

Beteiligung vom Dezember 2015/ Januar 2016

Lfd. Nr.	TöB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Karlsruhe (11.12.2015)	Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TOB) wie folgt Stellung: Bau und Kunstdenkmalpflege: Belange der Bau und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen. Archäologische Denkmalpflege: Wir bitten folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planung aufzunehmen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in verändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit	Der Bitte um Aufnahme eines Hinweises auf die archäologische Denkmalpflege wird Rechnung getragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis wird im Bebauungsplan nach den Festsetzungen ergänzt.

		kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.		
2	Polizeipräsidium Karlsruhe, FEST Einsatz, Sachbereich Verkehr, Kripo (22.12.2015)	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. 1.1 Art der Vorgabe 1.2 Rechtsgrundlage 1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen) 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. 3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. 4. Die RAST06 (6.1.6.1) sieht überall an angebauten Straßen die Erfordernis von beidseitigen Gehwegen. Da wir davon ausgehen, dass die Planstraße A auch von Schülern und Kindern des dahinter liegenden Wohngebietes zum Erreichen der Bürgerstraße genutzt wird, <u>empfehlen wir auf die in der Begründung</u> angeführte Abweichung von der <u>RASt06</u> zu verzichten. Weitere Bedenken bestehen nicht.	Eine separate einseitige Führung des Schulwegs auf nur ca. 70 m Länge mit einem begrenztem Verkehrsaufkommen wird für vertretbar gehalten. Die RAST06 ist bekannt. Angesichts der geringen Breitenausdehnung des Plangebiets und unter Berücksichtigung der dadurch möglichen Kostenreduzierung wird einer Beschränkung auf eine einseitigen Führung der Vorzug gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung zur Berücksichtigung beidseitiger Gehwege wird nicht berücksichtigt.

3	Unitymedia Baden-Württemberg GmbH, Kassel (04.01.2016)	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Das Angebot zur Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes ins Plangebiet wird begrüßt. Vor dem Hintergrund eines städtischen Interesses an einer guten Versorgung wird das Angebot zur Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes im Rahmen der späteren Erschließung behandelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft erst die Erschließungsplanung. Das Unternehmen wird, wie gewünscht, weiterhin am Bebauungsplanverfahren beteiligt.
4	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (11.01.2016)	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.	Die Hinweise auf die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse werden in das Planwerk aufgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden im Bebauungsplan nach

		Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Im Geotop-Kataster sind keine für das Gebiet relevanten Informationen enthalten. Der Hinweis auf das Geotop-Kataster wird dennoch mit in das Planwerk aufgenommen.	den Festsetzungen ergänzt.
5.	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Bevölkerungsschutz/ Kreisbrandmeister (14.01.2016)	B. Stellungnahme Kreisbrandmeister (44.11001) I Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung - Grundsatz - Durchführung vom wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren. 1.1 Art der Vorgabe Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal	Zur Stellungnahme des Kreisbrandmeisters wurden die für die Löschwasserversorgung zuständigen Stadtwerke Bretten GmbH einbezogen. Sie haben sich wie folgt geäußert: Die Entnahme einer Löschwassermenge von 13,3 l/s [48 m³/h] aus dem Netz „Obere Krautgärten“ ist rechnerisch möglich, ohne dass der Netzdruck unter den geforderten Mindestdruck von 1,5 bar absinkt. Innerhalb des geforderten Löschbereiches von max. 300 Meter befinden sich ausreichend Unterflurhydranten DN 80 im Bestand (Bereich Bürgerstraße 83 und Rosenstraße 4). Die Wartungs- und Inspektionsarbeiten an den	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Alle Forderungen können erfüllt werden.

		im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten. 1.2 Rechtsgrundlage §§ 3,4,15 und 33 LBO DVGW Arbeitsblatt W 405 § 2 LBOAVO 1.3 Möglichkeiten der Überwindung Keine	Entnahmestellen werden nach DVGW Regelwerk durchgeführt und im Auftrag der Stadtwerke (Bretter) GmbH durch die Feuerwehr selbst kontrolliert. Die Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern gekennzeichnet. Ergänzend wird zur o.a. Stellungnahme zu den Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge darauf hingewiesen, dass dies im Rahmen der Baugenehmigungen geprüft wird. Danach werden alle von Seiten des Kreisbrandmeisters geforderten Vorgaben erfüllt.	
6.	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, SG Naturschutz (14.01.2016)	Es ist nicht nachvollziehbar, warum hier das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen soll. Dies wird auch nicht näher begründet. Wir bitten, zur Wahl des Verfahrens eine nachvollziehbare Begründung vorzulegen. Der Planumgriff grenzt nur an zwei Seiten an den Innenbereich. Eine Innenentwicklung kann lediglich für das Grundstück direkt an der Rosenstraße angenommen werden. An der Ostseite des Planumgriffs befindet sich lediglich die	Ein Verfahren kann gem. § 13a durchgeführt werden, wenn die Voraussetzungen gegeben sind. Diese beinhalten, dass es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handeln und dass eine zulässige Grundfläche von 20.000 mit den Baufenstern nicht überschritten wird. Weiterhin darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen, NATURA 2000-Gebiete dürfen nicht beeinträchtigt werden	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung nach Verzicht auf ein vereinfachtes Verfahren wird mit Verweis auf die eingehaltenen Anwendungsvoraus-

	Kleintierzuchtanlage. Es überwiegen Außenbereichsflächen einschließlich des Bauerbaches mit seinen Biotopstrukturen. Hier handelt es sich überwiegend um eine Weiterentwicklung der Bebauung im Außenbereich. Von daher halten wir das vollumfängliche Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbewertung für erforderlich.	und von Betrieben ausgehende Immissions-Auswirkungen dürfen nicht vorliegen. Da das Plangebiet allseitig von Bebauung umgeben ist und dadurch eine städtebauliche Prägung vorliegt, kann von einer Maßnahme der Innenentwicklung ausgegangen werden. Die zulässige Grundfläche wird bei dem nur ca. 11.000 qm großen Gebiet eingehalten. Anforderungen aus einer Umweltverträglichkeitsprüfung, aus NATURA 2000-Gebieten oder betriebliche Auswirkungen sind hier nicht relevant. Daher kann ein Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet auf 3 Seiten von Bebauung umschlossen ist und dass der östlich in geringer Entfernung befindliche rechtskräftige Bebauungsplan „Am Weiherbrunnen“ ebenfalls als § 13a-Verfahren genehmigt wurde (dies wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe mitgetragen). Weitere Ausführungen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.	setzungen des § 13a BauGB zurückgewiesen.
	Die im Bebauungsplan unter Nr. 4.8 aufgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgte bereits 2013. Zu diesem Zeitpunkt waren außer dem grob bezeichneten Planumgriff keine Details bekannt, insbesondere auch nicht die Querung des Bauerbaches. Der damalige Text wurde wortwörtlich übernommen. Nachträglich eingefügt wurde lediglich der Satz „mit Ausnahme einer Brücke“. Dies lässt vermuten, dass eine weitere Überprüfung anhand der Planungsdetails nicht erfolgt ist.	Eine nochmalige artenschutzrechtliche Vorprüfung unter Berücksichtigung der aktuellen Planvorstellungen und der Artenvorkommen wurde 2019 durchgeführt. Diese ergab, dass es durch die Planung zu keiner Beeinträchtigung von artenschutzrelevanten Tierarten kommt bzw. dass Beeinträchtigungen durch Vorsorgemaßnahmen vermieden werden können. Diese Vorsorgemaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Bedenken wurden durch eine Überarbeitung und Ergänzung der Begründung ausgeräumt.

	Auch das gesetzlich geschützte Biotop, in das nun eingegriffen werden soll, wurde nicht näher thematisiert. Entgegen der Aussagen unter 4.8 handelt es sich gerade nicht um intensiv genutztes Ackerland. Das bestehende kleinräumige Nutzungsmosaik mit einem Wechsel von kleingärtnerischen Strukturen und brachgefallenen Flächen ist mit einer intensiven ackerbaulichen Nutzung nicht zu vergleichen: Die vielfältige Struktur aus genutzten und brachgefallenen Flächen bieten erhebliches Potential für verschiedene Artenvorkommen. So ist im Hinblick auf Amphibien und Reptilien ein weiterer Untersuchungsbedarf zu sehen. Ebenso sind die § 30-Biotop evtl. relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten und auch Ausdruck für die Lage im Außenbereich. Ein Ersatz für die verloren gehenden Biotopstrukturen darf nicht in ungerechtfertigter Weise durch § 13a BauGB unterlaufen werden. Sofern eine Ausnahme für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotopes erfolgen soll, ist hierfür ein gleichartiger und mindestens gleichwertiger Ausgleich nachzuweisen (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Dem Bauerbach sollte eine ausreichende Entwicklungsfläche erhalten bleiben, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird.	Zu dem gesetzlich geschützten Biotop am Bauerbach erfolgte ein Antrag auf Zustimmung zu einem Eingriff in das Biotop bei der Unteren Naturschutzbehörde. Vor dem Hintergrund der Unvermeidbarkeit des Eingriffs (Planstraße A konnte nicht verschoben werden und die Querung des Bachs im rechten Winkel stellt eine Minimierung des Eingriffs dar), wurde eine Zustimmung in Aussicht gestellt. In einer Überarbeitung der Begründung aufbauend auf die überarbeitete Artenschutzuntersuchung 2019 wurde auf die vielfältige Struktur im Plangebiet eingegangen. Eine Prüfung hinsichtlich Amphibien und Reptilien wurde vorgenommen. In der Artenschutzuntersuchung 2019 wurde im Plangebiet kein Vorkommen festgestellt. Ein Ausgleich wird nunmehr vorgenommen durch eine Ersatzpflanzung mehrerer standortgerechter Bäume entlang des Bauerbachs innerhalb der öffentlichen Grünfläche. In der Abwägung mit den städtebaulichen Vorstellungen zur finanziellen Tragfähigkeit der städtebaulichen Maßnahme im Plangebiet ist die Erhaltung einer Entwicklungsfläche und eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche nur in	Die Bedenken können durch einen bereits gestellten Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde ausgeräumt werden. Zu dem Antrag wurde eine Zustimmung in Aussicht gestellt. Die Anregung wurde über eine Überarbeitung der Begründung berücksichtigt. Die Bedenken können durch eine Aktualisierung der Artenschutzuntersuchung in 2019 ausgeräumt werden. Die Bedenken können durch den Nachweis eines Ausgleichs ausgeräumt werden.
--	--	--	---

		In der derzeitigen Planung wird das Gebäude am Bach bedingt durch die Höhenlage nur durch Geländeaufschüttungen zu verwirklichen sein. Das Gebäude wird sich nicht harmonisch einfügen. Die Grünfläche sollte mindestens auf die in den Höhenlinien in Nr. 1.5 der Begründung sichtbare stärkere Hangneigung zum Bach, also auf die Grenze der FlstNrn. 604 — 603 ausgedehnt und die Bauflächen zurückgenommen werden.	einem reduzierten Umfang möglich. Im Rahmen einer Überarbeitung konnte am östlichen Rand eine Verbreiterung der öffentlichen Grünfläche erfolgen. Im Kontext der Abwägung der ökologischen mit den ökonomischen (ausreichende Anzahl von Grundstücken zur Erhaltung der finanziellen Tragfähigkeit der Planung) Belangen kann der Anregung zur Reduzierung der Bebauung auf der Westseite des Bauerbachs südlich der Planstraße A nicht gefolgt werden. Durch Festsetzungen zur Begrenzung von Erdbewegungen auf dem Grundstück (Vorgaben zur nur begrenzten Veränderung der Geländehöhe innerhalb des Grundstücks) wird der Eingriff soweit als möglich minimiert.	Die Anregung kann in der Abwägung der ökologischen mit den ökonomischen Belangen nicht berücksichtigt werden.
7.	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, SG Immissionsschutz (14.01.2016)	Wie in den Unterlagen schon dargelegt, dürfte das größte Konfliktpotential von der benachbarten Kleintierzuchtanlage ausgehen. Eine typisierende Betrachtung des Störgrades einer Kleintierzuchtanlage ist wegen der Vielfalt und des evtl. Entwicklungsraumes derartiger Anlagen nicht möglich. Relevante Faktoren könnten Lärm und Geruch sein. Den vorgesehenen Puffer von Grabelandflächen zur vorhandenen Kleintierzuchtanlage zur Vermeidung eines direkten Heranrückens halten wir deshalb für sehr wichtig. Von immissionsschutzrechtlicher Seite wäre diesbezüglich evtl. auch eine vertiefende Betrachtung zur vorliegenden Konfliktrichtigkeit der beiden Nutzungen zu empfehlen. Das Plangebiet liegt auch an der Ortsdurchfahrt der	Die Nutzung der Kleintierzuchtanlage wurde mit dem Tierbestand (Kaninchen, Geflügel) und den nur sehr wenigen Veranstaltungen in die Abwägung einbezogen. Nach Gesprächskontakten mit Vertretern der Anlage und der Kleintierzucht in Bretten wird ausgehend von der weiterhin erhalten bleibenden Pufferfläche aus Grabelandflächen, den dörflichen Strukturen in Bauerbach, einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zur Hühnerhaltung in allgemeinen Wohngebieten sowie der allgemeinen Zulässigkeit der Kleintiernutzung in allgemeinen Wohngebieten wird nicht von relevanten Konflikten mit dem Erfordernis einer vertieften gutachterlichen Betrachtung ausgegangen. Zur Ortsdurchfahrt (K3505) wurden 2003 Ver-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund der aus Sicht der Stadt bestehenden geringen Konfliktslage wird der Anregung zu einer vertieften Betrachtung - über die erfolgte zusätzliche Auseinandersetzung hinaus - nicht gefolgt. Da das in der Anre-

		K3505. Bezüglich Verkehrslärm gilt generell, dass ab 5.000 Fahrzeuge pro Tag ein Verkehrslärmgutachten sinnvoll wäre.	kehrszählungen durchgeführt. Diese ergaben eine Gesamtverkehrsaufkommen von 2.000 KFZ am Tag. Zwischenzeitlich wurden keine Baugebietsausweisungen in Bauerbach vorgenommen. Auch unter Berücksichtigung einer Zunahme der Mobilität wird nicht davon ausgegangen, dass mittlerweile ein Verkehrsaufkommen von 5.000 Fahrzeugen erreicht wurde. Im Ergebnis wird daher nicht vom Erfordernis eines Verkehrslärmgutachtens ausgegangen.	gung angesprochenen Verkehrsaufkommen nicht erreicht wird, besteht kein Erfordernis zur Berücksichtigung der Anregung.
8.	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Gesundheitsamt (14.01.2016)	Nach Überprüfung der Unterlagen bestehen gegen dieses Vorhaben in gesundheitlicher Hinsicht unsererseits keine Bedenken. Seit dem 01. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung (BGBl. I. S. 959) vom 21. Januar 2001. In der Verordnung werden die künftigen „Eigentümer von Hausinstallationen „ im Sinne des § 3 Abs. 3 zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet. Aktuell wurde die neue Trinkwasserverordnung novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Ordnungsgeber besonderen Wert auf eine Verschärfung der Regelungen zur Eindämmung der Verunreinigung des Trinkwassers mit Legionellenbakterien, insbesondere im Bereich der Warmwasserversorgung. Aus diesem Grund wurden die Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionellen mit der Änderung der Trinkwasserverordnung ausgeweitet. In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser — Installationen mit Warmwasser — Großanlagen (Speicherinhalt >400 L und / oder > 3 Liter Leitungsinhalt	Auf die aktuell zu beachtende Trinkwasserverordnung wird in den Hinweisen des Bebauungsplans eingegangen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis wird im Bebauungsplan nach den Festsetzungen ergänzt.

		zwischen Abgang der Trinkwasserwärmanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o. ä., bei gewerblicher Nutzung alle 3 Jahre oder öffentlicher Tätigkeit, jährlich auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.		
9	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Wasser/ Abwasser/Bodenschutz/ Altlasten (14.01.2016)	Keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10	Landratsamt, Amt für Straßen (14.01.2016)	Keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11	Landratsamt Karlsruhe, Landwirtschaftsamt (14.01.2016)	Keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12	Landratsamt Karlsruhe, Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe (14.01.2016)	Keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.	BUND, Landesverband Baden-Württemberg, RVMO Karlsruhe Landesnatur-	<u>I. Bebauungsplanvorschriften</u> ... Die Gebäudeausrichtung hat parallel zum Straßenverlauf der Planstraße zu erfolgen. Wie im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan dargestellt, dient das Plangebiet aktuell als Kaltluft-	Sowohl mit Bezug auf die Regionale Klimaanalyse als auch klimatische Aussagen des Land-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wurde über die Offenhaltung

	schutzverband Baden-Württemberg, AK Karlsruhe, Pfinztal Naturfreunde Baden e.V., Ortsgruppe Bretten BUND Bretten (02.02.2016)	entstehungsgebiet und als Frischluftschneise. Die geplante Ausrichtung der Gebäudekomplexe riegelt die Frischluftschneise ab. Die Versorgung mit Kaltluft ist aufgrund der vorherrschenden Klimaveränderungen von großer Bedeutung. Die Ausrichtung der in gereihter Form zugelassenen Ketten- oder Reihenhäuser ist parallel dem Verlauf der Höhenlinien vorzusehen. <u>II. Örtliche Bauvorschriften</u> Die Nutzung von Solarenergie ist zwingend vorzuschreiben, wobei die größte Dachfläche nach Süden auszurichten ist. Weiterhin ist festzusetzen, dass die Häuser nach dem neuesten Stand der Bautechnik (Energiesparhäuser, Null-Energiehaus) auszuführen sind.	schaftsplans befindet sich das Plangebiet nicht in einem Bereich, der eine größere Relevanz für die Kaltluft hat. Kleinräumig betrachtet bleiben ansonsten größere Kaltluftentstehungsflächen östlich des Siedlungskörpers erhalten und ein Kaltluftabfluss entlang des Bauerbachs wird durch die zwar reduzierte, aber weiterhin grundsätzlich erhaltene Kaltluftbahn entlang des Bauerbachs weiterhin offengehalten. Eine in größerem Umfang parallel zum Verlauf der Höhenlinien in N-S-Richtung angeordnete Bebauung würde auch die Solarenergienutzung einschränken. In der Abwägung mit den städtebaulichen Vorstellungen zur finanziellen Tragfähigkeit der städtebaulichen Maßnahme im Plangebiet und dem für die Wohnbebauung beiderseits der Straße A nur begrenzt zur Verfügung stehenden Bautiefe wird eine zumindest teilweise Bebauung mit straßenparallel gereihter Bauweise für erforderlich gehalten. Es wird als ausreichend erachtet, die Solarenergienutzung auf Dächern generell zuzulassen. Die Belange der Solarenergienutzung wurden auch durch eine in W-O-Richtung mögliche Gebäudeanordnung berücksichtigt. Ein Erfordernis, den neuesten Stand der energetischen Bautechnik vorzuschreiben, wird nicht gesehen. Mit der Beachtung der ENEV und ihren weiterhin steigenden Anforderungen wird ein hoher Standard bei der Energieeffizienz von	der Freiflächen entlang des Bauerbachs teilweise berücksichtigt. Die Anregung wurde über die Zulassung der Solarenergienutzung auf Dächern teilweise berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der hohen und weiter steigenden Anforderungen an die Gebäudeenergieeffizienz
--	--	---	---	--

