

STADT BRETEN

LANDKREIS KARLSRUHE

5. FERTIGUNG

Begründung

**zum Bebauungsplan „Hub“ und den örtlichen Bauvorschriften für
das Gebiet des Bebauungsplanes, Gemarkung Sprantal
in der Fassung vom 27. FEB. 2018**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A:	Planungsbericht	1
I.	Bebauungsplanung	1
1	Plangebiet.....	1
1.1	Lage im Raum	1
1.2	Gebietsgröße und Bestand	1
1.3	Geltungsbereich	1
2	Ziele und Zweck der Planung	2
3	Übergeordnete Planungen	3
4	Inhalt der Planung.....	4
4.1	Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung	4
4.2	Alternativen	6
4.3	Voraussichtliche Wirkungen	7
4.4	Infrastrukturen	7
4.4.1	Soziale Infrastruktur	7
4.4.2	Äußere und innere Verkehrserschließung	8
4.4.3	Ver- und Entsorgung	9
4.5	Geotechnik	10
4.6	Grünordnung und Landschaftspflege	10
4.7	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	11
4.7.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.7.3	Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke	13
4.7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
4.7.5	Zulässigkeit von Flächen für Garagen und Nebenanlagen	15
4.7.6	Duldung von Versorgungseinrichtungen	15
4.7.7	Grünordnerische Festsetzungen	15
4.7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	16
4.7.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	19

5	Flächenspiegel, Planverwirklichung, Kostenschätzung	19
5.1	Flächenspiegel	19
5.2	Planverwirklichung	20
5.3	Kostenschätzung	21
II.	Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes	22
1	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	22
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	22
1.2	Stellplatznachweis	22
1.3	Nicht überbaute Grundstücksflächen und Hofflächen	23
1.4	Einfriedungen	23
1.5	Stützmauern	23
1.6	Werbeanlagen und Automaten	23
<hr/> Teil B: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB		24
1	Beschreibung des Vorhabens	24
2	Begründung der Notwendigkeit des Wohngebietes, Variantendiskussion.....	24
3	Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen	24
4	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	24
5	Bestandsbeschreibungen der Umwelt / Schutzgüter und Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	25
5.1	Schutzgebiete und geschützte Bereiche	25
5.2	Schutzgut Boden	26
5.3	Schutzgut Wasser	27
5.4	Schutzgut Klima/Luft	27
5.5	Schutzgut Arten und Biotope	28
5.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	29
5.7	Schutzgut Mensch/Erholung	30
5.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	30
5.9	Wechselwirkung	31

6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung.....	31
7	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	31
8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring).....	33
9	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	33
9.1	Boden	34
9.2	Wasser	36
9.3	Klima/Luft	37
9.4	Arten und Biotope	37
9.5	Landschaft, Mensch und Erholung	40
9.6	Kultur und sonstige Sachgüter	40
9.7	Übersicht der Bewertung des Eingriffs und Ausgleichs hinsichtlich aller Schutzgüter inklusive Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	41
10	Monetäre Ausgleichsberechnung	48
11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51

Teil A: Planungsbericht

I. Bebauungsplanung

1 Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet „Hub“ liegt am südöstlichen Ortsrand des besiedelten Hangbereichs des Stadtteils Sprantal und östlich der Straße „Am Kuchenberg“. Es handelt sich um ein nach Westen geneigtes Hanggelände, das als Acker- und Wiesenfläche genutzt wird. Im Westen grenzt es direkt an das bestehende Wohngebiet „Im Wasen“, das im Jahr 2003 erschlossen wurde und mittlerweile nahezu vollständig bebaut ist. Im Norden, im Osten und im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

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

1.2 Gebietsgröße und Bestand

Das Gebiet hat eine Größe von 1,69 ha und ist durch eine hängige Lage gekennzeichnet. Die Höhendifferenz von Westen nach Osten beläuft sich etwa auf 15 m. Es ist unbebaut und besteht nahezu vollständig aus Wiesen- und Ackerflächen (Grünland).

1.3 Geltungsbereich

Durch die geplante Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft begründet. Zum ökologischen Ausgleich werden Ausgleichsflächen außerhalb des zukünftigen Baugebiets festgesetzt und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Es sind vier voneinander getrennte Teilbereiche vorgesehen, von denen drei ausschließlich dem ökologischen Ausgleich zugeordnet sind.

2 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung eines kleinen Neubaugebietes für den Stadtteil Sprantal, das eine Erweiterung des bestehenden Neubaugebietes „Im Wasen“ darstellt.

Aktuell sind in Sprantal insgesamt zwar noch 10 Baulücken vorhanden (Stand Dezember 2016), diese sind jedoch alle in privater Hand und kommen bedingt durch die seit Jahren andauernde Niedrigzinsphase nur in Ausnahmefällen auf den Markt. Im Rahmen der Förderung der Innenentwicklung wird an ihrer Aktivierung im Rahmen eines umfassenden Beratungsangebots und ergänzender Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Bretten gearbeitet. Es muss jedoch beachtet werden, dass Baulücken praktisch auf dem Markt so gut wie nicht vorhanden sind und nur äußerst langsam geschlossen werden.

Für das Plangebiet „Hub“ wurden bereits ab 2001 Überlegungen zu Erschließung und Bebauung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Im Wasen“ angestellt. Es stellt damit eine Erweiterung des mittlerweile fast vollständig bebauten Wohngebiets dar. Es besteht eine rege Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Die 13 Bauplätze im Baugebiet „Im Wasen“ wurden im Zeitraum von November 2003 bis August 2005 komplett vergeben bzw. verkauft. Drei Bauplätze wurden im Umlegungsverfahren an Eigentümer der vorherigen Acker- und Wiesenflächen rückübertragen. Weitere drei Grundstücke wurden an junge Familien aus Sprantal verkauft. Von den übrigen sieben Bauplätzen wurde einer an eine Familie aus der Brettener Kernstadt und sechs an Familien aus der Region veräußert.

Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2008 ruhte das Verfahren einige Zeit. Dies begründet sich durch die Laufzeit des „Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum“ (ELR), in dem Investitionen in den Dorfkern gelenkt werden sollten. Das Ziel der Ortserweiterung am östlichen Ortsrand wurde dafür aufgeschoben. Seit der Programmaufnahme im Jahr 2009 wurden 16 Projekte entlang der Ortsstraße gefördert. Einige Maßnahmen dauern bis heute an.

Mit der Wohngebietsentwicklung soll nun der Eigenbedarf der Sprantaler Bevölkerung an Wohnbauflächen befriedigt werden. Für einen Bauplatz im Gebiet „Hub“ haben zehn Familien aus Sprantal Interesse an einem Bauplatz gezeigt und einen Grundstücksbewerberbogen bei der Stadt abgegeben. Das Wohngebiet soll jungen Familien ermöglichen, in ihrem Heimatort zu bauen. Das geplante Gebiet soll darüber hinaus dazu beitragen, die Auslastung und den Erhalt des Kindergartens in Sprantal zu sichern, was von besonderer Wichtigkeit ist, da der Ortsteil insgesamt nur über wenige Infrastruktureinrichtungen verfügt.

Aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2005 ergibt sich aufgrund des Eigenbedarfs unter Beachtung einer zugrunde gelegten Einwohnerdichte von 50 E/ha in Sprantal im Zeitraum von 2000 – 2015 die Notwendigkeit der Neuausweisung von insgesamt ca. 2 ha Wohnsiedlungsfläche.

Das neue Gebiet „Hub“ hat eine Bruttobaulandfläche von 1,69 ha (Nettobauland ca. 1,08 ha) und soll Platz für ca. 21 Bauplätze bieten. Rein rechnerisch lassen sich im neuen Baugebiet bei 1,4 Wohneinheiten je Bauplatz, dem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und einer Einwohnerdichte von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit etwa 70 Personen in diesem Bereich ansiedeln.

Die aktuelle Einwohnerzahl von Sprantal beträgt 408 Einwohner (Stand 31.12.2016). Unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs sowie der nicht auf den Markt gelangenden Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken ist die Ausweisung eines Neubaugebiets gerechtfertigt. Zudem wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass der Bauflächenbedarf bereits nachgewiesen wurde.

Im Plangebiet sollen vorrangig Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in Form von frei stehenden Häusern und Doppelhäusern entstehen. Im südöstlichen Bereich ist ein Grundstück für den Mietwohnungsbau (mit ca. 4 Wohneinheiten) angedacht. Im südlichen Bereich ist ein Dorfgebiet festgesetzt, welches das Nebeneinander von land- und forstwirtschaftlichen Belangen sowie einer Wohnnutzung ermöglichen soll. Auf diesen Flächen ergibt sich ein größerer Spielraum an zulässigen Nutzungen (z. B. kleine Wirtschaftsstellen, Nutzgärten, Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Geräte), der von einem Teil der Sprantaler Bürgerschaft ausdrücklich gewünscht wurde. Es gilt, die neue Wohnbebauung an die vorhandene angrenzende bauliche Struktur von Sprantal anzubinden und das Orts- und Landschaftsbild ansprechend zu gestalten.

3 Übergeordnete Planungen

In der Strukturkarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein in seiner Fassung vom 13. März 2002 ist der Bereich „Hub“ in Sprantal gemäß Raumnutzungskarte als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung dargestellt. Regionalplanerische Belange stehen der Siedlungserweiterung demnach nicht entgegen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim ist eine 1,3 ha große Fläche als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt, die sich östlich an das Wohngebiet „Im Wasen“ anschließt. Von Nord nach Süd hat die Fläche eine Ausdehnung von ca. 210 m und von Westen nach Osten ist sie ca. 70 m tief. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hub“ befindet sich bis auf die vorgesehene Ausgleichsfläche im südlichen Bereich innerhalb dieser Abgrenzung und ist daher aus dem wirk-

samen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzung eines Dorfgebiets im südlichen Bereich des Plangebiets geht mit der Interpretation des Flächennutzungsplanes konform. Auch dieser Bereich dient vorrangig der Wohnnutzung, auch wenn dort die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zu beachten sind und Nutzungen dieser Art auch auf diesen Flächen möglich sind.

Die Ausweisung eines neuen Baugebiets in Sprantal wurde ebenfalls im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) gefordert. Sonstige übergeordnete Zielsetzungen stehen dieser Bebauungsplanung nicht entgegen.

4 Inhalt der Planung

4.1 Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung

Das Baugebiet „Hub“ stellt die Erweiterung des bestehenden Wohnquartiers „Im Wasen“ dar. Dementsprechend sollen auch die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Im Wasen“ aufgegriffen werden. Ziel der Planung ist eine moderate bauliche Verdichtung mit einem relativ hohen Freiflächenanteil. Im Zuge des schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken, insbesondere durch Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze, so gering wie möglich gehalten werden.

Im gesamten Plangebiet sind frei stehende, bis zu zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser angedacht. Aufgrund der Hanglage mit ihrer Topografie muss eines der beiden Vollgeschosse im Untergeschoss oder im Dachgeschoss liegen. Firstrichtungen werden entgegen den Festsetzungen des bestehenden Gebietes „Im Wasen“ nicht festgesetzt, da dort bereits einige Ausnahmen hinsichtlich der Firstrichtung gewährt wurden, um etwa eine effizientere Solarenergienutzung zu ermöglichen. Eine homogene Dachlandschaft ist daher in diesem Bereich ohnehin nicht vorhanden.

Im Osten und im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Brettener Kraichgau“ an, sodass dieser Bereich zukünftig nicht bebaut werden kann. Daher kann auf eine Anbindungsmöglichkeit des östlichen und südlichen Bereichs verzichtet werden. Um die landwirtschaftlichen Flächen erreichen zu können, ist entlang der Ost- und Südseite des Geltungsbereichs eine Verkehrsfläche für die Landwirtschaft als Wirtschaftsweg vorgesehen.

Angebunden wird das Gebiet „Hub“ über die Straße „Am Kuchenberg“. Diese Straße „Am Kuchenberg“ wird verlängert und auf den Hang in Richtung Busardweg geführt. Durch einen Versatz der Straße im Plangebiet wird die ungleiche Breite des Plangebietes ausgeglichen, sodass etwa gleich große Grundstücke entlang der erschließenden Straße entstehen. Die Erschließungsstraße war ursprünglich (vgl. Bebauungsplankonzept „Im Wasen“) als

verkehrsberuhigter Bereich konzipiert, wird nun jedoch als übliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es wird angestrebt, auf dieser Verkehrsfläche eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 20 km/h oder 30 km/h vorzunehmen. An der Westseite der Verkehrsfläche verläuft ein Gehweg, um die Fahrbahn mit dem motorisierten Individualverkehr vom Fußverkehr zu trennen. Die Erschließungsstraße soll lediglich den Ziel- und Quellverkehr der neuen Anwohner aufnehmen.

Neben den privaten Stellplätzen werden 14 öffentliche Parkplätze angelegt, die Besuchern des Wohngebietes dienen sollen.

Die Einbindung der Siedlungsflächenerweiterung in die Umgebung soll durch eine Eingrünung des Ortsrandes mit kraichgautypischen Sträuchern und durch die Pflanzung von Streuobstbäumen gewährleistet werden. Auch innerhalb des Gebiets tragen Pflanzgebote sowie die Festsetzung von Straßenbäumen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität bei. Durch den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche teils planintern, teils außerhalb des zukünftigen Baugebiets durchgeführt werden. Diese geplanten Maßnahmen werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Bei der Entwicklung des neuen Wohngebiets dürfen keine Verstöße gegen den Artenschutz vorliegen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände wird als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP – bezeichnet. Das Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Scheckeler, aus Rauenberg, hat die artenschutzrechtliche Untersuchung für das Baugebiet vorgenommen und den als Anlage beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Die darin zum Artenschutz vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind in die Bebauungsplansatzung aufgenommen.

