichend breiten unbebauten Uferstreifens bleiben auch zukünftig lineare Biotopstrukturen im Siedlungsbereich erhalten, wenngleich durch den geplanten Brückenbau auch ein geringfügiger Eingriff in das Biotop stattfindet. Über Ersatzpflanzungen für den unvermeidbaren Eingriff in das geschützte Biotop wird der bachbegleitende Baumbestand noch in nördlicher Richtung fortgesetzt.

## **5.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Ausweisung gelangen soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Im Vordergrund steht dabei die Wohnnutzung. Diese ist sehr breit angelegt und nicht allein auf das übliche Angebot an Einfamilienhäusern in Form von freistehenden, Doppel- und Reihenhäusern ausgerichtet. Aufgrund der günstigen Lage in der Nähe zum Ortskern und zum S-Bahn-Haltepunkt Bauerbach werden die Rahmenbedingungen auch für Mehrfamilienhäuser sowie für Sonderformen des Wohnens (Alten betreutes Wohnen, mögliche kleine Pflegeeinrichtung) ausgelegt. Innerhalb des Gebiets können sowohl eigengenutzte Gebäude und Wohnungen als auch mietbare Objekte entstehen. Der Bebauungsplan bietet damit den notwendigen Spielraum für die Realisierung vielseitiger Wohnformen und geht damit ein auf die Anwendung der „Baulandpolitischen Grundsätze“ der Stadt Bretten mit einer zusätzlich möglichen kommunalen Förderung.

Daneben sind innerhalb des Gebiets auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden ausgeklammert. Für derartige Nutzungen können andere Standorte gefunden werden. Auch angesichts der geringen Gebietsgröße erscheint die Einschränkung vertretbar.

### **5.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die maximale Wandhöhe bestimmt. Es sind jeweils Höchstwerte festgelegt, die unter- aber nicht überschritten werden dürfen. Die GRZ ist innerhalb des geplanten Wohngebiets einheitlich mit 0,35, die GFZ mit 0,7 festgelegt.

In Teilbereichen in der Nähe des Bauerbachs (Baugebiete WA 3 und WA 4) wurde auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet, um den Bauherren dieser Grundstücke vor dem Hintergrund der geplanten Höhenverhältnisse im Gebiet eine größere Flexibilität zu überlassen. Unter Einbeziehung der Festsetzungen zur nur geringen Veränderungen der Geländehöhe sowie der erhöhten Lage der Planstraße A lässt dies dort auch ein zusätzliches Untergeschoss zu.

Die Bezugshöhe für die Wandhöhe ist die Straßenachse der Planstraße A jeweils gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Wandhöhe darf bei der auf Ein- und Zweifamilienhäuser ausgerichteten Bebauung südlich der Planstraße A das Maß von 6,5 m nicht übersteigen, kann in Abhängigkeit von den jeweiligen Geländeverhältnissen auf der Talseite oder auf der straßenabgewandten Seite aber durchaus höher in Erscheinung treten. Nördlich der Planstraße A und westlich des Bauerbachs wird in Bezug auf eine Be-

bauung mit Mehrfamilienhäusern eine Dreigeschossigkeit mit 7,5 m Wandhöhe (erscheint als II+D-Bebauung) zugelassen, die die Kubatur der Gebäude auf der Südseite der Planstraße A nicht wesentlich überschreitet.

#### **5.4.3 Bauweise, Beschränkung Anzahl der Wohneinheiten und überbaubare Grundstücksflächen**

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser, aber auch in gereihter Form als Hausgruppe errichtet. Es können Ein- und Mehrfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser entstehen, aber auch Hausgruppen in Form von Ketten- und Reihenhäusern. Zur Betonung der Gebietsdifferenzierung in den Bereich mit Mehrfamilienhäusern (WA 1) und den mit Einzel- und Doppelhäusern (WA 3 und WA 4) eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser und auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt. Für den Teil WA 2 wird von einer größeren Flexibilität bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegangen und allgemein eine offene Bauweise ohne Einschränkung festgesetzt.

