Stadt Bretten
Landkreis Karlsruhe

4. FERTIGUNG

Begründung

zur ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Pfuhlwiesen“ und den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungsplanänderung und Erweiterung, Gemarkung Büchig

bestehend aus
- Teil A – Planungsbericht und
- Teil B – Umweltbericht

Teil A - Planungsbericht

I. Bebauungsplanänderung und Erweiterung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Dorfes unmittelbar nördlich der K 3506 (Hügellandstraße) in Richtung Neibsheim.

1.2 Geltungsbereich/Gebietsgröße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan dargestellt. Er umfasst das Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes Pfuhlwiesen und die nach Nordwesten angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke bis zu dem Wirtschaftsweg, der zum Regenrückhaltebecken des Abwasserzweckverbandes führt.

Das bestehende Plangebiet hat eine Fläche von 0,52 ha.
Die Fläche des Erweiterungsgebietes beträgt 0,61 ha.

1.3 Bestand

Das Plangebiet besteht aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pfuhlwiesen. Es ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Gebiet ist in vier Bauplätze eingeteilt. Drei davon sind bebaut.

Das Erweiterungsgebiet liegt im angrenzenden Außenbereich. Die landwirtschaftliche Fläche ist zu etwa gleichen Teilen als Wiese und als Acker genutzt. In der Mitte des Erweiterungsgebietes liegt ein Abwassersammelkanal des Abwasserzweckverbandes.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung und Erweiterung

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung sind für den Ortsteil Büchig im FNP zwei Flächen im Bereich der Gewanne Neibsheimer Weg sowie Wehlange/Pfuhlwiesen dargestellt.

Im Gewann Neibsheimer Weg wurde nach der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Jahre 2001 ein erster Abschnitt mit einer Fläche von 2,14 ha und 30 Bauplätzen erschlossen. Hier stehen inzwischen keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung. Eine Nachfrage, die die Erschließung des zweiten Abschnittes rechtfertigen würde, besteht zur Zeit aber nicht. Es werden jedoch immer noch vereinzelt von ortsansässigen jungen Familien Bauplätze gesucht. Die wenigen noch freien Bauplätze in den älteren Baugebieten werden nur selten angeboten.

Auf der im Flächennutzungsplan in den Gewannen Wehlange und Pfuhlwiesen dargestellten Wohnbaufläche können auf ca. 0,26 ha vier Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser erschlossen werden. Die Erschließung erfordert nur einen geringen Aufwand. Durch die Erschließung dieses kleinen Gebietes kann dafür gesorgt werden, dass in Büchig auch weiterhin Bauplätze für die Eigenentwicklung bereit stehen.

3. Geltendes Recht und andere Planungen

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Übergeordnete Zielsetzungen stehen der Planung nicht entgegen.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die Erweiterungsfläche zählt derzeit zum Außenbereich. Sie grenzt im Süden und Südosten an die bestehende Siedlung an. Nach Nordosten schließen Grundstücke mit baulichen Außenbereichsnutzungen an (Fischzuchtbecken, Wirtschaftsgebäude).

Im Nordwesten grenzen Hochwasserbauwerke das Erweiterungsgebiet vom übrigen Außenbereich ab.

Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Abrundung der Siedlungsfläche und neue Gestaltung des Ortsrandes. Eine lockere Bebauung (nur Einzel- und Doppelhäuser) mit niedrigen Wohngebäuden (höchstens zwei Vollgeschosse) entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur und dem Ortsbild. Baumreihen rahmen das Gebiet zum Außenbereich ein.

Die im Mittel 80 m tiefen Grundstücke werden bis zu einer Tiefe von 36 m bis 40 m als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die restliche Fläche wird private Grünfläche und kann als Obstbaumwiese und Hausgarten genutzt werden.

