

.....

## Begründung

### zur vierten Änderung des Bebauungsplanes „Adlersberg“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Neibsheim

in der Fassung vom 23. OKT. 2013

.....

---

## I. Bebauungsplanänderung

---

### 1. Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Adlersberg“ sollen die Flurstücke Nrn. 6425 und 6426 eine Umwidmung erfahren.

Das Grundstück Nr. 6425 mit einer Fläche von 1288 m<sup>2</sup> ist bislang als Sondergebiet „Vereinsheim“ festgesetzt, das 801 m<sup>2</sup> große Grundstück Nr. 6426 ist als Parkanlage (öffentliche Grünfläche) ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich etwa in der Mitte des bestehenden Wohngebietes „Adlersberg“ in Neibsheim, für das der gleichnamige rechtskräftige Bebauungsplan besteht, der nun in diesem Teilbereich geändert werden soll.

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Wohnbebauung an, an seiner Ostseite ist ein Sondergebiet „Gartenhausgebiet“ ausgewiesen. Im Süden führt ein Wirtschaftsweg (landwirtschaftlicher Weg) am Plangebiet vorbei, der in die Straße „Am Schloßbuckel“ einmündet, die das Gebiet im Südwesten und Westen begrenzt.

### 2. Ziel und Zweck der Planänderung

#### 2.1 Grund der vierten Änderung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck dieser Änderung des Bebauungsplanes „Adlersberg“ ist die Umwidmung der bisherigen Sondergebietsfläche „Vereinsheim“ und der daran im Westen angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Flurstücke Nrn. 6425 und 6426) in ein allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung.

Der ursprünglich aufgestellte Bebauungsplan „Adlersberg“ wurde im Jahr 1979 rechtskräftig. Auf einer Fläche von insgesamt 5,75 ha wurden für den Eigenentwicklungsbedarf an Bauplätzen in Neibsheim sowie zur Sicherung der im Ortsteil vorhandenen Infrastruktureinrichtungen damals knapp 50 Baugrundstücke ausgewiesen.

Das mit dem Vereinsheim des Kleintierzuchtvereins Neibsheim bebaute Flurstück wurde nebst Außenanlage in den Bebauungsplan einbezogen und als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Westlich davon wurde eine öffentliche Grünanlage ausgewiesen, die an die Straße „Am Schloßbuckel“ angrenzt.

In den Jahren 1979 und 1980 hat der Bebauungsplan „Adlersberg“ drei Änderungen erfahren, die sich auf die Bebaubarkeit der Baugrundstücke und auf deren verkehrliche Erschließung bezogen haben.

Der Kleintierzuchtverein Neibsheim möchte das mit seinem Clubhaus (Hasenheim) bebaute Grundstück Nr. 6425 schon seit längerer Zeit veräußern und plant die Errichtung einer neuen Lager- und Versammlungshalle im Gewann Oberes Tal im Sondergebiet „Kleintierzuchtanlage Neibsheim“ in der Nähe seiner Tierzuchthütten. Das 1288 m<sup>2</sup> große Flurstück Nr. 6425 wird vom Verein nicht mehr benötigt, das Vereinsheim steht bereits seit geraumer Zeit leer.

Daher soll dessen bisherige Nutzung aufgehoben und das im Innenbereich quasi brachliegende Grundstück neu baulich genutzt werden. Mit der Bebauungsplanänderung soll die Möglichkeit eröffnet werden, zukünftig an dieser Stelle als Ergänzung der umliegenden vorhandenen Wohnbebauung eine wohnbauliche Nutzung realisieren zu können.

Durch diese Bebauungsplanänderung kann auch die direkt an der Straße „Am Schlossbuckel“ liegende vorhandene 801 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche, die bislang weder als Parkanlage noch als Spielbereich genutzt wird, in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Durch ein neues Wohngebäude kann die an der Straße „Am Schloßbuckel“ bereits vorhandene Bebauung städtebaulich sinnvoll komplettiert und das Straßen- und Ortsbild an dieser Stelle geschlossen werden.

## **2.2 Geltendes Recht und andere Planungen**

Übergeordnete Planungen stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist das Planänderungsgebiet mit den Nutzungsarten „Sondergebiet Vereinsheim“ und „Grünanlage, Park“ dargestellt. Über die vierte Änderung des Bebauungsplanes soll anstelle dieser Nutzungsarten die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Der FNP 2005 wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## **3. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, auf den zwei Flurstücken Nrn. 6425 und 6426 insgesamt drei Baugrundstücke auszuweisen, zwei Bauplätze auf dem Grundstück Nr. 6425 und einen auf dem Grundstück Nr. 6426 (ca. 661 m<sup>2</sup> groß).