Zur Ermöglichung einer flexibleren Anordnung von Einzelbaukörpern und unterschiedlichen Bauweisen wurden über die Festsetzung von Baugrenzen größere Baufensterstreifen abgegrenzt. Auf der Nordseite der Planstraße A gibt es auch ein flächiges Baufenster zur Ermöglichung von Mehrfamilienhäusern.

#### **5.4.4 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen**

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wie auch zur Freihaltung rückwärtiger Gartenbereiche von Beeinträchtigungen wurde die Anordnung von Garagen und Carports auf die straßennahen Bereiche der Grundstücke eingegrenzt. Ebenfalls aus Gründen der Begrenzung der Bodenversiegelung sind Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten nur mit wasserdurchlässigen Oberbefestigungen zulässig.

#### **5.4.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Ebenfalls aus Gründen der Begrenzung der Bodenversiegelung sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen in den rückwärtigen Gartenbereichen nur bis zu 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum pro Grundstück zulässig.

#### **5.4.6 Versorgungseinrichtungen**

Die Festsetzung erfolgte zur Sicherung von technischen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum.

#### **5.4.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Um der heimischen Tierwelt Lebens- und Nahrungsraum zu bieten, dürfen nur einheimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste der Stadt Bretten gepflanzt werden. Nicht standortgerechte Zierpflanzen sowie sonstige Pflanzen dürfen lediglich vereinzelt als Ergänzung gepflanzt werden.

Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgten Festsetzungen zur zeitlichen Begrenzung von Baum- und Strauchfällungen und zur wasserdurchlässigem Belagsausführung von Flächen für Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sowie inneren Erschließungsflächen.

Zur Offenhaltung und Sicherung von Freiflächen am Bauerbach erfolgten in diesem Teilbereich Festsetzungen als Öffentliche Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen, zur Erhaltung des Bauerbachs sowie zur Anlage und Pflege von Wiesenflächen.

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich schon heute Grabelandflächen. Während viele dieser reinen Nutzgärten heute bereits brachgefallen sind, werden andere nach wie vor bewirtschaftet. Um den Nutzern dieser Flächen auch in Zukunft gerecht zu werden, wird am südlichen Ende des Plangebiets eine Grabelandfläche als private Grünfläche festgesetzt. Diese liegt als Puffer zwischen dem entstehenden allgemeinen Wohngebiet sowie der bestehenden Kleintierzuchtanlage und verhindert somit ein direktes Heranrücken der Wohnbebauung an die Kleintierzuchtanlage.

Innerhalb der Grabelandfläche wird auch in Zukunft auf jedwede Bebauung verzichtet.

## **5.5 Innere und äußere Erschließung**

### **5.5.1 Straßen- und Wegeerschließung**

Die Erschließung im Gebiet hat über das Plangebiet hinaus Bedeutung (s.o.): Zur Entlastung einer Engstelle im Ortskern soll die Planstraße A als zusätzliche Anbindung des Gebiets „Beim Weiherbrunnen“ dienen. Dabei soll die Planstraße A zur Minimierung von Beeinträchtigungen als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden. Aufgrund des begrenzten Verkehrsaufkommens aus dem Gebiet „Wolfsgrube“ wie auch aus dem Stadtbahnhalt (PKW-Anfahrt) - auch unter Berücksichtigung der sehr engen Kurvensituation Kapellenstraße/ Rosenstraße - wird hieraus nicht mit relevantem Verkehrsaufkommen im Plangebiet gerechnet.

Von der Rosenstraße her ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht mit relevanten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Bei der als Ortsdurchfahrtsstraße fungierenden Bürgerstraße konnte auf frühere Verkehrserhebungen zurückgegriffen werden. Danach wurde im Jahr 2003 ein Verkehrsaufkommen von max. 2.000 KFZ als DTV (Durchschnittlicher täglicher Verkehr) ermittelt werden. Zwischenzeitlich wurde nur ein zusätzliches Wohngebiet mit ca. 70 Wohneinheiten in Bauerbach erschlossen. Selbst unter Einbeziehung dieses Gebiets und einer Verkehrszunahme entsprechend der allgemeinen Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der deutlichen Unterschreitung von 5.000 KFZ im DTV relevante Beeinträchtigungen des Gebiets durch Verkehrslärm nicht auftreten werden.