Für das neue Baugebiet sind im schriftlichen Teil der Bebauungsplansatzung größtenteils die gleichen bauplanungs- und grünordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen sowie größtenteils die gleichen örtlichen Bauvorschriften erlassen, die bereits für das angrenzende bestehende Gebiet „Im Wasen“ gelten. Einige Festsetzungen und Vorschriften wurden jedoch angepasst oder modifiziert, um der aktuellen Gesetzeslage zu entsprechen und um neue Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Darunter fallen insbesondere folgende Punkte:

- Ausdifferenzierung der Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Beherbergungsbetrieben, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)
- Festsetzung eines Dorfgebiets MD 1 im südlichen Bereich des Plangebiets. Dieser Bereich soll eine größere Toleranz gegenüber der landwirt-

schaftlichen Hofstelle südwestlich des Plangebiets aufweisen und die Möglichkeit bieten, neben Wohngebäuden auch land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen zu errichten, wenn diese das Wohnen im nördlichen Bereich nicht beeinträchtigen.

- Festsetzung einer Verkehrsfläche statt einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, da verkehrsberuhigte Bereiche eine Länge von 100 m aufgrund haftungsrechtlicher Konsequenzen nicht überschreiten dürfen.
- Zulässigkeit von Terrassen ohne Überdachung außerhalb der Baufenster
- Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebiets
- Erhöhung des Stellplatznachweises auf 2 je Wohneinheit (gilt nicht für Wohneinheiten unter 60 m²)
- Nutzungsschablone WA2 mit abweichenden Maßen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses

Teilweise werden auch textliche/redaktionelle Änderungen im Vergleich zum Baugebiet „Im Wasen“ vorgenommen. Durch die ähnlichen Festsetzungen soll die Gleichbehandlung der Bauherrschaften in den beiden zusammenhängenden Baugebieten berücksichtigt werden.

4.2 Alternativen

Die vorliegende Planung stellt eine Entwicklung aus den übergeordneten planerischen Vorgaben dar.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim sind in Sprantal zwei geplante Wohnbauflächen dargestellt, zum einen das Gebiet „Im Wasen“, zum anderen das Gebiet „Hub“. Die Satzung für den Bebauungsplan des Gebiets „Im Wasen“ wurde 2002 beschlossen und in den Folgejahren wurde das Gebiet erschlossen und bebaut. Es steht damit keine weitere Fläche in Sprantal als Alternative zur Verfügung. Die Stadt Bretten ist bestrebt, die 10 vorhandenen Baulücken zu schließen, jedoch sind diese aufgrund der Bevorratung der Eigentümer dem Markt de facto entzogen. Es bestehen seitens der Stadt Bretten daher keine Möglichkeiten, dass diese Bauplätze bauwilligen Bürgern zur Verfügung stehen.

Aktuell ist das Potenzial an verfügbaren Bauplätzen im Innenbereich von Sprantal zu gering, um die Nachfrage nach verfügbaren Bauplätzen zu befriedigen. Die Bauplatznachfrage wird nicht nur durch den Eigenbedarf des Ortes Sprantal bestimmt, sondern resultiert auch aus dem mangelnden Angebot in der gesamten Stadt Bretten.

Das Gebiet „Hub“ kann an die vorhandene Infrastruktur (Erschließung und Kanäle) angeschlossen werden, da bereits bei der Planung des Gebiets „Im Wasen“ die spätere Erweiterung durch das Gebiet „Hub“ berücksichtigt wurde. Durch die Realisierung des Gebiets „Hub“ besteht langfristig zudem die Möglichkeit, in der Zukunft möglicherweise eine Bebauung bis hin zum Busardweg fortzuführen und damit den bestehenden Siedlungskörper von Sprantal an der Ostseite abzurunden.

4.3 Voraussichtliche Wirkungen

Von dem neuen Wohngebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Störungen der Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten „Im Wasen“ und „Am Söllinger / Habichtweg“ zu erwarten. Durch die Erschließung der rund 21 Bauplätze über die vorhandene Wohnstraße „Am Kuchenberg“ wird sich das Verkehrsaufkommen dort etwas erhöhen. Legt man 70 Einwohner im neuen Wohngebiet zugrunde und geht man davon aus, dass etwa 1/3 der Bewohner kein Pkw fährt, so führen ca. 46 Personen Pkw-Bewegungen durch. Legt man 4 Ortsveränderungen mittels Pkw pro Person und Tag zugrunde, ergibt sich ein Gesamtverkehrsaufkommen von 185 Bewegungen pro Tag. In den Spitzenzeiten am Morgen und am Nachmittag ist von ca. 19 Pkw-Bewegungen / Stunde (1/10 des Tagesaufkommens) auszugehen. Dies entspricht einem geringen Verkehrsaufkommen.

Voraussichtliche Auswirkungen des Plangebiets auf den derzeitigen und späteren Umweltzustand werden im Umweltbericht dargestellt. Eine alternative städtebauliche Konzeption am gleichen Standort hätte im Wesentlichen die gleichen Auswirkungen auf die dargestellten Schutzgüter.

4.4 Infrastrukturen

4.4.1 Soziale Infrastruktur

In Sprantal gibt es aufgrund der geringen Einwohnerzahl nur ein Grundangebot an Infrastruktureinrichtungen. Schulen stehen in ausreichender Zahl in der Kernstadt Bretten zur Verfügung und sind über die Buslinie 733 zu erreichen.

Vor Ort gibt es eine Kindertagesstätte, deren zukünftige Auslastung auch durch den Zuzug von jungen Familien gesichert werden soll.

Die Versorgung mit Kinderspielplätzen und Bolzplätzen ist gegeben. In einer Entfernung von etwa 250 m befindet sich ein größerer Spielplatz, der auch von den zukünftigen Bewohnern des Gebietes „Hub“ mitgenutzt werden kann.

Zur Lebensmittelversorgung fährt seit 2008 das Cap-Mobil an zwei Wochentagen den Ortsteil an. Der Dorfplatz in Sprantal bildet den Dorfmittelpunkt des Ortsteils, wo sich auch das Gebäude der Ortsverwaltung befindet. In Sprantal gibt es zudem ein lebendiges Vereinsleben (z. B. Feuerwehr, DRK, Köhlerverein).

4.4.2 Äußere und innere Verkehrserschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Sprantal“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Buslinie 733 (Bretten – Pforzheim) verbindet den Ortsteil mit der Kernstadt Bretten sowie mit dem Zentrum von Pforzheim. Die Bushaltestelle liegt in einer Entfernung von ca. 200 m vom Plangebiet entfernt (Luftlinie).

Die Verbindung wird etwa stündlich bedient. Am Bahnhof Bretten erfolgt die weitere Anbindung an die übrigen Buslinien des Karlsruher Verkehrsverbundes sowie an die weiteren Stadtbahnlinien.

Individualverkehr

Das Gebiet wird über die Straße Am Kuchenberg an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese führt zum Habichtweg, welche in die Nußbaumer Straße mündet, die Sprantal an die Kernstadt anbindet.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße Am Kuchenberg. Diese wird in einer Linkskurve den Hang hinaufgeführt und verläuft in nördlicher Richtung bis zur Plangebietsgrenze.

Die neue Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ist als Verkehrsfläche mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 20 km/h oder 30 km/h konzipiert. Daneben wird auf der Westseite der Fahrbahn ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m angelegt. Die bestehende Straße Am Kuchenberg ist bereits ein verkehrsberuhigter Bereich. Aufgrund einer nicht zumutbaren Länge von über 100 m kann der verkehrsberuhigte Bereich nicht weiter ausgeweitet werden. Eine Verschwenkung der Fahrbahn dient jedoch zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit. Die Straße hat eine Funktion als Wohnstraße, die von ihren Abmessungen auch von größeren Fahrzeugen wie LKW (z. B. während der Bauphase) und 3-achsigen Müllfahrzeugen genutzt werden kann. Im Straßenraum sind insgesamt 14 Besucherparkplätze entlang der erschließenden Straße vorgesehen. Im nördlichen Bereich wird die geplante Straße in westlicher Richtung an die Straße Am Kuchenberg angebunden.

Ein Wirtschaftsweg / Mistweg wird im Osten entlang der Plangebietsgrenze angelegt, der an zwei Stellen an die Straße Am Kuchenberg angeschlossen ist. Er dient als Abstandsfläche zwischen den Bauplätzen und den östlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Mistweg erleichtert zudem die Durchführung von Pflegemaßnahmen der rückwärtig verlaufenden Pflanzgebote und erschließt die landwirtschaftlichen Flächen. Ein weiterer Wirtschaftsweg zweigt im südlichen Bereich von der geplanten Straße ab und ermöglicht die Zuwegung zu den südlichen landwirtschaftlichen Flächen.

Die Anbindung an das örtliche Fußwege- und Radroutennetz erfolgt über das vorhandene und das geplante Straßen- und Wegenetz.

4.4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom-, Wasser- und Telekommunikation erfolgt über das bestehende örtliche Netz und ist mit den üblichen Erschließungskosten verbunden. Die Erschließung des Gebietes mit dem Medium Gas ist in den nächsten Jahren nicht vorgesehen.

Die Ableitung des Abwassers aus dem Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem (analog zum Gebiet „Im Wasen“) über die bestehenden Kanalleitungen in der Straße Am Kuchenberg. Das häusliche Schmutzwasser wird in einem Abwasserkanal über den Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 1821) in das Verbandsnetz geleitet, während das Niederschlagswasser über einen Graben und einen Ableitungskanal in den verdolten Bachlauf (Hungergraben) eingeleitet wird, der parallel zur Nußbaumer Straße verläuft.

Unter Berücksichtigung der stadtökologischen Aspekte, das Regenwasser nahe seines Entstehungsortes dem Wasserkreislauf mittels Gartenbewässerung wieder zukommen zu lassen und den Trinkwasserverbrauch zu reduzieren, kann das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden - Zisternen sind daher grundsätzlich zulässig, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Diese können auch dazu dienen, das Regenwasser bei Starkregen zeitversetzt und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Zur Erhöhung des Wasserdrucks ist im Rahmen der Erschließung die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage im Bereich des Zwickerwegs (nähe Friedhof) notwendig, da ein ausreichender Ruhe- bzw. Fließdruck bei Realisierung des Neubaugebiets nicht mehr gegeben ist. Das Regelwerk empfiehlt Ruhe- drücke von 4 bis 6 bar bzw. Fließdrücke von >2 bar. Durch den Bau der Druckerhöhungsanlage durch die Stadtwerke Bretten werden die Bereiche „Am Kuchenberg, Bussardweg, Habichtweg“ mit einem höheren und ausreichenden Wasserdruck versorgt. Die Versorgung von Sprantal wird dadurch in zwei Zonen getrennt (Hochzone/Niederzone), sodass die Mindestversorgungsdrücke ausreichend gesichert sind.

4.5 Geotechnik

Der Kraichgau bildet eine Senke zwischen den Sandsteinmassiven des Odenwalds und denen des Schwarzwalds. Im Westen ist die Randverwerfung des Rheingrabens Grenze, im Osten die Erhebung des Strom- und Heuchelberggebietes. Geprägt wird die Landschaft von den überwiegend lößbedeckten Höhenrücken der Muschelkalk-Schichten. Lediglich in wenigen Bereichen des Brettener Gemarkungsgebiets sind noch Reste der ehemals geschlossenen Keuperschicht vorhanden.

Die Täler des Kraichgaus sind oft tief bis in den oberen Muschelkalk eingeschnitten sowie mit Löß oder Lehm angefüllt, der von den Höhenlagen angeschwemmt wurde.

Das Plangebiet liegt im Bereich des oberen und verkarsteten Muschelkalkes, der von Löß- und Lößlehmschichten überdeckt ist. Die hierauf entstehenden Böden sind bereits bei geringer Hangneigung erosionsgefährdet. Vorherrschende Bodentypen sind u.a. tiefe Pararendzinen auf schwach lehmigen bis lehmigen Schluff bzw. Parabraunerde - Pararendzinen auf schluffigem Lehm. Die Böden sind in der Regel kalkreich, die jahrhundertelange Bewirtschaftung kann stellenweise bereits eine Entkalkung verursacht haben. Nähere Untersuchungen hierzu liegen für das Gebiet jedoch nicht vor.

4.6 Grünordnung und Landschaftspflege

Die grünordnerischen Festsetzungen sind so getroffen worden, dass ein neuer Ortsrand entsteht, der durch die geplanten Pflanzungen in das Landschaftsbild eingebunden wird.

Zur Begrenzung negativer klimatischer Auswirkungen und zur Gewährleistung eines guten Kleinklimas ist eine offene Bebauungsstruktur vorgesehen. Mittels festgesetzter Straßenbäume, der Festsetzung von Pflanzgeboten und durch hohe Freiflächenanteile auf den Grundstücken wird eine innere Durchgrünung des Plangebietes angestrebt. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um die Durchgrünung mit heimischen Bäumen zu forcieren. Das neue Wohngebiet soll neben der Durchgrünung auch eine Eingrünung an seinen Rändern erhalten, letzteres mit dem Ziel, einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Die Eingrünung wird durch die Pflanzgebote auf den privaten Bauflächen in Richtung der freien Landschaft erreicht.

Die Eingrünung wird auch dadurch erforderlich, um einen Schutzabstand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten sowie zu den bestehenden geschützten Biotopen zu erreichen. Der erforderliche Eingriff in die be-

stehenden Biotope an zwei Stellen wird in doppeltem Umfang ausgeglichen (siehe Maßnahme M2).

Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind Teil der auch innerhalb des Baugebiets stattfindenden Ausgleichsmaßnahmen. Neben einer Reihe von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Baugebiet wird durch schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets ein Vollaussgleich aller Schutzgüter sichergestellt.

4.7 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

4.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll vornehmlich dem Wohnen dienen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. In den Bereichen WA1 und WA2 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 1-3 BauNVO zulässig. Ergänzend sind auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig. Im Bereich MD1 sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume, die der Berufsausübung freiberuflich Tätiger dienlich sind, zulässig.