Die drei neuen Bauplätze werden wie die an sie angrenzenden und auch die auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Baugrundstücke im Wohngebiet „Adlersberg“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohnungen oder eine Wohnung in Kombination mit einem Büro, einem der Versorgung des Gebiets dienendem Laden oder einem nicht störenden Handwerksbetrieb gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2.

Im Gebiet ausgeschlossen sind wie überall im Plangebiet „Adlersberg“ Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind neben Schank- und Speisewirtschaften Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die genannten Nutzungen sind ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung zu vermeiden und den in der Umgebung vorhandenen Gebietscharakter zu schützen. Aufgrund der sehr geringen Größe des Planänderungsgebietes sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 ausgeschlossen.

Neben der Ausweisung der drei neuen Wohnbaugrundstücke wird von dem Flurstück Nr. 6426 eine ca. 140 m<sup>2</sup> große Fläche abgeteilt und an die Eigentümer des benachbarten Flurstücks Nr. 6409 (Am Schlossbuckel 6) veräußert.

Dadurch kann der Zuschnitt des Grundstücks begradigt und verbessert werden. Die Teilfläche kann dem Wunsch der zukünftigen Käufer entsprechend als Fläche für einen Holzlagerplatz genutzt werden.

An der Südseite des Flurstücks Nr. 6425, an der Stelle, an dem der Wirtschaftsweg, der am Plangebiet vorbeiführt, auf die Straße „Am Schloßbuckel“ trifft, wird zur Erschließung des neuen zweiten Bauplatzes auf diesem Grundstück eine 4 m breite Zufahrt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesen, somit hat zukünftig jedes der drei Baugrundstücke eine eigene verkehrliche Erschließung.

Das bislang auf den Grundstücken Nrn. 6425 und 6426 im Bebauungsplan eingetragene 3 m breite Leitungsrecht für einen Entwässerungskanal wird aufgrund seiner tatsächlichen Lage zur Sicherung seiner Funktion durch Schutzstreifen links und rechts auf 5 m verbreitert. Das Leitungsrecht wird in ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umgewandelt, so dass bei späteren eventuellen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten am Kanal die Grundstücke betreten oder befahren werden können. Einzelheiten dazu sind durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Bretten (Amt Technik und Umwelt) und den Grundstückskäufern zu regeln.

Das 5 m breite Leitungsrecht ist von baulichen Hauptanlagen frei zu halten. Bauliche Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen, Carports, Einfriedungen mit Punktfundamenten, Terrassen usw.) im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes können auf Antrag eventuell zugelassen werden. Sie bedürfen zwingend einer ausdrücklichen Genehmigung durch die Stadt Bretten.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Für den neuen Bauplatz auf dem Flurstück Nr. 6426, der direkt an der Straße „Am Schloßbuckel“ liegt, werden die Festsetzungen übernommen, die für die direkt nördlich angrenzenden Grundstücke gelten, d.h. zulässig ist ein Vollgeschoss sowie ein weiteres Vollgeschoss im Untergeschoss (zulässige Wandhöhen maximal 3,5 m für das 1. Vollgeschoss und 2,75 m für das Vollgeschoss im Untergeschoss), es gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,5 und es ist nur ein Einzelhaus zulässig. Die darin maximal mögliche Anzahl der Nutzungseinheiten wird auf zwei beschränkt (zwei Wohnungen oder eine Wohnung in Kombination mit einem Büro, einem der Versorgung des Gebiets dienendem Ladens oder eines nicht störenden Handwerksbetriebes).

Die Festsetzungen zur Firstrichtung des Daches und zur Dachform (Satteldach) werden übernommen und durch örtliche Bauvorschriften ergänzt - die zulässige Dachform und die zulässigen Dachneigungen werden im Sinne einer modernen, zeitgemäßen Architektur sowie den vorgetragenen Wünschen von Bauplatzinteressenten flexibilisiert. In Zukunft können neben reinen Satteldächern auch Kombinationen von Sattel- und Flachdächern, wobei in diesem Fall mindestens 75 % des Wohnhauses mit einem Satteldach überdeckt sein müssen, und begrünte Flachdächer realisiert werden. Die Dachneigung von Satteldächern sollen zukünftig zwischen 20°-30° Grad liegen. Flachdächer dürfen eine Neigung von 0° - 7° erhalten und sind mindestens extensiv zu begrünen.

Um die Nutzung von erneuerbaren Energien im Baugebiet zu ermöglichen wurden neue Festsetzungen getroffen - zukünftig sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind jedoch harmonisch in die Gesamtgestaltung der Gebäude zu integrieren und dürfen daher weder über den Ortsgang noch über den Grat des Daches hinaus stehen. Damit die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie einen höheren Wirkungsgrad erreichen, dürfen die festgesetzten Wandhöhen bis zu 1,5 m überschritten werden.