Die Erschließung des Geländes erfolgt durch eine neue Verbindungsstraße zwischen der Bürger- und Rosenstraße. Diese rund 140 m lange Straße wird – solange kein Straßennamen vorliegt - als Planstraße A bezeichnet. Vorgesehen war ursprünglich eine 9,5 m breite Straße, die über eine 5,5 m breite Fahrbahn und beidseitige Gehwege von 1,5 und 2,5 m Breite verfügt. Der breitere Gehweg sollte im Abschnitt zwischen der Querung des Bauerbachs und der Rosenstraße die Funktion des bisher separat geführten Fußwegs

zwischen dem Wohngebiet Manchertal und dem Stadtbahnhaltepunkt Bauerbach übernehmen.

Obwohl der Bebauungsplan auch zum Zwecke der Verbesserung der äußeren Erschließung des Wohngebiets „Beim Weiherbrunnen“ erstellt wird, hat sich in der Vorberatung der Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen in seiner Sitzung vom 11.02.2015 für die Reduzierung der Verkehrsfläche auf insgesamt 8 m ausgesprochen. Realisiert werden soll eine nur 5,5 m breite Fahrbahn und ein einseitiger Gehweg von 2 m Breite. Auf der Seite zum Ortszentrum hin soll lediglich ein 0,5 m breiter Schrammbord entstehen. Die Begründung für diese Reduzierung liegt in der finanziellen Darstellung des Gesamtprojekts, in der geringen Breite des für Baugrundstücks nutzbaren Streifens wie auch im geringen Fußgängeranstrom. Es wird damit von den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) abgewichen.

Zur Sicherung von Erdbewegungsmaßnahmen im Zuge der Erstellung der Planstraße A erfolgte eine Festlegung zur Duldung dieser Maßnahmen auch auf Privatgrundstücken.

Die Straßengradiente weist Steigungen von 4,5, 6 und 8 % auf. Zur Herstellung der Straße wird aufgrund des in Teilbereichen stärker fallenden Geländes teilbereichsweise eine Dammschüttung nötig. Im Bereich des Tiefpunktes bei der Querung des Bauerbachs weist die Straße eine Längsneigung von 2 % auf. Die Anbindung der Planstraße A erfolgt als T-Knoten ohne Anlage einer Linksabbiegespur auf der Bürgerstraße (K 3505).

Die vorhandene Fußwegeverbindung zwischen dem Wohngebiet Manchertal und dem Stadtbahnhaltepunkt bleibt südöstlich des Bauerbachs (i.W. außerhalb des Plangebiets) einschließlich des vorhandenen Stegs wie bisher erhalten. Nördlich des Bauerbachs erfolgt eine Verknüpfung mit der Planstraße A. Hierzu wird eine 21 m lange Wegestrecke neu hergestellt und im Gegenzug ein 65 m langer Wegeabschnitt mit einem Treppenabschnitt aufgegeben und zurückgebaut. Aufgrund der o.a. Gründe wird an der Planstraße A nur auf der Südseite ein Gehweg mit einer Breite von 2 m hergestellt.

## **5.5.2 ÖPNV-Anbindung**

Das geplante Wohngebiet liegt im Nahbereich zum S-Bahn-Halt Bauerbach. Der Abstand zum Stadtbahnhaltepunkt beträgt zwischen 250 und 390 m. Der Haltepunkt Bauerbach wird je nach Tageszeit zwischen 2 und 3 mal pro Stunde und Richtung bedient. In den Nachtstunden ist bis auf eine werktägliche Bedienungspause eine 1-stündige Bedienung pro Richtung gewährleistet.