Zur Anpassung des Gebietscharakters an den Charakter des bestehenden angrenzenden Wohngebiets „Im Wasen“ und um den Verkehr im Inneren des Gebietes so gering wie möglich zu halten, sind alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sowie § 5 Abs. 2 Nrn. 5-9 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Durch diese Festsetzung wird in dem kleinen Baugebiet mit minimierten Erschließungsanlagen (zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur Kostenminimierung) bereits im Vorfeld eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Plangebiet selbst und im angrenzenden bestehenden Wohngebiet unterbunden. Zusätzlich wird dadurch verhindert, dass es zu einer Überlastung der hierfür nicht ausgelegten Erschließungsstraße im Plangebiet kommt. Um den ländlichen Charakter des Gebietes aufzunehmen, sind nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Dadurch sollen auch Strukturen ermöglicht werden, die einen Mehrwert für ganz Sprantal darstellen, ohne die Wohnnutzung zu beeinträchtigen.

Der südliche Bereich ist als Dorfgebiet festgesetzt, um eine größere Toleranz für den landwirtschaftlichen Betrieb südwestlich des Plangebiets zu schaffen und das Nebeneinander von dieser Hofstelle und dem Wohnen konfliktfrei zu ermöglichen. Auch wurden in der Vergangenheit Wünsche formuliert, um landwirtschaftliche Geräte und nebenerwerbswirtschaftliche Betriebe unterzubringen. Das festgesetzte Dorfgebiet bietet die Möglichkeit solche Nutzungen zuzulassen, ohne das nördliche angrenzende Wohnen zu beeinträchtigen. Auf den als Dorfgebiet festgesetzten Flächen ergibt sich ein größerer Handlungsspielraum für mögliche Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Land- und Forstwirtschaft stehen. Daher weisen diese Grundstücke auch größere Grundstücksgrößen, größere Baufenstertiefen und höhere Werte für die Grund- und Geschossflächenzahl auf.

Die dort zu realisierenden Nutzungen unterliegen dennoch dem Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO und dürfen die allgemeinen Wohngebiete nicht unzumutbar stören. Im Dorfgebiet selbst müssen höhere Werte für Immissionen hingenommen werden als in den allgemeinen Wohngebieten. Dies gilt insbesondere für Geruchsimmissionen, die vom landwirtschaftlichen Betrieb südwestlich des Plangebiets stammen. Es soll erreicht werden, dass das Vorhandensein einer landwirtschaftlichen Hofstelle und die gewünschte Wohnnutzung konfliktfrei nebeneinander funktionieren. Daher wurde in einer Einschätzung durch das Büro Lohmeyer, Karlsruhe, der Nachweis erbracht, dass unter aktuellen Rahmenbedingungen keine Konflikte hinsichtlich der Geruchsemissionen zu erwarten sind.

4.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im allgemeinen Wohngebiet an der angrenzenden Wohnbebauung, die in einem allgemeinen Wohngebiet entsprechend weniger stark verdichtet ist. Zudem wird damit auf die örtlich vorhandene Hanglage am Ortsrand reagiert und die Höhenentwicklung über das gesamte Plangebiet gesteuert.

Das Gebiet soll vorwiegend der Errichtung von Wohngebäuden mit Gartenflächen für junge Familien dienen und wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Im WA2 wird die GFZ auf 0,6 angehoben, um die Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses zu erleichtern. Damit bleiben die GRZ und die GFZ unter der in § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet festgelegten Obergrenze. Im Dorfgebiet MD1 sind größere Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,8 möglich, weil diese Flächen mit einer höheren Grundstücksausnutzung (z. B. mehrere Nebenanlagen, Betriebsstätte und

Wohngebäude) einhergehen. Im Dorfgebiet MD1 werden Nutzungen ermöglicht, die einen größeren Platzbedarf auslösen und sich von den allgemeinen Wohngebieten unterscheiden. Daher wurden hierfür abweichende Festsetzungen getroffen. Dennoch bleiben die festgesetzten Werte auch unter der Obergrenze für Dorfgebiete gemäß § 17 BauNVO. Grund für diese niedrigeren Festsetzungen im WA und MD ist eine angestrebte Reduzierung der versiegelten Fläche und eine angestrebte Durchgrünung des Gebiets. Dies ist auch unter klimatischen Gesichtspunkten sinnvoll und ermöglicht eine bessere Durchlüftung des Gebietes. Die bauliche Dichte wird damit auf ein Maß, das dem ländlichen Charakter der Region entspricht, reduziert.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind nach § 20 Abs. 3 BauNVO auch die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Dach- und Untergeschoss vollständig anzurechnen.

Da das Gelände von West nach Ost um etwa 10-15 m ansteigt, werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit einer Begrenzung der maximalen Geschossigkeit getroffen. Ziel ist eine der Topografie angepasste und harmonische Höhenentwicklung der Gebäude. Die Wandhöhen dürfen im WA1 und MD1 maximal 6,50 m und im WA2 maximal 7,50 m betragen. Eine Überschreitung um 50 cm am tiefsten Punkt des Geländes soll Bauvorhaben auf topografisch anspruchsvollen Grundstücken erleichtern. Darüber hinaus können bei sehr schwierigen Geländebedingungen nach Absprache mit dem Amt Stadtentwicklung und Baurecht auch Ausnahmen für die talseitigen Wandhöhen ermöglicht werden.

Die Firsthöhe darf die ausgeführte Wandhöhe um 5,50 m übersteigen. Diese Festsetzung ermöglicht es, zwei Vollgeschosse und ein bewohnbares Dachgeschoss zu realisieren und gibt den zukünftigen Bauherren dennoch ausreichenden Raum für eine individuelle architektonische Ausgestaltung der Gebäude.

Die geplante bauliche Nutzung fügt sich somit hinsichtlich der Höhenentwicklung in die Umgebung ein und stellt zusammen mit der bestehenden Bebauung einen harmonischen Übergang zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche bzw. zum Landschaftsschutzgebiet sicher. Die Festsetzungen zu den Höhen lehnen sich an die getroffenen Festsetzungen des Baugebietes „Im Wasen“ an, sodass eine Gleichberechtigung der Bauherren sowie ein harmonisches Gesamtbild der beiden Baugebiete erzeugt werden.

4.7.3 Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke

Eine Beschränkung der maximalen Grundstücksgröße im Bereich WA1 auf 650 m² trägt der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und stellt sicher, dass das Baugebiet ausreichend Bauplätze für

die Sprantaler Bevölkerung bietet und eine angemessene Siedlungsdichte erreicht wird. Das Baugrundstück für den angestrebten Mietwohnungsbau im südlichen Bereich des Plangebiets weist keine maximale Grundstücksgröße auf, um dort ausreichend Wohneinheiten sowie zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze unterzubringen. Gleiches gilt für das Dorfgebiet im Süden, wo naturgemäß größere Grundstücksgrößen benötigt werden, um die angestrebten Nutzungen dort realisieren zu können.

Die Festsetzung des Höchstmaßes für Baugrundstücke korrespondiert mit der Festsetzung des Baugebiets „Im Wasen“, sodass die Gleichberechtigung der Bauherren im allgemeinen Wohngebiet gewährleistet ist.

4.7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Neben der offenen Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Damit soll eine nachfragegerechte und aufgelockerte Bebauung erreicht sowie eine klimatische Barrierewirkung durch eine Zeilenbebauung vermieden werden. Dies entspricht der für Sprantal typischen Siedlungsstruktur außerhalb des Ortskerns und insbesondere der vorhandenen Bebauung im bereits bestehenden Neubaugebiet „Im Wasen“.

Da es sich beim vorhandenen Gelände um ein topografisch eher anspruchsvolles Gelände handelt und damit möglicherweise die Errichtung von Garagen unter Beachtung von § 6 LBO Baden-Württemberg erschwert wird, können Garagen entlang der seitlichen Grundstücksgrenze ausdrücklich in abweichender Bauweise an der Grenze errichtet werden, sodass auch größere Wandflächen von über 25 m² möglich sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Dorfgebiete weisen mit 15 m Baufenstertiefe einen größeren Spielraum für Wahl des Standorts der baulichen Hauptanlage auf, da dort eine größere Flexibilität notwendig ist, um die angestrebten Nutzungen auf den Grundstücken zu ermöglichen. Auch das geplante Mehrfamilienhaus im Bereich WA2 ist weniger eng gefasst, um einen größeren Baukörper platzieren zu können.

Terrassen dürfen außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden. Sie beeinträchtigen die von außen wahrnehmbare Erscheinung von Bauten nicht. Der flexiblere Umgang mit Terrassen dient der Erleichterung der Bauausführung.

Untergeordnete Bauteile sowie Vorbauten dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 15 m² die Baugrenzen überschreiten. Dies ermöglicht eine bessere Ausnutzung des vorhandenen Baufensters mit dem Hauptgebäude und stellt eine Erleichterung für die Ausgestaltung von Bauvorhaben dar. Zur Definition von untergeordneten Bauteilen sowie Vorbauten wird auf die Landesbauordnung – Baden Württemberg verwiesen.

4.7.5 Zulässigkeit von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung und Qualität sind Garagen, Carports sowie Nebengebäude von mehr als 10 m² in den Bereichen WA1 und WA2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze beeinflussen das Erscheinungsbild nur unwesentlich und sind daher unter Berücksichtigung des Begrünungsgebots in der Hausvorzone zulässig. Um die städtebauliche Qualität zu sichern und den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, sind Nebenanlagen in der Hausvorzone unzulässig und ansonsten nur in begrenztem Flächenumfang zulässig.

Um die festgesetzte Streuobstwiese in ihrer Beschaffenheit zu schützen, müssen rückwärtige Nebenanlagen im MD1 einen Abstand von 1,50 m zur hinteren Grundstücksgrenze einhalten. Aufgrund der Notwendigkeit der besseren Grundstücksausnutzung können im Dorfgebiet auch Nebenanlagen, die eine größere Grundfläche als 10 m² aufweisen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4.7.6 Duldung von Versorgungseinrichtungen

Da der öffentliche Verkehrsraum sehr begrenzt ist, ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf privatem Grund zu dulden.

4.7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Private Grünflächen

Um einen Beitrag zur Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu leisten, der Durchgrünung des Gebiets zu dienen und aus gestalterischen Gesichtspunkten werden sowohl Pflanzgebote sowie die Anpflanzung eines heimischen Laub- oder Obstbaumes je angefangene 200 m² Grundstücksfläche als auch die Pflicht zur Begrünung und Bepflanzung der Vorgärten festgesetzt. Die Pflanzgebote auf den privaten und öffentlichen Flächen dienen auch dem planinternen Ausgleich für den durch die Schaffung des Wohngebietes erfolgten Eingriff. Zudem wird durch die Pflanzgebote die Fernwirkung des Neubaugebiets reduziert.

Um der heimischen Tierwelt Lebens- und Nahrungsraum zu bieten, dürfen nur einheimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste gepflanzt werden. Nicht standortgerechte Zierpflanzen sowie sonstige Pflanzen dürfen lediglich vereinzelt als Ergänzung gepflanzt werden. Reine Schotterflächen (vgl. Festsetzungen 8.2) in der Hausvorzone sind aufgrund ihres geringen Nutzens für die Natur und der dadurch fehlenden Durchgrünung des Plangebietes unzulässig.

Öffentliche Grünflächen

Zur Durchgrünung des Plangebietes sowie für eine optisch ansprechende Gestaltung des Wohngebietes werden entlang der Erschließungsstraße öffentliche Grünflächen in Verbindung mit der Anpflanzung von Straßenbäumen gemäß Pflanzliste festgesetzt. Die Baumpflanzungen sind spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die öffentlichen Grünflächen sorgen zudem an den festgesetzten Stellen für ansprechende Einfahrts- und Torsituationen und tragen damit zu einer Aufwertung des Wohngebiets bei.

Die Grünfläche ganz im Westen des Plangebiets schließt sich an die Verkehrsfläche an und soll als Wiese angelegt werden.

4.7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen dienen dazu, die Folgen des Eingriffs so gering wie möglich zu halten. Die Maßnahmen sollen insbesondere dem Artenschutz Rechnung tragen. Baumfällungen dürfen daher nur außerhalb der Vogelbrutsaison (Oktober bis Februar) erfolgen. Die Verwendung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung sowie die Ausrichtung der Beleuchtungskörper in das Plangebiet tragen dazu bei, die Fernwirkung durch Lichtemission zu beschränken.

Im nordöstlichen Bereich wurde in jüngerer Vergangenheit eine Schlingnatter entdeckt. Zum Schutz der Schlingnatter darf das Schnittgut nur zwischen März und Oktober entfernt werden.

Die übrigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen im Zusammenhang mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen und wurden u.a. durch das Büro Scheckeler, Rauenberg, erarbeitet. Auf das Gutachten und auf die Biologische Planung wird verwiesen.

Um den ökologischen und fachtechnischen Anforderungen gerecht zu werden, sind die Ausgleichsmaßnahmen sowie die o.g. Freistellung im Bereich der Schlingnatter in Begleitung bzw. Rücksprache mit einer biologischen Baubetreuung durchzuführen.

Maßnahmenfläche M1

Am südlichen Rand des Baugebietes ist eine ca. 3.100 m² große öffentliche Fläche zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Fläche dient dem planinternen Ausgleich für die Schaffung des neuen Wohngebietes und ist als Streuobstwiese auszubilden, die sich an die bestehende Fläche im westlichen Bereich anschließt. Pro 200 m² Fläche ist ein Gehölz der angegebenen Pflanzliste anzupflanzen. Innerhalb dieser Fläche sind jegliche bauliche Maßnahmen und gärtnerische Aktivitäten sowie Freizeitaktivitäten zu unterlassen, die dem Schutzzweck dieser Ausgleichsfläche widersprechen. Zur Eingrünung der öffentlichen Stellplätze im südlichen Kurvenbereich sind Strauchpflanzungen gemäß Rechtsplan durchzuführen.