Das bestehende Plangebiet bleibt als Allgemeines Wohngebiet erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das bestehende und das Erweiterungsgebiet durch eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Beim bestehenden Gebiet war bisher eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Die neue Festsetzung erfolgt aufgrund der gewollten lockeren Bebauung und berücksichtigt die verhältnismäßig großen Baugrundstücke. Wie schon im Bestandsgebiet sind auch im Erweiterungsgebiet Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Die durch das Erweiterungsgebiet verlaufende Abwasserleitung, die im Südwesten verlaufende Erschließungsstraße und die Tiefe der Grundstücke erfordern einen großzügigen Spielraum für die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken. Die tiefe überbaubare Fläche erlaubt hintereinander angeordnete Haupt- und Nebengebäude mit dazwischen liegenden Hofflächen. Für die gewollte lockere Bebauung sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt in Verlängerung des Schwalbenweges. Hier verläuft bisher ein ca. 4 m breiter Feldweg. Eine Verbreiterung der Verkehrsfläche auf 5,5 m und ein Ausbau als Mischfläche ist für die wenigen Bauplätze und den geringen Verkehr angemessen.

Alle für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Erschließungsleitungen sind im Gebiet vorhanden und ausreichend dimensioniert um das Erweiterungsgebiet zu versorgen.
Das Plangebiet ist nach außen direkt an die K 3506 angebunden. Auf dieser befindet sich unmittelbar vor dem Gebiet eine Bushaltestelle.

5. *Planverwirklichung und Kostenschätzung*

Zur Einteilung von geeigneten Baugrundstücken und die Verbreiterung der Verkehrsfläche ist eine Umlegung erforderlich. Es soll eine freiwillige Umlegung durchgeführt werden.
Es können der städtebaulichen Konzeption entsprechend vier Bauplätze gebildet werden.
Die Einteilung soll in Abstimmung mit den Bauinteressenten erfolgen.

Kosten:

Kanal	40.000 €
Straße	30.250 €
Beleuchtung	8.000 €
Ausgleichspflanzung	3.000 €
	81.250 €

6. *Flächenspiegel*

Flächen in ha	gesamt	Bestand	Erweiterung
Geltungsbereich	1,13 100 %	0,52 46 %	0,61 54 %
Wohnbauflächen	0,58 51 %	0,32 28 %	0,26 23 %
Private Grünflächen	0,44 39 %	0,13 12 %	0,31 27 %
Verkehrsflächen	0,08 7 %	0,05 4 %	0,03 3 %
Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)	0,03 3 %	0,02 2 %	0,01 1 %

II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungsplanänderung und Erweiterung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild erreichen. Da die Gebäude niedrig sind und das Gebiet durch Baumreihen eingerahmt ist, wird das Ortsbild vor allem durch die Dachlandschaft beeinflusst. Die Festsetzungen bestimmen Dachform, Dachfarbe und den Umfang von Dachaufbauten.

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

I. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bebauungsplanänderung und Erweiterung

Zur Beschreibung des Planvorhabens wird auf die entsprechenden Teile der Begründung verwiesen.

2. Darstellung der für die Bebauungsplanänderung und Erweiterung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die Biotopkartierung des Landkreises Karlsruhe weist im Plangebiet keine besonderen Biotope aus. Auch LSG, NSG oder WSG sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Naturparks Stromberg-Heuchelberg.

II. Hauptteil

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

1. **Schutzgut Mensch**
   Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Erweiterungsgebiet dienen nicht der Erholung. Bestehende Wege bleiben erhalten.

2. **Schutzgut Tiere und Pflanzen**
   Seltene Tier- und Pflanzenarten sind im Erweiterungsgebiet nicht bekannt und wegen der Siedlungsnähe und der bestehenden Nutzung auch nicht zu erwarten.

3. **Schutzgut Boden**
   Der Boden im Erweiterungsgebiet ist außer durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und die ehemalige Bebauung mit einer Scheune nicht verändert.

4. **Schutzgut Wasser**
   Das Erweiterungsgebiet bildet eine kleine Senke. Oberflächenwasser versickert auf der Fläche. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Nähe gibt es einen kleinen Bachlauf.

5. **Schutzgut Klima und Luft**
   Das Erweiterungsgebiet hat aufgrund seiner geringen Größe und topographischen Lage keine besondere Bedeutung für dieses Schutzgut.

