

# Gemeinde Bretzfeld

## **vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung "Riedstrasse, 1. Änderung" in Bretzfeld**

**Begründung**

**Entwurf**

**vom 27.04.2023 / 25.07.2024**

---

**BIT** | STADT + UMWELT

Standort Öhringen

Altstadt 36

74613 Öhringen

Tel. +49 7941 9241-0

[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)

---

07ZSO22016

Gemeinde Bretzfeld

**Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“ in Bretzfeld**

Begründung zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung

Entwurf in der Fassung vom 27.04.2023 / 25.07.2024

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Textteil des Bebauungsplanes (ohne Kapitel 3) vom 27.04.2023 / 25.07.2024
- Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 27.04.2023 / 25.07.2024
- Vorhaben- und Erschließungsplanung des Büros kühn architekten vom 10.07.2024

Anlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die Begründung des Bebauungsplanes (ohne Kapitel 3) vom 27.04.2023 / 25.07.2024
- Anlage 1: verwendete DIN-Normen (nur digital)
- Anlage 2: artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 05.04.2023
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung vom 19.06.2024
- Anlage 4: Durchführungsvertrag (wird vor Satzungsbeschluss ergänzt)
- Anlage 5: Artenschutz der Zauneidechse vom 30.11.2023

Bestandteile der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Der Textteil der örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) vom 27.04.2023 / 25.07.2024
- Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 27.04.2023 / 25.07.2024

Anlagen der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Die Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) vom 27.04.2023 / 25.07.2024

## 1 Begründung zur Bebauungsplanänderung

### 1.1 Erfordernis der Planung

Neben der Bereitstellung von neuen Wohnflächen ist es ein städtebauliches Ziel der Kommunen, die Potenziale des Innenbereichs zu nutzen. Der Planungsraum war bislang als Gewerbefläche ausgewiesen, die derzeit nicht genutzt wird. Es handelt sich somit um ein ungenutztes, attraktives Innenbereichspotenzial. Diese Fläche wurde bis zum Jahre 2018 baulich genutzt. Seit dieser Zeit liegen die Flächen als Schotter- und Grünflächen brach und wurden keiner gewerblichen Nutzung zugeführt. Zwischenzeitlich wurden sie als Lagerfläche und als Baustelleneinrichtung für die Baumaßnahmen an der Adolzfurter Straße genutzt.

Der Gemeindeverwaltung Bretzfeld liegt zu dieser Fläche nun die Anfrage des Eigentümers vor, auf dem Plangebiet ein Mehrfamilienhaus umsetzen zu wollen. Der Planungsraum ist aufgrund seiner bisherigen und angrenzenden Nutzungen ausreichend durch die bestehenden Systeme erschlossen.

Um die Entwicklung des Areals bauleitplanerisch zu steuern, ist in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde und der Gemeindeverwaltung ein auf das Projekt zugeschnittener vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Bislang liegt für einen Teil des Geltungsbereichs der rechtskräftige Bebauungsplan „Riedstrasse“ vor. Aus diesem Grund wird eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“ aufgestellt.

Bei dem Vorhaben handelt sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung wie auch die vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung entfallen damit. Damit der Artenschutz nach BNatSchG und NatSchG BW im Verfahren ausreichend Berücksichtigung findet, wurde im Jahr 2022 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Auf deren Grundlage wird das Plangebiet nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt des Hohenlohekreises auf das Vorkommen von Zauneidechsen untersucht. Somit wird der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Rechnung getragen.

Die Kostenregelung und zeitliche Umsetzung des Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde Bretzfeld und dem Investor abzuschließen ist, festgehalten (§ 12 Abs. 1 BauGB). Für den Fall, dass der noch abzuschließende Durchführungsvertrag seitens des Vorhabenträgers gebrochen wird, kann die Gemeinde gem. § 12 Abs. 6 BauGB das bis dahin möglicherweise entstandene Baurecht aufheben, ohne Entschädigungsansprüche auszulösen.

Die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Gemeinde Bretzfeld. Sie soll die Bebauung lenken sowie die beabsichtigte Nutzung festlegen. Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Bretzfeld beschlossen, die vorliegende Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB aufzustellen.

## 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden von Bretzfeld auf der Gemarkung Bretzfeld (Bild 1) und umfasst eine Fläche von rd. 0,23 ha. Der Planbereich wird begrenzt:

- im Norden durch ein derzeit brachliegendes Baugrundstück (Flst. 414 der Flur 0).
- im Westen durch Grünland (Flst. 419, 418/1 der Flur 0).
- im Süden durch einen Gewerbebetrieb mit einem dem Betrieb zugeordneten Büro- und Wohngebäude (Flst. 423/2 der Flur 0).
- im Osten durch die Adolzfurter Straße mit Gehweg (Flst. 30/24, 424/1 der Flur 0).