		Weiterhin sollten verbindliche Vorgaben gemacht werden, die gewährleisten, dass die geplanten Flächenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken sind und nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. <u>Begründung</u> Die neueste Fassung des Gesetzes zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege datiert auf den 17. Juni 2015. Die geschützten Biotop sind nunmehr in § 33 benannt. <u>2.2.2 Flächennutzungsplan</u> Neben den Aussagen des FNP sind auch die des Landschaftsplanes an dieser Stelle wiederzugeben. <u>3. Planinhalt</u> Es wird ausgesagt, dass über den Bauerbach ein Brückenbauwerk zur Erschließung des noch nicht baulich umgesetzten Wohnquartieres „Beim Weiherbrunnen“ erforderlich wird. Hierbei müssen die Widerlager zwingend eine ausreichende Breite haben, damit beidseitig eine entsprechend breite Berme mitgeführt werden kann. Nähere Angaben hierzu liefert das Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen an Straßen — M AQ 2008. Die Durchlässigkeit des Gewässers für terrestrische Tiere muss beibehalten werden. Im	Gebäuden gewahrt. Mit Verweis auf das Bauge-schehen in der Stadt Bretten kann von höheren Anteilen energetisch günstiger Gebäudewärme-erzeugung mittels Wärmepumpen ausgegangen werden. Über die Begrenzung der GRZ sowie die Fest-setzungen zur Ausführung von Verkehrs- und Erschließungsflächen auf den privaten Bau-grundstücken mit wasserdurchlässigen Materia-lien wird die Anregung berücksichtigt. Die Rechtsgrundlage zu geschützten Biotopen wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Relevante Aussagen aus dem Landschaftsplan zu den Schutzgütern wurden noch im Kap. 4.2 ergänzt. Beim Brückenbauwerk kann eine für eine beid-seitige Berme ausreichende Breite vorgesehen werden.	kann die Anregung zur verbindlichen Festsetzung höherer Standards nicht be-rücksichtigt werden. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Anregung wird berücksichtigt.
--	--	--	--	---

	weiteren Verlauf des Gewässers, auf Höhe des Kleintierzuchtvereins, ist die Zaunanlage bis unmittelbar an die Böschungsoberkante geführt. Das unterbindet zum einen die Längsdurchlässigkeit des Gewässers, und zum anderen ist eine Gewässerunterhaltung nicht mehr möglich. Der Zaun ist um mindestens 2,50 m vom Ufer weg zu versetzen. Dass es sich im Bereich der zusätzlichen Brücke um einen schmalen Wassergraben handelt ist falsch und zu berichtigen. In diesem Bereich ist der Bauerbach ein Gewässer mit dauerhafter Wasserführung. In der Vergangenheit wurden grundlos die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen im westlichen Bereich beseitigt, ohne Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Diese sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans nachzuholen. Für die Beseitigung von § 33 Biotopen ist eine Ausnahmeregelung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich und der Eingriff ist zwingend auszugleichen. Von daher fordern wir im weiteren Verlauf des Verfahrens die genaue Darstellung, wie dieser erfolgen soll. In den Eingriffsumfang sind auch die Flächen mit einzurechnen, die im Zuge der Baumaßnahme erforderlich werden und somit größer sind als das Bauwerk selber.	Die Anregung zur Versetzung eines Zauns am Bauerbach bezieht sich auf einen Teilbereich östlich außerhalb des Plangebiets und wird daher nicht berücksichtigt. Die Aussage zur Beschaffenheit des Bauerbachs als Gewässer mit dauerhafter Wasserführung wurde korrigiert. Die Anregung zu Ersatzpflanzungen für entfernte Gehölze am Bauerbach bezieht sich auf einen Teilbereich westlich außerhalb des Plangebiets und wird daher nicht berücksichtigt. Die Zustimmung für den unvermeidbaren Eingriff in das geschützte Biotop wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Westseite des Bauerbachs nördlich der Planstraße A wird eine standortgerechte Ersatzpflanzung über entsprechende Festsetzung gesichert. Es wird davon ausgegangen, dass nur im eigentlichen Bereich der Brücke ein Eingriff stattfindet, der entsprechend auszugleichen ist. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf verweisen, dass durch die senkrechte Anordnung der Brücke zum Bauerbach sowie durch	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Anregung wird über eine standortgerechte Ersatzpflanzung berücksichtigt. Der Hinweis wird als über die getroffenen Maßnahmen ausreichend berücksichtigt angesehen.
--	--	---	--

		<u>3.5.3.1 Entwässerung</u> Den Unterlagen liegen keine hydraulischen Berechnungen bei aus denen hervorgeht, dass die anfallenden Wassermengen die dem Bauerbach zugeführt werden sollen, auch bei extremen Wetterlagen vom Querschnitt des Gewässers aufgenommen werden können. Diese sind nachzureichen. <u>4.3 Auswirkungen auf das Naturgut Klima/Luft</u> Hier wird ausgeführt, dass das Plangebiet aktuell als Kaltluftentstehungsgebiet und als Frischluftschneise dient. Weiter wird ausgesagt, dass durch den Umfang der entstehenden Baukörper diese Funktionen nur bedingt beeinträchtigt werden. Wie kommt es zu dieser Aussage? Wir fordern eine nachvollziehbare Herleitung dieser Behauptung. Weiterhin fordern wir die geplante Ausrichtung der Gebäudekomplexe zu ändern, so dass die Frischluftschneise nicht abgeriegelt wird. <u>4.7 Auswirkungen auf die Naturgüter Tiere und Pflanzen</u> An dieser Stelle ist der Bachlauf umfassend beschrieben. Die Beschreibung widerspricht der unter Punkt 3 Planinhalt gemachten Aussage, dass es sich um einen „schmalen Wassergraben" handelt. Wir bit-	Festsetzung zur Freihaltung der öffentlichen Grünflächen von Baustelleneinrichtungen der Eingriffsumfang minimiert werden kann. Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass auf der Basis von hydraulischen Berechnungen eine Festsetzung zum Bau grundstücksbezogener Zisternen (mit lediglich einem Notüberlauf in den Bauerbach) zur Rückhaltung der Wässer aus der Dachentwässerung aufgenommen wurde. Hierdurch wird gesichert, dass nur in einer Notfallsituation Wasser aus dem Baugebiet in den Bauerbach eingeleitet wird. Bei dem Plangebiet wird nur von einer Randlage im Kaltluftentstehungsgebiet ausgegangen; wesentliche Teile bleiben erhalten. Auch bleibt die Frischluftschneise am Bauerbach zumindest in reduzierter Form erhalten. In der Abwägung mit den städtebaulichen Belangen (s.o.) wird von einer vertretbaren Änderung der Verhältnisse ausgegangen. Ansonsten wird auf die Abwägung zu Nr. I. verwiesen (siehe oben). Die Aussagen in der Begründung zum Bauerbach an anderer Stelle in der Begründung wurden aktualisiert.	Die Anregung wird über eine hydraulisch berechnete grundstücksbezogene Rückhaltung berücksichtigt. Die Forderung wird über die Auseinandersetzung mit den Belangen in der Abwägung berücksichtigt, wobei die städtebaulichen Belange überwiegen. Die Anregung wird berücksichtigt.
--	--	--	--	---

	ten dort den Text entsprechend anzupassen. Des Weiteren erwarten wir, wie bereits ausgeführt, eine genaue Beschreibung, wo und wie der Eingriff in das geschützte Biotop (16918-215-0315) kompensiert werden soll. <u>4.8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</u> Wie im Textteil richtig dargestellt, bietet der Bachlauf ein Lebensraumpotenzial für besonders und streng geschützte Arten. So ist zu entsprechender Jahreszeit zu beobachten, dass Fledermäuse die Gehölzkulisse beim Jagen als Leitstrukturen nutzen. Durch den Bau der Brücke über den Bach werden diese Leitstrukturen unterbrochen und Kollisionen der Tiere mit Kraftfahrzeugen möglich. Auch von einer vermehrten Lichtverschmutzung ist auszugehen. Aufgrund dessen fordern wir den <u>Nachweis</u>, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für streng geschützte Fledermausarten ausgelöst werden. Beziehungsweise durch welche Maßnahmen solche vermieden oder gemindert werden können (Stichwort Irritationsschutzwände auf der Brücke, Überflughilfen durch Anpflanzungen, Beleuchtung usw.). <u>II. Örtliche Bauvorschriften</u> Wir halten Vorgaben für die Wahl der Dacheindeckung und deren farbliche Ausgestaltung für ein harmonisches Dorfbild für zwingend erforderlich. So sollten beispielsweise grüne oder blaue und lasierte Ziegel nicht zugelassen werden. Des Weiteren halten wir Vorgaben für die Gestaltung der Vorgärten, Einfriedungen und die Wahl der Bepflanzung für erforderlich.	Zum Eingriff in das geschützte Biotop s.o. Eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfolgte in der aktualisierten Artenschutzvorprüfung aus 2019. Insbesondere die Belange der Fledermäuse werden über die Ergänzung der Leitstrukturen durch Gehölznachpflanzung am Bauerbach, eine ausreichend breite Brücke und durch Ausschluss von Beleuchtung direkt an der Brücke berücksichtigt. Die Artenschutzgutachten sind den Unterlagen des Bebauungsplans beigelegt. Die Anregung wird über zusätzliche Festsetzungen zu Dacheindeckung und deren farbliche Ausgestaltung, zur Gestaltung von Vorgärten, Einfriedungen und zu standortgerechter Bepflanzung auf den Grundstücken weitestgehend berücksichtigt. Nicht standortgerechte Bepflanzung wird nur in geringem Umfang zugelassen,	Die Anregung zu Nachweisen in Bezug auf Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurde über die aktualisierten Artenschutzvorprüfung aus 2019 berücksichtigt. Die Anregung zu Gestaltungsvorgaben wird weitestgehend berücksichtigt.
--	---	---	--

		derlich. Es kann nicht sein, dass im Nahbereich eines naturnahen Bachlaufes Einfriedungen mit Thuja oder mit blauen Scheinzypressen zulässig sind. Die Bepflanzung des Bauerbachs westlich der geplanten Planstraße mit standortgerechten Gehölzen wie Erlen, Weiden, Faulbaum usw. ist wieder herzustellen, wie das bis vor einigen Jahren auch war. Nicht standortgerechte und heimische Arten sind zu entfernen. Im fünften Absatz zu den örtlichen Bauvorschriften soll den Bauherren die Bepflanzung der Vorgärten und Einfriedungen freigestellt werden. Dies halten wir für nicht akzeptabel. Es sollte auf jeden Fall verhindert werden, dass exotische Arten (wie beispielsweise Thuja) angepflanzt werden. <u>Festsetzungen zu Erschließung und Bauausführung</u> Aus Gründen des Gewässerschutzes sind folgende Festsetzungen zu treffen: Entlang des Bauerbachs dürfen in einem Abstand von mindestens 5 m keine Baumaterialien und Baumaschinen abgestellt werden. Beim Bau der Brücke über den Bauerbach dürfen keinerlei Gewässerverschmutzungen erfolgen.	nicht jedoch an der Grundstücksgrenze. Wie bereits ausgeführt, wird dies aufgrund der Lage außerhalb des Plangebiets nicht berücksichtigt. (s.o.) Wie bereits ausgeführt, erfolgen Vorgaben zu Bepflanzung und Einfriedungen (s.o.) Die Anregung zum Gewässerschutz wird über eine Ergänzung der Festsetzung zu den öffentlichen Grünflächen (keine Baustelleneinrichtung) berücksichtigt.	Die Anregung wird berücksichtigt.
14.	Netze BW GmbH, Regionalzentrum Nordbaden, Ettlingen (01.02.2016)	Die uns mit Ihrem Schreiben vom 04. Dezember 2015 vorgelegten Unterlagen haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen. Stromversorgung Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden 20/0.4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Nieder-		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	spannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung für diesen Planungsbereich müssen wir unsere Netze erweitern. Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, zur Zeit aber weder in der Anzahl noch vom Einbauort festgelegt sind, dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen, die Sie den in der Anlage erhaltenen Lageplänen entnehmen können. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig. Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wären wir dazu bereit. Mit der Kabelumlegung sind die zu unseren Gunsten bestehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auf die neuen Grundstücke zu übertragen. Ein Abbau [bzw. eine Umlegung) der Leitungen im Zuge der Erschließung kann erst nach Verlegung und Inbetriebnahme der neuen Versorgungsleitungen erfolgen. Im Zusammenhang mit unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan weisen wir noch darauf hin, dass ein ordnungsgemäßer Ausbau des Versorgungsnetzes mit zumutbarem Aufwand nur möglich ist:	Dem Hinweis kann nur insoweit gefolgt werden, als diese Versorgungseinrichtungen nur randlich in öffentlichen Grünflächen vorzusehen sind. Die Errichtung von Versorgungseinrichtungen auf privaten Grundstücken wird in Bretten üblicherweise in Neubaugebieten ausgeschlossen. Die Bereitschaft zur Umlegung der Kabelleitung am nordöstlichen Rand wird begrüßt. Es wird eine Umlegung von Kabelleitungen in die neue Straße A nötig. Nähere Abstimmungen dazu erfolgen im Vorfeld der Erschließungsarbeiten. Da eine Umverlegung in öffentliche Flächen erfolgt, wird nicht vom Erfordernis einer Dienstbarkeit ausgegangen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei den Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Netze BW wird dazu im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen in die Planungen mit	Der Hinweis wird mit der genannten Einschränkung berücksichtigt. Der gegebene Hinweis wird nicht für erforderlich gehalten. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Hinweise werden berücksichtigt.
--	---	--	--

	- wenn die Straßen einschließlich der Gehwege vermessen und vermarktet sind - die Wasser- und Abwasserrohrleitungen in Straßen und Gehwegen eingebracht sind - das Niveau von Straßen und Gehwegen festgelegt; die Straßen und die Gehwege in der vorgesehenen Höhe - ausgenommen Oberflächenschichten - aufgefüllt sind - Gehwege bis nach Einbringung der Versorgungskabel von Bauhilfsmitteln, wie Baukrane, Gerüste und dergleichen, freigehalten werden Bitte beziehen Sie uns in Ihre weiteren Planungen mit ein. Für Fragen erreichen Sie unseren zuständigen Sachbearbeiter der Projektierung H. Ruf unter der Rufnummer 07243/ 180-372 oder E-Mail j.runnetze-bw.de um alles Erforderliche abzusprechen. Die Einhaltung der Baumschutzverordnung wird vom Erschließungsträger veranlasst und bezahlt. Die Planung neuer Baumstandorte ist auf Grund des Leitungsbestandes und der Bauart im Einzelfalle abzustimmen. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Ohringen	einbezogen. Dem Erschließungsträger werden die Hinweise übergeben. Es erfolgt eine weitere Einbeziehung von Netze BW im Bebauungsplanverfahren. Bretten hat keine Baumschutzverordnung. Da nur innerhalb einer öffentlichen Grünfläche am Bauerbach zusätzliche Baumpflanzungen erfolgen sollen und da ansonsten eine Leitungsverlegung nunmehr im öffentlichen Straßenraum erfolgen wird, wird eine Abstimmung von Baumstandorten nicht erforderlich werden. Die Lagepläne wurden rechtzeitig vor Baubeginn abgestimmt.	Die Anregung wird berücksichtigt. Eine Berücksichtigung der Anregung wird nicht für erforderlich gehalten. Die Anregung wird berücksichtigt.
--	--	--	---

	Tel. (07941)932-449 Fax1079411932-366 Leitungsauskunft-Nordbaden Für den Beginn unserer Bauarbeiten ist es erforderlich, den Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes und den Beginn Ihrer Erschließungsarbeiten frühzeitig zu erfahren. Wir bitten Sie um Zusendung von Projektplänen im Maßstab 1:500 und 1:2500.	Netze BW wird über die Genehmigung des Bebauungsplans und den Beginn der Erschließungsmaßnahmen informiert.	Die Anregung wird berücksichtigt.
--	--	--	--

Satzung (Entwurf)

über den Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bauerbach

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am den Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO als folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

- Bebauungsplan M 1:500
 - Bebauungsplanvorschriften (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
 - Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes
- in der Fassung vom

Beigefügt:

- Gestaltungsplan
in der Fassung vom
- Begründung
in der Fassung vom
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros Bresch Henne Mühlinghaus
in der Fassung vom 09.04.2013
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros Bresch Henne Mühlinghaus
in der Fassung vom 05.04.2019
- Ergebnisbericht „Faunistische Untersuchungen aus artenschutzrechtlicher Sicht“ des Büros
Bresch Henne Mühlinghaus
in der Fassung vom 04.07.2019

§ 3

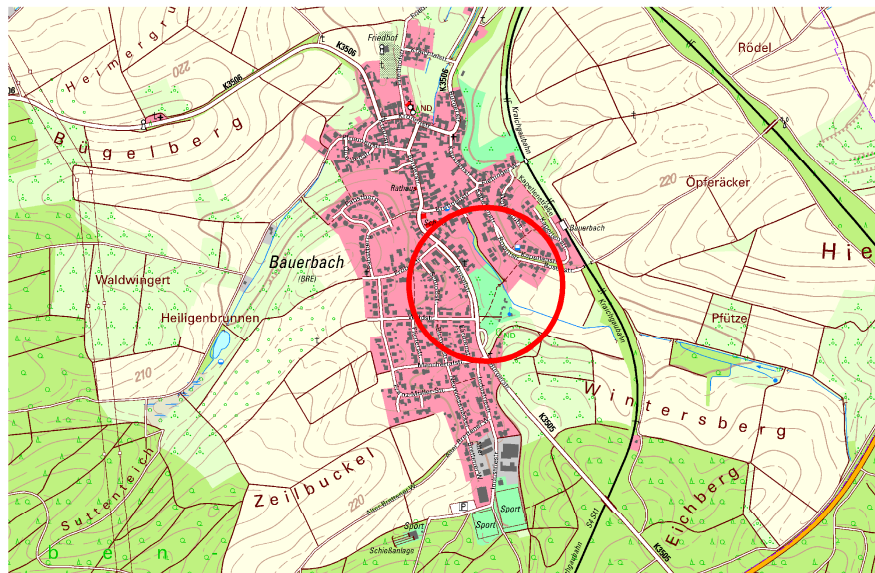
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bretten,

Wolff
Oberbürgermeister

Lage in der Stadt M. 1: 15000



Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 28.02.2012
 Vorläufiger Entwurf: 24.11.2015
 Entwurfsbilligung:
 Offenlage:
 Satzungsbeschluss:

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bretten übereinstimmen.

Bretten,

Für den Gemeinderat:

Wolff, Oberbürgermeister

Braun, Amtsleiter

Wolff
 Oberbürgermeister

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



Melanchthon Stadt Bretten



Projekt:

Bebauungsplan "Obere Krautgärten" mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung:

Bauerbach

Plan:

Rechtsplan/ Entwurf



Maßstab:

1: 500

Fassung vom:

23.07.2019

bearbeitet: 07.2019 Oechsner

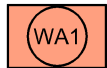
gezeichnet: 07.2019 Klink

geplant: 07.2019 Oechsner

Stadtentwicklung und Baurecht
 Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, www.bretten.de

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)
II max. Anzahl der Vollgeschosse

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

WH = 6,50m Wandhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

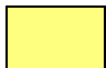


Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Gehweg / Fußweg

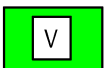


Verbot der Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



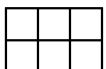
Öffentliche Grünfläche



Verkehrsgrün



Private Grünfläche



Zweckbestimmung: Grabeland

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserfläche Bauerbach

7. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Erhaltung von Bäumen

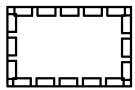


Anpflanzen von Bäumen (nicht lagegenau)

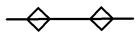
8. Sonstige Planzeichen



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



Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten



Unterirdische Leitung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

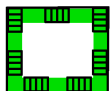
Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD Satteldach

PD Pultdach

40° ± 5° Zulässige Dachneigung

Nachrichtliche Übernahme



Geschütztes Biotop gem. §30 Abs.2 Nr.4 BNatschG

Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung
Wandhöhe	max. Anzahl WE

Nutzungsschablonen

WA 1	III
0,35	0,7
0	SD/ PD, 40° ± 5°
WH max. = 7,5m	

WA 2	II
0,35	0,7
0	SD/ PD, 40° ± 5°
WH max. = 6,5m	max. 2 WE pro Wohngebäude

WA 3	
0,35	0,7
0	SD/ PD, 40° ± 5°
WH max. = 6,5m	max. 2 WE pro Wohngebäude

WA 4	
0,35	0,7
0 / ED	SD/ PD, 40° ± 5°
WH max. = 6,5m	max. 2 WE pro Wohngebäude



.....

**Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ mit örtlichen Bauvorschriften,
Gemarkung Bauerbach**
in der Fassung vom

.....

**I. Bebauungsplanvorschriften
(Bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Zulässig sind die nach § 4 (2) BauNVO aufgeführten Arten und Nutzungen als das sind

-Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag in der Nutzungsschablone. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen.

Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind nach § 20 (3) BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die Geschossfläche anzurechnen. Für Mehrfamilienhäuser gilt diese Festsetzung nicht; hier erfolgt die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen nur in Geschossen, die Vollgeschosse sind.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
(siehe auch Festsetzung Teil II, Nr. 6.)

Bei zur Planstraße A ausgerichteten Fassaden ist die Wandhöhe im allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit maximal 7,5 m festgelegt. Bei zur Planstraße A ausgerichteten Fassaden ist die Wandhöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 mit maximal 6,5 m festgelegt.

In den allgemeinen Wohngebieten ist auf der von der Planstraße A abgewandten Seite eine Wandhöhe von max. 7,50 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Höhe der Straßenachse der Planstraße A jeweils gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebieten WA 4 wird eine offene Bauweise mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie bei Einhaltung eines Abstands von 5 m zur Straße auch außerhalb des Baufensters, nicht aber im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.

Stellplätze dürfen auch in der Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Bauflucht errichtet werden, wenn gewährleistet ist, dass wenigstens 50 % der Hausvorzone bei Einzelhäusern und 20 % bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern gärtnerisch angelegt sind.

Für Stellplätze, Carports und Garagenzufahrten sind nur wasserdurchlässige Oberbefestigungen (wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporige Pflaster, Pflaster mit groben Fugen mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm oder Plattenbeläge u.ä.) zulässig. Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind unzulässig.

5. Max. Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 wird die max. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf zwei beschränkt.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gerätehütten, Garten- und Gewächshäusern sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf der straßenabgewandten Seite auch außerhalb der Baugrenzen bis zu 20 m³ umbautem Raum pro Grundstück zulässig.

7. Versorgungseinrichtungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 20 BauGB)

Das Anbringen von Mastfundamenten und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Bei der Straßenbeleuchtung sind Strahler mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln vorzusehen.

Auf eine Beleuchtung im Bereich der Gewässerquerung mit dem uferbegleitenden Gehölz ist zu verzichten.

8. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den privaten Grünflächen ist eine Nutzung als Grabeland zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Eine Einfriedung der Parzellen ist nur als freiwachsende Hecke aus einheimischen Sträuchern zulässig.

9. Öffentliche Grünfläche/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft/ Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern/ Erhaltung von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Generell sind zur Bepflanzung kraichgautypische, standortgerechte und insektenfreundliche Pflanzen zu wählen.

Die bachbegleitenden Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zu erhalten. Die öffentliche Grünfläche ist standorttypisch zu entwickeln: eine extensiv genutzter Wiesenraum ist anzulegen.

Auf der Südseite des Bauerbachs nördlich der Planstraße A ist zusätzlich eine standorttypische Baumpflanzung mit Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) oder Gewöhnlichen Eschen (*Fraxinus excelsior*) entsprechend dem Planeintrag vorzusehen. Die Bäume müssen in 1 m Höhe einen Mindeststammumfang von 12/14 cm (entspricht 3-4 cm Durchmesser) haben.

Bei der im Zuge des Eingriffs in das geschützte Biotop erforderlichen Entfernung der Gewöhnlichen Esche ist im Zuge der Fällung eine ökologischer Baubegleitung mit Überprüfung auf Höhlen vorzunehmen. Die Fällung ist in der Zeit von Anfang bis Mitte Oktober vorzunehmen.

Die extensive Wiese ist max. zweimal im Jahr zu mähen je nach Zuwachs (Schnitthöhe mind. 15 cm bei Mahd zwischen März und Oktober). Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Flächen, der Einsatz von Pestiziden sowie der Einsatz von Mulchern sind unzulässig.

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

In der Umbau- und Betriebsphase der Brücke über den Bauerbach ist es 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 zu verhindern. Daher darf außerhalb des Brückenbauwerks innerhalb der Öffentlichen Grünfläche in einem Abstand von 5 m beiderseits des Bauerbachs keine Baustelleneinrichtung vorgesehen werden.

Flächen in einer Breite von 2,5 m beiderseits des Schmutzwasserkanals auf der Nordseite des Bauerbachs sind von Gehölzbepflanzung freizuhalten.

Bauerbach

Der Bauerbach ist als Gewässer zu erhalten.

Sonstige Maßnahmen

Die Baufeldräumung (Entfernung von Gehölzen als potenzielle Brutplätze) muss außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen - also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten im räumlichen Geltungsbereich sind Pflanzen des Krausen und des Sumpflättrigen Ampfers (*Rumex crispus* und *Rumex obtusifolius*) im August/September zu entfernen mit weiteren Nachmahden bis zur Baufeldberäumung. Weiterhin sind geeignete Ersatzstrukturen zu schaffen (Übertragung der Pflanzen aus dem Eingriffsbereich oder Absammeln der Samen von den Pflanzen im Eingriffsbereich und Aussaat derselben in Ausgleichsflächen im näheren Umfeld).

10. Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebs Abwasser der Stadt Bretten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Planes sind Flächen zugunsten des Betriebs einer Abwasserleitung des Eigenbetriebs Abwasser der Stadt Bretten dargestellt.

Flächen in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Kanäle sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Aufschüttungen sind im Bereich des Leitungsrechts nur mit Zustimmung des Tiefbauamts der Stadt Bretten zulässig.

11. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(Zu den Baugrundstücken siehe auch die örtlichen Bauvorschriften (II. Nr. 3.) sowie die Hinweise (IV.))

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Generell sind zur Bepflanzung kraichgautypische, standortgerechte und insektenfreundliche Pflanzen zu wählen.

Auf den privaten Grundstücksfreiflächen ist mindestens ein heimischer Strauch oder Baum entsprechend der Pflanzliste in der Hausvorzone zu pflanzen. Zulässig sind einheimische Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Stauden und Blumen.

Je angefangene 400 m² Freifläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, welcher in 1 m Höhe einen Mindeststammumfang von 12/14 cm (entspricht 3-4 cm Durchmesser) haben muss. Bei der Pflanzung eines Obstbaumes sind Halb- oder Hochstämme zu pflanzen. Bei Laubbäumen sind auch säulenförmige Selektionen zulässig. Die Baumquartiere müssen eine Mindestgröße des durchwurzelbaren Raumes von 6 m² aufweisen, wobei die Mindestbreite 2 m nicht unterschreiten darf.

Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug des Hauses herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang bis maximal 20 % der Pflanzfläche als Einzelpflanzung mit eingestreut werden.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen z.B. Tannen und Thuja, sowie auch aus Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind dafür einheimische freiwachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden.

Pflanzliste:

Bäume und Sträucher

Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten z.B. Buche, Eiche
alle heimischen Obstbäume und Obstbeerensträucher sowie

Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche (VG)	Carpinus betulus Fastigiata
Wildapfel (VG)	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica
Gemeine Felsenbirne (VG)	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris

Schlehe
 Wildbirne
 Gemeiner Kreuzdorn
 Faulbaum
 Feldrose
 Hundsrose
 Essig-Rose
 Hecht-Rose
 Mai-Rose
 Bibernell-Rose
 Wein-Rose
 Salweide
 Schwarzer Holunder
 Roter Holunder
 Wolliger Schneeball
 Gemeiner Schneeball

Prunus spinosa
Pyrus communis
Rhamnus carthartica
Rhamnus frangula
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa glauca
Rosa majalis
Rosa pimpinelli
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Kletterpflanzen

Waldrebe
 Kletterspindel
 Efeu
 Kletterhortensie
 Jelängerjelier
 Wilder Wein
 Schlingenknocherich
 Blauregen

Clematis (+ Selektionen)
Euonymus fort. var. vegetus
Hedera helix (+ Selektionen)
Hydrangea petiolaris
Lonicera carpifolium i.S.
Parthenocissus (+ Selektionen)
Polygonum aubertii
Wisteria sinensis

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und damit einhergehende Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einem Abstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie von bis zu 2 m zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan „Obere Krautgärten“.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

Zulässige Dachformen sind das Satteldach sowie gegenseitig versetzte Pultdächer. Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässige Dachneigung: siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan

Die Dachdeckungsmaterialien sind ziegelartig in einem nicht glänzenden Rot- bis Brauntönen oder Grautönen zu halten. Unzulässig sind großformatige Platten, die Verwendung von glänzenden, stark reflektierenden Materialien sowie leuchtende Farben. Unzulässig sind großformatige Platten, die Verwendung von glänzenden, stark reflektierenden Materialien sowie leuchtende Farben.

Bei Dächern sind alle Traufen in einheitlicher Höhe anzuordnen.

An Dachaufbauten sind nur solche mit Schlepp oder Satteldachgauben zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig. Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten, gemessen parallel zur Dachhaut. Die Gauben sind in den unteren 2/3 der Dachfläche anzuordnen, gemessen parallel zur Dachhaut. Die Summe der Dachgauben darf 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig.

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Um den Oberflächenabfluss und somit auch die Gewässerbelastung zu reduzieren, sind im gesamten Geltungsbereich sowohl die Flächen für Stellplätze als auch die Flächen für die innere Erschließung (insb. Fußwege, befestigte Platzflächen, usw.) aus wasserdurchlässigem Belag (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.) herzustellen.

Wenigstens 50% der Hausvorzone (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) sind bei Einzelhäusern durchgehend und flächig gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei Doppel- und Reihenhäusern müssen mindestens 20 % der Hausvorzone bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

Unzulässig in der Hausvorzone ist die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und -splintern, Stelen jeglichen Materials, Betonringen, Betonwandscheiben und Pflanzringen.

Als Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Hecken und Sträucher gemäß der Pflanzliste unter I., 11. zulässig. Weiterhin sind gemauerte Einfriedungen und Zäune aus senkrecht stehenden Stäben aus Metall (kein Edelstahl) oder Holz maximal bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Gemauerte Einfriedungen sind nach Pflanzliste unter I., 11. zu begrünen und müssen zur öffentlichen Fläche so viel Abstand einhalten, dass der Bewuchs nicht in öffentliche Flächen hineinragt.

4. Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen. Die Standorte sind im Bauantrag darzustellen.

5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

6. Erhaltung und Veränderung der Höhenlage von Grundstücken (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind an den zum Bauerbach ausgerichteten und an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen ab einer Entfernung von 15 m von der Grundstücksgrenze an der Planstraße A nur noch Aufschüttungen bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind als Geländeänderungen Aufschüttungen und Abgrabungen auf der von der Planstraße A abgewandten Seite der Hauptgebäude an den Grundstücksgrenzen nur bis max. 0,5 m zulässig. Dabei ist an den Nachbargrenzen sowie an der Nachbargrenze zum Baugebiet WA 3 eine maximale Höhendifferenz von 1,0 m einzuhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind auf der von der Planstraße A abgewandten Seite der Hauptgebäude an den Grundstücksgrenzen als Geländeänderungen nur Aufschüttungen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Zum allgemeinen Wohngebiet WA 4 siehe auch Festsetzung Teil I. Nr. 10.

Für Geländevertiefungen gilt § 909 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

7. Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

(Zu den Baugrundstücken siehe auch den Hinweis zur Regenwassernutzung (IV., 4.))

Auf die Dachflächen fallendes Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluss von 0,3 Liter/m² auf dem jeweiligen Baugrundstück zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 50 Liter/m² projizierter Dachflächen betragen. Die projizierte Dachfläche ist die Grundfläche aller Gebäude unabhängig von der Dachform und Dachneigung. Die Hälfte des Wasservolumens kann hierbei zur privaten Nutzung verwendet werden. Das Rückhaltevermögen von Dachbegrünungen wird angerechnet. Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Bei einer hausinternen Nutzung des Regenwassers ist das anfallende Abwasser in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Eine Genehmigung der Installation durch die Stadtwerke ist Voraussetzung.

Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sowie eine hausinterne Brauchwassernutzung sind in den Bauvorlagen darzustellen.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach Buchstabe B zuwiderhandelt.

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Das im Bereich des Bauerbachs vorhandene und nach § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatschG geschützte Biotop Nr. 169182150316 „Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach“ in Bretten-Bauerbach wurde nachrichtlich übernommen.

(Zu Eingriffsminimierungsmaßnahmen im Zuge des Eingriffs in das Biotop siehe I. Nr. 9.)

IV. Hinweise

1. Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Bretten

Es wird auf die Anwendbarkeit der Baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Bretten hingewiesen (Gemeinderatsbeschluss vom 06.11.2018 zur Vorlage 212/2018). Diese beinhalten im Zuge einer Einzelfallprüfung und bei Einhaltung der Förderbedingungen u.a. eine kommunale Zuschussförderung für den Bau sozial geförderter Miet-Wohnungen.

2. Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat soweit als möglich innerhalb des Wohngebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. DIN 18915).

3. Trinkwasserverordnung

Seit dem 01. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung vom 21. Januar 2001. In der Verordnung werden die künftigen Eigentümer von Hausinstallationen im Sinne des § 3 Abs. 3 zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet.

Die neue Trinkwasserverordnung wurde novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Verordnungsgeber besonderen Wert auf eine Verschärfung der Regelungen zur Eindämmung der Verunreinigung des Trinkwassers mit Legionellenbakterien, insbesondere im Bereich der Warmwasserversorgung. Aus diesem Grund wurden die Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionellen mit der Änderung der Trinkwasserverordnung ausgeweitet.

Nach der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser - Installationen mit Warmwasser-Großanlagen (Speicherinhalt > 400 l und/oder > 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwassererwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä. bei gewerblicher und öffentlicher Tätigkeit alle 3 Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

4. Regenwassernutzung

Die Entnahme des Regenwassers aus den Zisternen auf den Grundstücken zur Verwendung zur Gartenbewässerung wird ausdrücklich empfohlen.

5. Auffüllungen/Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden“ vom 14.03.07 ist dabei zu beachten (VwV Boden). Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 nach vorgenannter VwV einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.04 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen. Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 entspre-

chend VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (ZO) der vorgenannten VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

6. Geotechnik

Der Feststeinuntergrund im Plangebiet besteht aus verkarstungsfähigen Kalksteinen des Oberen Muschelkalks sowie des Mittelkeupers. Er wird bereichsweise von Lösslehm und Schwemmlöss unbekannter Mächtigkeit überlagert, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfestigkeit sein können. Örtlich können Verkarstungserscheinungen angetroffen werden. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund und ggf. sogar Erdfälle können nicht völlig ausgeschlossen werden. Verkarstungserscheinungen können u.U. von quartären Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1197-2 durch ein privates Ingenieurbüro werden daher empfohlen.

7. Geotop-Kataster

Da Geotop-Kataster des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau kann unter <http://www.lgrb-bw.de> eingesehen werden.

8. Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen

Der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Einzelfallprüfung).

9. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

10. Baum- und Strauchfällungen

Baum- und Strauchfällungen sind im Plangebiet nur außerhalb der Vogelbrutsaison zulässig, also zwischen Oktober und Februar.

11. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg und Bepflanzung

Bei den Bepflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, insbesondere in Bezug auf Pflanzwuchshöhen und Abstände zu Grundstücksgrenzen, zu beachten.

12. Umweltschutz

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, sind diese den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

13. Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

14. Bodendenkmale/Archäologische Denkmale

Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe; Ref. 26) oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

15. Licht- und Blendschutz/ Beleuchtung

Im Plangebiet kommt für die Straßenbeleuchtung die LED-Technik zur Anwendung. Die zum Boden abstrahlenden Leuchten besitzen eine hohe Energieeffizienz, sind Insektenfreundlich und schränken die Lichtverschmutzung ein.



Projekt: Bebauungsplan "Obere Krautgärten" mit örtlichen Bauvorschriften		
Gemarkung: Bauerbach		
Plan: Gestaltungsplan		Maßstab: 1: 500
bearbeitet: 07.2019 Oechsner		Fassung vom: 23.07.2019
gezeichnet: 07.2019 Klink		geplant: 07.2019 Oechsner
Stadtentwicklung und Baurecht Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, www.bretten.de		

Begründung (Entwurf)

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

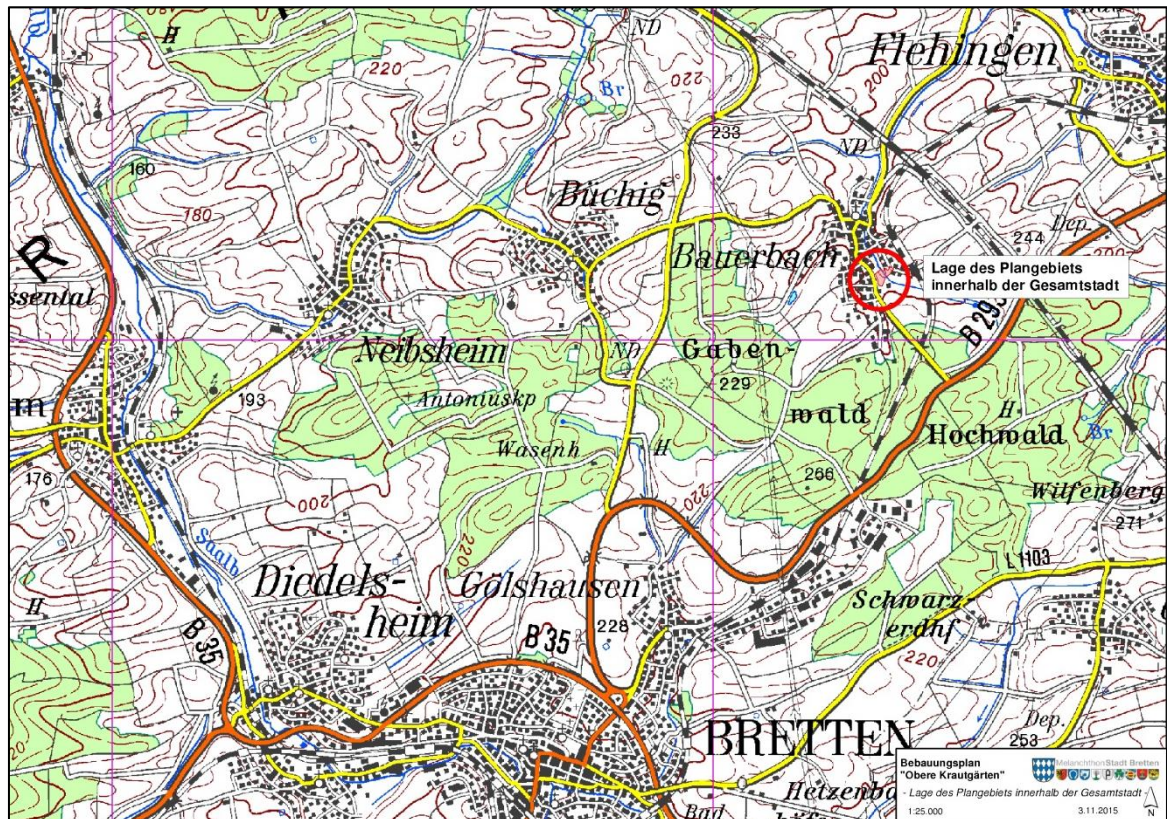
Teil A: Planungsbericht

I. Bebauungsplanung/ Bauplanungsrecht

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

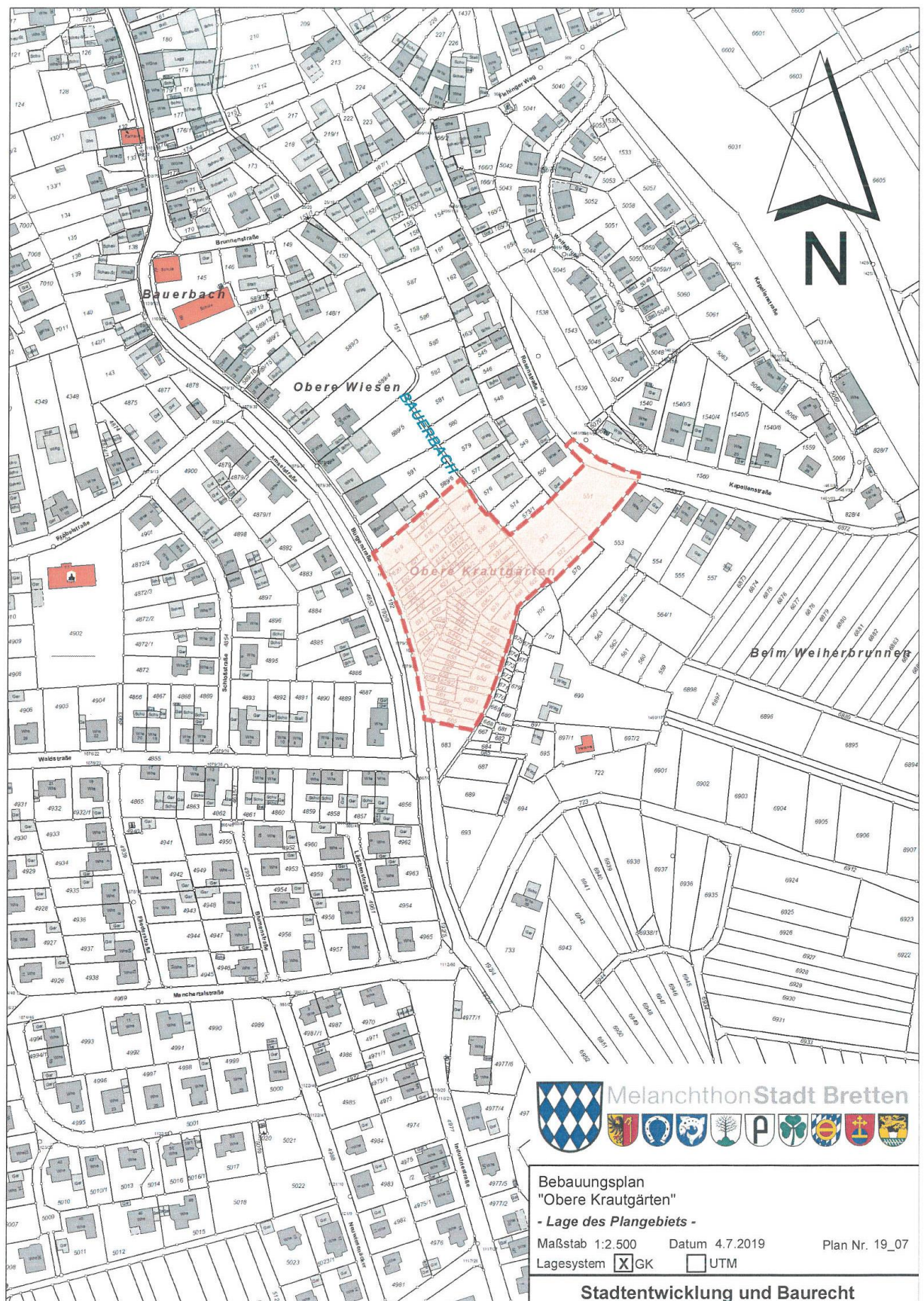
Abb. 1: Lage des Plangebiets innerhalb der Gesamtstadt