6. **Schutzgut Landschaft**
   Das Erweiterungsgebiet hat aufgrund seiner topographischen Lage und seiner Lage im Siedlungsgefüge für das Landschaftsbild keine besondere Bedeutung.

7. **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**
   Sind im Erweiterungsgebiet nicht bekannt.

➢ <u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planänderung und Erweiterung</u>

1. **Schutzgut Mensch**
   Bestehende Wege zwischen Siedlung und freier Landschaft bleiben erhalten. Die Schaffung von Wohnbauflächen mit starkem Grünanteil ist positiv zu bewerten.
   Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der K 3506 über das in einem WA zulässige Maß sind aufgrund der Verkehrsmengen, der innerörtlichen Lage (50 km/h) und des Abstandes der Wohngebäude zur Straße nicht zu erwarten.
   Emissionen von den benachbarten Anlagen des Abwasserverbandes und eines Fischzuchtbetriebes könnten die Wohnnutzung beeinträchtigen.
   Belüftungsgeräusche vom RÜB und Plätschergeräusche durch Wassersprudler von den Fischbecken werden von Bewohnern im Bestand als nicht störend empfunden. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gerüche vom RÜB sind bei vorherrschenden südwestlichen Winden und einem Abstand von ca. 45 m zu den neuen Wohngebäuden nicht zu erwarten.
   Durch Formaldehyd- und Chlorgerüche, die beim Reinigen der Fischbecken auftreten können, sind aufgrund der vorherrschenden südwestlichen Winde, des Abstandes von 50 m zu den Wohngebäuden und der Art der Gerüche (wie in einem Schwimmbad) ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

   Das Grundstück Flst.Nr. 289 wird zusammen mit dem nach Nordwesten angrenzenden Flst.Nr. 362 von einem kleinen Aussiedlerbetrieb mit Tierhaltung bewirtschaftet.
   Zur Zeit werden auf den Grundstücken ca. 20 Kamerunschafe, ca. 20 Hühner und ein Schwein im Freiland gehalten, keine Pferde.
   Pferde (zwei gelegentlich auch drei) stehen auf Flst.Nr. 364, dem übernächsten Grundstück nach Nordwesten.

Der geringste Abstand vom Rand des Aussiedlerhofes zu den überbaubaren Flächen des Bebauungsplanerweiterungsgebietes beträgt ca. 60 m, zur Mitte des Erweiterungsgebietes ca. 80 m. Von der Pferdekoppel beträgt der geringste Abstand ca. 70 m, zur Mitte ca. 100 m.
Bei mehreren Ortsbegehungen wurden auf den als WA festgesetzten Flächen des Bebauungsplanerweiterungsgebietes niemals Geruchsbelästigungen festgestellt. Selbst direkt auf den Grundstücken des Aussiedlers sind kaum störende Gerüche wahrnehmbar. Nachfragen haben ergeben, dass in der Nachbarschaft (ca. 30 m – 40 m Abstand) der Pferdekoppel gelegentlich (beim Misten) typischer Pferdegeruch wahrnehmbar ist. Die Grundstücke, auf denen die Tiere gehalten werden liegen nördlich des Bebauungsplanerweiterungsgebietes. Bei vorherrschenden südwestlichen Winden und dem Abstand zwischen Emissionsquellen und den neuen Wohnbauflächen sind nennenswerte Geruchsbelästigungen bei den neuen Wohngebäuden nicht zu erwarten.

2. **Schutzgut Tiere und Pflanzen**
Durch den verbleibenden großen Grünflächenanteil und das Erhaltungsgebot für den überwiegenden Teil der bestehenden Obstbaumwiesen ist eine Vertreibung bisher im Gebiet vorkommender Tierarten nicht zu erwarten.
Durch neue Baum- und Strauchpflanzungen und Hausgärten wird die Vielfalt erhöht.