## **5.5.3 Leitungsgebundene Infrastruktur**

### **5.5.3.1 Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in einem Trennsystem. Das auf die Dachflächen fallende Regenwasser ist zur Entlastung des Vorfluters Bauerbach und zur Minimierung möglicher Hochwasserauswirkungen grundstücksbezogen über ein getrenntes Leitungssystem in Retentionszisternen (Volumen: 50 l / m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche) mit gedrosseltem Abfluss von 0,3 Liter/m<sup>2</sup> auf dem jeweiligen Baugrundstück zu leiten (nur Notüberlauf in Bauerbach). Eine zentrale Rückhaltung konnte aus topografischen Gründen und mangels dafür vorhandener Grundstücksflächen nicht eingerichtet werden.

Das restlich anfallende Abwasser wird in die vorhandene Mischkanalisation geleitet. Ein vorhandener Kanal mit einem Durchmesser von 400 mm nördlich parallel zum Bauerbach quert das Gebiet und ist in der Lage, das auf dem Gebiet anfallende Abwasser aufzunehmen.

Die Kanäle selbst sind am östlichen Rand des Plangebiets über ein Leitungsrecht zugunsten des Betriebs einer Abwasserleitung des Eigenbetriebs Abwasser der Stadt Bretten gesichert und vor Überbauung und Bepflanzung mit Gehölzen zu sichern.

Flächen in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Kanäle sind zur Sicherung der Zugänglichkeit und als Schutz vor Beschädigungen bei Führung innerhalb von Baugrundstücken und von Grünflächen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Ein am Ostrand des Flurstücks 551 verlaufender Schmutzwasserkanal für die Straßenentwässerung der Rosenstraße nördlich des vorgenannten Kanals wird in den Bereich der verlegten Fußwegführung bzw. in den Bereich der Planstraße A verlegt.

### 5.5.3.2 Versorgungsleitungen

Gas-, Strom-, Wasser- und Telekommunikationseinrichtungen sind im Umfeld vorhanden und müssen lediglich in das Gebiet hinein verlängert werden.

Eine am östlichen Rand im Bereich des dortigen Fußwegs vorhandene Stromleitung muss im Zuge der Teilverlegung des Fußwegs nördlich des Bauerbachs in den Fußweg und die Planstraße A verlegt werden.

## 6. Planverwirklichung

Die Verwirklichung setzt voraus, dass

- ein Eingriff in das bestehende Biotop erfolgen darf und eine Ersatzmaßnahme gefunden wird (s.u. B. 7.),
- der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt,
- über die betroffenen Grundstücke verfügt werden kann,
- bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen die wasserrechtliche Erlaubnis für bauliche Maßnahmen im Bereich des Bauerbachs vorliegt,
- eine Umlegung in Form einer Grundstücksneuordnung erfolgt und
- die notwendigen Mittel für die bauliche Umsetzung bereitstehen.

## 7. Flächenspiegel

| <b>Bezeichnung</b>                   | <b>Flächenanteil<br/>in m<sup>2</sup></b> | <b>Flächenan-<br/>teil in %</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|
| Gesamtfläche Plangebiet              | 10.265                                    | 100                             |
| Wohnbaufläche (WA=Nettobauland)      | 5.427                                     | 52,9                            |
| Verkehrsflächen                      | 1.703                                     | 16,6                            |
| Verkehrsgrün                         | 168                                       | 1,6                             |
| Grabelandfläche (Private Grünfläche) | 2.125                                     | 20,7                            |
| Öffentliche Grünfläche               | 771                                       | 7,5                             |
| Wasserfläche                         | 71                                        | 0,7                             |
| <b>Summe</b>                         | <b>10.265</b>                             | <b>100</b>                      |