Maßnahmenfläche M2

Der Biotopausgleich wird auf dem Flurstück Nr. 168 in Sprantal umgesetzt. Dieses liegt etwa 350 m vom Ort des Eingriffs in südöstlicher Richtung entfernt.

Auf dem Flurstück Nr. 168 befindet sich bereits ein Teilbereich des Biotops „Steinriegel südöstlich Sprantal, Gewinn Haubenäcker“ (Biotopnr.: 169182150488).

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Brettener Kraichgau (Lohnwald und Talbachniederung Neibsheim, Kuckucksberg und Aspe Büchig, Waldwingert Bauerbach, Großmulde Gölshausen, Weinberg Dürrenbüchig, Sprantal und Salzachtal Ruit).

Auf dem oben beschriebenen Standort werden Pflanzmaßnahmen und die Anlage von zwei Lesesteinriegeln zum Biotopausgleich vorgenommen. Die Maßnahmen sind in der Biologischen Planung des Büros Scheckeler, Rauenberg, ausführlich beschrieben, auf die verwiesen wird. Es werden einheimische Sträucher gepflanzt, die den bestehenden Gehölzbestand auf dem Steinriegel in östlicher Richtung erweitern und damit einen Beitrag zur Biotopvernetzung leisten, da in unmittelbarer Nähe das FFH-Gebiet „Mittlerer Kraichgau“ angrenzt.

Das Ersatzbiotop wird mit einer Länge von ca. 65 m und einer Breite von durchschnittlich 5 m entstehen. Die neu hinzukommende Fläche beträgt 336 m², entspricht damit also dem doppeltem Flächenumfang des Eingriffs.

Vor Beginn der Bauarbeiten, nach Herstellung des Ersatzbiotops und außerhalb der Brutzeit (zwischen Oktober und Februar) wird der vorhandene Teilbereich des Biotops im Plangebiet gerodet.

Maßnahmenflächen M3 und M4

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Eingriff in zwei Teilbereiche geschützter Biotope notwendig, die durch o.g. Maßnahmen ausgeglichen werden.

Daneben werden die Restbereiche der Biotope, die in das Plangebiet hineinragen im Rahmen einer Erstpflge aufgewertet. Die Maßnahme ist in der Biologischen Planung des Büros Scheckeler, Rauenberg, ausführlich beschrieben, auf die verwiesen wird.

Die Wiesenfläche zwischen den Biotopstrukturen wird durch die Maßnahme M4 in ihrer Nutzung gemäß o.g. Biologischer Planung extensiviert. Die Maßnahmen zur Erstpflge sind in Rücksprache mit einer biologischen Baubetreuung durchzuführen, um die ökologischen und artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu gewährleisten.

Maßnahmenfläche M5

Der vollständige Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen einer Gewässerrandstreifenaufwertungsmaßnahme am Hungergraben. Es soll ein naturnaher Gewässerrandstreifen mit einer Mindestbreite von 5 m angelegt werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung der im Rechtsplan als Maßnahme M5 gekennzeichneten Flurstücke ist in absehbarer Zeit aufgrund gesetzlicher Änderungen nicht mehr möglich, sodass die Ausbildung von Gewässerrandbereichen mit Gruppen heimischer Bäume und Sträucher mehrere positive Eigenschaften in sich vereint. Die bisher ausgeräumten und intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen werden in Dauergrünland umgewandelt und mit Initialpflanzungen aufgewertet, sodass der Gewässerrandstreifen einen Mehrwert für die Natur und insbesondere das Landschaftsbild aufweist. Es verknüpft durch die Anlage geeigneter Biotopstrukturen auch Lebensräume miteinander.

Auf den breiteren Flurstücken Nrn. 3705 und 3706 ist ein gestaffelter Aufbau (Baumschicht direkt am Ufer, dahinter Strauch- und Krautschicht, Dauerwiesenfläche bzw. Grasweg in den Randbereichen zum Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen) anzulegen. Diese Maßnahme entspricht dem Leitgedanken, dass das Ökosystem Gewässer durch ufernahe Bereiche maßgeblich geprägt wird und naturnahe Gewässerrandstreifen, die extensiv oder nicht genutzt werden, als Voraussetzung für eine naturnahe Entwicklung von Gewässern gesichert werden müssen.

Alle Flächen der Maßnahme M5 werden durch die Stadt Bretten erworben, sodass eine langfristige Sicherung und Pflege der Flächen gegeben ist. In den schmaleren Bereichen mit 5 m Breite sind einzelne oder in kleinen Gruppen versetzte standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen, da die geringe Breite keinen gestaffelten Aufbau, wie er am zweckdienlichsten ist,

zulässt. Die Abschnitte der gehölzbestandenen Gewässerrandstreifen sind bei Bedarf zu pflegen, eine un gelenkte Sukzession und natürliche Strukturentwicklung ist jedoch anzustreben.

Die geplante Schutzgut übergreifende Kompensationsmaßnahme trägt dazu bei, den Hungergraben in die landschaftlich und klimatisch begünstigte Kulturlandschaft des südlichen Kraichgaus einzubinden und wurde als Ergänzung zu o.g. Maßnahmen mit dem Büro Scheckeler, Rauenberg, abgestimmt.

4.7.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

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

5 Flächenspiegel, Planverwirklichung, Kostenschätzung

5.1 Flächenspiegel

Bezeichnung	Flächenanteil in m ²	Flächenanteil in %
Wohnbaufläche inklusive privater Pflanzgebote (Nettobau- land)	10.784	63,64
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen, Parkplätze, landwirt- schaftliche Wege)	2.915	17,20
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün, planinterne Aus- gleichsfläche)	3.246	19,16
Gesamtfläche Plangebiet	16.945	100,00

Zu erwartende Wohndichte bezogen auf das Neubaugebiet:

Bei der Berechnung der Einwohnerdichte wurden die Annahme eines Eigenbedarfs von 0,3 % der Wohneinheiten pro Jahr durch die weitere Senkung der Wohnungsbelegungsdichte, die Ergebnisse des aktuellen Mikrozensus 2011 für Baden-Württemberg und die aktuelle Plangebietsgröße berücksichtigt. Bei 20 Hauseinheiten in Einzel- und Doppelhäusern im neuen Baugebiet „Hub“ ergeben sich somit 28 Wohneinheiten (1,4 WE/Bauplatz). Im Mehrfamilienhaus können darüber hinaus etwa 4 Wohneinheiten untergebracht werden. Bei 2,2 Einwohnern je Wohneinheit werden zukünftig rein rechnerisch 70 Personen im Plangebiet leben. Die durchschnittliche Einwohnerdichte beträgt, bezogen auf eine Fläche von 13.699 m²

(Nettobauland und öffentliche Verkehrsfläche), 51 Einwohner je Hektar und liegt damit knapp über in der im Flächennutzungsplan 2005 angestrebten Wohndichte von 50 Einwohnern je Hektar. Davon ausgehend, dass im Plangebiet noch mehr Doppelhäuser realisiert werden, kann die angestrebte Wohndichte darüber hinaus noch gesteigert werden. Daneben entspricht eine Wohndichte von 51 Einwohnern je Hektar einer eher aufgelockerten Bebauung dörflicher Prägung und stimmt daher mit der Örtlichkeit von Sprantal überein.

Hauseinheiten (1,4 WE/HE)	21 HE mit 32 WE
---------------------------	-----------------

Einwohnerzahl (pro WE 2,2 E)	70 E
------------------------------	------

Wohndichte des Neubaugebietes (Nettobauland und öffentliche Verkehrsfläche = 1,34 ha)	51 E/ha
--	---------

Angestrebte Wohndichte entsprechend dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 sowie dem Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim	50 E/ha
--	---------

5.2 Planverwirklichung

Die Durchführung der Planung setzt eine Grundstücksumlegung voraus. Entsprechend der Grundsatzentscheidung im Gemeinderat wird auch das Baugebiet „Hub“ von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Beteiligung an einer freiwilligen Bodenordnung mit der Maßgabe einer Bauverpflichtung abhängig gemacht. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die baureif gemachten Grundstücke auch tatsächlich innerhalb eines Zeitraums von maximal 2 Jahren für Käufer und maximal 6 Jahren für Alteigentümer ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließung bebaut werden. Durch das Instrumentarium der Bauverpflichtung wird es auch möglich, dass Grundstücke, die nicht innerhalb der festgelegten Frist bebaut werden, wieder in die Verfügungsgewalt der Stadt Bretten zurückfallen, um sie tatsächlich Bauwilligen umgehend anbieten zu können.

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen des Gebietes kann erst begonnen werden, wenn alle Grundstückseigentümer dem Einwurf ihrer Fläche in die Baulandumlegung zugestimmt haben.

5.3 Kostenschätzung

Für die Erschließungsmaßnahmen entstehen voraussichtlich nachfolgende Kosten. Die Schätzung der Kosten erfolgte ämterübergreifend (Amt Technik und Umwelt) sowie in Zusammenarbeit mit der Stadtwerke Bretten. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen M1-M5) sind ebenfalls erfasst und korrespondieren mit dem berechneten Investitionsvolumen aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und der anschließenden Monetarisierung (vgl. 10 Monetäre Ausgleichsberechnung).

Maßnahmen	Geschätzte Kosten
Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze und Gehwege)	320.000 €
Anlage der Wirtschaftswege	31.500 €
Straßenbeleuchtung	34.200 €
Wasserversorgung	69.000 €
Druckerhöhungsanlage	35.000 €
Stromversorgung	25.000 €
Abwasserbeseitigung (Kanalmischsystem im Plangebiet inkl. Kontrollschächte und Hausanschlüsse)	395.000 €
Öffentliche Grünflächen (inkl. Straßenbäume und Sträucher)	4.500 €
Verwallung entlang der östlichen Plangebietsgrenze	5.000 €
Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleich innerhalb des Plangebiets M1: Streuobstwiese)	35.000 €
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleich außerhalb des Plangebiets M2-M5: Aufwertung Gewässerrandstreifen am Hungergraben, Erstpflege Biotope, Biotopausgleich, Extensivierung der Wiesenflächen)	61.500 €
Nebenkosten geschätzt 15% der o.g. Kosten (Ingenieurleistungen, Vermessung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Biologische Planung, Fachbeitrag zu Geruchsemissionen u.a.)	128.000 €
Gesamtkosten (netto)	1.143.700 €

Die Bruttokosten ergeben sich aus den Nettokosten zuzüglich der Mehrwertsteuer. Die Gesamtbruttokosten liegen bei schätzungsweise **1.361.000 €**.

II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes

1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg erlassen. Diese dienen auch der Einbindung des neuen Wohngebietes in die umgebende Landschaft sowie die bauliche Struktur von Sprantal. Ziel dabei ist es, moderne und individuelle Wohnformen zu ermöglichen und dennoch ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Siedlungserweiterung zu gewährleisten.

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der äußeren Gestaltung werden Vorschriften zur Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und zur Dachdeckung erlassen.

Die vorgeschriebenen Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung, zu Dachaufbauten und zur Dachdeckung leiten sich aus den bereits getroffenen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Im Wasen“ ab. Dadurch soll ein einheitliches Erscheinungsbild der angrenzenden Baugebiete erreicht werden, zumal die beiden Baugebiete eine recht exponierte Lage aufweisen, die von weit her sichtbar ist. Zudem soll zwischen den Bewohnern der beiden Baugebiete eine gewisse Gleichbehandlung hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen erreicht werden.

1.2 Stellplatznachweis

Die Breite der Erschließungsstraße im Baugebiet wurde auf ein geringes Maß reduziert. Durch den geringen Verkehrsflächenanteil im Gebiet werden die Erschließungskosten niedriger gehalten. Dies führt aber auch dazu, dass im öffentlichen Straßenraum außer den geplanten Stellplätzen keine Parkmöglichkeiten entlang der Erschließungsstraße vorhanden sind. Die ausgewiesenen Parkplätze sollen nur den Besucherverkehr abdecken. Der Bedarf der Bewohner ist ausschließlich auf den Grundstücken unterzubringen. Es ist deshalb erforderlich, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 2 Stellplätze je Wohnung festzusetzen. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, werden hintereinanderliegende sogenannte „gefangene“ Stellplätze/Garagenplätze anerkannt, wenn sie für die gleiche Wohneinheit sind. Für Wohneinheiten mit Wohnflächen, die kleiner als 60 m² sind, wird ein Stellplatz als ausreichend erachtet.

1.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen und Hofflächen

Um die Bodenversiegelung auf das unabdingbare Maß zu beschränken, sind zur Befestigung von Wegen und Hofflächen Rasengittersteine, Pflaster mit groben Fugen oder wassergebundene Decken zu verwenden. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mit dieser Vorschrift, die auch im Bebauungsplangebiet „Im Wasen“ getroffen wurde, soll eine Gleichbehandlung der Bewohner in den beiden Gebieten erreicht werden. Die Anlage von reinen Schotter-, Kies-, Glassplitter- und Steinflächen in der Hausvorzone ist unzulässig. Gestaltungen der Hausvorzone in dieser Form stellen keinen Mehrwert für Natur und Umwelt dar und fügen sich gestalterisch nicht in das vorhandene Ortsbild ein.

1.4 Einfriedungen

Die Bauvorschriften zu Einfriedungen orientieren sich ebenfalls an den erlassenen Vorschriften im Gebiet „Im Wasen“, sodass die Gleichbehandlung gewährleistet wird und ein einheitliches Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z. B. Tannen, Thuja und Kirschlorbeer, sind bei einer Neuanlage entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig, da diese Pflanzen keinen Mehrwert für die heimische Tierwelt darstellen. Es sind einheimische Pflanzen gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplanes zu verwenden.

1.5 Stützmauern

Die maximale Höhe von Stützmauern soll 1 m betragen, wobei bei ungünstigen topografischen Verhältnissen das Maß ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden kann. Dadurch soll das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben, ohne dabei zukünftige Bauvorhaben unnötig zu erschweren.