Eingriffsbewertung des Schutzgutes Arten und Biotope:

Biotoptyp (Nr.)	**Grundwert**	**Wertspanne**	**Faktoren zutreffender Prüfmerkmale**	**Biotopwert**	**Fläche (m²) Bäume (Stück) Bestand**	**Fläche (m²) Bäume (Stück) Planung**	**Bewertung m² Werteinheit (WE) (Fläche x Biotopwert)**	
							Bestand	**Planung**
37.10 Acker	4			4	2.477		9.908	
33.43 Magerwiese mittlerer Standort	19 15	11-27		19	3.090	1.766 1.349 (neu auf Acker)	58.710	33.554 20.235
45.10 – 45.30c Einzelbaum	4	2-4		4	(10)		40	
45.40c Streuobstbestand hohes Durchschnittsalter	4	2-6	1,4	5,6	(254)	(160)	1.422	896
45.40c Streuobstbestand geringes Durchschnittsalter	4 2	2-6 1-2	0,6	2,4 2	(72)	(36)Bestand (1.349) neu	173	86 2.698
37.30 Feldgarten (Grabeland mit Standorttypischer Unkrautvegetation)	4	4-8	2	8	119		952	
41.22 Feldhecke mittlerer Standort	19	11-27		19	105		1.995	

60.21 Straßen, Wege, Plätze (völlig versiegelt)	1			1	240	293	240	293
60.40 Fläche mit Ver- und Entsorgungsanlagen (Komposthaufen Holzlager u.ä.)	2			2	40		80	
60.50 öffentliche Grünflächen	4	4-8		4		44		176
60.60 Gärten (Freiflächen)	4	4-8				1.571		6.284
45.10 – 43.30a Einzelbäume	+6	4-8	13+80	6x93		9 Stück		5.022
60.10 überbaubare Flächen	1			1		1.048		1.048
Bewertung					**6.071**	**6.071**	**73.520**	**70.292**
Zwischen Bestandsbewertung (73.520 Wertpunkte) und Planungsbewertung (70.292 Wertpunkte) besteht ein Arten- und Biotopwertdefizit von 3.228 Wertpunkten.								
Das Defizit entspricht ca. 300 m² Heckenpflanzung. Diese wird als Randeingrünung im Nordwesten entlang des Zufahrtweges zum RÜB auf Flst.Nr. 361 (Abwasserverband) vorgenommen. Damit ist das Defizit ausgeglichen.								

3. **Schutzgut Boden**

Es können im Erweiterungsgebiet vier Wohngebäude mit Nebengebäuden errichtet werden. Zusammen mit Verkehrsflächen kann durch die festgesetzte GRZ ein Anteil von höchstens 24 % der Bodenfläche versiegelt werden und seine natürlichen Funktionen verlieren. Auch während der Bauzeit werden keine größeren Flächen betroffen sein, als die welche später versiegelt sind. Die übrigen Flächen werden ihre natürlichen Funktionen beibehalten.

Bewertung des Bodens (Bestand)					
Klassenzeichnen überwiegende Nutzung	**Bewertung der Bodenfunktion NV**	**KP**	**WK**	**FP**	**Bewertung Schutzwürdigkeit**
L4Lö Ackerland	1	4	3	4	hoch (4)
Lta2 Grünland	1	4	5	4	sehr hoch (5)
versiegelte Wegeflächen	1	1	1	1	sehr gering (1)

Erläuterungen zu Angaben aus Bodenschätzungskarte:

Bodenfunktionen:
NV = natürliche Vegetation
KP = Kulturpflanzen
WK = Wasserkreislauf
FP = Filter und Pufferwirkung

sonstige Abkürzungen:
L = Lehm
LÖ = Böden aus Löß und Lößlehm
z.B. 4 oder I = Bodenzustandsstufen (Acker/Grünland)
2 = Wasserverhältnisse (Grünland)
a = Klimastufe (Grünland)

Eingriffsbewertung Schutzgut Boden:

Bodenart	**Fläche m² Bestand**	**Fläche m² Planung**	**Schutz-würdig-keit**	**Bewertung WE Schutzwürdigkeit x Fläche**	
				Bestand	**Planung**
L4Lö Ackerland bzw. Änderung (Hausgarten, private Grünflächen)	2.477	1.947	4	9.908	7.788
Lia2 Grünland u.a. bzw. Änderung (Hausgarten, priv. Grünflächen)	3.314	2.783	5	16.570	13.915
versiegelte bzw. bebaute Flächen	280	1.341	1	280	1.341
Bewertung	**6.071**	**6.071**		**26.758**	**23.044**
Zwischen Bestandbewertung und Planungsbewertung besteht ein Wertdefizit von 3.714 Werteinheiten.					