Für die beiden neuen Baugrundstücke auf dem Flurstück Nr. 6425 werden dieselben Festsetzungen getroffen mit Ausnahme der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und einer Festsetzung bezüglich der Wandhöhen. Zulässig sind in diesem Bereich zwei Vollgeschosse aufbauend auf die bislang vorhandene Kellerdecke des Vereinsheims (entspricht der Höhe des Eingangs = 194,10 m ü. NN) mit Wandhöhen von jeweils bis zu 3,5 m. Dadurch wird am Hang die Möglichkeit einer etwas höheren Bebauung gegeben, die auf Wunsch Blickbeziehungen zur vorhandenen Ortslage von Neibsheim eröffnen kann.

Die bislang im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude, die sich teils auf die Straßenhöhen, teils auf das natürliche Gelände beziehen, werden für die drei neuen Bauplätze konkretisiert.

Die spätere Lage der Gebäude im Gelände und die Höhe der zukünftigen möglichen Bebauung ist dadurch leichter einschätzbar, was Vorteile sowohl für die Bauherrschaften als auch für deren Nachbarn hat, die bereits im Baugebiet wohnen.

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der neuen Gebäude soll zum einen deren Staffe- lung am Hang erreicht, zum anderen eine harmonisch Anpassung an die vorhandene Be- bauung in der Straße „Am Schlossbuckel“ erreicht werden.

Neben den oben genannten Höhenangaben für die beiden neuen Baugrundstücke auf Flur- stück Nr. 6425 wird für das dritte Baugrundstück auf Flurstück Nr. 6426 als unterer Mess- punkt für die Wandhöhen eine Höhe von maximal 189,90 m ü. NN festgesetzt. Die auf dem Flurstück Nr. 6426 vorhandene Böschung, die eine Höhe bis zu 3,09 m über der Hinterkante des bestehenden Gehwegs erreicht, ist demnach abzugraben. Der für die Wandhöhen auf diesem Flurstück festgesetzte untere Messpunkt bedeutet, dass bei voller Ausschöpfung der maximalen zulässigen Wandhöhen und Geschossen im mittleren Bereich der vorhandenen Böschung, in dem auch die nördliche, rechteckige Hälfte des Baufensters liegt, eine Abgra- bung des Geländes von mindestens 1,4 m vorzunehmen ist (die Böschung hat hier eine mitt- lere Höhe von rund 2,8 m). Damit liegt das Untergeschoss des zukünftigen Wohngebäudes in angemessener Höhe über dem Fußweg und genau auf dem Niveau des Nachbargebäu- des Am Schlossbuckel 6. Hier liegt das Untergeschoss des Hauses auf einer Höhe von 189,89 m ü. NN.

An die zukünftigen Bauplätze grenzen an der Nordseite Baugrundstücke an. Die Baugren- zen sind so festgesetzt, dass die angrenzenden Grundstücke wenig Verschattung erhalten und die neue Bebauung mit nachbarlichen Belangen vereinbar ist.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im be- schleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, wel- che Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassen- den Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzie- rung entfällt. Zu berücksichtigen sind jedoch die vom Plan berührten Umweltbelange sowie die Belange des Artenschutzes.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere für Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und bio- logische Vielfalt liegen nicht vor.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern erfolgt durch die Anbindung an die entsprechende Infrastruktur.

Im Planänderungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Kultur- und sonstige Sachgüter liegen nicht vor. Das Planänderungsgebiet ist nicht Bestandteil von FFH-Gebieten, Vogelschutzge- bieten, Biotopen sowie Schutzgebieten nach NatSchG und LWaldG.

Für das Planänderungsgebiet wurde Anfang April 2012 ein Auftrag zur Erstellung eines ar- tenschutzrechtlichen Fachbeitrags an das Büro Scheckeler (Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde), Rauenberg, vergeben. Der angesprochene artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stand 01.08.2012) ist beigelegt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplan- änderung als artenschutzrechtlich unbedenklich einzustufen ist. Es treten keine nach § 44 BNatSchG Verbotstatbestände auf, wenn die zwei folgenden Minimierungsmaßnahmen ein- gehalten werden:

1. Fällungen von Bäumen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen.
2. Mit dem Abriss des Gebäudes (Clubhaus), insbesondere des Schuppenanbaus, sollte zwischen September und Februar begonnen werden. Sonst ist durch eine zeitnahe Überprüfung im Rahmen einer biologischen Baubetreuung sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt des Eingriffs keine Hausrotschwanzbrut stattfindet.

Die Einhaltung beider Minimierungsmaßnahmen ist verbindlich in der Satzung der Bebauungsplanänderung festgeschrieben.