1.6 Werbeanlagen und Automaten

Die Kenntnissgabepflicht von Außenwerbung und Automaten dient der Nachvollziehbarkeit dieser Anlagen. In berechtigten Fällen (z. B. Suchtprävention bei Zigarettenautomaten) ist eine Zustimmung zu beteiligender Ämter erforderlich.

Ebenfalls soll eine Häufung und Überdimensionierung auch in Bezug auf die Art (Leuchtreklamen und Fahnenwerbung) im Hinblick auf die Wahrung des Stadtbildes vermieden werden.

Teil B: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

1 Beschreibung des Vorhabens

(siehe Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung, 1. Plangebiet)

2 Begründung der Notwendigkeit des Wohngebietes, Variantendiskussion

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

3 Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen

Der Ortsteil Sprantal gehört gemäß Regionalplan Mittlerer Oberrhein (Fassung vom 13. März 2002) nicht zum Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung innerhalb des Verbandsgebietes Mittlerer Oberrhein. Dies bedeutet, dass das Baugebiet in erster Linie der Deckung des Eigenbedarfs dient; regionalplanerische Belange stehen einer solchen Siedlungserweiterung nicht entgegen.

In der seit 31.3.2005 wirksamen 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP 2005) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche geplant“ dargestellt.

4 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

(siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung, 4.3 Voraussichtliche Wirkungen)

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

Schutzgut	Wirkfaktoren	anlagenbedingt	baubedingt	betriebsbedingt
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenverlust (Versiegelung) - Bodenumlagerung/Bodenverdichtung - Schadstoffeintrag - Verlust landwirtschaftlicher Flächen bzw. von bestehendem Grünland 	<ul style="list-style-type: none"> • • • 	<ul style="list-style-type: none"> • • 	
Wasser/Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Infiltrationsflächen im Wasserschutzgebiet - Schadstoffeintrag 	<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> •
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - klimatische Veränderung durch Versiegelung - Minderung der Lufthygiene 	<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • • 	<ul style="list-style-type: none"> •
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust des Biotopentwicklungspotenzials auf landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünland - Flächenversiegelung (Verlust landwirtschaftlicher Biotopstrukturen – Ackerland/Grünland) - Flächenumwidmung - Verlust eines Teilbereichs eines nach § 33 BNatSchG geschützten Biotops 	<ul style="list-style-type: none"> • • • 	<ul style="list-style-type: none"> • • 	
Mensch/Bevölkerung/Ortsbild/Wohnen/Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der Oberflächengestalt durch Gebäude - Verlust von ortsnaher Erholungsfläche - neue Ortsrandsituation - Veränderung der Immissionsbelastung 	<ul style="list-style-type: none"> • • • • 	<ul style="list-style-type: none"> • • • 	
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust landwirtschaftlicher Kulturflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • 	

5 Bestandsbeschreibungen der Umwelt / Schutzgüter und Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens

5.1 Schutzgebiete und geschützte Bereiche

Bestand

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

Im Plangebiet liegen im östlichen Bereich zwei Teilbereiche des nach § 33 NatSchG-BW geschützten Biotops „Steinriegel und Hecken östlich Sprantal, Gewinn Steinacker“ (Nr. 169182150484). Es handelt sich um ein Biotop des Typs „Feldgehölze und Feldhecken“.

Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Brettener Kraichgau (Lohnwald und Talbachniederung Neibsheim, Kuckucksberg und Aspe Büchig, Waldwingert Bauerbach, Großmulde Gölshausen, Weinberg Dürrenbüchig, Sprantal und Salzachtal Ruit)“.

Östlich in ca. 200 m Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Brettener Kraichgau (FFH-Nr. 6917-341)“.

Auswirkung

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

Durch die Planung wird in zwei Teilbereiche von gesetzlich geschützten Biotopen eingegriffen. Die Eingriffsfläche umfasst zusammen ca. 168 m². Die Stadt Bretten gleicht den Eingriff in das Biotop mit dem doppelten Flächenumfang, also ca. 336 m², aus. Dafür werden auf dem Flurstück Nr. 168 in Sprantal der bestehende Steinriegel erweitert und Pflanzmaßnahmen zum Biotopausgleich vorgenommen. Hierfür werden einheimische Sträucher gepflanzt. Diese sollen den dort als Biotop geschützten bestehenden Lesesteinriegel sinnvoll erweitern und einen Beitrag zur Biotopvernetzung leisten (vgl. Maßnahme M2).

Durch den geplanten Eingriff wird der Pufferbereich zwischen Siedlung und dem nahe gelegenen FFH-Gebiet und dem Landschaftsschutzgebiet „Brettener Kraichgau“ verringert. Um Beeinträchtigungen für die Schutzgebiete auszuschließen, wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Schutzmaßnahme in Form eines Pflanzgebotes sowie eines Schutzabstandes durch den geplanten Wirtschaftsweg ergriffen.

5.2 Schutzgut Boden

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Aufgrund der Neigung und der damit verbundenen mäßigen Erosionsgefahr wird die Fläche ausschließlich als Grünland genutzt. Bauliche Anlagen existieren nicht im Plangebiet.

Gemäß Bodenkarte Baden-Württemberg, M = 1:25.000, Blatt (6918) weist das Plangebiet lediglich eine Bodengesellschaft auf:

- Bodengesellschaft-17
Mäßig tiefe Parabraunerde aus Schluff über Lehm auf Kalksteinverwitterung, im Wechsel mit kalksteingründiger Pararendzina-Parabraunerde

Auswirkung

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

5.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer bzw. Vorflutgräben sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Auswirkung

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

Dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes „Bauschlotten Platte“ wird bei Beachtung der dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen nicht widersprochen.

5.4 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

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

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

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Geländekuppe mit Neigungen von etwa 15 %. Laut agrarstruktureller Vorplanung (Dezember 1988) handelt es sich um einen klimatisch bedeutsamen Bereich der Landschaft. Dieser stellt eine

wichtige Produktionsfläche für Kaltluft/Frischlufte in der Flur sowie einen Bereich, in dem Hangabfluss von Kaltluft/Frischlufte zu erwarten ist, dar.

Auswirkung

Durch die geplante Bebauung wird sich die Bedeutung für die Kalt- und Frischlufteproduktion ändern. Zwar ist eine offene Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen, welche aufgrund ihrer Baustruktur keine übermäßige Barrierewirkung darstellt, dennoch kann von einer Beeinträchtigung dieser Funktion ausgegangen werden.

5.5 Schutzgut Arten und Biotope

Potenzielle natürliche Vegetation

Unter dem Begriff 'Potenzielle natürliche Vegetation' versteht man jene Vegetationsprägung, die sich einstellen würde, wenn der menschliche Einfluss aufhört: Im Planungsgebiet wäre dies der reiche Hainsimsen Buchenwald mit Maiglöckchen im Wechsel mit Waldmeister- bzw. Perlgras Buchenwald. Vorherrschende Baumarten dieser Gesellschaft sind Rotbuche, Traubeneiche und Hainbuche, während sich die Strauchschicht u.a. aus Haselnuss, Schlehe, Hartriegel und Weißdorn zusammensetzt.

Bestand

Im Gegensatz zu der potenziellen natürlichen Vegetation bezeichnet man als reale Vegetation die aktuell vorhandene Ausprägung des Pflanzenbewuchses. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Laut agrarstruktureller Vorplanung (Dezember 1988) ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung für den Artenschutz, verfügt jedoch über einen ausreichenden Anteil vernetzender Strukturen.

Die im Plangebiet befindlichen Schutzgebiete sowie die Schutzgebiete in näherer Umgebung wurden bereits unter Punkt 5.1 erfasst. Die Analyse für das Schutzgut Arten und Biotope wurde vom Büro Scheckeler, Rauenberg, herausgearbeitet, welches die allgemeine und spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Hub“ am 16.02.2017 durchgeführt hat. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Streng geschützte Arten

Es ist auszuschließen, dass streng geschützte Arten der wirbellosen Artengruppen, Fische, Amphibien, Vögel, Fledermäuse oder Kleinsäuger im Planungsgebiet dauerhaft auftreten. Es konnte durch die Übersichtsbegehung nicht ausgeschlossen werden, dass Reptilien der streng geschützten Arten im Bereich der Heckenränder oder der Böschungen vorkommen.

Um dies zu prüfen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Kartierung durchgeführt. Bei einer Begehung im Juni 2016 wurde eine Schlingnatter an einem der östlich verlaufenden Heckenriegel beobachtet. Es ist daher die Ergreifung von Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Schlingnatter erforderlich (Vgl. Maßnahme M2).

Dadurch können im Untersuchungsbereich die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher vermieden werden.

Besonders und europäisch geschützte Arten

Alle wild lebenden Vogelarten unterliegen der Vogelschutz-Richtlinie und sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Tierarten. Es ist im Planungsgebiet mit nur wenigen Brutstandorten besonders geschützter Vogelarten zu rechnen. Bei diesen Arten handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die im Umfeld sehr häufig sind und dort ausreichend Ausweichquartiere finden können.

Falls die Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison (Oktober - Februar) gefällt werden, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf.

Auswirkung

Durch die geplante Bebauung wird die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Mit der Schaffung von Baugrundstücken sind Auswirkungen zu erwarten, durch neue Bepflanzungen werden neue Lebensräume (Hausgärtenbiotope) entstehen. Für die Tierwelt ist das Vorhaben als unbedenklich einzustufen, wenn die geplanten Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden.

5.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Westlich des Plangebiets grenzt das vollständig bebaute Baugebiet „Im Wasen“ an. Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich Flächen in Form von Grünland an. Durch die nach Osten ansteigende Hanglage bieten sich in westlicher Richtung ein abwechslungsreiches Landschaftsbild und eine reizvolle Fernsicht. Bedingt durch die Lage ist das Plangebiet z.T. aus der Ferne einsehbar.

Auswirkung

Die durch die Planung ermöglichte Bebauung hat auf das Erscheinungsbild der Landschaft Auswirkungen. Neben der Schaffung eines Wohngebietes mit Erschließungsstraßen/-wegen, baulichen Anlagen und Hausgärten, entsteht

ein neuer Ortsrand. Dieser wird durch die geplanten Pflanzungen wieder in das Landschaftsbild eingebunden. Die Sichtbeziehungen werden sich verändern. Das abwechslungsreiche Landschaftsbild in östlicher Richtung (Landschaftsschutzgebiet) bleibt weiterhin bestehen.

5.7 Schutzgut Mensch/Erholung

Bestand

Das Plangebiet am östlichen Ortsrand von Sprantal gelegen, grenzt in unmittelbarem Anschluss an vorhandene Wohnbebauung an. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Wegeverbindungen, sodass keine innere Erschließung für eine mögliche Erholungs- und Freizeitnutzung besteht. Außerhalb des Plangebietes bieten sich in östlicher Richtung ein abwechslungsreiches Landschaftsbild und eine reizvolle Fernsicht.

Auswirkung

Die im Plangebiet vorgesehenen Bepflanzungen werden das Landschaftsbild aufwerten. Die entstehenden Hausgärten dienen der Erholungsfunktion. Wegeverbindungen führen aus dem Plangebiet hinaus oder in dieses hinein und binden es in die umgebende Landschaft mit ihrem Erholungspotenzial an. Die Erholungsfunktion der angrenzenden Landschaft mit ihrem abwechslungsreichen Landschaftsbild und den Sichtbeziehungen geht durch die Bebauung nicht verloren. Die Reduktion der Fernwirkung erfolgt durch eine Eingrünung des Plangebiets im Süden und im Osten.

5.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet befinden sich weder Kulturdenkmale noch archäologische Denkmale.

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt bzw. stellt derzeit Grünland dar.

Auswirkung

Durch die geplante Siedlungserweiterung sind keine Kulturdenkmale sowie archäologische Denkmale betroffen. Es erfolgt jedoch der Verlust landwirtschaftlichen Grünlands.

5.9 Wechselwirkung

Bestand

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Arten/Biotope, Landschaft, Mensch und Erholung.

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

Auswirkung

Wechselwirkungen zwischen den empfindlichen Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch und Erholung können durch die Bauvorhaben beeinträchtigt bzw. gestört werden. Für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter werden keine Beeinträchtigungen erwartet, da sich derartige Objekte nicht im Plangebiet befinden.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Siedlungsentwicklung bliebe die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland weiter bestehen. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch/Erholung würden nicht verändert bzw. negativ beeinflusst werden. Das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter ist weder bei einer Durchführung noch bei einer Nichtdurchführung der Planung berührt.

7 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit den im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Planwerks getroffenen Festsetzungen sind grünordnungsplanerische Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen.

Die nachfolgenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bericht des Gutachterbüros Scheckeler, Rauenberg (Allgemeine und artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Hub“, Gemarkung Sprantal; Stand 16.02.2017) entnommen und durch weitere städtebauliche Überlegungen zum Plangebiet ergänzt worden.

- Der Erhalt vorhandener Bäume ist prioritär. Insbesondere sollte der alte Birnbaum im Süden und falls möglich die älteren Walnussbäume im Norden erhalten werden.
- Baumfällungen müssen außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen, also zwischen Oktober und Februar.
- Um einen Summationseffekt zu vermeiden, müssen entsprechend der Anzahl gefälltter Bäume, vergleichbare Gehölzpflanzungen im Eingriffsgebiet vorgenommen werden.
- Das Schnittgut im Bereich der § 33-Hecken darf nur zwischen März und Oktober entfernt werden (Schutz Schlingnatter).
- Die Freistellung der Bodenflächen im Bereich der § 33-Hecken muss während der Aktivitätszeit der Schlingnattern in kleinen Schritten nach Möglichkeit von Hand von Westen nach Osten erfolgen, damit dort eventuell aufhaltende Tiere ausweichen können (Biologische Baubetreuung notwendig).
- Die an den östlich liegenden § 33-Biotopen verloren gehenden Teilstücke müssen im Umfeld entsprechend ergänzt werden (vgl. Maßnahme M2).
- Zur Stützung der östlichen der Eingriffsfläche vorhandenen Schlingnatterpopulation ist einer Sicherung der Flächen und eine zur Förderung der Schlingnatter geeignete Pflege vorzusehen (vgl. Maßnahme M3/M4).
- Zur Verhinderung von Fernwirkung durch Licht- und Lärmemission muss entlang der Ostgrenze ein Sichtschutz z. B. in Form einer höheren Hecke angelegt werden.
- Es sollte aufgrund der Nähe der offenen, strukturreichen Landschaft nur insektenfreundliche Außenbeleuchtung Verwendung finden. Es ist darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf das Siedlungsgebiet ausgerichtet wird.
- Im Straßenbereich werden zur Verbesserung der Luftqualität und des Kleinklimas mittel- bis großkronige Laubbäume festgesetzt. Die Standorte sind im Plan gekennzeichnet.
- Für private und öffentliche Stellplätze, Garagen-/Grundstückszufahrten sowie Wege- und Hofflächen sind nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, offenporige Pflaster oder Plattenbeläge o.ä. zulässig. Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind unzulässig. Diese Maßnahmen dienen zur Anreicherung des Grundwassers mit Niederschlagswasser.