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

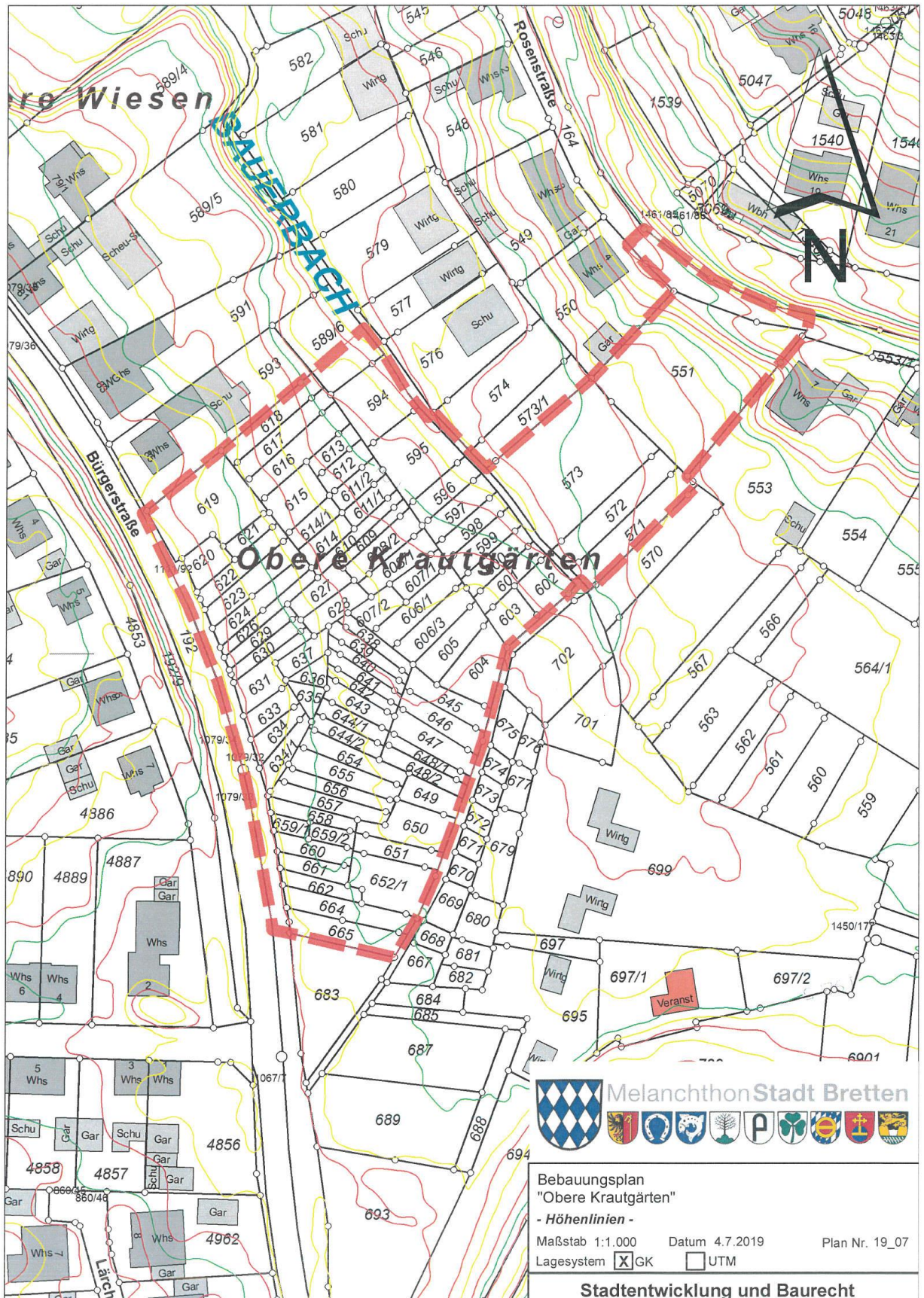
mit etwas Abstand das Gelände des Kleintierzuchtvereins Bauerbach mit einem Vereinsheim und mehreren Stallungen zur Kleintierhaltung an.

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 Plangeietsgrenze 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 m², also ein Areal von gut 1,0 ha. Davon fallen 1.021 m² 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 Verfahrenserleichterungen). 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 m² auf. In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 wird die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² 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



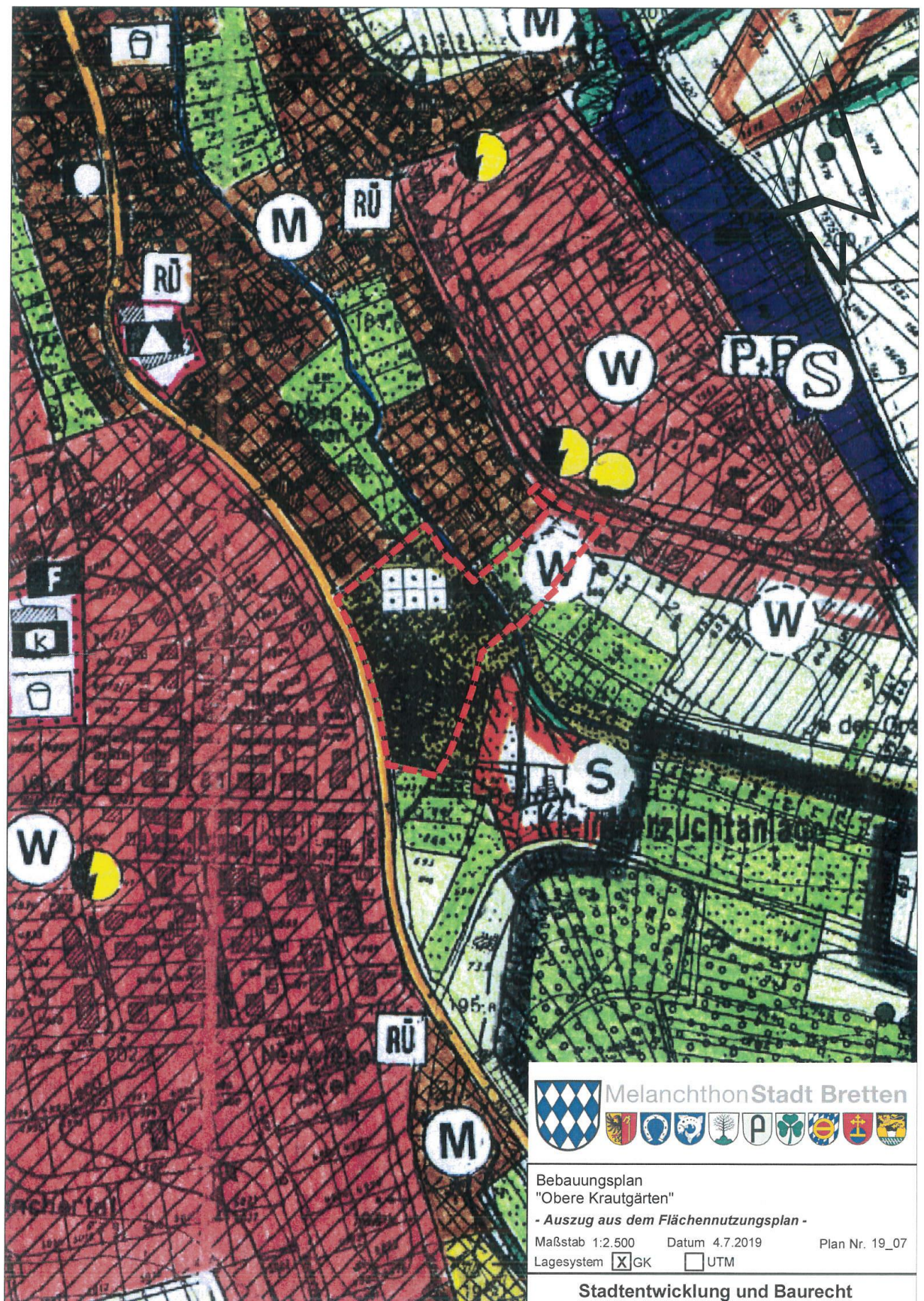
Bedarfsseitig ist beachtlich, dass vorgegebene Siedlungsdichtewerte eingehalten werden. Die Stadt Bretten orientierte sich in der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans an Aussagen des Regionalplans Mittlerer Oberrhein. Hiervon ausgehend wird bei Bauerbach als dörflich geprägtem Stadtteil von 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/ Plangeietsgrenze

Im Umfeld des Plangeiets befinden sich mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. Nordöstlich des Plangeiets existiert der Bebauungsplan „Wolfgrube“. 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 „Wolfgrube“ sind nicht gegeben, da beide Bebauungspläne ein allgemeines Wohngebiet regeln.

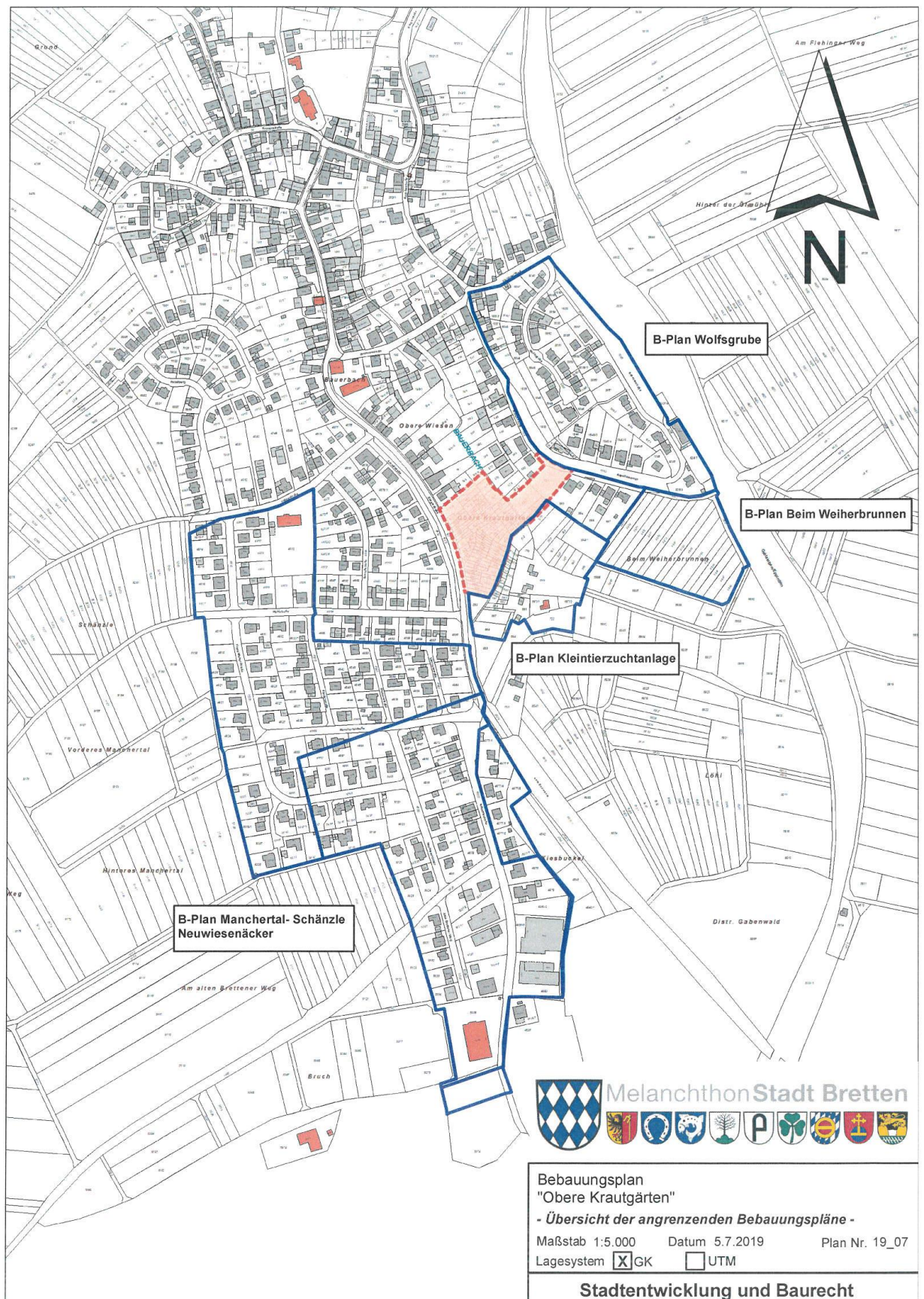
Östlich des Plangeiets schließt sich der Bebauungsplan „Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ an. Der in Aufstellung befindliche Plan und der Plan „Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ haben eine gemeinsame Grenze. Der bestehende Plan regelt die Abgrenzung und die Nutzung der Kleintierzuchtanlage, die wiederum 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 Wolfgrube, 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 Bachaue 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 m³ 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 „Wolfgrube“ wie auch aus dem Stadtbahnhalft (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 Fußgängeraufkommen. 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 / m² projizierte Dachfläche) mit gedrosseltem Abfluss von 0,3 Liter/m² 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

Bezeichnung	Flächenanteil in m²	Flächenan- teil in %
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
Summe	10.265	100

8. Grobe Kostenschätzung

Für die Erschließungsmaßnahme wird derzeit von voraussichtlich folgenden Kosten ausgegangen:

Position	Geschätzte Kosten in Euro
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 (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 (Ingenieurleistungen, Vermessung, Katastervermessung, Beschilderung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag u.a.)	116.000
Netto-Gesamtkosten	889.000
Brutto-Gesamtkosten (MwSt. 19 %)	1.058.000

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 erfolgen Vorgaben zur Ausführung der Vorgartenzone, von Einfriedungen und der Abfallbehälter.

Zum sparsamen Umgang mit Erdaushub, zur besseren Einbindung der Gebäude ins Gelände und an die neu zu bauenden Straße wie auch zur höhenmäßigen Einbindung der Grundstücke in die Bachaue erfolgen Festsetzungen zur Begrenzung der Verändere rung 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 größtenteils einer extensiven Nutzung in mosaikartigen Strukturen durch kleinparzellierte 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 Bebauungsplanung 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, Mühlinghaus. 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.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

zu

„Ortskern Bauerbach - Bretten“

„Obere Krautäcker, Bauerbach - Bretten“

„Pferdezucht Rotenberger Hof, Ruit – Bretten“

Inhalt	Seite
1. Anlass	1
2. Ergebnis der Begehung	2
2.1 Ortskern Bauerbach	2
2.2 Obere Krautgärten Bauerbach	3
2.3 Pferdezucht Rotenberger Hof, Ruit	3
3. Fazit	4

Abbildung

Abbildung 1: Übersicht zur Lage „Ortsmitte und Obere Krautgärten, Bauerbach“ (rot eingekreist).	1
Abbildung 2: Übersicht zur Lage „Pferdezucht Rotenberger Hof, Ruit“ (rot eingekreist).	2

1. Anlass

Anlass für die artenschutzrechtlichen Vorprüfungen sind drei in Vorbereitung befindliche Bebauungspläne der Stadt Bretten:

- Ortskern Bauerbach - ein Wohngebiet mit großzügigen Gärten im zentralen und randlichen Bereich
- Obere Krautgärten Bauerbach - eine von Kleingärten dominierte Fläche
- Pferdezucht Rotenberger Hof, Ruit - eine von Intensivweiden, Acker und Hofanlage dominierte Fläche, die von Wald umgeben ist

Die Lage der Plangebiete sind in den **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und 2 dargestellt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht prüfungsrelevant sind alle nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie alle europäischen Vogelarten.

Im Vorfeld wurde nun geprüft, inwieweit bei einer Bebauung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind. Um dies einschätzen zu können, wurden die Flächen am 06.04.2013 von einem erfahrenen Biologen begangen, um das Habitatpotenzial der Flächen anhand vorhandener Biotopstrukturen einzuschätzen.

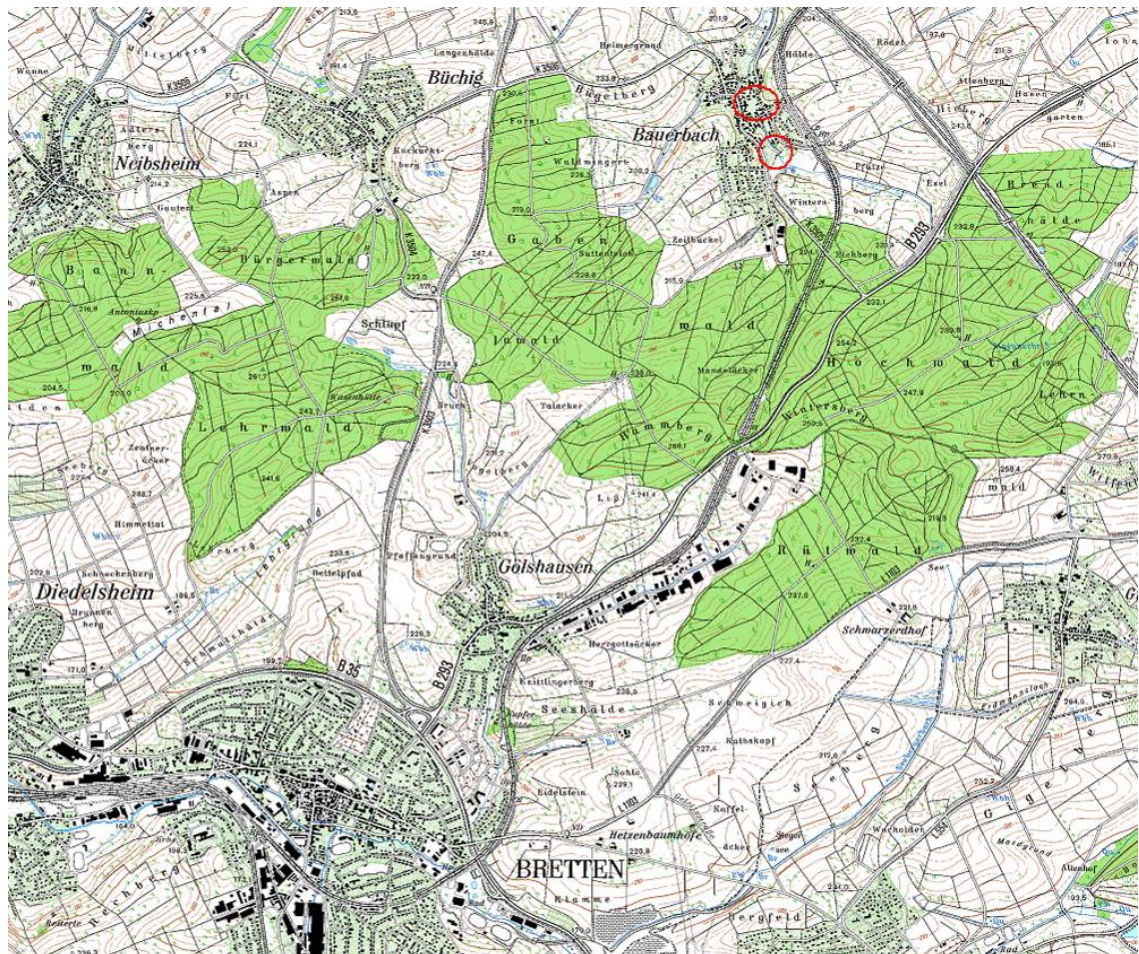


Abbildung 1: Übersicht zur Lage „Ortsmitte“ und „Obere Krautgärten“, Bauerbach (rot eingekreist).