## 8. Grobe Kostenschätzung

Für die Erschließungsmaßnahme wird derzeit von voraussichtlich folgenden Kosten ausgegangen:

| <b>Position</b>                                                                                                                                             | <b>Geschätzte Kosten in Euro</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Verkehrsflächen (Planstraße A, Veränderung Einmündung Rostenstraße)                                                                                         | 149.000                          |
| Gehwege (entlang Planstraße A, Gehweg Einmündung Rosenstraße, Einmündung Bürgerstraße, Fußweg zu Bestandsweg)                                               | 76.000                           |
| Brücke                                                                                                                                                      | 220.000                          |
| Straßenbeleuchtung                                                                                                                                          | 12.500                           |
| Stromversorgung<br>(keine Kosten aufgrund des Konzessionsvertrages)                                                                                         | 0                                |
| Gasversorgung (Kostentragung durch Medienträger)                                                                                                            | 0                                |
| Telekommunikation/ Internet                                                                                                                                 | (noch zu ermitteln)              |
| Wasserversorgung:                                                                                                                                           | 20.000                           |
| Abwasserbeseitigung (Leitungen/ Schächte; Trennsystem, Kanäle Planstraße A, Trassenumverlegung Kanal Rosenstraße)                                           | 235.500                          |
| Verkehrsgrünfläche, Bachbegleitende öffentliche Grünfläche mit Anpflanzen von Bäumen (Ausgleich für Eingriff in geschütztes Biotop)                         | 40.000                           |
| Nebenkosten geschätzt 15 % der o.g. Kosten<br>(Ingenieurleistungen, Vermessung, Katastervermessung, Beschilderung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag u.a.) | 116.000                          |
| <b>Netto-Gesamtkosten</b>                                                                                                                                   | <b>889.000</b>                   |
| <b>Brutto-Gesamtkosten (MwSt. 19 %)</b>                                                                                                                     | <b>1.058.000</b>                 |

## II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplans

### Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften für das künftige Bauvorhaben in Gebiet erlassen.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist das in Einklang bringen zeitgemäßer, individueller Bauabsichten mit einem gewissen einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Maßgebend wirkt an dieser Stelle die umgebende Bebauung, die an dieser Stelle im Wesentlichen durch Satteldächer geprägt ist. Diese grundsätzliche Prägung wird deshalb auch auf das Plangebiet übertragen. Ergänzend sind auch versetzte Pultdächer zulässig.

Die Dachneigungen des recht exponiert liegenden Geländes sollen in Anlehnung an die Umgebungsbebauung zwischen 35 und 45 Grad betragen. Dies lässt im Rahmen der sonstigen Festsetzungen auch eine Ausführung des Dachgeschosses als Vollgeschoss zu.

Zur Dachgestaltung erfolgen Vorgaben zu Art und Farbwahl der Dachhaut und zu den zulässigen Dachaufbauten sowie ihrer Anordnung.

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

Zur Erreichung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Einheitlichkeit erfolgten Vorgaben zur Ausführung der Vorgartenzone, von Einfriedungen und der Abfallbehälter.

Zum sparsamen Umgang mit Erdaushub, zur besseren Einbindung der Gebäude ins Gelände und an die neu zu bauenden Straße wie auch zur höhenmäßigen Einbindung der Grundstücke in die Bachaue erfolgen Festsetzungen zur Begrenzung der Verändere3rung der Geländehöhen.

Zur Begrenzung der Auswirkungen des Wasserabflusses auf den Bauerbach und damit zur Minimierung von Hochwasserauswirkungen erfolgen Festsetzungen zur grundstücksbezogenen Rückhaltung der Wässer aus der Dachentwässerung.

Werbeanlagen sollen auf die Gebäude beschränkt bleiben, an denen eine entsprechende Leistung erbracht wird.

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch, also nicht als Freileitungen vorgesehen.

Hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung werden über den § 37 LBO BW hinaus keine weiterführenden Vorgaben gemacht.

---

## **Teil B: Umweltbelange**

---

Für das Plangebiet ist kein Umweltbericht erforderlich, da das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung findet (siehe Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, 3. Verfahren).