- Zur Begrünung innerhalb des Baugebietes werden auch auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzgebote (Baumpflanzungen) festgesetzt.
- Anpflanzungen sind gemäß der Brettener Pflanzliste durchzuführen. Durch die Verwendung von einheimischen Sträuchern und Bäumen entsteht für die heimische Tier- und Pflanzenwelt ein Mehrwert.
- Kommen Flachdächer zur Ausführung, müssen diese extensiv begrünt werden. Durch die Anlage eines Gründaches wird das Mikroklima positiv beeinflusst.
- Diverse Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1-M5) werden in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes festgesetzt.

Fazit: Das Gutachterbüro Scheckeler, Rauenberg, kommt im Bericht (Allgemeine und artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Hub“, Gemarkung Sprantal; Stand 16.02.2017) zu der Einschätzung, dass das Vorhaben als artenschutzrechtlich unbedenklich einzustufen ist, falls die Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison gefällt werden, geeignete Maßnahmen zur Reduktion der Fernwirkung erfolgen sowie ein Ausgleich für entfallende Teilstücke der Steinriegelhecken und Maßnahmen zum Schutz der östlich der Eingriffsfläche lebenden Schlingnattern erfolgen. Unter Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG werden durch das Projekt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Nachteilige Umweltauswirkungen, die im Laufe der Zeit auftreten könnten, werden nicht erwartet. Die Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan werden im Rahmen von Baugenehmigungen und Bauabnahmen von der Stadt Bretten überwacht.

9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

9.1 Boden

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

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

- L5Vg – Lehm der Zustandsstufe 5, Bodenart nach Entstehung ist grobkörniger und steiniger Verwitterungsboden auf einer Fläche von 3.170 m².
- L4V – Lehm der Zustandsstufe 4, Bodenart nach Entstehung ist Verwitterungsboden auf einer Fläche von 10.111 m².
- L4Lö – Lehm der Zustandsstufe 4, Bodenart nach Entstehung ist Lößboden auf einer Fläche von 2.828 m².
- L4LöV – Lehm der Zustandsstufe 4, Bodenart nach Entstehung ist Boden mit Lößanteil auf einer Fläche von 837 m².

Bewertung für im Plangebiet anstehenden Ackerboden nach Bodenschätzung:

Bodenart	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamtbewertung
L5Vg	2	1	2	1,6
L4V	2	2	3	2,3
L4Lö	3	2	3	2,6
L4LöV	3	2	3	2,6

Entsprechend der Gesamtbewertung lässt sich die Funktionserfüllung ablesen.

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

Auf dem Großteil der Flächen im Plangebiet ist die Funktionserfüllung des Bodens derzeit als mittel bis hoch zu bewerten, auf einer kleineren Teilfläche als mäßig bis mittel.

¹ Zwischenstufen sind möglich

Auf den geplanten Freiflächen soll der anstehende Boden wieder verwendet werden. Die Funktionsfähigkeit des Bodens bleibt nahezu erhalten; aufgrund des Eingriffs in das Schutzgut Boden, erfolgt ein Abschlag bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit des Bodens (s. Tabelle Bewertung Schutzgut Boden).

Auf den geplanten versiegelten und überbauten Flächen weist der Boden keine Funktionserfüllung mehr auf (0).

Auf den geplanten wasserdurchlässigen Flächen wird die Funktionserfüllung des Bodens als keine bis gering bewertet (0,33).

Bewertung Schutzgut Boden

Bodenart und Nutzungsart	Fläche (m²) Bestand	Fläche (m²) Planung	Bewertung Leistungsfähigkeit	Bewertung ha Werteinheiten (m² WE) Bestand	Bewertung ha Werteinheiten (m² WE) Planung
Straße Anteil L4V	0	1336,28	0	0	0
Straße Anteil L5Vg	0	437,13	0	0	0
Straße Anteil L4LöV	0	126,82	0	0	0
Wirtschaftsweg Anteil L4Lö	0	69,15	2,6	0	179,79
Wirtschaftsweg Anteil L5Vg	0	329,87	1,6	0	527,792
Wirtschaftsweg Anteil L4V	0	380,16	2,3	0	874,368
Holzhaufen	92,69	0	0	0	0
Schotterweg (Platz) L4V	52,65	0	2,3	121,095	0
Erdweg L4V	144,16	0	2,3	331,568	0
Grünfläche Anteil L4LöV	837,15	0	2,6	2176,59	0
Grünfläche Anteil L4Lö	2827,73	0	2,6	7352,098	0
Grünfläche Anteil L5Vg	3169,98	17,68	1,6	5071,968	28,288
Grünfläche Anteil L4V	9821,19	100,74	2,3	22588,737	231,702
Ausgleichsfläche M1 Anteil L4V	0	743,48	2,3	0	1710,004
Ausgleichsfläche M1 Anteil L4Lö	0	2383,14	2,6	0	6196,164
Parkplätze Anteil L4V	0	175,93	0	0	0
Parkplätze Anteil L5Vg	0	60,30	0	0	0
Versiegelte und überbaute Fläche	0	4289,77	0	0	0

Wasserdurchlässige Flächen	0	857,96	0,33	0	283,127
Freiflächen	0	5637,14	2,149 ²	0	12114,213
Summe und Bewertung	16945,55	16945,55	-	37642,056	22145,448

Das Wertdefizit zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Boden in ha WE beträgt **1,5497**.

9.2 Wasser

Oberflächengewässer:

Eine Bewertung von Oberflächengewässern bzw. Vorflutgräben ist nicht erforderlich, da sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer bzw. Vorflutgräben befinden.

Grundwasser:

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

Als Hydrogeologische Einheit ist Oberer Muschelkalk (GWL) anzutreffen. Der geologische Untergrund weist somit eine mittlere Durchlässigkeit (Wertstufe 3) auf.

Bewertung Schutzgut Wasser/Grundwasser

Bezeichnung	Fläche (m²) Bestand	Fläche (m²) Planung	Wertstufe	Bewertung ha Werteinheiten (m² WE) Bestand	Bewertung ha Werteinheiten (m² WE) Planung
Grünfläche	16656,05	3245,04	3	49968,15	9735,12
befestigte, versiegelte und bebaute Fläche-Gebäude usw.	92,69	6190	1	92,69	6190
Wasserdurchlässige Flächen	52,65	1873,37	-	-	-
a) Davon 30% Abflussbeiwert (versiegelt)	15,795	562,011	1	15,795	562,011
b) Davon 70 % Abflussbeiwert (unversiegelt)	36,855	1311,359	3	110,565	3934,077
Freiflächen	144,16	5637,14	3	432,48	16911,42
Summe und Bewertung	16945,55	16945,55	-	50619,68	37332,628

² Bei Freiflächen: 10 % Abzug wegen Eingriff in den Boden (statt 2,388 werden 2,149 gerechnet)

Das Wertdefizit zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Wasser/Grundwasser in ha WE beträgt **1,3287**.

9.3 Klima/Luft

Für die Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft wird der Bewertungsrahmen des Büros Stand Land Fluss zugrunde gelegt, der im Auftrag der LUBW erarbeitet wurde. Die Flächeneinheiten werden hierbei bezüglich ihrer bioklimatischen Ausgleichsleistung sowie ihrer Immissionsschutzfunktion bewertet. Die zu bewertenden Leistungen sind der Abbau oder die Verminderung lufthygienischer bzw. bioklimatischer Belastungen. Das Plangebiet ist ein klimatisch bedeutsamer Bereich der Landschaft. Es stellt eine wichtige Produktionsfläche für Kaltluft/Frischluf in der Flur sowie einen Bereich, in dem Hangabfluss von Kaltluft/Frischluf zu erwarten ist, dar. Entsprechend des Bewertungsrahmens und der vorhandenen Hangneigung wird das im Plangebiet befindliche Grünland mit 5 = sehr hoch bewertet. Für das geplante, durchgrünte Wohngebiet wird die Stufe 2 = gering angesetzt.

Bewertung Schutzgut Klima/Luft

Bezeichnung	Fläche (m²) Bestand	Fläche (m²) Planung	Wert stufe	Bewertung ha Werteinheiten (m² WE) Bestand	Bewertung ha Werteinheiten (m² WE) Planung
Grünland, Erdweg, Schotterweg, Ausgleichsfläche	16852,86	3126,78	5	84264,30	15633,90
durchgrüntes Wohngebiet, Grünflächen, Hausgärten, Pflanzgebote, Verkehrsflächen, Holzhaufen	92,69	13818,77	2	185,38	27637,54
Summe und Bewertung	16945,55	16945,55	-	84449,68	43271,44

Das Wertdefizit zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Klima/Luft in ha WE beträgt **4,1178**.

9.4 Arten und Biotope

Es wurden mehrere Bestandsaufnahmen im Plangebiet durchgeführt. Diese fanden im Zeitraum von April 2015 bis März 2017 statt.

Bewertung Schutzgut Arten und Biotope (Bestand)

Biotoptyp	Grundwert	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biopotwert	Fläche m² bzw. Stück Bestand	Bilanzwert m² Wert-einheiten Bestand
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	-	13	15042,97	195558,61
41.10 Feldgehölz (ohne Biotope)	19	-	19	515,08 ³	9786,52
45.10 - 45.30b Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	5	-	5	796,38	3981,90
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche (Holzhäufen)	1	-	1	92,69	92,69
60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Wegedecke, Kies oder Schotter	2	-	2	52,65	105,30
60.24 Unbefestigter Weg oder Platz (Erdweg)	3	-	3	144,16	432,48
60.50 Kleine Grünfläche	4	-	4	133,62	534,48
45.10 – 45.30b Einzelbaum	5	-	5	161,13 (Baumkrone)	805,65
45.10 – 45.30b Einzelbaum	5	-	5	10,47	52,35
45.10 – 45.30b Einzelbaum	5	-	5	15,52	77,60
45.10 – 45.30b Einzelbaum	5	-	5	16	80
45.10 – 45.30b Einzelbaum	5	-	5	19,62	98,10
Summe und Bewertung	-	-	-	-	211605,68

³ Biotope werden separat ausgeglichen und sind daher nicht Bestandteil der Berechnung

Bewertung Schutzgut Arten und Biotope (Planung)

Biotoptyp	Planungs- werte (P)	Wertspan- ne (S)	Biotopt- wert	Fläche m² bzw. Stück Planung	Bilanzwert m² Werteinheiten Pla- nung
45.40b Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotopty- pen (Ausgleichsfläche)	13+3	-	16	3126,62	50025,92
45.10 – 45.30b Einzelbaum (öffentlich) STU Ø 17	5	+80 cm ⁴	5 x 97	9	4365
45.10 – 45.30b Einzelbaum (privat) STU Ø 13	5	+80 cm ⁵	5 x 93	±65 ⁶	36270
44.21 Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung	10	1,2 ⁷	12	1174,62	14095,44
60.50 Öffentliches Grün (Verkehrsgrün)	4	-	4	118,42	473,68
60.21 Völlig versiegelte Fläche (Straße, Parkplätze)	1	-	1	2136,46	2136,46
60.23 Weg mit wassergebun- dener Decke, Kies oder Schotter (Wirtschafts- weg)	2	-	2	779,18	1558,36
60.10 Von Bauwerken bestan- dene Fläche (Gebäude, Nebenanlagen)	1	-	1	4289,77 (WA/MD x GRZ I + anteilig GRZ II)	4289,77
60.10 Von Bauwerken bestan- dene Fläche (Stellplätze, Zuwegung)	2	-	2	857,96 (WA/MD x anteilig GRZ II)	1715,92
60.60 Garten (Hausgarten)	6	-	6	5637,14 (WA/MD x Freiflächenan- teil)	33822,84
Summe und Bewer- tung	-	-	-	-	148753,39

Das Wertdefizit zwischen Bestand und Planung beim Schutzgut Arten und Biotope in ha WE beträgt **6,2848**.

⁴ Timelag-Wert: (zeitliche Entwicklung) von 25 Jahren

⁵ Timelag-Wert: (zeitliche Entwicklung) von 25 Jahren

⁶ Anzahl der Bäume aufgrund unbestimmter Grundstücksgrößen nicht exakt ermittelbar, daher überschlägig

⁷ Aufwertung: Anteil der heimischen Arten liegt bei mind. 80 % gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung

9.5 Landschaft, Mensch und Erholung

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

§ 1 Abs. 4 BNatSchG benennt die nachhaltige Sicherung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege. In der Bewertung wurden die Schutzgüter Landschaft, Mensch und Erholung zusammengefasst, da sie einen engen Zusammenhang aufweisen.

Bewertung der Schutzgüter Landschaft, Mensch und Erholung

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

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

9.6 Kultur und sonstige Sachgüter

Eine Bewertung des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter kann entfallen, da sich im Gebiet weder Kulturdenkmale noch archäologische Denkmale befinden, die durch die Planung berührt werden. Kultur und sonstige Sachgüter nach dem Denkmalschutzgesetz sind nach heutigem Sachstand nicht betroffen.