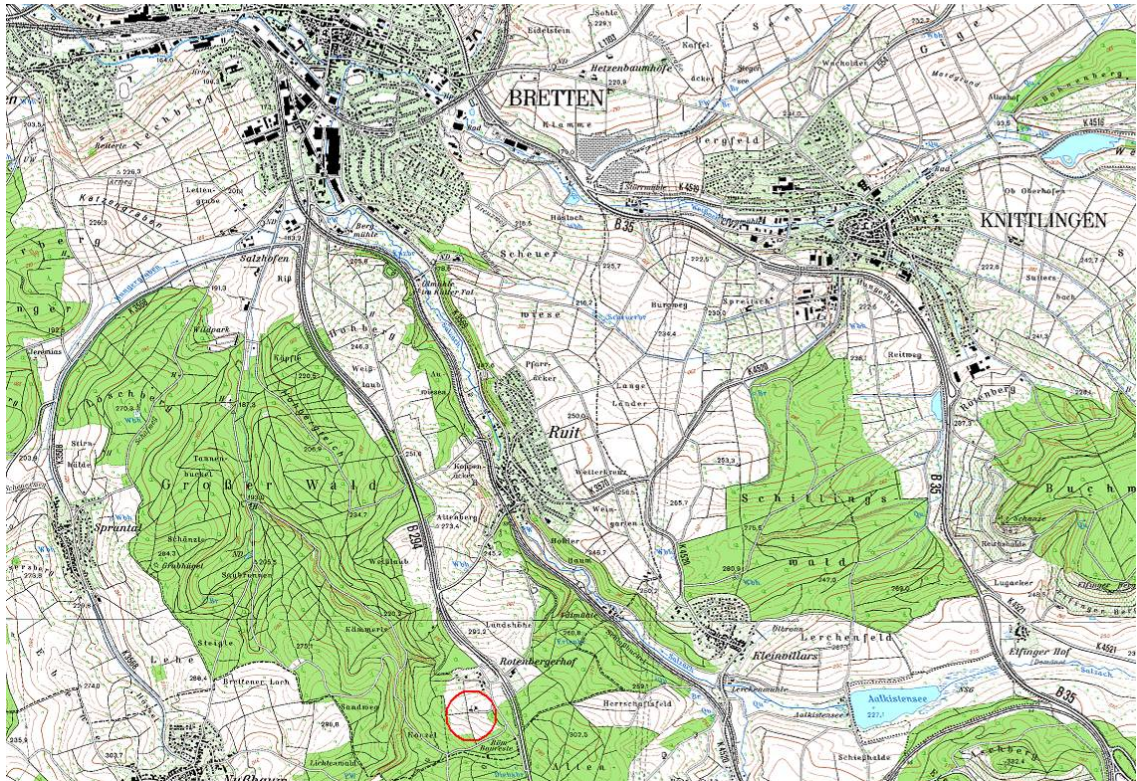


Abbildung 2: Übersicht zur Lage „Pferdezucht Rotenberger Hof“, Ruit (rot eingekreist).

2. Ergebnis der Begehung

2.1 Ortskern Bauerbach

Der vorgesehene Geltungsbereich unterliegt einer intensiven Wohn-, Garten- bzw. Freizeitnutzung. Ältere Bäume mit Höhlen oder Totholz, die möglicherweise Fledermäusen (alle Arten sind streng geschützt) oder Vögeln Quartier- oder Nistplatz bieten könnten, sind nicht vorhanden. An Vogelarten sind allgemein verbreitete Arten des Siedlungsbereiches zu erwarten, bei denen der Verlust einzelner Brutreviere die lokale Population in ihrem Erhaltungszustand voraussichtlich nicht beeinträchtigt und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Allerdings können an Gebäude gebundene Fledermäuse in den Bauwerken im Plangebiet theoretisch vorkommen. Zudem nutzen Fledermäuse die Flächen als Nahrungshabitat. Während die Nutzung als Nahrungshabitat aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht prüfungsrelevant ist (wenn es sich, wie zu erwarten, nicht um eine essentielle Nahrungsfläche handelt), muss die Nutzung der Gebäude durch **Fledermäuse** vor einem möglichen Abriss überprüft werden, um geeignete Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen herzuleiten.

Alternativ dazu könnte die Nutzung der Fläche durch Fledermäuse durch drei abendliche Detektorbegehungen überprüft werden. Mit solchen Begehungen kann das Artenspektrum eingegrenzt und die Wahrscheinlichkeit einer Quartiernutzung im Gebiet konkretisiert werden.

Allerdings ersetzt diese Begehung nicht eine Gebäudeüberprüfung beim Abriss eines Gebäudes, der erst einige Jahre später stattfindet.

Weiterhin kann die Bahnunterführung am Flehinger Weg eine wichtige Flugroute für Fledermäuse darstellen, die im Ist-Zustand nur wenig durch Lichtverschmutzung gestört wird. Sollte im Rahmen der Bebauungsplanung hier eine Änderung im Beleuchtungsregime vorgesehen sein, sind ebenfalls Untersuchungen zu Fledermäusen erforderlich (Detektorbegehungen und Netzfänge).

Entlang der Bahnlinie ist das Vorkommen von Zaun- oder Mauereidechsen nicht auszuschließen. Beide Arten sind streng geschützt. Zumindest die **Zauneidechse** könnte im östlichen Randbereich des Plangebietes vorkommen, auch wenn dies wegen fehlender Strukturen eher unwahrscheinlich ist. Es wird eine Übersichtsbegehung bei geeigneter Witterung empfohlen. Dagegen ist das Vorkommen der Haselmaus entlang der Gehölze an der Bahnlinie mit ziemlicher Sicherheit auszuschließen.

Weitere streng geschützte Arten wie z. B. streng geschützte Amphibien, Totholzkäfer oder Schmetterlinge sind im Plangebiet „Ortskern Bauerbach“ nicht zu erwarten.

2.2 Obere Krautgärten Bauerbach

Der vorgesehene Geltungsbereich unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen sind, abgesehen von einem querenden Bachlauf, nicht vorhanden. Vorhandene Bäume sind relativ jung und vital und haben noch kein Totholz oder Baumhöhlen ausgebildet, welche für Fledermäuse, höhlenbrütende Vögel oder Totholzkäfer Lebensraumpotenzial 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 mit ziemlicher Sicherheit nicht dar. Strukturen für die Zauneidechse (Sonnplätze in Form von Stein- oder Totholzhaufen o. ä.) oder Kleingewässer für Amphibien fehlen. Für Schmetterlinge ist kein geeignetes Grünland vorhanden.

Anders stellt sich die Situation entlang des Baches dar. Hier sind wertgebende Gehölze vorhanden (§ 32-Biotop). Auch das Gewässer an sich bietet Lebensraumpotenzial für streng geschützte Arten wie z. B. Libellen. Dieser Bach soll aber, inklusive eines Gewässerrandstreifens, nicht überplant werden, so dass durch die Bebauungsplanung 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) würde erhalten bleiben.

2.3 Pferdezucht Rotenberger Hof, Ruit

Beim geplanten Geltungsbereich für den Pferdezuchtbetrieb handelt es sich bereits im Ist-Zustand um intensiv als Weideland bzw. Futterproduktionsflächen genutztes Land. Naturschutzfachlich wertgebende Bäume sind nicht vorhanden bzw. werden durch die Bebauungsplanung nicht überplant. Auch sind ansonsten wenig bis keine Strukturen vorhanden, die als (Teil-)

Habitat von streng geschützten Arten genutzt werden könnten. Im Grünland kommen die Futterpflanzen der beiden streng geschützten Bläulinge (Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling), der Große und/oder Kleine Wiesenknopf voraussichtlich nicht vor. Potenzielle Futterpflanzen des streng geschützten Großen Feuerfalters (nichtsaurer Ampferarten) wurde zwar nachgewiesen, diese können ihre Funktion als Nahrungspflanze der Larven wegen der häufigen Mahd/Beweidung jedoch voraussichtlich nicht wahrnehmen.

Die Gebäude der Pferdezucht werden erwartungsgemäß von typischen Vogelarten des ländlichen Siedlungsbereiches wie z. B. Haussperling, Rauch- und/oder Mehlschwalbe, evtl. Schleiereule genutzt – eine Änderung vorhandener Gebäude ist nicht vorgesehen, so dass eine Beeinträchtigung dieser Arten nicht zu erwarten ist.

Der umgebende Waldrandbereich hat zwar Lebensraumpotenzial z. B. für die Haselmaus, welches aber im derzeitigen Zustand des Waldmantels nicht genutzt werden kann. Der Waldmantel wird regelmäßig geschlegelt und hat kaum ökologische Funktionen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

3. Fazit

Die Übersichtsbegehung der drei Flächen hat gezeigt, dass das Lebensraumpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten gering ist.

An den „Oberen Krautäckern“ und am „Pferdezuchthof“ wurde aus artenschutzrechtlicher Sicht kein weiterer Untersuchungsbedarf festgestellt.

Im „Ortskern Bauerbach“ ist eine Quartiernutzung durch Fledermäuse in den Bestandsgebäuden sowie das Vorkommen der Zauneidechse nicht vollständig auszuschließen. Deshalb wird empfohlen, bei geeigneter Witterung (sonnig und warm) bei zwei Begehungen des Geltungsbereiches das Vorkommen der Zauneidechse zu überprüfen. Das Vorkommen von Fledermäusen in Gebäuden des Geltungsbereiches sollte im Rahmen eines Bauantrages überprüft werden. Zur Eingrenzung des Fledermaus-Arteninventars bieten sich Detektorbegehungen des Geltungsbereiches an. Diese können allerdings eine Gebäudenutzung durch Fledermäuse nicht vollständig ausschließen. Aber sie können zeigen, welche Arten zu erwarten sind. Falls z. B. „nur“ die relativ häufige und nicht durch Quartiere in ihrer Häufigkeit limitierte Zwergfledermaus nachgewiesen werden kann, ist die Schaffung von Ersatzquartieren problemlos möglich bzw. nicht erforderlich.

Falls die Straßenbeleuchtung im Bereich der Bahnunterführung im Rahmen der Bebauungsplanung geändert werden soll, sind weitere Untersuchungen zur Nutzung dieser Unterführung durch Fledermäuse durchzuführen.

Die Ergebnisse der Begehungen sind in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) darzustellen.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

zum

B-Plan „Obere Krautgärten, Bauerbach“

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) „Obere Krautgärten, Bauerbach“

Projekt-Nr.

1320-19

Bearbeiter

M.Sc. Umweltwissenschaften Malte Hoffmann

Dipl. Geoökologin Isis Mandl

Datum

05.04.2019

**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass	1
2. Ergebnisse der Begehung	2
2.1 Derzeitige Nutzung.....	2
2.2 Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten (-gruppen)	3
2.2.1 Säugetiere	3
2.2.2 Vögel	3
2.2.3 Reptilien.....	4
2.2.4 Amphibien.....	4
2.2.5 Insekten	4
2.2.6 Sonstige artenschutzrechtlich relevante Gruppen (Pflanzen, Fische und Rundmäuler, Weichtiere, Krebse und Libellen)	4
3. Fazit, empfohlener resultierender Untersuchungsumfang.....	5

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geplanter Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Obere Krautgärten Bauerbach“. Quelle: LUBW	1
Abb. 2: Geltungsbereich von Süden: Kleingärten, aufgeschichteter Reisig.....	2

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Empfohlener faunistischer Untersuchungsumfang aus Sicht des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG im Rahmen der Aufstellung des B-Plans „Obere Krautgärten Bauerbach“ unter der Voraussetzung der derzeitigen Bebauungsplanung (Stand 24.11.2015).....	5
--	---

1. Anlass

Anlass für die artenschutzrechtlichen Vorprüfungen ist der in Vorbereitung befindliche Bebauungsplan „Obere Krautgärten Bauerbach“ der Stadt Bretten.

Der Geltungsbereich ist in Abbildungen 1 dargestellt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde die bhm Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal mit der Aktualisierung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung aus dem Jahr 2014 beauftragt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht prüfungsrelevant sind alle nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie alle europäischen Vogelarten.

Im Rahmen der Vorprüfung wird beurteilt, inwieweit bei einer Bebauung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind. Um dies einschätzen zu können, wurden die Flächen am 22.03.2019 einer Dipl. Geoökologin begangen, um das Habitatpotenzial der Planflächen für o. g. Arten anhand vorhandener Biotopstrukturen einzuschätzen.

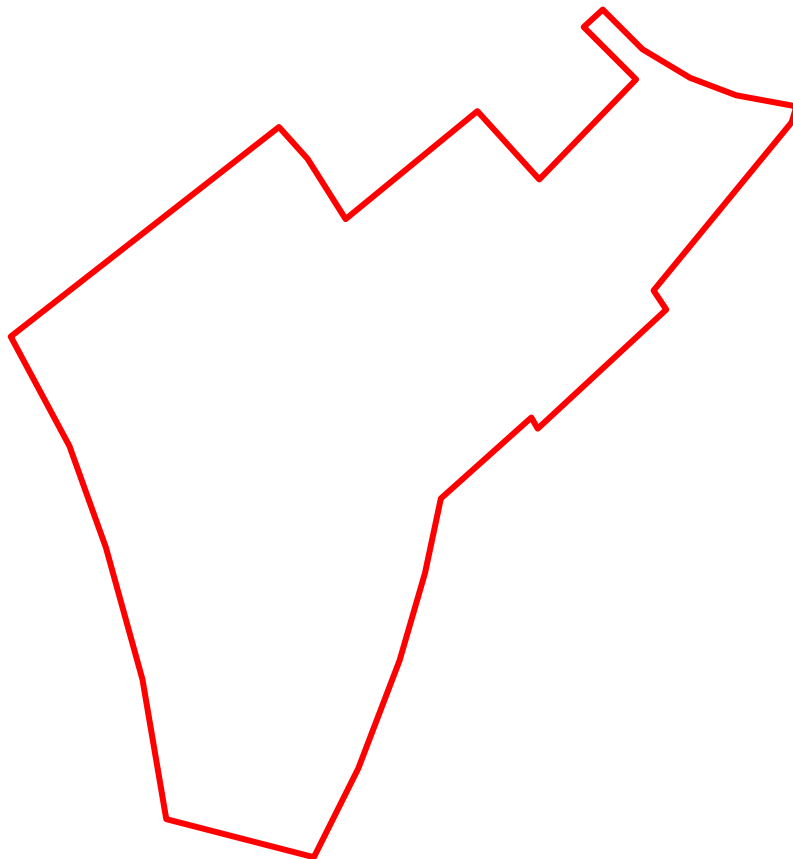


Abb. 1: Geplanter Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Obere Krautgärten Bauerbach“.
Quelle: LUBW

2. Ergebnisse der Begehung

2.1 Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich (siehe Abb. 1) stellte sich am 22.März 2019 wie folgt dar (Fotodokumentation s. Abb. 2):

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen knappen Hektar und beinhaltet über 75 Flurstücke. Die Flurstücke 551, 571-573 werden vom restlichen Gebiet durch den Bauerbach getrennt, welcher mit gewässerbegleitenden Gehölzen bestanden ist (vorwiegend Schwarzerle).

Der Geltungsbereich wird kleinparzellig als Gärten genutzt und liegt stellenweise brach. Dort wachsen stellenweise junge Gehölze auf. Die nicht als Gemüsegärten genutzten Bereiche sind überwiegend Grünland oder junges Streuobst. Der Geltungsbereich geht nach Osten und Norden in den Siedlungsbereich über, nach Süden und Westen erstrecken sich weitläufiges Grünland und Streuobstwiesen.

Besonders wertgebende Strukturen im Geltungsbereich sind der Bach mit seinen Gehölzen sowie Reisighaufen.

Abb. 2: Geltungsbereich von Süden: Kleingärten, aufgeschichtetes Reisig

2.2 Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten (-gruppen)

Aus den oben genannten Strukturen in der Planfläche lässt sich folgendes Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten ableiten:

2.2.1 Säugetiere

Streng geschützte Säugetierarten sind alle bei uns heimischen Fledermäuse, Wolf, Biber, Feldhamster, Wildkatze, Fischotter, Haselmaus, Nerz, Mufflon, Birkenmaus, Braunbär sowie diverse Meeressäuger.

Die Nutzung des Geltungsbereiches durch verschiedene **Fledermausarten** als **Nahrungshabitat** ist sehr wahrscheinlich.

Neben geeigneten Strukturen für Quartiere und Wochenstuben im Umfeld der Planung, sind auch innerhalb des Geltungsbereiches in verschiedenen Bäumen am Bach **Tagesquartiere** nicht auszuschließen.

Wochenstuben und Winterquartiere sind aufgrund fehlender Höhlenstrukturen nicht zu erwarten. Die bachbegleitenden Gehölze sind, durch den Anschluss an weitläufige Gehölzreihen potenziell wichtige **Leitstrukturen** für verschiedene Fledermausarten aus dem Siedlungsbereich in das Offenland.

Essenzielle Lebensraumstrukturen für weitere streng geschützt Säugetierarten, deren Verbreitungsgebiete an das Untersuchungsgebiet heranreichen sind nicht vorhanden.

Die derzeitige Bebauungsplanung sieht vor, den Bauerbach inkl. Randstreifen zu erhalten. Lediglich im Bereich einer Straßenquerung ist ein Eingriff in das bachbegleitende Gehölz geplant. Das Gehölz ist als § 33-Biotop geschützt, es muss ein Ausnahmeantrag gestellt werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen Bäume, die gefällt werden müssen, auf Höhlen überprüft und ggf. mit ökologischer Baubegleitung gefällt werden (s. Kap. 3). Ändert sich die Planung und werden die Eingriffe in den Bach und dessen Gehölz größer, sind vertiefende Untersuchungen erforderlich.

2.2.2 Vögel

Alle europäischen Vogelarten fallen unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Das Habitatangebot ist aufgrund der Strukturvielfalt (verschiedene Nutzungstypen des Offenlandes, Gärten, und Siedlungsbereich) im Wirkungsbereich der Planung für Vögel als hoch einzuschätzen. Aufgrund der Vorbelastung (umgebende Wohnbebauung) sind vor allem ubiquitäre Arten zu erwarten, für die Verstöße gegen den besonderen Artenschutz durch einfache Maßnahmen wie geeignete Bauzeitenbeschränkungen vermieden werden können (Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Winterhalbjahr).

Im Ufergehölz entlang des Bauerbaches sind auch Vorkommen von Arten der Roten Liste oder Vorwarnliste nicht auszuschließen. Wird der Bach, wie geplant, erhalten und in das Gehölz nur punktuell eingegriffen, sind keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich. Ob vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich sind (Ausbringen von Vogelnistkästen) muss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ermittelt werden (s. Kap. 3).