Im Folgenden wird daher lediglich auf die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter eingegangen. Es folgt eine Beschreibung der zu erwartenden und möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

### **1. Schutzgut Boden**

Das Gebiet wurde in der Vergangenheit zu großen Teilen als Grabeland genutzt. Die Bewirtschaftung der Gärten ist heute jedoch nicht mehr flächendeckend ausgeprägt. Einzelne Parzellen stellen sich mittlerweile als reine Grünlandflächen dar. Gleichwohl gibt es noch viele Grabelandgrundstücke, die intensiv genutzt werden. Bauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch eine Bebauung werden die Funktionen des Bodens - insbesondere bezüglich seiner Versickerungsfähigkeit und Grundwasseranreicherung – beeinträchtigt. Auffüllungen und Abtragungen des Geländes führen zur Beseitigung des Bodens und seiner natürlichen Schichtung. Es wird zur Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen kommen. Zur Minderung des Eingriffs trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung, die das Maß der Überbauung beschränkt. Im südlichen Planbereich ist die Beibehaltung der Grabelandflächen vorgesehen. Entlang des Bachlaufs ist eine öffentliche Grünfläche festgeschrieben.

Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände liegen derzeit nicht vor. Auch Altlasten sind nicht bekannt.

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist in Anbetracht der Größe des Gebiets, der Zielsetzung der Planung und der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. der Pflanzmaßnahmen hinnehmbar.

### **2. Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebiets verläuft als Oberflächengewässer der dauerhaft wasserführende Bauerbach. In der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg ist dieser Bereich derzeit nicht dargestellt.

Das Gebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Der Bauerbach soll im Zuge der geplanten Verbindungsstraße mittels eines Brückenbauwerks überquert werden.

Aufgrund der Beeinträchtigung des Bauerbachs durch die querende Straße und unterirdische Leitungen ist im Vorfeld der Erschließungsarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Bedingt durch die Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Flächenversiegelung wird sich die Grundwasserneubildungsrate verringern. In den festgeschriebenen Grabelandflächen bzw. der öffentlichen Grünflächen entlang des Bauerbachs bleibt sie weiterhin bestehen. Zur Minderung des Eingriffs werden die überbaubaren und versiegelbaren Flächen durch Festlegung der GRZ und durch Vorgaben zu wasserdurchlässigen Ausführung von Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß beschränkt.

Das auf die Dachflächen treffende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes grundstücksbezogen gesammelt und soll vorrangig auf dem Grundstück bzw. als Brauchwasser verwendet werden. Durch die grundstücksbezogene Sammlung und Verwendung wie auch

einen rückstaugesicherten Überlauf werden mögliche hochwasserbezogene Auswirkungen verzögert und soweit als möglich vermieden.

### **3. Schutzgut Klima/Luft**

Klimatisch gehört das Gebiet zum südwestdeutschen Klimaraum und liegt dort im Klimabezirk „Kraichgau und Neckarbecken“.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von im Flächennutzungsplan gekennzeichneten wichtigen Kaltluft- bzw. Frischluftproduktionsflächen und Kaltluftammelbahnen. Somit kann allenfalls sehr kleinräumig von einer Relevanz klimatischer Belange ausgegangen werden; bei der Bachniederung kann kleinräumig von einer Funktion als Frischluftschneise ausgegangen werden.

Beeinträchtigungen des Kleinklimas, die durch eine Bebauung entstehen, lassen sich nicht ganz vermeiden. Bedingt durch den Umfang der entstehenden Baukörper und den verbleibenden Freiflächenanteil wird die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kaltluftabfluss nur bedingt und sehr kleinräumig beeinträchtigt. Darüber hinaus bleiben mit geringer Klimarelevanz größere Grünflächen entlang des Bachlaufs und ein Teilbereich des Grabelands erhalten.

Eine Belastung der Luft ist lediglich in dem Maße zu erwarten, wie dies für relativ locker bebaute und durchgrünte Wohngebiete üblich ist.

### **4. Schutzgut Landschaftsbild**

Unter dem Landschaftsbild wird die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden. Neben den natürlichen Faktoren wie Relief, Bewuchs und Gewässer, wird es von der vorhandenen Nutzung geprägt.

Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung teilweise verändern. Neben neuen Wohngebäuden und der Erschließungsstraße bzw. der Querverbindung Bürger- / Rosenstraße werden die privaten Freiflächen weniger durch gartenbauliche Nutzung geprägt sein. Im Zuge des Straßenbaus und der höhenmäßigen Einbindung der Grundstücke an die Planstraße A kommt es zu Geländeänderungen. Auf den Baugrundstücken erfolgen Vorgaben zur Begrenzung dieser Veränderungen. Durch den Erhalt größerer Freiflächen in Form des Bach begleitenden Grünzugs und der Grabelandfläche bleiben prägende Elemente im Gebiet weiterhin erhalten. Durch Hausgärten wird ein Teil des Gebiets auch zukünftig begrünt und in die Landschaft eingebunden sein. Die Erlebbarkeit und Erholungsfunktion der umliegenden Landschaft ist auch weiterhin gewährleistet.

### **5. Schutzgut Mensch und Erholung**

Für den Menschen stellt die Überplanung des Gebietes keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Die Erholungsfunktion bleibt auch weiterhin gewahrt, da auch zukünftig Wegeverbindungen, Grabelandflächen, der Bachlauf und Hausgärten vorhanden sein werden. Auch die Verbindungsfunktion hin zur Stadtbahnhaltestelle bleibt erhalten.

### **6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Von der geplanten Bebauung sind keine Kulturdenkmale, sonstige Sachgüter oder archäologische Denkmale betroffen.

## 7. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nach den Aussagen im Flächennutzungsplan (siehe Teil A, 4.2) besteht zwar ein Biotopverbundkontext zu südöstlich angrenzenden Bereichen im Außenbereich sowie zu nördlich angrenzenden Bereichen am Bauerbach. Allerdings bestehen hier schon Beeinträchtigungen durch das Baugebiet ‚Kleintierzuchtanlage Bauerbach‘ und das Wohngebiet ‚Beim Weiherbrunnen‘ mit rechtskräftigen Bebauungsplänen. Der Biotopverbundkontext in nördlich angrenzende Bereiche am Bauerbach bleibt in reduzierter Form durch Freihaltung des Bauerbachs und Erhaltung von Teilflächen des Grabelands erhalten.

### Artenschutzrechtliche Beurteilung/Vorprüfung

Der vorgesehene Geltungsbereich unterliegt großteils einer extensiven Nutzung in mosaikartigen Strukturen durch kleinparzelliertes und teilweise brachliegendes Grabeland und Wiesen. Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen sind, abgesehen von einem querenden Bachlauf, nicht vorhanden. Vorhandene Bäume außerhalb des engeren Bachlaufs sind relativ jung und vital und haben noch kein Totholz oder Baumhöhlen ausgebildet, welche für Fledermäuse, höhlenbrütende Vögel oder Totholzkäfer Lebensraumpotential bieten würden. An weiteren Vogelarten sind allgemein verbreitete Arten des Siedlungsbereiches zu erwarten, bei denen sich die Situation bei einer Bebauung entweder unwesentlich ändert bzw. der Verlust einzelner Brutreviere nicht zu einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG führt. Auch ein essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse stellen die Flächen nicht dar. Dennoch erfolgten vorsorglich Festsetzungen zur zeitlichen Einschränkung der Fällung von Bäumen bzw. zur Baufeldberäumung. Im Zuge der Artenschutzvorprüfung wurden keine Vorkommen von Eidechsen festgestellt. Kleingewässer für Amphibien fehlen. Zur Vermeidung des Auftretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beim Großen Feuerfalter wurden Vorsorgemaßnahmen im Vorfeld der Baufeldberäumung festgesetzt. Anders stellt sich die Situation entlang des Baches dar. Hier sind wertgebende Gehölze vorhanden (§ 30-Biotop). Auch das Gewässer an sich bietet Lebensraumpotenzial für streng geschützte Arten wie z.B. Libellen. Dieser Bach soll aber inklusive eines Gewässerrandstreifens mit Ausnahme einer Brücke nicht überplant werden, so dass durch die Bauungsplanung keine Wirkungen auf diese Arten zu erwarten sind und keine weiteren Untersuchungen erforderlich werden. Auch die Funktion als Leitlinie für Fledermäuse von der Bebauung (Quartier) in das angrenzende Offenland (Nahrungsflächen) bleibt erhalten, so die Aussage des mit der Beurteilung betrauten Büros Bresch, Henne, Mühlhngaus. Als Beitrag zur Erhaltung der Leitstruktur des bachbegleitenden Gehölzes für Fledermäuse ist die Nachpflanzung von Bäumen am Bauerbach sowie der Ausschluss der Beleuchtung direkt an der Brücke vorzusehen.