9.7 Übersicht der Bewertung des Eingriffs und Ausgleichs hinsichtlich aller Schutzgüter inklusive Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Übersichtstabelle basierend auf den Einzeltabellen zu den Schutzgütern:

Schutzgüter	Bewertung in ha Werteinheiten vorher	Bewertung in ha Werteinheiten nachher	Kompensationsdefizit in ha Werteinheiten
Boden	3,7642	2,2145	1,5497
Wasser	5,062	3,7333	1,3287
Klima/Luft	8,445	4,3271	4,1179
Arten und Biotope	21,1601	14,8753	6,2848
Landschaft, Mensch, Erholung	mittel	mittel	ausgeglichen
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Das Gesamtkompensationsdefizit beträgt **13,2811 ha WE**.

Wie aus der Übersichtstabelle hervorgeht, bestehen in den Schutzgütern Boden, Wasser Klima/Luft sowie Arten und Biotope zwischen Bestand und Planung Wertdefizite. Das Schutzgut Landschaft, Mensch, Erholung verbleibt in einem ausgeglichenen Verhältnis. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist durch die Planung nicht betroffen.

Ausgleichsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Boden:

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

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

Schutzgut Wasser:

Bedingt durch die Versiegelung verringert sich die Grundwasserneubildungsrate. Eine Vermeidung wäre nur möglich, wenn die Bauvorhaben nicht durchgeführt würden.

Zur Minderung des Eingriffs werden die überbaubaren und versiegelbaren Flächen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Stellplätze und Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Neben den verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet (Streuobstwiese, Pflanzgebote) erfolgen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets. Das bestehende Gesamtkompensationsdefizit von ca. 13,3 ha Werteinheiten kann mit diesen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Beeinträchtigungen des Kleinklimas, die durch die geplante Bebauung entstehen lassen sich nicht ganz vermeiden. Durch entsprechenden Freiflächenanteil auch zwischen den geplanten Häusern (keine geschlossene Bauweise) werden Kalt- und Frischluftentstehung und Abfluss nur bedingt beeinträchtigt. Im Straßenraum sowie auf den Baugrundstücken sind Baumpflanzungen festgesetzt, die das Kleinklima verbessern und die Aufheizung vermindern. Ein Ausgleich des verbleibenden Eingriffs ist im Gebiet nicht möglich.

Neben den verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet (Streuobstwiese, Pflanzgebote) erfolgen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets. Das bestehende Gesamtkompensationsdefizit von ca. 13,3 ha Werteinheiten kann mit diesen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Schutzgut Arten und Biotope:

Durch die geplante Umnutzung gehen bisherige Flächennutzungen verloren.

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

Im Plangebiet liegen im östlichen Bereich zwei Teilbereiche des nach § 33 NatSchG-BW geschützten Biotops „Steinriegel und Hecken östlich Sprantal, Gewinn Steinacker“ (Nr. 169182150484). Es handelt sich um ein Biotop des Typs „Feldgehölze und Feldhecken“.

Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Brettener Kraichgau (Lohnwald und Talbachniederung

Neibsheim, Kuckucksberg und Aspe Büchig, Waldwingert Bauerbach, Großmulde Gölshausen, Weinberg Dürrenbüchig, Sprantal und Salzachtal Ruit)“.

Östlich in ca. 200 m Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Brettener Kraichgau (FFH-Nr. 6917-341)“.

Die im Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur festgesetzte Fläche (Maßnahmenfläche M1) dient als Puffer zwischen der geplanten Bebauung und den benachbarten Freiflächen. Sie dienen zusammen mit den festgesetzten Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken und den geplanten öffentlichen Baumpflanzungen der Durchgrünung des Baugebietes und kommen dem Schutzgut Arten und Biotope zugute. Es werden sich durch die festgesetzten Maßnahmen neue anthropogen beeinflusste Biotoppotenziale bilden.

Die Bebauungsplanung ist als artenschutzrechtlich unbedenklich einzustufen, falls die Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison gefällt werden, geeignete Maßnahmen zur Reduktion der Fernwirkung sowie ein Ausgleich für entfallenen Teilstücke der Steinriegelhecken und Maßnahmen zum Schutz der östlich der Eingriffsfläche lebenden Schlingnattern erfolgen. Unter Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG werden durch das Projekt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Neben den verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet (Streuobstwiese, Pflanzgebote) erfolgen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes. Das bestehende Gesamtkompensationsdefizit von ca. 13,3 ha Werteinheiten kann mit diesen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Schutzgut Landschaft, Mensch und Erholung:

Die durch die Planung ermöglichten Bauvorhaben haben auf das Erscheinungsbild der Landschaft im Gebiet erhebliche Auswirkungen, auf das Erscheinungsbild der angrenzenden freien Landschaft jedoch nur geringe. Die Bäume im Nordosten des Plangebiets können aufgrund der benötigten Erschließung (Wirtschaftsweg) nicht erhalten bleiben. Dafür ist im Süden des Plangebiets der Erhalt des Birnbaums und der Gehölzstrukturen festgesetzt. Durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücken wird das Plangebiet in die Landschaft eingebunden, siehe Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Kultur- und sonstige Sachgüter nach dem Denkmalschutzgesetz sind nach heutigem Sachstand nicht betroffen.

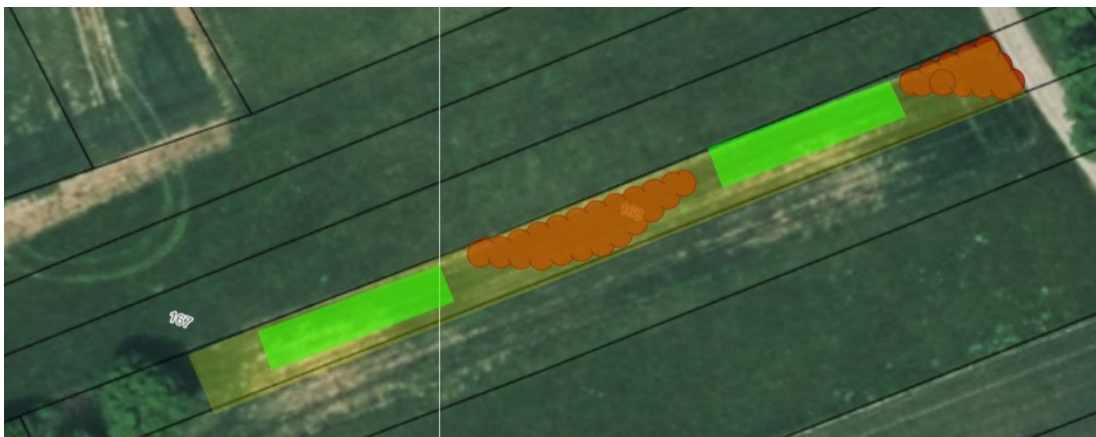
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Da, trotz Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet, ein Gesamtkompensationsdefizit von ca. 13,3 ha WE (Hektar Werteinheiten) besteht, sind mehrere schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsgebiets vorgesehen. Mit der Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen kann das Defizit ausgeglichen werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsgeltungsbereichs (Maßnahmen M2-M5) wurden in Zusammenarbeit mit dem Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Scheckeler, Rauenberg, erarbeitet und sind zudem Ergebnis mehrerer Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe.

Die Maßnahmen sind im Einzelnen unter 4.7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beschrieben. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls auf die Biologische Planung des Büros Scheckeler, Rauenberg, vom 05.03.2017 verwiesen, in dem mit Ausnahme der Maßnahme M5 (Aufwertung des Gewässerstrandstreifens am Hungergraben) die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.

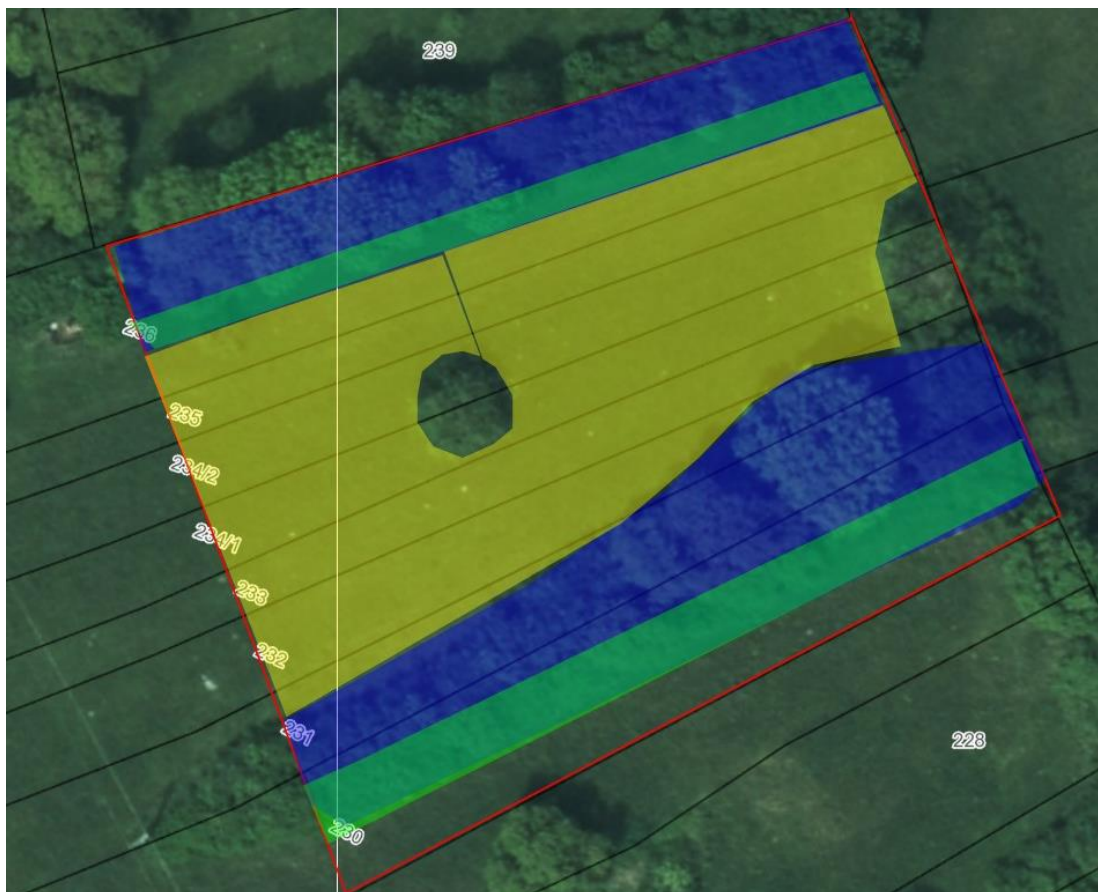
Die Maßnahme M2 soll zum einen den Teilverlust von nach § 33 BNatSchG-BW geschützten Hecken- und Lesesteinriegelstrukturen im Plangebiet ausgleichen und zum anderen eine Biotopvernetzung mit CEF-Effekt zu Gunsten der im Plangebiet vorkommenden Schlingnatter herstellen. Ziel ist die Verlängerung des bestehenden Lesesteinriegels auf dem Flurstück Nr. 168 südöstlich des Eingriffsgebiets, die Anlage von extensivem Grünland (Wiesenmischung für magere Standorte) sowie die Pflanzung von einheimischen Sträuchern wie Weißdorn, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen und Holunder. Dazu wird die bestehende Ackerfläche auf dem Grundstück in geeignete Habitate umgewandelt.



Gestaltung der Maßnahme M2: Wiesengelände (grün) und Legesteinhaufen (braun)

Es wird etwa der doppelte Flächenumfang (ca. 386 m²) der im Eingriffsbereich entfallenden Heckenriegelstruktur neu angelegt und durch die Lage im Raum einer bessere Vernetzung weiterer Riegel mit dem Waldrand im Osten erreicht.

Neben dieser Ausgleichsmaßnahme ist die Extensivierung der östlich an das Eingriffsgebiet angrenzenden Wiesenflächen (Flst. Nrn. 230-236) im Rahmen der Maßnahme M4 sowie eine Erstpflge der dort vorhandenen Biotopstrukturen im Rahmen der Maßnahme M3 vorgesehen. Die Flächen sollen durch Erwerb langfristig gesichert werden und durch entsprechende Pflegemaßnahmen in einen offeneren Zustand überführt werden. Viele der Steinriegel sind durch die Strauch-, Gestrüpp- und Baumentwicklung so stark beschattet, dass sie nur noch eine bedingte Eignung als Lebensraum für einige Arten (insb. Schlingnattern) aufweisen. Ohne Pflegemaßnahmen wird sich diese natürliche Entwicklung fortsetzen. Die Maßnahme muss in regelmäßiger Rücksprache mit einer biologischen Baubetreuung erfolgen.



Gestaltung der Maßnahmen M3-M4: Fällung der Bäume und regelmäßiges Aufstocksetzen aller Gehölze (blau und grün), Rückschnitt überhängender Äste (grün), Mahd der Wiesenfläche nach Vorgaben im Sinne der Extensivierung (gelb)

Um den Eingriff ins Plangebiet vollständig auszugleichen, wird eine Gewässerrandstreifenaufwertungsmaßnahme (Maßnahme M5) realisiert. Entlang des Hungergrabens soll ein naturnaher Gewässerrandstreifen mit Initialpflanzungen einheimischer und regionaltypischer Gewächse (v.a. Laubbäume) entstehen. Der Gewässerrandstreifen soll dazu beitragen, die bisher ausgeräumten und intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen entlang des Gewässerlaufes aufzuwerten und damit einen Mehrwert für Natur, Tierwelt und Landschaftsbild zu erzeugen.