2.2.3 Reptilien

Die Habitateignung hat sich für Zauneidechsen (eingeschränkt auch für Mauereidechsen) in den letzten Jahren durch tlw. Verbrachung deutlich verbessert. Hier sind besonders der aufgeschichtete Reisighaufen sowie offene Strukturen die als Versteckmöglichkeit und zur Thermoregulation geeignet sind, zu nennen. Im Umfeld finden sich Versteckmöglichkeiten und hochwertige Jagdhabitate.

Um gesicherte Aussagen zum Artenschutz bei Umsetzung der Bebauungsplanung treffen zu können, ist eine Erfassung von Reptilien erforderlich (s. Kapitel 3)

2.2.4 Amphibien

Für allgemein häufige Amphibien-Arten (Teichmolch, Bergmolch, Erdkröte und Grasfrosch) bieten einzelne Gartenteiche im Bereich der Wohnbebauung geeignete Laichgewässer. Aufgrund fehlender spezifischer Habitatstrukturen können diese Teiche als Laichgewässer für streng geschützte Arten i. d. R. ausgeschlossen werden. Auch innerhalb des Geltungsbereiches fehlen geeignete (temporäre) Laichgewässer und geeignete Landlebensräume.

Eine Betroffenheit von Amphibien des Anhangs IV des § 44 BNatschG kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

2.2.5 Insekten

Im Geltungsbereich ist vorwiegend dünnastiges Totholz vorhanden. Eingeschränktes Habitatpotenzial für streng geschützte Totholzkäfer besteht ausschließlich für den Scharlachkäfer. Da das Untersuchungsgebiet jedoch weit außerhalb des bekannten Verbreitungsgebiets (Südbayern) liegt, kann eine Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Lebensraum und Verbreitungsgebiete schließen ein Vorkommen der meisten FFH Schmetterlingen aus. Lediglich für den Großen Feuerfalter und FFH- Ameisenbläulinge bietet der Geltungsbereich potenziellen Lebensraum. Eine Futterpflanzensuche im Rahmen der Begehung erbrachte keinen Nachweis vom Großen Wiesenknopf (Futterpflanze der Ameisenbläulinge) oder nichtsauren Ampfer-Arten (Futterpflanze Großer Feuerfalter). Ein Vorkommen dieser Arten ist aber nicht vollständig auszuschließen, weshalb empfohlen wird, im Rahmen der Zauneidechsenbegehungen auch nach diesen Pflanzen zu suchen.

2.2.6 Sonstige artenschutzrechtlich relevante Gruppen (Pflanzen, Fische und Rundmäuler, Weichtiere, Krebse und Libellen)

Für weitere streng geschützte Arten aus den o. g. Gruppen sind in den Untersuchungsflächen und deren Umfeld keine geeigneten Lebensräume vorhanden bzw. wird in diese nicht oder nur punktuell eingegriffen (Bauerbach mit Gehölz).

Ändert sich die Planung nicht, sind keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich.

3. Fazit, empfohlener resultierender Untersuchungsumfang

Bei der Begehung im Januar 2019 wurde, im Gegensatz zu 2014, im geplanten Geltungsbereich Habitatpotenzial für Reptilien festgestellt, welches im Rahmen der weiteren Planung überprüft werden muss. Das Habitatpotenzial für Tagfalter kann nicht abschließend beurteilt werden, ist aber insgesamt gering – weitere Untersuchungen werden empfohlen (Tab. 1).

Wenn die vorhandene Bebauungsplanung beibehalten (Stand 24.11.2015) wird, wird das Habitatpotenzial für Rote-Liste-Vogelarten und Fledermäuse nur punktuell verändert (Bereich der Bauerbachquerung durch eine Straße). Bei Querung des Baches wird eine Überprüfung der zu fällenden Bäume am Bach im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erforderlich. Um in Bezug auf Brutvogelvorkommen Verbotstatbestände auszuschließen, muss die Baufelddräumung im Winterhalbjahr erfolgen.

Tab. 1: Empfohlener faunistischer Untersuchungsumfang aus Sicht des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG im Rahmen der Aufstellung des B-Plans „Obere Krautgärten Bauerbach“ unter der Voraussetzung der derzeitigen Bebauungsplanung (Stand 24.11.2015).

Arten- gruppe	Untersuchungsumfang	Untersuchungszeitraum / Spätester Beginn der Untersuchungen
Reptilien	5 Begehungen des Geltungsbereiches	April - September / April
Falter	1 Futterpflanzensuche	April – Mai / Ende Mai
Fledermäuse / Vögel	Einzelbaumfällung im bachbegleitenden Gehölz: Umweltbaubegleitung	Baufelddräumung

Falls bei den drei Frühjahrsbegehungen (April bis Ende Mai) zur Zauneidechse keine Nachweise erfolgen, werden die Erfassungen beendet. Die Futterpflanzenerfassung „Tagfalter“ erfolgt bei diesen Frühjahrsbegehungen. Wenn weder Zauneidechsen noch Tagfalter-Futterpflanzen nachgewiesen werden, kann die Berichterstellung im Juni/Juli erfolgen. Beim Nachweis von Zauneidechsen sind die zwei Begehungen im Spätsommer für den Nachweis der Reproduktion zwingend erforderlich – wie auch eine Nachsuche nach Tagfaltern beim Nachweis von Futterpflanzen. Die Berichterstellung kann dann frühestens im September erfolgen.

Die Umweltbaubegleitung ist bei der Fällung der Einzelbäume am Bauerbach erforderlich (1/2 – Tag). Die Fällung muss außerhalb der Vogelbrutzeit und nach der Wochenstubenzeit bzw. vor der Winterquartierzeit der Fledermäuse erfolgen – also im Spätsommer/Frühherbst. Der Umweltbaubegleiter hat die zu fällenden Bäume auf Höhlen zu inspizieren und ggf. künstliche Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse bereit zu halten, die im Bedarfsfall in räumlicher Nähe aufgehängt werden.

**Ergebnisbericht „Faunistische Untersuchungen
aus artenschutzrechtlicher Sicht“**

zum

B-Plan „Obere Krautgärten, Bauerbach“

Ergebnisbericht „Faunistische Untersuchungen aus artenschutzrechtlicher Sicht“ zum B-Plan „Obere Krautgärten, Bauerbach“

Projekt-Nr.

1320-19

Bearbeiter

Dipl. Geoökol. I. Mandl

Dipl.-Biol. M. Renz

Datum

04.07.2019

**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass	1
2. Ergebnisse der Begehungen	2
2.1 Methodik	2
2.2 Ergebnis Eidechsenerfassung.....	5
2.3 Ergebnis Eiablage-/Futterpflanzenerfassung Tagfalter	5
3. Fazit	7

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geplanter Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Obere Krautgärten Bauerbach“. Quelle: LUBW	1
Abb. 2: Typische Habitatstruktur Zauneidechse: Holzlager	3
Abb. 3: Typische Habitatstruktur Zauneidechse: Reisigbündel, Gartenabfälle	3
Abb. 4: Typische Habitatstruktur Zauneidechse: Reisigbündel	4
Abb. 5: Potenzielle Habitatstruktur Zauneidechse: Altgrashaufen	4
Abb. 6: Typische Habitatstruktur Zauneidechse: Offenboden als potenzieller Eiablageplatz	5
Abb. 7: Ampferbestand am Rand der Pferdeweide im Norden des Planbereichs.	6
Abb. 8: Ampferpflanze.....	6
Abb. 9: Bäume am Bauerbach als Leitstruktur für Fledermäuse und mit Potenzial als Fledermaus-Tagesquartier.	8
Abb. 10: Fledermaus-Leitstruktur (Pfeil) vom Ortskern Bauerbach in das benachbarte Streuobstgebiet. Quelle der Karte: LUBW	8

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Erfassungszeiten sowie Wetterlage bei den Erfassungen.	2
---	---

1. Anlass

Im Rahmen der Bebauungsplanung „Obere Krautgärten Bauerbach“, Bretten, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) erstellt (bhmp 2019).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund des Habitatpotenzials im geplanten Geltungsbe-
reich (Abb. 1) das Vorkommen von streng geschützten **Fledermäusen**, **Reptilien** (Mauer- und
Zauneidechse) sowie **Tagfaltern** (Großer Feuerfalter sowie Heller und Dunkler Wiesenknopf-
Ameisenbläuling) nicht ausgeschlossen werden kann. Zudem ist das Vorkommen artenschutz-
rechtlich relevanter **Brutvögel** in den Gehölzen der Planfläche anzunehmen.

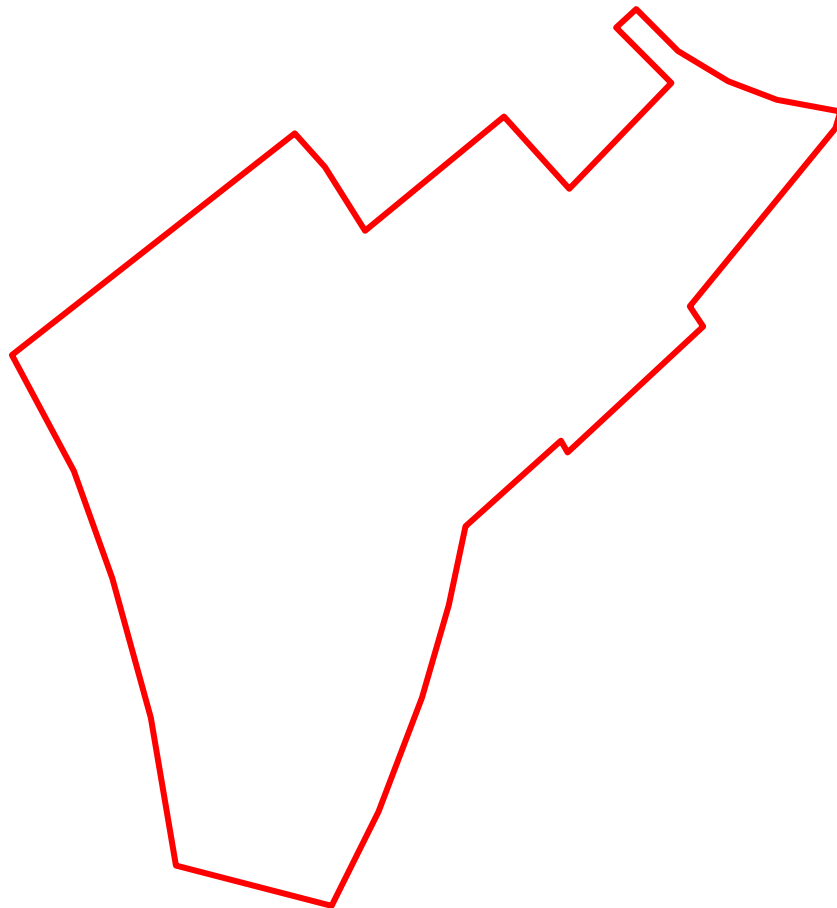


Abb. 1: Geplanter Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Obere Krautgärten Bauerbach“.
Quelle: LUBW

Da die Planung vorsieht, den Bauerbach mit seinem begleitenden Gehölz großteils zu erhalten, wurde vorgeschlagen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf **Fledermäuse** im Rahmen einer Umweltbaubegleitung zu vermeiden:

Für eine Straße, die den Bach queren soll, ist die Entfernung von einzelnen Bäumen erforderlich (dazu muss ein Ausnahmeantrag vom besonderen Biotopschutz nach § 33 LNatSchG gestellt werden). Die Baumfällung findet mit Umweltbaubegleitung durch einen Fledermausexperten statt, der ggf. auftretende Einzeltiere fachgerecht bergen und versorgen kann. Die Fällung muss im Spätsommer (nach der Wochenstubenzeit) und vor der Winterquartierzeit stattfinden. Auf weitergehende faunistische Untersuchungen kann bei diesem Vorgehen verzichtet werden.

Verbotstatbestände bei **Vögeln** werden vermieden, indem die Baufeldräumung (Beseitigung potenzieller Niststandorte) außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfindet. Weitergender Untersuchungsbedarf besteht dann auch für diese Artengruppe nicht.

Für **Reptilien** und **Tagfalter** kann das Auftreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht durch Vorsorge- oder Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden, weshalb in der ASVP faunistische Untersuchungen empfohlen wurden. Deren Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

2. Ergebnisse der Begehungen

2.1 Methodik

Im in Abb. 1 dargestellten Geltungsbereich und dessen direktem Umfeld waren fünf Begehungen zur Erfassung von Reptilien geplant (drei im Frühling/Frühsummer, zwei im Spätsommer zur Nachsuche von Jungtieren).

Bei allen Begehungen wurde auf das Vorkommen nichtsaurer Ampferarten (Eiablagepflanze des Großen Feuerfalters) sowie Kleinem und Großen Wiesenknopf (Eiablage-/Futterpflanze von Hellem und Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling) geachtet.

Für die Eidechsenerfassung wurden generell geeignete Habitatstrukturen durch vorsichtiges Abgehen auf Vorkommen überprüft. Geeignete Strukturen sind z. B. (s. Abb. 1 bis Abb. 6):

Totholzhaufen (Versteck- und Sonnplatz für Zauneidechsen)

Reisig-/Altgrasbündel (Versteck- und Sonnplatz für Zauneidechsen)

Offenbodenbereiche (Sonnplatz und ggf. Eiablageplatz für Zaun- und Mauereidechse)

Schotterflächen/Mauern (Versteck- und Sonnplatz für Mauereidechsen)

in räumlicher Nähe zueinander.

Die Begehungen fanden unter für Reptilien günstigen Bedingungen statt (sonnig, warm; Tab. 1)

Tab. 1: Erfassungszeiten sowie Wetterlage bei den Erfassungen.

Datum	Zeit	Temperatur	Wetterbedingungen
16.04.2019	10 – 11:30 Uhr	14°C	Sonne mit Wolken
25.04.2019	16 – 18 Uhr	25°C	Sonnig, vereinzelte Wolken
14.05.2019	11 – 13 Uhr	15°C	Sonnig, leichter Wind

Abb. 2: Typische Habitatstruktur Zauneidechse: Holzlager

Abb. 3: Typische Habitatstruktur Zauneidechse: Reisigbündel, Gartenabfälle

Abb. 4: Typische Habitatstruktur Zauneidechse: Reisigbündel

Abb. 5: Potenzielle Habitatstruktur Zauneidechse: Altgrashaufen

Abb. 6: Typische Habitatstruktur Zauneidechse: Offenboden als potenzieller Eiablageplatz

2.2 Ergebnis Eidechsenerfassung

Bei den drei Begehungen im Frühling konnten trotz günstiger Erfassungsbedingungen und zahlreicher Habitatstrukturen keine Eidechsen nachgewiesen werden. Ein Reproduktionsvorkommen von Zaun- und Mauereidechsen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Gründe für das Fehlen von Eidechsen sind vermutlich der nahe Siedlungsbereich mit einer hohen Dichte an Prädatoren (Katzen) sowie die regelmäßigen Störungen durch Nutzung.

Das Auftreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen in Bezug auf Reptilien ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Auf Begehungen im Spätsommer kann verzichtet werden, weiterer Prüfbedarf besteht nicht.

2.3 Ergebnis Eiablage-/Futterpflanzenerfassung Tagfalter

Der Erfassungsschwerpunkt lag bei der Kontrolle auf nichtsauren Ampferarten (*Rumex spec.*) sowie der Nachsuche nach Wiesenknopf (*Sanguisorba spec.*).

Bei allen drei Begehungen wurde kein Wiesenknopf nachgewiesen.

Dagegen fanden sich mehrere Pflanzen des Krausen und des Stumpfblättrigen Ampfers (*Rumex crispus* und *Rumex obtusifolius*), der vom Großen Feuerfalter (*Lyceana dispar*) als Eiablagepflanze genutzt werden kann (Abb. 7 und Abb. 8).

Die Nachweise fanden vor allem entlang einer Pferdeweide im Nordosten des Geltungsbereiches statt.

Wegen des Vorkommens einzelner, zur Eiablage geeigneten Ampferpflanzen, sowie geeigneter blütenreicher und tlw. feuchter Grünlandbereiche im Umland, kann das Vorkommen des Großen Feuerfalters nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Tö-

tungsverbot) wird empfohlen, die vorhandenen Ampferpflanzen in der Zeit zu entfernen, in der sie kaum genutzt werden und sich keine Eier/überwinternde Raupen an den Pflanzen befinden. Diese Mahd sollte also, mit regelmäßigen Nachmahden bis zur Baufeldräumung, im August/September erfolgen.

Abb. 7: Ampferbestand am Rand der Pferdeweide im Norden des Planbereichs.

Abb. 8: Ampferpflanze

Um das Habitatpotenzial für die Art, und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang, auch zukünftig zu erhalten, müssen entsprechende Strukturen im Umfeld der Planung

geschaffen werden. Hier empfiehlt sich die Aussaat nichtsaurer Ampferarten in der näheren Umgebung des Plangebietes, z. B. im geplanten Regenrückhaltebecken für das Baugebiet „Weiherbrunnen“.

Das Auftreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen in Bezug auf streng geschützte Tagfalter ist bei Umsetzung der Empfehlung somit nicht zu erwarten. Weiterer Prüfbedarf besteht nicht.

3. Fazit

Das Habitatpotenzial für Eidechsen konnte im Rahmen der Kartierungen nicht bestätigt werden. Konfliktpotenzial mit diesen Artengruppen besteht bei Umsetzung der Planung nicht.

Futterpflanzen des Großen Feuerfalters sind vorhanden, das Vorkommen von Einzelindividuen der Art kann daher nicht ausgeschlossen werden. Durch einfache Maßnahmen zur Vermeidung der Betroffenheit (Entfernen der Nahrungspflanzen im August/September inkl. Nachmahden bis zur Baufeldräumung), sowie Schaffung geeigneter Ersatzstrukturen (Übertragung der Pflanzen aus dem Eingriffsbereich oder Absammeln der Samen von den Pflanzen im Eingriffsbereich und Aussaat derselben in Ausgleichsflächen im nahen Umfeld, z. B. das Regenrückhaltebecken für das Baugebiet am Weiherbrunnen) kann das Auftreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden.

Um Verbotstatbestände bei Vögeln zu vermeiden, muss die Baufeldräumung (Entfernung von Gehölzen als potenzielle Brutplätze) im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen (Ausnahme potenzielle Höhlenbäume, s. u.).

Um Verbotstatbestände bei Fledermäusen auszuschließen (Tötung), ist die Fällung einzelner Bäume am Bauerbach mit Umweltbaubegleitung durch einen Fledermausexperten nach Ende der Wochenstubenzeit und vor der Winterquartierzeit durchzuführen (ab Mitte September bis zum ersten Nachtfrost, also ca. bis Mitte Oktober).

Um die Funktion als Leitstruktur des bachbegleitenden Gehölzes zu erhalten (Abb. 9, Abb. 10), sind im Bebauungsplan zudem Einschränkungen in Bezug auf die Außen-Beleuchtung zu machen (Störungsvermeidung durch Planflächenstrahler mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln) und Ersatzpflanzungen mit Erlen am Bachlauf vorzunehmen. Auf eine Beleuchtung im Bereich der Gewässerquerung und des uferbegleitenden Gehölzes muss verzichtet werden.

Abb. 9: Bäume am Bauerbach als Leitstruktur für Fledermäuse und mit Potenzial als Fledermaus-Tagesquartier.

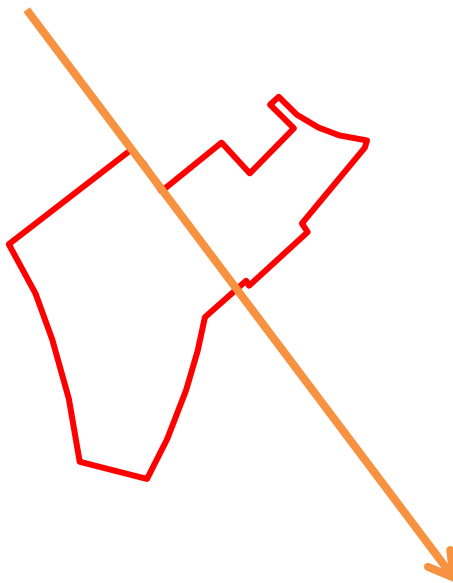


Abb. 10: Fledermaus-Leitstruktur (Pfeil) vom Ortskern Bauerbach in das benachbarte Streuobstgebiet. Quelle der Karte: LUBW

Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		Melanchthon Stadt Bretten 	
<u>Tischvorlage</u> zur Sitzung des Gemeinderates zum TOP 8			
Sitzungsdatum:	23.07.2019		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	139/2019
Bebauungsplan „Obere Krautgärten,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bauerbach; -Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, mit Begründung			

Beschlussantrag

1. Der ergänzte Entwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des ergänzten Entwurfs sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u.a. gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitglieder des Gremiums, die im Sinne von § 18 GemO befangen sind, weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Sie haben während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes die Sitzung zu verlassen.