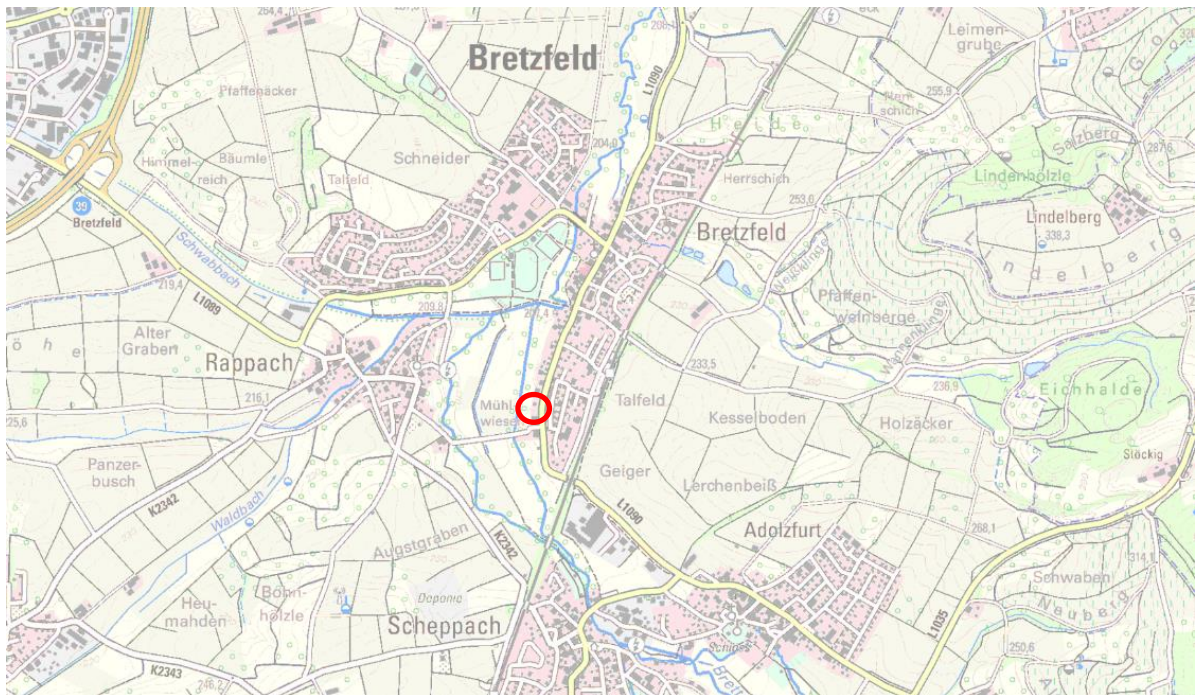


Bild 1: Übersichtskarte Planungsraum / Top. Karte (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst vollumfänglich das Flurstück 414/3.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die zeichnerische Darstellung der vorgeannten Fläche im Abgrenzungsplan vom 27.04.2023 / 25.07.2024 (Bild 2). Der Geltungsbereich liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Riedstrasse“, der seit dem 02.06.1989 rechtskräftig ist.



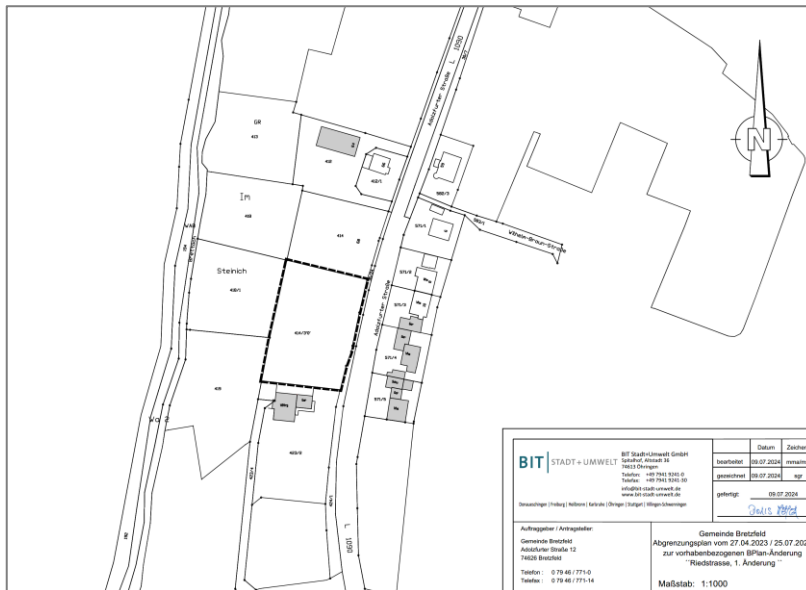


Bild 2: Abgrenzungsplan vom 27.04.2023 / 25.07.2024

### 1.3 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Bretzfeld. Das Plangebiet wird durch die Adolzfurter Straße im Osten des Plangebietes erschlossen. Das Plangebiet ist nicht mehr bebaut und wurde als Lagerfläche und zur Baustelleneinrichtung während der Baumaßnahmen an der Adolzfurter Straße genutzt.