4. **Schutzgut Wasser**

Durch die zuvor beschriebene Versiegelung des Boden wird ein Teil des Oberflächenwassers nicht mehr versickern, sondern der Kanalisation zugeführt werden. Aufgrund der lockeren Bebauung und dem großen Grünanteil mit zusätzlicher Vegetation bleiben die Auswirkungen auf das Schutzgut zu gering.

Eingriffsbewertung Schutzgut Wasser:					
Bodenart/ Beschaffenheit	Fläche m² Bestand	Fläche m² Planung	Wertstufe (Leistungsfähigkeit des Wasserkreislaufes und der Filter- und Pufferwirkung)	Bewertung m² WE = Fläche x Wertstufe	
				Bestand	Planung
L4Lö Ackerland bzw. Änderung (Hausgarten, priv. Grünfläche)	2.477	1.947	3,5	8.669,5	6.814,5
Lia2 Grünland bzw. Änderung (Hausgarten, priv. Grünfläche)	3.114	2.783	4,5	14.013	12.523,5
versiegelte bzw. bebaute Fläche	280	1.341	1	280	1.341
Bewertung	**6.071**	**6.071**		**22.962,5**	**20.679**

Zwischen Bestandsbewertung und Planungsbewertung besteht ein Wertdefizit von 2.283 Werteinheiten.

5. **Schutzgut Klima und Luft**
   Hier sind keine spürbaren Änderungen zu erwarten. Zwischen der lockeren Bebauung und der zusätzlichen Bepflanzung ist mit einer ausgleichenden Wirkung zu rechnen.
   Bei den vorhandenen Randbedingungen ist durch die niedrige und lockere Bebauung auch keine Beeinträchtigung von Luftströmungen zu erwarten.

6. **Schutzgut Landschaft**
   Durch den geringen Umfang der neuen niedrigen Bebauung und die Lage des Baugebietes eingerahmt von bestehender Bebauung und Baumreihen kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

7. **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**
   Da derartige Güter im Plangebiet nicht bekannt sind, werden keine Auswirkungen erwartet.

8. **Status-quo-Prognose**
   Wird die Planung nicht durchgeführt, ist zu erwarten, dass die Flächen wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden.

➢ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Bei den Schutzgütern Boden und Wasser gibt es in geringem Umfang nachteilige Auswirkungen, die im Gebiet nicht ausgeglichen werden können.

Um den Eingriff beim Schutzgut Tiere und Pflanzen gering zu halten, wird ein Erhaltungsgebot für den überwiegenden Teil der bestehenden Obstbaumwiesen festgesetzt.

Der verbleibende Eingriff wird durch ein Pflanzgebot zur Anlegung von Obstbaumwiesen auf bisherigen Ackerflächen und die Pflanzung einer Hecke zur Randeingrünung ausgeglichen.

➢ Andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen) unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich der Planänderung und Erweiterung

Im Vordergrund der Planung steht nicht die Ausweisung eines größeren Baugebietes, sondern eine kleine Abrundung eines bestehenden Baugebietes am Ortsrand. Alternative Flächen sind deshalb nicht zu untersuchen.

III. Zusätzliche Angaben

➢ Geplante Maßnahmen des Monitoring

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

Die Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen von Baugenehmigungen und Bauabnahmen von der Stadt überwacht.

➢ Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche des Erweiterungsgebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das eine lockere Bebauung mit vier Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht. Die neuen Bau- und Verkehrsflächen nehmen knapp die Hälfte der bisherigen Ackerflächen ein, der Rest wird als private Grünfläche (Obstbaumwiesen) festgesetzt. Durch die Bebauung wird es zu einer Versiegelung von höchstens 24 % des Bodens kommen.