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	23.07.2019	Ö			
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	15.07.2019				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	19.12.2011				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	23.01.2012				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	27.02.2012				
Ausschuss Stadtentwicklung und Verkehr	Vorberatung	28.02.2012				

Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	31.01.2012				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	23.11.2015				
Ausschuss Stadtentwicklung und Verkehr	Vorberatung	24.11.2015				
Gemeinderat	Entscheidung	11.02.2015				

Sachdarstellung

Im Zuge der Vorberatung der Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Krautgärten“ mit örtlichen Bauvorschriften am 15. Juli 2019 wurde seitens des Ortschaftsrates Bauerbach angeregt, auf Grundlage von § 74 Abs. 2 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO), eine erweiterte Stellplatzverpflichtung in den Planentwurf mit aufzunehmen.

Die erweiterte Stellplatzverpflichtung soll nach Wohnungsgröße wie nachfolgend angeführt gestaffelt werden:

bis 70 m² Wohnfläche	1 notwendiger Stellplatz
von 70 bis 100 m² Wohnfläche	1,5 notwendige Stellplätze
ab 100 m² Wohnfläche	2 notwendige Stellplätze

Nach den baurechtlichen Bestimmungen des § 37 Abs. 1 LBO ist für jede Wohneinheit, unabhängig von ihrer Größe (Wohnfläche) ein notwendiger LFZ-Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

Die Festsetzung einer erweiterten Stellplatzanforderung soll sicherstellen, dass die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig nicht stärker durch zusätzlichen ruhenden Verkehr belastet werden. Die Staffelung nach Wohnungsgrößen trägt den statistischen Erfahrungswerten Rechnung, wonach in Wohnungen mit größerer Wohnfläche auch die Bewohnerdichte höher ausfällt, mit der Folge dass größeren Wohnungen in der Regel mehrere Kraftfahrzeuge zuzurechnen sind.

Dieser Tischvorlage sind die ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Ziffer 8 der örtlichen Bauvorschriften) sowie die ergänzte Begründung beigelegt.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, den Anregungen des Ortschaftsrates Bauerbach zu folgen und den vorliegenden ergänzten Planentwurf zu billigen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

.....

**Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ mit örtlichen Bauvorschriften,
Gemarkung Bauerbach
in der Fassung vom**

.....

**I. Bebauungsplanvorschriften
(Bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Zulässig sind die nach § 4 (2) BauNVO aufgeführten Arten und Nutzungen als das sind

-Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag in der Nutzungsschablone. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen.

Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind nach § 20 (3) BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die Geschossfläche anzurechnen. Für Mehrfamilienhäuser gilt diese Festsetzung nicht; hier erfolgt die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen nur in Geschossen, die Vollgeschosse sind.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
(siehe auch Festsetzung Teil II, Nr. 6.)

Bei zur Planstraße A ausgerichteten Fassaden ist die Wandhöhe im allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit maximal 7,5 m festgelegt. Bei zur Planstraße A ausgerichteten Fassaden ist die Wandhöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 mit maximal 6,5 m festgelegt.

In den allgemeinen Wohngebieten ist auf der von der Planstraße A abgewandten Seite eine Wandhöhe von max. 7,50 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Höhe der Straßenachse der Planstraße A jeweils gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebieten WA 4 wird eine offene Bauweise mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie bei Einhaltung eines Abstands von 5 m zur Straße auch außerhalb des Baufensters, nicht aber im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.

Stellplätze dürfen auch in der Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Bauflucht errichtet werden, wenn gewährleistet ist, dass wenigstens 50 % der Hausvorzone bei Einzelhäusern und 20 % bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern gärtnerisch angelegt sind.

Für Stellplätze, Carports und Garagenzufahrten sind nur wasserdurchlässige Oberbefestigungen (wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporige Pflaster, Pflaster mit groben Fugen mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm oder Plattenbeläge u.ä.) zulässig. Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind unzulässig.

5. Max. Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 wird die max. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf zwei beschränkt.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gerätehütten, Garten- und Gewächshäusern sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf der straßenabgewandten Seite auch außerhalb der Baugrenzen bis zu 20 m³ umbautem Raum pro Grundstück zulässig.

7. Versorgungseinrichtungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 20 BauGB)

Das Anbringen von Mastfundamenten und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Bei der Straßenbeleuchtung sind Strahler mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln vorzusehen.

Auf eine Beleuchtung im Bereich der Gewässerquerung mit dem uferbegleitenden Gehölz ist zu verzichten.

8. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den privaten Grünflächen ist eine Nutzung als Grabeland zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Eine Einfriedung der Parzellen ist nur als freiwachsende Hecke aus einheimischen Sträuchern zulässig.

9. **Öffentliche Grünfläche/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft/ Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern/ Erhaltung von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)**

Öffentliche Grünflächen

Generell sind zur Bepflanzung kraichgautypische, standortgerechte und insektenfreundliche Pflanzen zu wählen.

Die bachbegleitenden Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zu erhalten. Die öffentliche Grünfläche ist standorttypisch zu entwickeln: eine extensiv genutzter Wiesenraum ist anzulegen.

Auf der Südseite des Bauerbachs nördlich der Planstraße A ist zusätzlich eine standorttypische Baumpflanzung mit Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) oder Gewöhnlichen Eschen (*Fraxinus excelsior*) entsprechend dem Planeintrag vorzusehen. Die Bäume müssen in 1 m Höhe einen Mindeststammumfang von 12/14 cm (entspricht 3-4 cm Durchmesser) haben.

Bei der im Zuge des Eingriffs in das geschützte Biotop erforderlichen Entfernung der Gewöhnlichen Esche ist im Zuge der Fällung eine ökologischer Baubegleitung mit Überprüfung auf Höhlen vorzunehmen. Die Fällung ist in der Zeit von Anfang bis Mitte Oktober vorzunehmen.

Die extensive Wiese ist max. zweimal im Jahr zu mähen je nach Zuwachs (Schnitthöhe mind. 15 cm bei Mahd zwischen März und Oktober). Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Flächen, der Einsatz von Pestiziden sowie der Einsatz von Mulchern sind unzulässig.

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

In der Umbau- und Betriebsphase der Brücke über den Bauerbach ist es 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 zu verhindern. Daher darf außerhalb des Brückenbauwerks innerhalb der Öffentlichen Grünfläche in einem Abstand von 5 m beiderseits des Bauerbachs keine Baustelleneinrichtung vorgesehen werden.

Flächen in einer Breite von 2,5 m beiderseits des Schmutzwasserkanals auf der Nordseite des Bauerbachs sind von Gehölzbepflanzung freizuhalten.

Bauerbach

Der Bauerbach ist als Gewässer zu erhalten.

Sonstige Maßnahmen

Die Baufeldräumung (Entfernung von Gehölzen als potenzielle Brutplätze) muss außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen - also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten im räumlichen Geltungsbereich sind Pflanzen des Krausen und des Sumpflättrigen Ampfers (*Rumex crispus* und *Rumex obtusifolius*) im August/September zu entfernen mit weiteren Nachmahden bis zur Baufeldberäumung. Weiterhin sind geeignete Ersatzstrukturen zu schaffen (Übertragung der Pflanzen aus dem Eingriffsbereich oder Absammeln der Samen von den Pflanzen im Eingriffsbereich und Aussaat derselben in Ausgleichsflächen im näheren Umfeld).

10. Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebs Abwasser der Stadt Bretten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Planes sind Flächen zugunsten des Betriebs einer Abwasserleitung des Eigenbetriebs Abwasser der Stadt Bretten dargestellt.

Flächen in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Kanäle sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Aufschüttungen sind im Bereich des Leitungsrechts nur mit Zustimmung des Tiefbauamts der Stadt Bretten zulässig.

11. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(Zu den Baugrundstücken siehe auch die örtlichen Bauvorschriften (II. Nr. 3.) sowie die Hinweise (IV.))

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Generell sind zur Bepflanzung kraichgautypische, standortgerechte und insektenfreundliche Pflanzen zu wählen.

Auf den privaten Grundstücksfreiflächen ist mindestens ein heimischer Strauch oder Baum entsprechend der Pflanzliste in der Hausvorzone zu pflanzen. Zulässig sind einheimische Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Stauden und Blumen.

Je angefangene 400 m² Freifläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, welcher in 1 m Höhe einen Mindeststammumfang von 12/14 cm (entspricht 3-4 cm Durchmesser) haben muss. Bei der Pflanzung eines Obstbaumes sind Halb- oder Hochstämme zu pflanzen. Bei Laubbäumen sind auch säulenförmige Selektionen zulässig. Die Baumquartiere müssen eine Mindestgröße des durchwurzelbaren Raumes von 6 m² aufweisen, wobei die Mindestbreite 2 m nicht unterschreiten darf.

Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug des Hauses herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang bis maximal 20 % der Pflanzfläche als Einzelpflanzung mit eingestreut werden.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen z.B. Tannen und Thuja, sowie auch aus Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind dafür einheimische freiwachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden.

Pflanzliste:

Bäume und Sträucher

Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten z.B. Buche, Eiche
alle heimischen Obstbäume und Obstbeerensträucher sowie

Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche (VG)	Carpinus betulus Fastigiata
Wildapfel (VG)	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica
Gemeine Felsenbirne (VG)	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris

Schlehe
 Wildbirne
 Gemeiner Kreuzdorn
 Faulbaum
 Feldrose
 Hundsrose
 Essig-Rose
 Hecht-Rose
 Mai-Rose
 Bibernell-Rose
 Wein-Rose
 Salweide
 Schwarzer Holunder
 Roter Holunder
 Wolliger Schneeball
 Gemeiner Schneeball

Prunus spinosa
 Pyrus communis
 Rhamnus carthartica
 Rhamnus frangula
 Rosa arvensis
 Rosa canina
 Rosa gallica
 Rosa glauca
 Rosa majalis
 Rosa pimpinelli
 Rosa rubiginosa
 Salix caprea
 Sambucus nigra
 Sambucus racemosa
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus

Kletterpflanzen

Waldrebe
 Kletterspindel
 Efeu
 Kletterhortensie
 Jelängerjelier
 Wilder Wein
 Schlingenknocherich
 Blauregen

Clematis (+ Selektionen)
 Euonymus fort. var. vegetus
 Hedera helix (+ Selektionen)
 Hydrangea petiolaris
 Lonicera carpifolium i.S.
 Parthenocissus (+ Selektionen)
 Polygonum aubertii
 Wisteria sinensis

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und damit einhergehende Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einem Abstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie von bis zu 2 m zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan „Obere Krautgärten“.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

Zulässige Dachformen sind das Satteldach sowie gegenseitig versetzte Pultdächer. Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässige Dachneigung: siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan

Die Dachdeckungsmaterialien sind ziegelartig in einem nicht glänzenden Rot- bis Brauntönen zu halten. Unzulässig sind großformatige Platten, die Verwendung von glänzenden, stark reflektierenden Materialien sowie leuchtende Farben. Unzulässig sind großformatige Platten, die Verwendung von glänzenden, stark reflektierenden Materialien sowie leuchtende Farben.

Bei Dächern sind alle Traufen in einheitlicher Höhe anzuordnen.

An Dachaufbauten sind nur solche mit Schlepp oder Satteldachgauben zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig. Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten, gemessen parallel zur Dachhaut. Die Gauben sind in den unteren 2/3 der Dachfläche anzuordnen, gemessen parallel zur Dachhaut. Die Summe der Dachgauben darf 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig.

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Um den Oberflächenabfluss und somit auch die Gewässerbelastung zu reduzieren, sind im gesamten Geltungsbereich sowohl die Flächen für Stellplätze als auch die Flächen für die innere Erschließung (insb. Fußwege, befestigte Platzflächen, usw.) aus wasserdurchlässigem Belag (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.) herzustellen.

Wenigstens 50% der Hausvorzone (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) sind bei Einzelhäusern durchgehend und flächig gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei Doppel- und Reihenhäusern müssen mindestens 20 % der Hausvorzone bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

Unzulässig in der Hausvorzone ist die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und -splintern, Stelen jeglichen Materials, Betonringen, Betonwandscheiben und Pflanzringen.

Als Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Hecken und Sträucher gemäß der Pflanzliste unter I., 11. zulässig. Weiterhin sind gemauerte Einfriedungen und Zäune aus senkrecht stehenden Stäben aus Metall (kein Edelstahl) oder Holz maximal bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Gemauerte Einfriedungen sind nach Pflanzliste unter I., 11. zu begrünen und müssen zur öffentlichen Fläche so viel Abstand einhalten, dass der Bewuchs nicht in öffentliche Flächen hineinragt.

4. Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen. Die Standorte sind im Bauantrag darzustellen.

5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

6. Erhaltung und Veränderung der Höhenlage von Grundstücken (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind an den zum Bauerbach ausgerichteten und an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen ab einer Entfernung von 15 m von der Grundstücksgrenze an der Planstraße A nur noch Aufschüttungen bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind als Geländeänderungen Aufschüttungen und Abgrabungen auf der von der Planstraße A abgewandten Seite der Hauptgebäude an den Grundstücksgrenzen nur bis max. 0,5 m zulässig. Dabei ist an den Nachbargrenzen sowie an der Nachbargrenze zum Baugebiet WA 3 eine maximale Höhendifferenz von 1,0 m einzuhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind auf der von der Planstraße A abgewandten Seite der Hauptgebäude an den Grundstücksgrenzen als Geländeänderungen nur Aufschüttungen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Zum allgemeinen Wohngebiet WA 4 siehe auch Festsetzung Teil I. Nr. 10.

Für Geländevertiefungen gilt § 909 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

7. Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

(Zu den Baugrundstücken siehe auch den Hinweis zur Regenwassernutzung (IV., 4.))

Auf die Dachflächen fallendes Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluss von 0,3 Liter/m² auf dem jeweiligen Baugrundstück zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 50 Liter/m² projizierter Dachflächen betragen. Die projizierte Dachfläche ist die Grundfläche aller Gebäude unabhängig von der Dachform und Dachneigung. Die Hälfte des Wasservolumens kann hierbei zur privaten Nutzung verwendet werden. Das Rückhaltevermögen von Dachbegrünungen wird angerechnet. Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Bei einer hausinternen Nutzung des Regenwassers ist das anfallende Abwasser in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Eine Genehmigung der Installation durch die Stadtwerke ist Voraussetzung.

Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sowie eine hausinterne Brauchwassernutzung sind in den Bauvorlagen darzustellen.

8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) der LBO, welcher nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit fordert, wird folgendes festgesetzt:

1 Stellplatz für Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche

1,5 Stellplätze für Wohnungen von 70 bis 100 m² Wohnfläche

2 Stellplätze für Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach Buchstabe B zuwiderhandelt.

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Das im Bereich des Bauerbachs vorhandene und nach § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatschG geschützte Biotop Nr. 169182150316 „Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach“ in Bretten-Bauerbach wurde nachrichtlich übernommen.

(Zu Eingriffsminimierungsmaßnahmen im Zuge des Eingriffs in das Biotop siehe I. Nr. 9.)

IV. Hinweise

1. Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Bretten

Es wird auf die Anwendbarkeit der Baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Bretten hingewiesen (Gemeinderatsbeschluss vom 06.11.2018 zur Vorlage 212/2018). Diese beinhalten im Zuge einer Einzelfallprüfung und bei Einhaltung der Förderbedingungen u.a. eine kommunale Zuschussförderung für den Bau sozial geförderter Miet-Wohnungen.

2. Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat soweit als möglich innerhalb des Wohngebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. DIN 18915).

3. Trinkwasserverordnung

Seit dem 01. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung vom 21. Januar 2001. In der Verordnung werden die künftigen Eigentümer von Hausinstallationen im Sinne des § 3 Abs. 3 zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet.

Die neue Trinkwasserverordnung wurde novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Ordnungsgeber besonderen Wert auf eine Verschärfung der Regelungen zur Eindämmung der Verunreinigung des Trinkwassers mit Legionellenbakterien, insbesondere im Bereich der Warmwasserversorgung. Aus diesem Grund wurden die Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionellen mit der Änderung der Trinkwasserverordnung ausgeweitet.

Nach der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser - Installationen mit Warmwasser-Großanlagen (Speicherinhalt > 400 l und/oder > 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwassererwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä. bei gewerblicher und öffentlicher Tätigkeit alle 3 Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

4. Regenwassernutzung

Die Entnahme des Regenwassers aus den Zisternen auf den Grundstücken zur Verwendung zur Gartenbewässerung wird ausdrücklich empfohlen.

5. Auffüllungen/Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden“ vom 14.03.07 ist dabei zu beachten (VwV Boden). Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 nach vorgenannter VwV einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.04 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen. Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 entspre-

chend VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (ZO) der vorgenannten VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

6. Geotechnik

Der Feststeinuntergrund im Plangebiet besteht aus verkarstungsfähigen Kalksteinen des Oberen Muschelkalks sowie des Mittelkeupers. Er wird bereichsweise von Lösslehm und Schwemmlöss unbekannter Mächtigkeit überlagert, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfestigkeit sein können. Örtlich können Verkarstungserscheinungen angetroffen werden. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund und ggf. sogar Erdfälle können nicht völlig ausgeschlossen werden. Verkarstungserscheinungen können u.U. von quartären Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1197-2 durch ein privates Ingenieurbüro werden daher empfohlen.

7. Geotop-Kataster

Da Geotop-Kataster des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau kann unter <http://www.lgrb-bw.de> eingesehen werden.

8. Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen

Der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Einzelfallprüfung).

9. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

10. Baum- und Strauchfällungen

Baum- und Strauchfällungen sind im Plangebiet nur außerhalb der Vogelbrutsaison zulässig, also zwischen Oktober und Februar.

11. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg und Bepflanzung

Bei den Bepflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, insbesondere in Bezug auf Pflanzwuchshöhen und Abstände zu Grundstücksgrenzen, zu beachten.

12. Umweltschutz

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, sind diese den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

13. Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

14. Bodendenkmale/Archäologische Denkmale

Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe; Ref. 26) oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

15. Licht- und Blendschutz/ Beleuchtung

Im Plangebiet kommt für die Straßenbeleuchtung die LED-Technik zur Anwendung. Die zum Boden abstrahlenden Leuchten besitzen eine hohe Energieeffizienz, sind Insektenfreundlich und schränken die Lichtverschmutzung ein.