Im Plangebiet kommen bis auf ein Biotop keine weiteren Schutzobjekte oder Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, Waldschutzgebiet), FFH-Gebiete oder Naturdenkmale vor. Bei dem Biotop mit der Nummer 169182150316 handelt es sich um Bruch-, Sumpf und Auewälder. Die Beschreibung lautet: Bachlauf Bauerbach und Auewaldstreifen südöstlich von Bauerbach. Es handelt sich um einen von Südosten nach Nordwesten fließenden naturnahen Abschnitt des Bauerbachs nach Austritt aus einer Verdolung. Die Linienführung ist leicht mäandrierend, das Bachbett weist eine Breitenvariabilität auf. Die Sohle und die Böschungen sind unbefestigt. Die Sohle ist strukturreich, steinig-lehmig. Das Bachbett ist durch den Kronenschluss der Gehölze vollständig

beschattet. Der gewässerbegleitende Galeriewald stockt im amphibischen Bereich des Bachlaufs und besteht aus überwiegend Schwarzerlen mit Eschen und Strauchunterwuchs. Er hat ufersichernde Wirkung. Die Uferböschungen sind mit einer nitrophytischen Krautschicht bewachsen, in lichterem Bereichen befindet sich eine Mädesüß-Hochstauden-Flur. Im amphibischen Bereich sind wenige Wasserpflanzen des Bachröhrichts vorhanden.

Das Biotop findet im Rahmen der Planung Beachtung. Es bleibt größtenteils unberührt. Ein Eingriff in das Biotop lässt sich durch die geplante Straße mit Querung des Bachlaufs mittels einer Straßenbrücke jedoch nicht ganz vermeiden. Die durch diesen Eingriff verloren gehende Biotopfläche kann im gleichen Flächenumfang in unmittelbarer Nähe ausgeglichen werden. Hierzu bedarf es einer entsprechenden Befreiung und Zustimmung der Naturschutzbehörde gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG. Da im Vorfeld der Planung andere Querungsalternativen des Bauerbachs verworfen wurden und da aufgrund der begrenzten Breite des Plangebiets nur wenig Spielraum für die Anlage der zentralen Erschließungsstraße im Gebiet ist, ergab sich lagemäßig die gewählte Querung, bei der durch eine rechtwinklige Anordnung zum Bauerbach ansonsten der Eingriff soweit als möglich reduziert wurde. Die Zustimmung der Naturschutzbehörde wurde bereits in Aussicht gestellt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Nach der vorliegenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung müssen dabei Bäume, die gefällt werden müssen, auf Höhlen überprüft und mit ökologischer Baubegleitung gefällt werden.

## **8. Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Aufgrund der Bebauung der Fläche in der Form eines Wohngebiets ist von Wechselwirkungen auszugehen. Die Versiegelung des Bodens führt beispielsweise zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate. Die Bebauung kann kleinräumig klimatische Verhältnisse verändern und gleichzeitig das vorhandene Landschaftsbild geringfügig stören.

Wechselwirkungen sind in Anbetracht dessen, dass es für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Krautgärten“ keine echte Alternative gibt, hinnehmbar. Der Verzicht der Planung hätte zur Folge, dass eine Verbesserung der Erschließung des benachbarten Gebiets „Beim Weiherbrunnen“ unterbleiben würde. Durch diverse Maßnahmen wird auch über den gesetzlich vorgegebenen Rahmen hinaus ein deutlicher Beitrag zum inhaltlichen Ausgleich des Eingriffs geleistet.