Hierdurch entstehen geringe nachteilige Auswirkungen bei den Schutzgütern Boden und Wasser, die im Gebiet nicht ausgeglichen werden können.

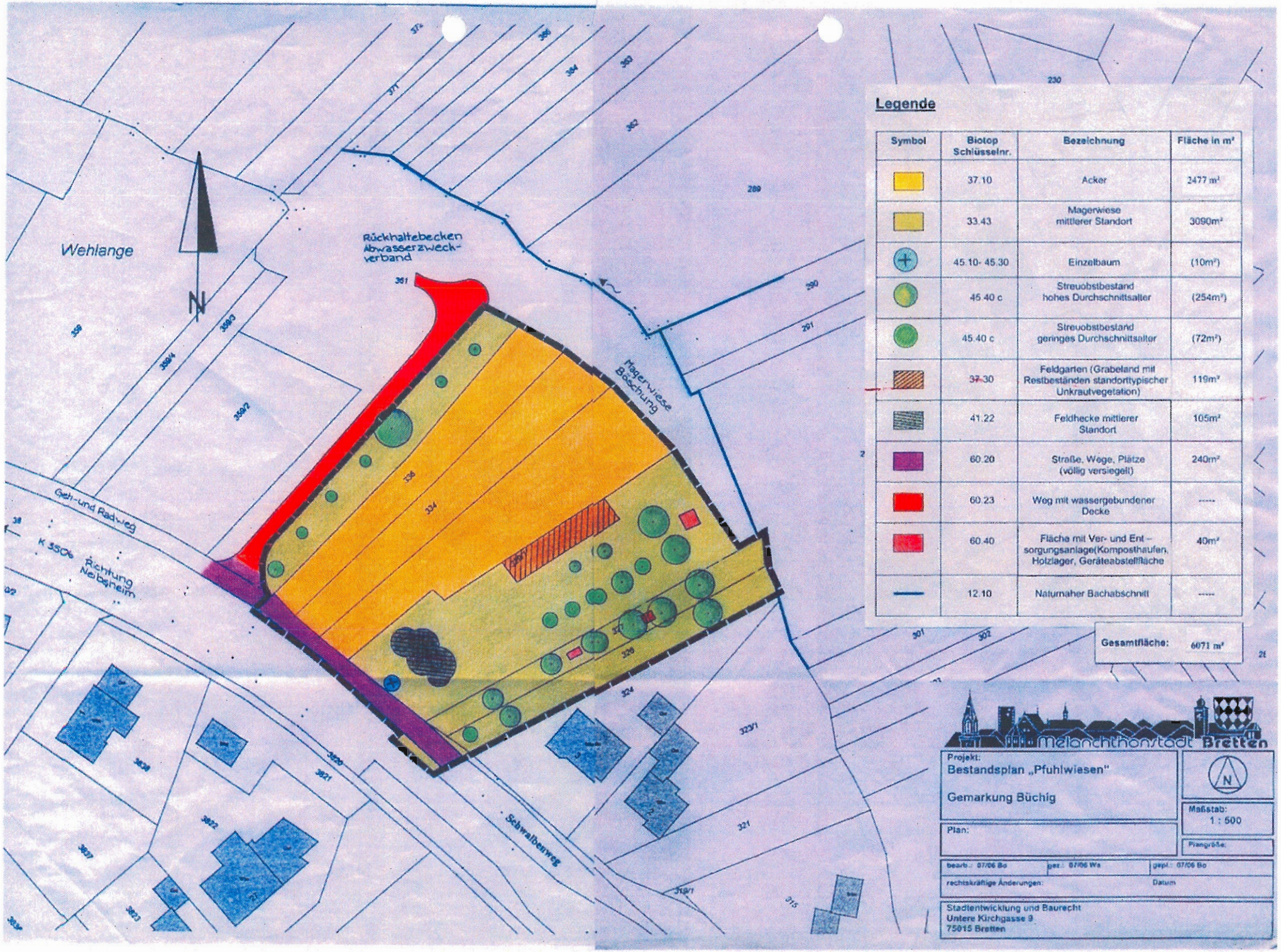
Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen wird der Eingriff durch den Erhalt des überwiegenden Bestandes an Obstbaumwiesen gering gehalten und durch die Anpflanzung von Obstbaumwiesen auf bisherigen Ackerflächen und die Pflanzung einer Hecke als Randeingrünung in der rechnerischen Bilanzierung ausgeglichen.