Zur Schonung der Schutzgüter werden in der Satzung der Bebauungsplanänderung umfangreiche Maßnahmen festgesetzt, die innerhalb des Plangebietes durchzuführen sind. Die Maßnahmen dienen auch dazu, den Verlust der mit Laubbäumen bestandenen öffentlichen Grünfläche (Flurstück Nr. 6426) zu kompensieren. Durch die Maßnahmen wird versucht den durch die geplante Bebauung und Nutzungsänderung abzusehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu reduzieren und auszugleichen.

Um einerseits dem Wegfall der öffentlichen Grünfläche mit Baumbestand entgegen zu wirken, andererseits eine Begrünung aller drei neuen privaten Baugrundstücke zu erreichen, wird ein Pflanzgebot für standortgerechte heimische Bäume festgesetzt. Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Zur Begrünung der Grundstücke (Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen) sind heimische, standortgerechte Pflanzen entsprechend der Satzung der Bebauungsplanänderung auszuwählen (die Anpflanzung nicht standortgerechter Zierpflanzen wird beschränkt, Koniferen sowie Kirschlorbeer werden gänzlich ausgeschlossen). Zudem sind nicht überbaute Grundstücksflächen zur Begrenzung der Bodenversiegelung als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Ergänzend dazu wird eine Gestaltung der Gärten mit Steinen, Schotter, Kies, Zierkies, Glas Kies ausdrücklich untersagt.

Um das Regenwasser dem Wasserkreislauf wieder zukommen und vor Ort versickern zu lassen und um das Grundwasser mit Niederschlagswasser anzureichern und den Wasserkreislauf wieder zu schließen, sind bei privaten Stellplätzen, Garagen-/Grundstückszufahrten sowie Wegen und Hofflächen nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen z.B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, offenporige Pflaster oder Plattenbeläge o.ä. zulässig.

Dächer bis zu einer Neigung von 7° sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine extensive Dachbegrünung hilft ebenfalls den Regenwasserrückhalt im Baugebiet zu erhöhen und den Abfluss gerade bei Starkregenereignissen zu verzögern.

Für den Menschen stellt das Planänderungsgebiet keine Beeinträchtigung dar. Es werden Bauplätze in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet geschaffen. Von dem Planänderungsgebiet sind keine erheblichen Lärmemissionen auf die Bestandsbebauung zu erwarten. Umgekehrt werden von der bestehenden Bebauung ebenfalls keine erheblichen Lärmemissionen auf das Plangebiet erwartet.

Der Wegfall des vorhandenen Vereinsgebäudes wird durch einen Neubau im Gewann Oberes Tal in Neibsheim in der Nähe der Kleintierzuchtanlage des Vereins kompensiert.

## **5. Planverwirklichung, Folgemaßnahme und Kosten**

Die Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelversorgung, die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende örtliche Netz.

Für die Stadt Bretten entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Erschließungskosten und die Durchführung einer Baulandumlegung ist nicht erforderlich.



## II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungsplanänderung

---

Da neben der städtebaulichen Neuordnung auch gestalterische Vorgaben für die neuen Wohngebäude gemacht werden sollen, werden zusammen mit der Bebauungsplanänderung auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Mittels der neuen örtlichen Bauvorschriften sollen die bislang geltenden Regelungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1979 teils an heutige Gestaltungs- und Wohnwünsche angepasst werden.

Die Festsetzung des Satteldaches als zulässige Dachform wird ergänzt, um eine heute moderne Architektur leichter umsetzen zu können. Neben der reinen Satteldachform sollen zukünftig auch Kombinationen von Sattel- und Flachdach sowie untergeordnete Dachterrassen zulässig sein, die in dieser Hanglage in der oberen Reihe des Baugebietes „Adlersberg“ einen Ausblick auf die Ortslage bieten können.

Entsprechend einer zeitgemäßen Architektur sowie den vorgetragenen Wünschen von Bauplatzinteressenten können auch begrünte Flachdächer realisiert werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Im Rahmen der Energiewende unterstützt die Stadt Bretten die Nutzung alternativer Energien in Neubaugebieten, um den Anteil an erneuerbaren Energien an der Energieversorgung stetig weiter zu erhöhen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sind Dächer bis 7° Neigung von Wohngebäuden sowie von Garagen, Carports und Nebengebäuden mindestens extensiv zu begrünen.

Für private Stellplätze, Garagen-/Grundstückszufahrten sowie Wege und Hofflächen sind nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zulässig. Diese Maßnahmen dienen zur Anreicherung des Grundwassers mit Niederschlagswasser.

Stadtentwicklung und Baurecht, Bretten  
C. Hausner, D. Thiele