Begründung (Entwurf)

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

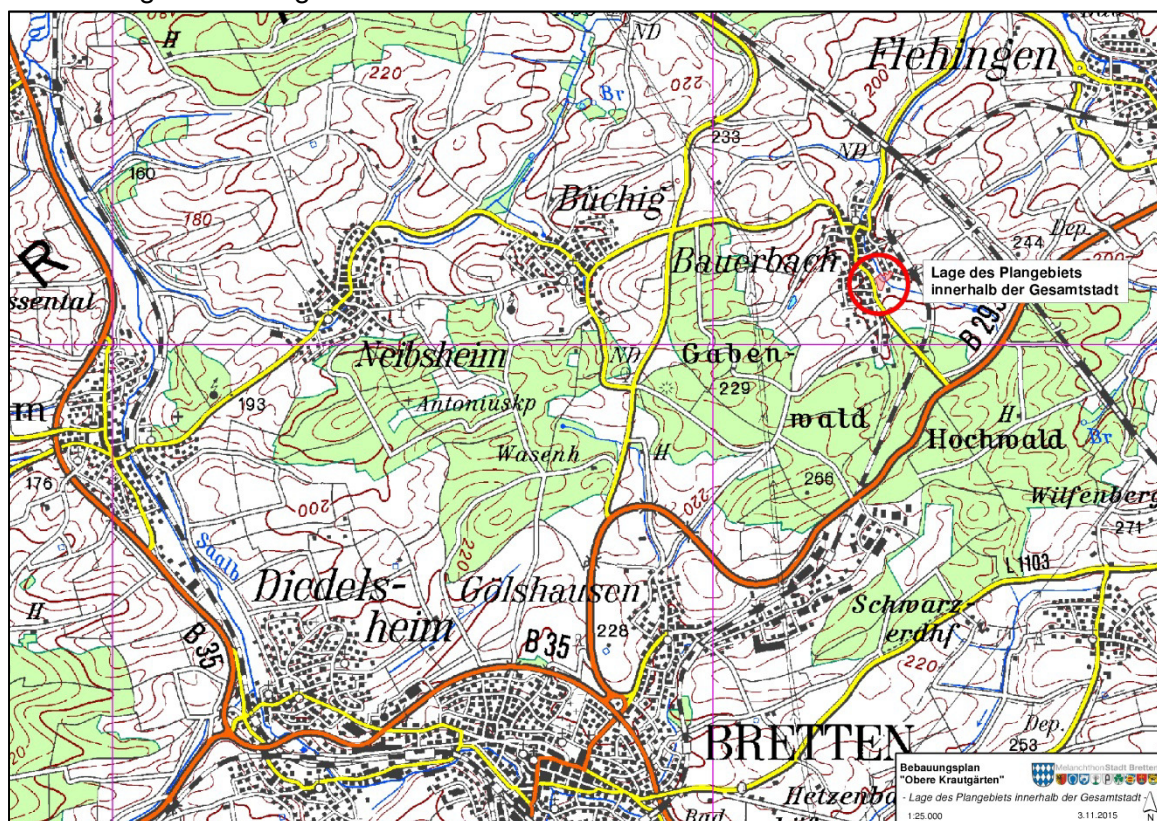
Teil A: Planungsbericht

I. Bebauungsplanung/ Bauplanungsrecht

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

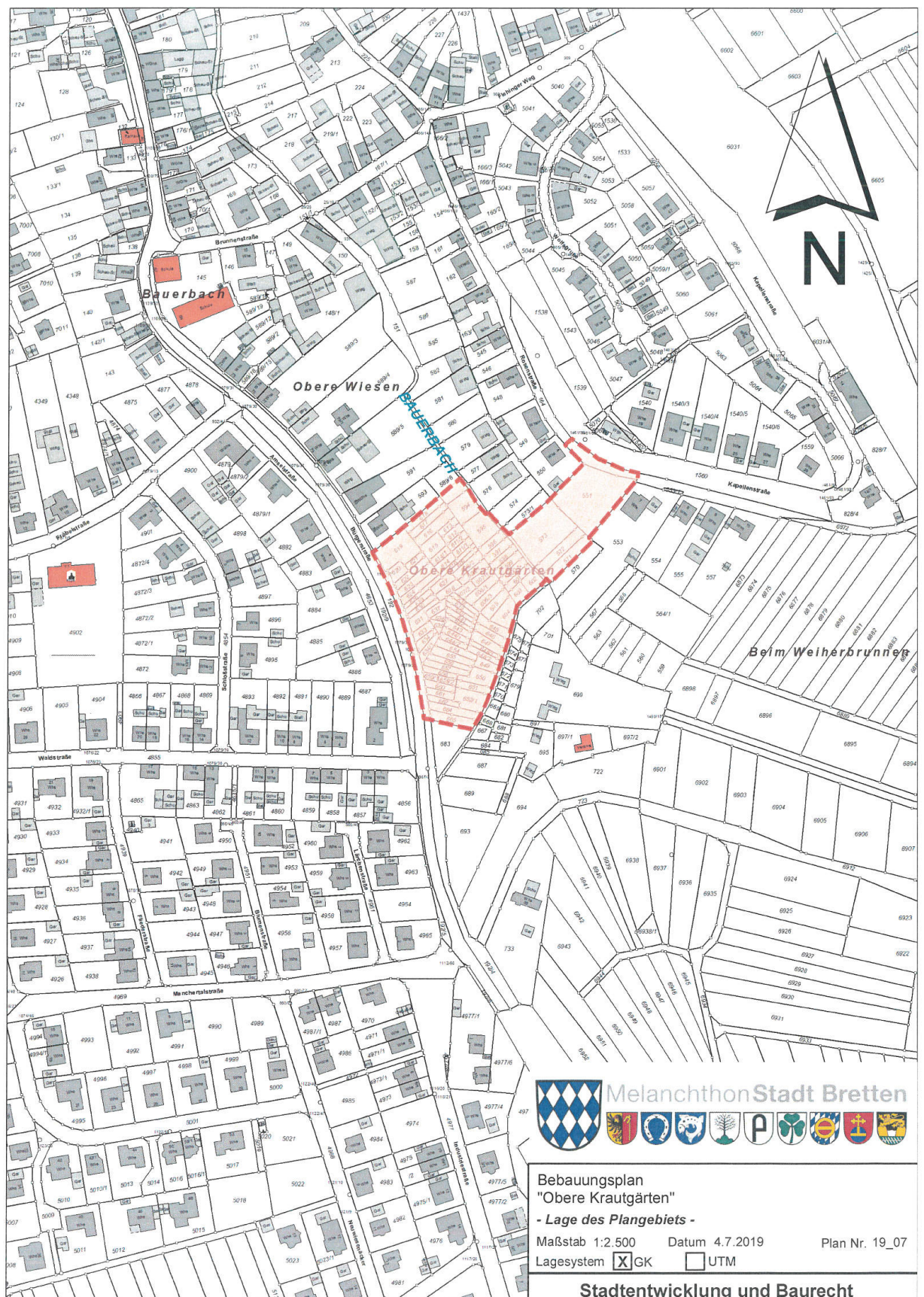
Abb. 1: Lage des Plangebiets innerhalb der Gesamtstadt



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

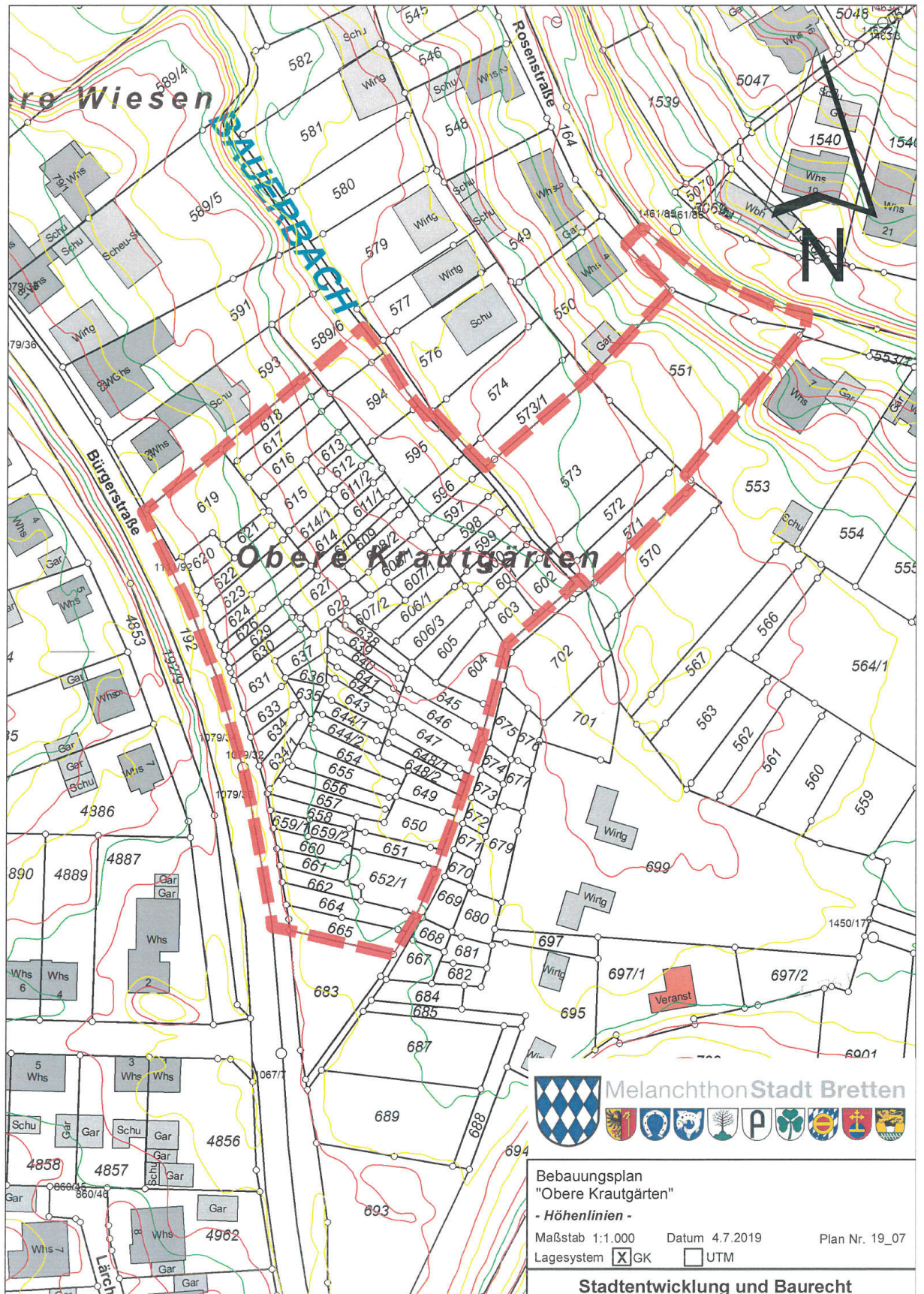
mit etwas Abstand das Gelände des Kleintierzuchtvereins Bauerbach mit einem Vereinsheim und mehreren Stallungen zur Kleintierhaltung an.

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 Plangeietsgrenze 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 m², also ein Areal von gut 1,0 ha. Davon fallen 1.021 m² 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 Verfahrenserleichterungen). 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 m² auf. In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 wird die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² 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



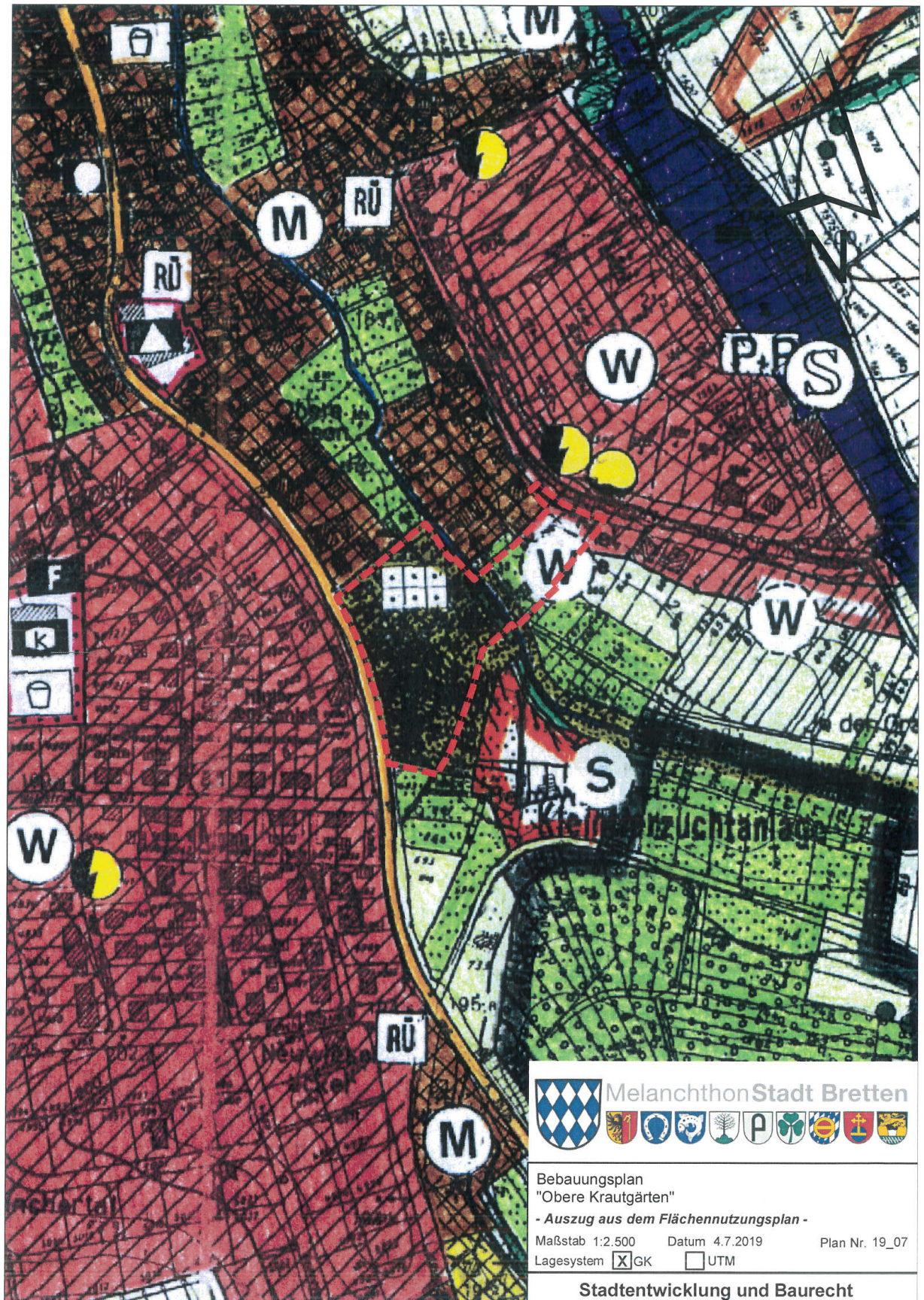
Bedarfsseitig ist beachtlich, dass vorgegebene Siedlungsdichtewerte eingehalten werden. Die Stadt Bretten orientierte sich in der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans an Aussagen des Regionalplans Mittlerer Oberrhein. Hiervon ausgehend wird bei Bauerbach als dörflich geprägtem Stadtteil von 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/ Plangeietsgrenze

Im Umfeld des Plangeiets befinden sich mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. Nordöstlich des Plangeiets existiert der Bebauungsplan „Wolfgrube“ 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 „Wolfgrube“ sind nicht gegeben, da beide Bebauungspläne ein allgemeines Wohngebiet regeln.

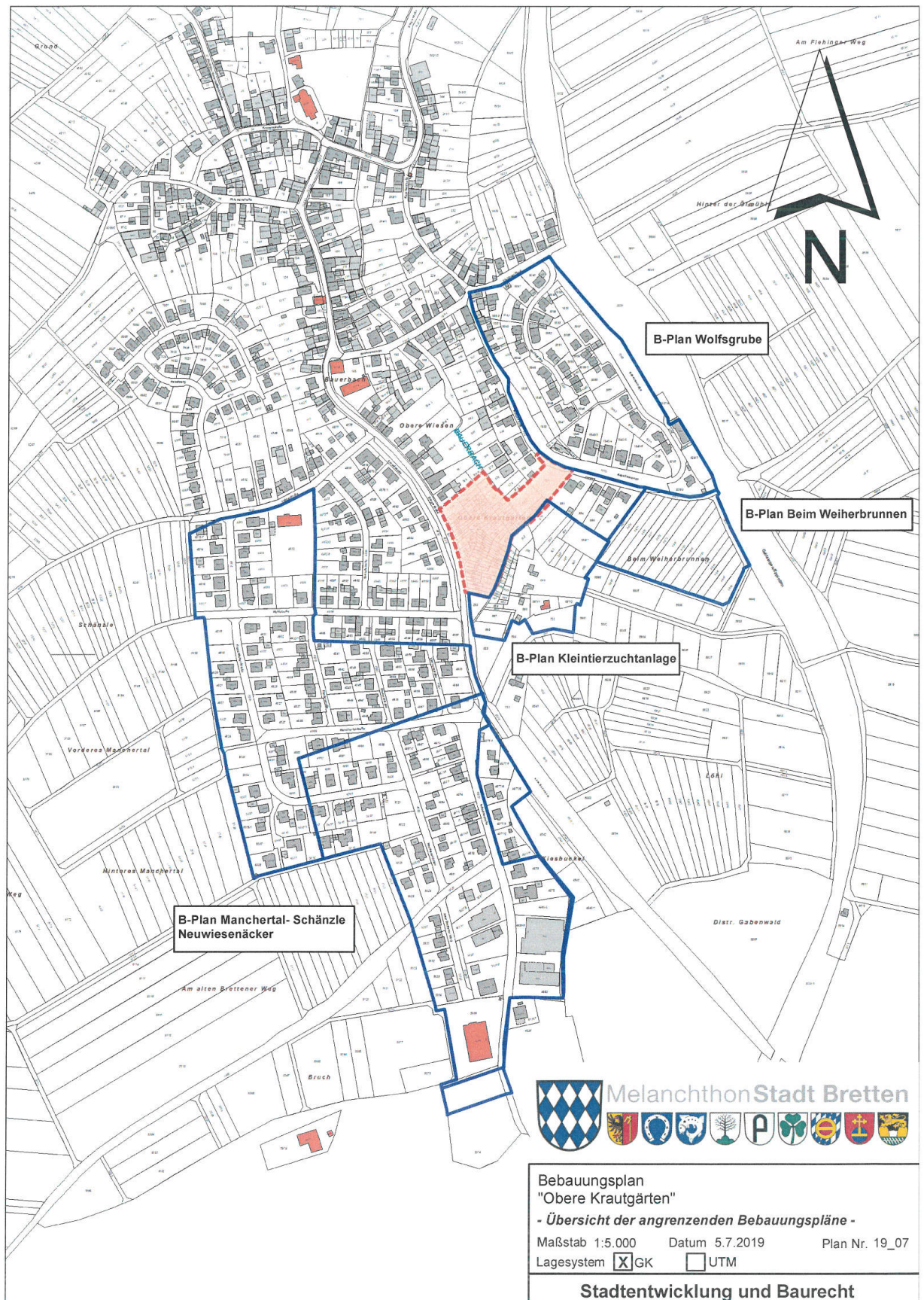
Östlich des Plangeiets schließt sich der Bebauungsplan „Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ an. Der in Aufstellung befindliche Plan und der Plan „Kleintierzuchtanlage Bauerbach“ haben eine gemeinsame Grenze. Der bestehende Plan regelt die Abgrenzung und die Nutzung der Kleintierzuchtanlage, die wiederum 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 Wolfgrube, 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 Bachaue 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 Verkehrsdefiziten 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 m³ 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 „Wolfgrube“ wie auch aus dem Stadtbahnhalft (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 Fußgängeraufkommen. Es wird damit von den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) abgewichen.

Zur Sicherung von Erdbewegungsmaßnahmen im Zuge der Erstellung der 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/ m² projizierte Dachfläche) mit gedrosseltem Abfluss von 0,3 Liter/m² 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

Bezeichnung	Flächenanteil in m ²	Flächenan- teil in %
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
Summe	10.265	100

8. Grobe Kostenschätzung

Für die Erschließungsmaßnahme wird derzeit von voraussichtlich folgenden Kosten ausgegangen:

Position	Geschätzte Kosten in Euro
Verkehrsflächen (Planstraße A, Veränderung Einmündung Rostenstraße)	149.000
Gehwege (entlang Planstraße A, Gehweg Einmündung Rostenstraße, Einmündung Bürgerstraße, Fußweg zu Bestandsweg)	76.000
Brücke	220.000
Straßenbeleuchtung	12.500
Stromversorgung (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 Rostenstraße)	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 (Ingenieurleistungen, Vermessung, Katastervermessung, Beschilderung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag u.a.)	116.000
Netto-Gesamtkosten	889.000
Brutto-Gesamtkosten (MwSt. 19 %)	1.058.000

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 erfolgen Vorgaben zur Ausführung der Vorgartenzone, von Einfriedungen und der Abfallbehälter.

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

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

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

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch, also nicht als Freileitungen vorgesehen.

Hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung werden vom § 37 LBO BW abweichende Vorgaben zur Erstellung der Stellplätze festgelegt.

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 Kaltluftsammelbahnen. 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 kleinparzellierte 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 Gewässerstrandstreifens mit Ausnahme einer Brücke nicht überplant werden, so dass durch die Bebauungsplanung 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, Mühlingshaus. 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.