Bei allen übrigen Schutzgütern werden keine nachtteiligen Auswirkungen erwartet.

Stadtentwicklung und Baurecht Bretten
Meisel, Boll

STADT BRETTEN

22. Juli 2008



Legende

Symbol	Biotop Schlüsselnr.	Bezeichnung	Fläche in m²
	37.10	Acker	2477 m²
	33.43	Magerwiese mittlerer Standort	3090m²
	45.10- 45.30	Einzelbaum	(10m²)
	45.40 c	Streuobstbestand hohes Durchschnittsalter	(254m²)
	45.40 c	Streuobstbestand geringes Durchschnittsalter	(72m²)
	37.30	Feldgarten (Grabeland mit Restbeständen standorttypischer Unkrautvegetation)	119m²
	41.22	Feldhecke mittlerer Standort	105m²
	60.20	Straße, Wege, Plätze (völlig versiegelt)	240m²
	60.23	Weg mit wassergebundener Decke	-----
	60.40	Fläche mit Ver- und Entsorgungsanlage(Komposthaufen, Holzlager, Geräteabstellfläche	40m²
	12.10	Naturnaher Bachabschnitt	-----

Gesamtfläche: 6071 m²

Melanchthonstadt Bretten

Projekt:
Bestandsplan „Pfuhlwiesen"

Gemarkung Büchig

Plan:

Maßstab: 1 : 500

Plangröße:

bearb.: 07/06 Bo | gez.: 07/06 We | gepl.: 07/06 Bo

rechtskräftige Änderungen: | Datum

Stadtentwicklung und Baurecht
Untere Kirchgasse 9
75015 Bretten

4. FERTIGUNG

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Pfuhlwiesen“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Büchig

in der Fassung vom 22. Juli 2008

Ziel des ersten Änderungs- und Erweiterungsverfahrens mit örtlichen Bauvorschriften war es, ein kleines Wohngebiet auszuweisen um ortsansässigen jungen Familien die Möglichkeit zu schaffen im Ortsteil zu bauen, nachdem im Neubaugebiet „Neibsheimer Weg, 1. Abschnitt“ keine Plätze mehr zur Verfügung stehen, der derzeitige Bedarf aber die Erschließung des zweiten Abschnittes nicht rechtfertigt. Auf einer Fläche von 0,26 ha können vier Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen dieser Planung wurden untersucht und sind im Umweltbericht dargestellt. Durch grünordnerische Festsetzungen werden die Auswirkungen gering gehalten und zum größten Teil ausgeglichen. Es ergeben sich geringe Defizite bei den Schutzgütern Boden und Wasser.

Während der Offenlage wurde vom Landratsamt Karlsruhe, Fachbereich II, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz –Immissionsschutz, angeregt zu prüfen inwieweit Tierhaltung auf nahe gelegenen Grundstücken zu Beeinträchtigungen bei den Wohngebäuden führen kann. Die Prüfung ergab, dass von den nördlich des neuen Wohngebietes liegenden Grundstücken, auf denen die Tiere gehalten werden, bei vorherrschenden südwestlichen Winden, den gegebenen Abständen und den geringen Emissionen keine nennenswerten Geruchsbelästigungen zu erwarten sind.

Die Landesverbände Baden-Württemberg von BUND, LNV und NABU haben eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben, in der gegen die Planung ausschließlich falsche oder nicht gerechtfertigte Einwendungen vorgebracht wurden, die alle zurückgewiesen wurden.

Stadtentwicklung und Baurecht

Meisel

STADT BRETTEN