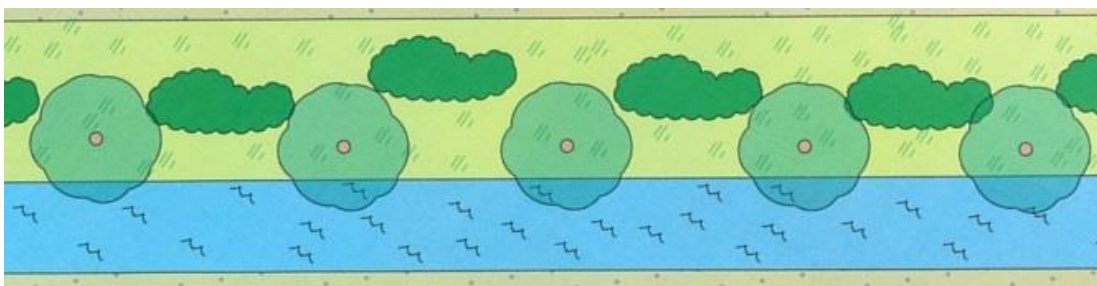


Bestehender naturnaher Gewässerrandstreifen westlich des ‚Rinklinger Weges‘, der in östliche Richtung fortgeführt werden soll.

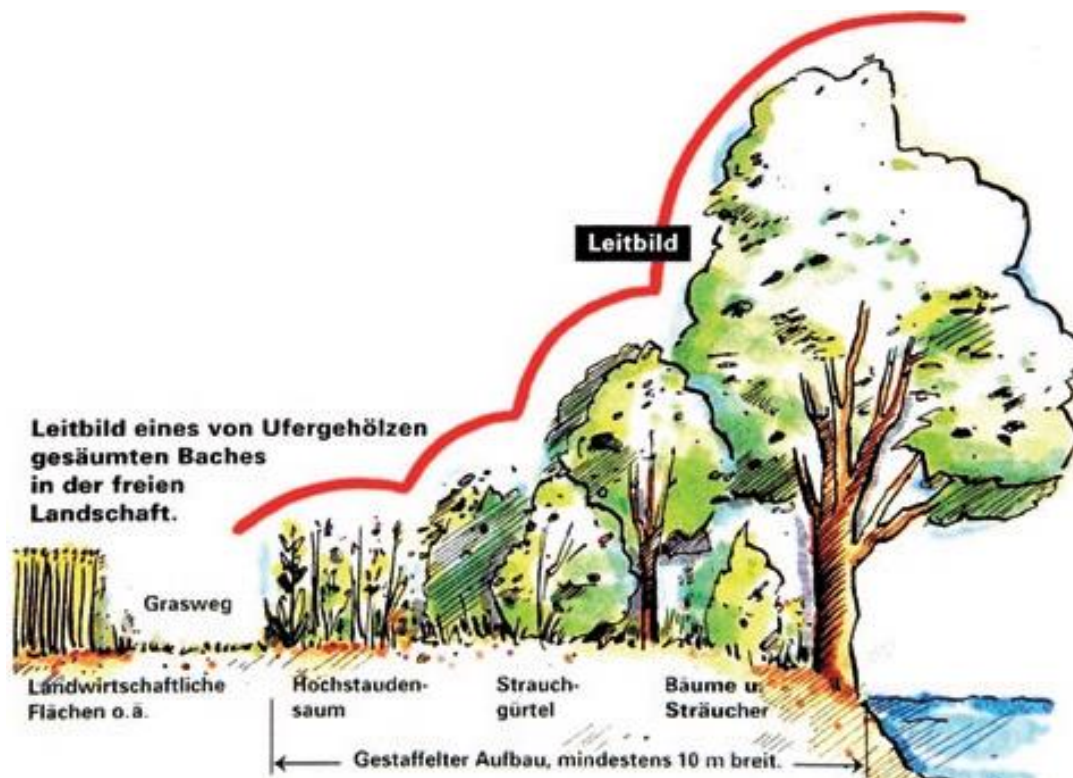


Bisher ausgeräumte und landwirtschaftlich genutzte Flächen am Gewässerrand des Hungergrabens, deren geplante Aufwertung eine bessere Einbindung in die Landschaft schaffen soll.

Ziel ist die Anlage eines gestaffelten Aufbaus in den Bereichen, in denen eine ausreichende Breite des Gewässerrandstreifens zur Verfügung steht, gemäß Leitbild eines von Ufergehölzen gesäumten Baches in der freien Landschaft. Auch wenn der Hungergraben nur temporär Wasser führt, ist er ein Gewässer mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung lt. Amtlichem Digitalem wasserwirtschaftlichem Gewässernetz (AWGN), sodass Landwirte in der Bewirtschaftung eingeschränkt sind und ab 2019 in den Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 5 m nur noch eine Grünlandnutzung möglich ist. In den Bereichen, in denen die Breite für die Aufwertung lediglich 5 m beträgt, werden einheimische Bäume und Sträucher in Kleingruppen angepflanzt. Als Untergrund wird ein extensivierter Dauergrünstreifen mit einer autochthonen Kräuter-Wiesenmischung angelegt. Die vorgesehenen Flächen werden zu städtischem Eigentum, sodass eine langfristige Pflege gesichert ist.



Gestaltung der Maßnahme M5: Baumpflanzungen mit dahinterliegenden Strauchpflanzungen und Dauergrünstreifen mit extensivierter Nutzung als Saumstreifen (gestaffelter Aufbau)



Leitbild eines gestaffelten Aufbaus an Uferrandstreifen gemäß LUBW (Quelle: Gehölze an Fließgewässern, LUBW 2007)

Gehölze an Fließgewässern prägen entscheidend die vielfältigen Lebensräume im Übergangsbereich Gewässer und seinem Umfeld. Die linienhafte Erstreckung des Gehölzsaums entlang eines Gewässers bietet zahlreiche Verteilungs- und Verbreitungsmöglichkeiten für Arten. In den Übergangsbereichen zwischen Wasser, Land und Luft entstehen durch die variierenden Wasserstände Verzahnungen unterschiedlicher Pflanzen- und Tiergesellschaften, die wichtige Bausteine im großräumigen Biotopverbund sind. Vor allem für die Gewässerstruktur ist das Ufer mit seinem Gewässerrandstreifen von großer Bedeutung. Ein intakter Gewässerrandstreifen wirkt als Puffer zwischen der intensiv genutzten Kulturlandschaft und dem naturnahen Gewässer. Letztlich trägt die Maßnahme zur Gewässerrandstreifenaufwertung zu einer starken Aufwertung des derzeitigen Landschaftsbildes bei und wirkt als Vernetzungselement in der Landschaft mit vielfältigen Wechselwirkungen, die auch Habitatfunktionen übernehmen kann.

Damit soll der Bereich zwischen dem Gewann ‚Steinerpfad‘ und ‚Im Sprantal‘, welcher als Hügelland das Potenzial zu einem typischen Landschaftsmerkmal des südlichen Kraichgaus aufweist, gemäß der Festsetzungen und der Verortung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die schon in der Vergangenheit vorgenommenen Ansätze der Gewässerrandstreifenaufwertung fortsetzen. Die Gesamtfläche der Maßnahme M5 beträgt ca. 6.250 m².

10 Monetäre Ausgleichsberechnung

Da zur Vollkompensation auch eine Gewässerrandstreifenaufwertungsmaßnahme durchgeführt wird, ist eine monetäre Ausgleichsberechnung erforderlich. Sie ermittelt den monetären Ausgleichsbedarf des gesamten Baugebietes, anhand dessen sich auch die Größenordnung der erforderlichen Investitionssumme der Gewässerrandstreifenaufwertungsmaßnahme sowie der weiteren vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ermitteln lässt.

Aufgrund bislang fehlender bundesrechtlicher Vorgaben erfolgt die monetäre Ausgleichsberechnung in Anlehnung an die Ausgleichsabgabenverordnung (AAVO)

Bei Wertstufe 5	werden 5,- €
bei Wertstufe 4	werden 4,- €
bei Wertstufe 3	werden 3,- €
bei Wertstufe 2	werden 2,- €
bei Wertstufe 1	wird 1,- €

zum Ansatz gebracht. Bei Zwischenwertstufen gilt das entsprechende Verhältnis.

Die monetäre Wertberechnung wird für jedes Schutzgut einzeln durchgeführt. Die berechneten Defizite bzw. Überschüsse werden in der monetären Ausgleichszusammenstellung als Gesamtkompensationsbedarf zusammengefasst.

Monetäre Wertberechnung Schutzgut Boden

Werteinheit	Monetärer Wert je m²	vorher		nachher	
		m²	Monetärer Wert €	m²	Monetärer Wert €
2,6	2,6	3664,88	9528,69	2452,29	6375,95
2,3	2,3	10018	23041,40	1224,38	2816,07
2,149	2,149	0	0	5637,14	12114,21
1,6	1,6	3169,98	5071,97	347,55	556,08
0,33	0,33	0	0	857,96	283,13
Monetärer Gesamtwert			37642,06		22145,44
Schutzgut Boden					
Defizit zwischen vorher und nachher in € 15.496,62					

Monetäre Wertberechnung Schutzgut Wasser

Werteinheit	Monetärer Wert je m²	vorher		nachher	
		m²	Monetärer Wert €	m²	Monetärer Wert €
3	3	16837,065	50511,20	10193,539	30580,62
1	1	108,485	108,49	6752,011	6752,01
Monetärer Gesamtwert			50619,69		37332,63
Schutzgut Wasser					
Defizit zwischen vorher und nachher in € 13.287,06					

Monetäre Wertberechnung Schutzgut Klima/Luft

Werteinheit	Monetärer Wert je m²	vorher		nachher	
		m²	Monetärer Wert €	m²	Monetärer Wert €
5	5	16852,86	84264,30	3126,78	15633,90
2	2	92,69	185,38	13818,77	27637,54
Monetärer Gesamtwert			84449,68		43271,44
Schutzgut Klima/Luft					
Defizit zwischen vorher und nachher in € 41.178,24					

Monetäre Wertberechnung Schutzgut Arten und Biotope

Werteinheit	Monetärer Wert je m²	vorher		nachher	
		m²	Monetärer Wert €	m²	Monetärer Wert €
4	4	515,08	2060,32	0	0
3	3	15042,97	45128,91	4301,24	12903,72
2	2	1019,12	2038,24	5711,14	11422,28
1	1	423,12	423,12	8181,79	8181,79
Monetärer Gesamtwert			49650,59		32507,79
Schutzgut Arten und Biotope					
Defizit zwischen vorher und nachher in € 17.142,80					

In der monetären Wertberechnung werden Einzelbäume nicht berücksichtigt, da sich die Berechnungsparameter lediglich aus den Flächengrößen ableiten. Daher wird die Pflanzung der Einzelbäume gemäß interner Kostenschätzung vom monetären Defizit abgezogen.

Die Pflanzung von 5 Laubbäumen im öffentlichen Raum wird mit 5.500 € veranschlagt. Für die Pflanzung von 65 Obstbäumen auf privaten Grundstücken werden 8.450 € zugrunde gelegt, sodass sich ein monetäres Defizit von **3192,80 €** ergibt. Die interne Kostenschätzung beruht neben dem Baumerwerb auf der Annahme einer dreijährigen Fertigstellungspflege.

Monetäre Wertberechnung Schutzgut Landschaft, Mensch, Erholung

Werteinheit	Monetärer Wert je m²	vorher		nachher	
		m²	Monetärer Wert €	m²	Monetärer Wert €
3	3	16945,55	50836,65	16945,55	50836,65
Monetärer Gesamtwert			50836,65		50836,65
Schutzgut Landschaft, Mensch, Erholung Defizit zwischen vorher und nachher in € 0					

Monetäre Ausgleichszusammenstellung

Schutzgüter	Monetäres Defizit/Überschuss
Boden	- 15.496,62
Wasser	- 13.287,06
Klima/Luft	- 41.178,24
Arten und Biotope	- 3.192,80
Landschaft, Mensch, Erholung	± 0
Kultur und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen
Monetärer Ausgleichsbedarf des Baugebietes	- 73.154,54

Die monetäre Wertberechnung aller Schutzgüter ergibt einen monetären Kompensationsbedarf von rund **73.200 €** (brutto).

Dieser Wert bildet das Investitionsvolumen für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsgeltungsbereichs (Maßnahmen M2-M5) ab. Gemäß durchgeführter Kostenschätzung wird dieses Volumen wie folgt den Einzelmaßnahmen zugeordnet:

- Maßnahme M2 auf Flurstück Nr. 168 (Anlage Lesesteinriegel und Pflanzung von Heckensträuchern): ca. 21.500 € inkl. Erwerb, Vermessung und Pflege.
- Maßnahmen M3 und M4 (Erstpflege bestehender Biotopstrukturen sowie Extensivierung der Wiesenfläche): ca. 20.500 € inkl. Erwerb, Vermessung und Pflege.
- Maßnahme M5 (Aufwertung des Gewässerrandstreifens am Hungergraben): ca. 31.200 € inkl. Erwerb, Vermessung und Pflege.

11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Hub“ soll die Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Im Wasen“, das nach der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes (2002) zügig erschlossen und bebaut wurde, geschaffen werden. Mit dieser Wohngebietsentwicklung kann der Eigenbedarf an Wohnbauland in Sprantal in den nächsten Jahren befriedigt werden.

Im Flächennutzungsplan Bretten/Gondelsheim 2005 sind für den Stadtteil Sprantal neben dem Plangebiet und der bereits umgesetzten Planung „Im Wasen“ keine weiteren geplanten Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund dessen bestehen keine Alternativen zum Plangebiet „Hub“. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Die Durchführung der Bauvorhaben im Plangebiet beeinträchtigt die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Schutzgut Arten und Biotope negativ. Das Schutzgut Landschaft, Mensch, Erholung bleibt ausgeglichen. Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern nach Denkmalschutzgesetz sind nicht bekannt; dieses Schutzgut ist somit nicht betroffen.

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen fest, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind und die geeignet sind, die Beeinträchtigungen teilweise zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Die Durchführung und Überwachung (Monitoring) der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Bretten.

Stadtentwicklung und Baurecht Bretten

Friedrich