Bild 3+4: Blick von Nord nach Süd auf das Plangebiet



Bild 5+6: westlicher Randbereich des Plangebietes und Fläche westlich des Plangebietes

## 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

### 1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan (RRÖP)

In der Strukturkarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ (siehe Bild 7) liegt die Gemeinde Bretzfeld im Ländlichem Raum im engeren Sinne (PS 2.1.3.2). Bretzfeld selbst ist als Kleinzentrum (Z) dargestellt und liegt an der Landesentwicklungsachse zwischen Öhringen und Obersulm – Weinsberg – Heilbronn. Bretzfeld liegt damit geografisch günstig zwischen dem Mittelzentren Öhringen und dem Oberzentrum Heilbronn. Der Nachweis der erforderlichen Dichte nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken wird in Abschnitt 10 dieser Begründung geführt.

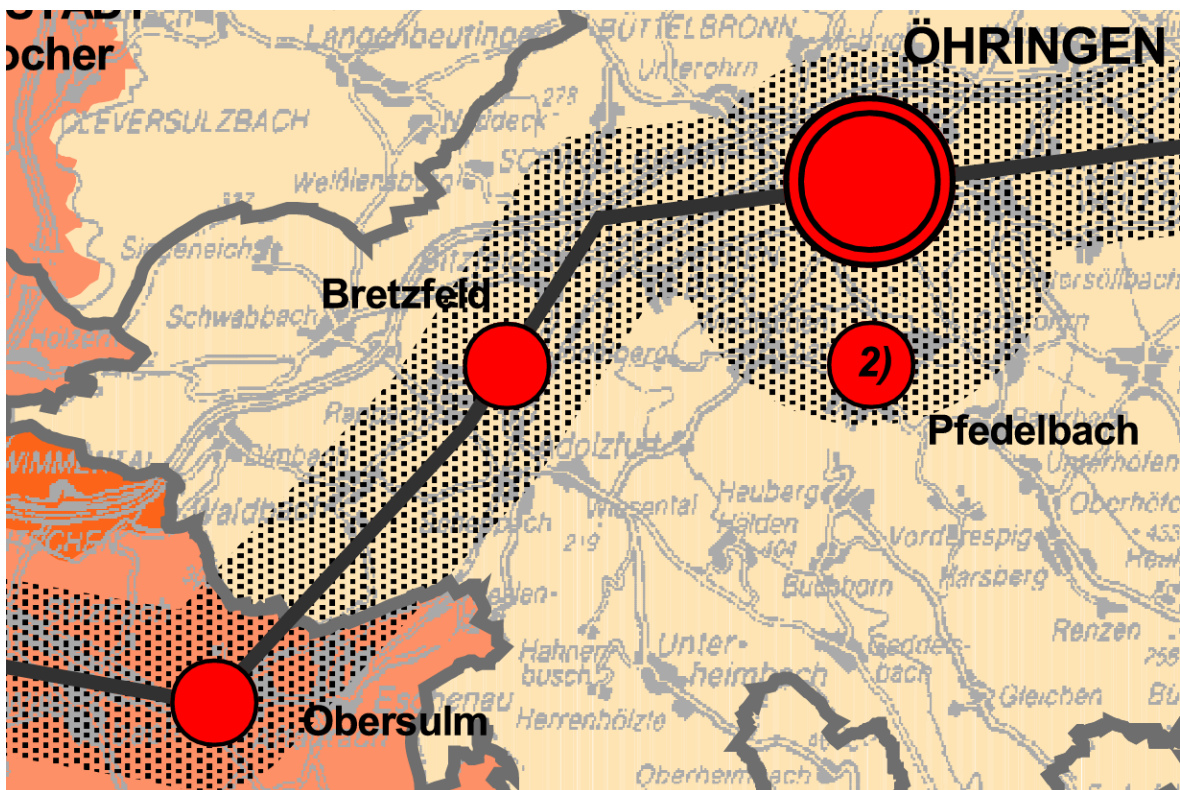


Bild 7: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ (siehe Bild 8) ist für das Plangebiet keine Nutzung dargestellt. Nördlich, südlich und östlich grenzen Siedlungsflächen (Wohnen und Mischgebiet) an.

Westlich des Plangebietes schließt ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz an und südwestlich ein Gebiet für Rückhaltebecken. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erkennen.

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke.

Die östlich des Plangebietes verlaufende Adolzfurter Straße ist als Straße für den regionalen Verkehr abgebildet und die weiter östlich des Plangebietes gelegene Eisenbahnstrecke ist als solche mit ihren Haltestellen dem Plan zu entnehmen.

Vorgaben der Regionalplanung sind durch die Planung somit nicht betroffen.

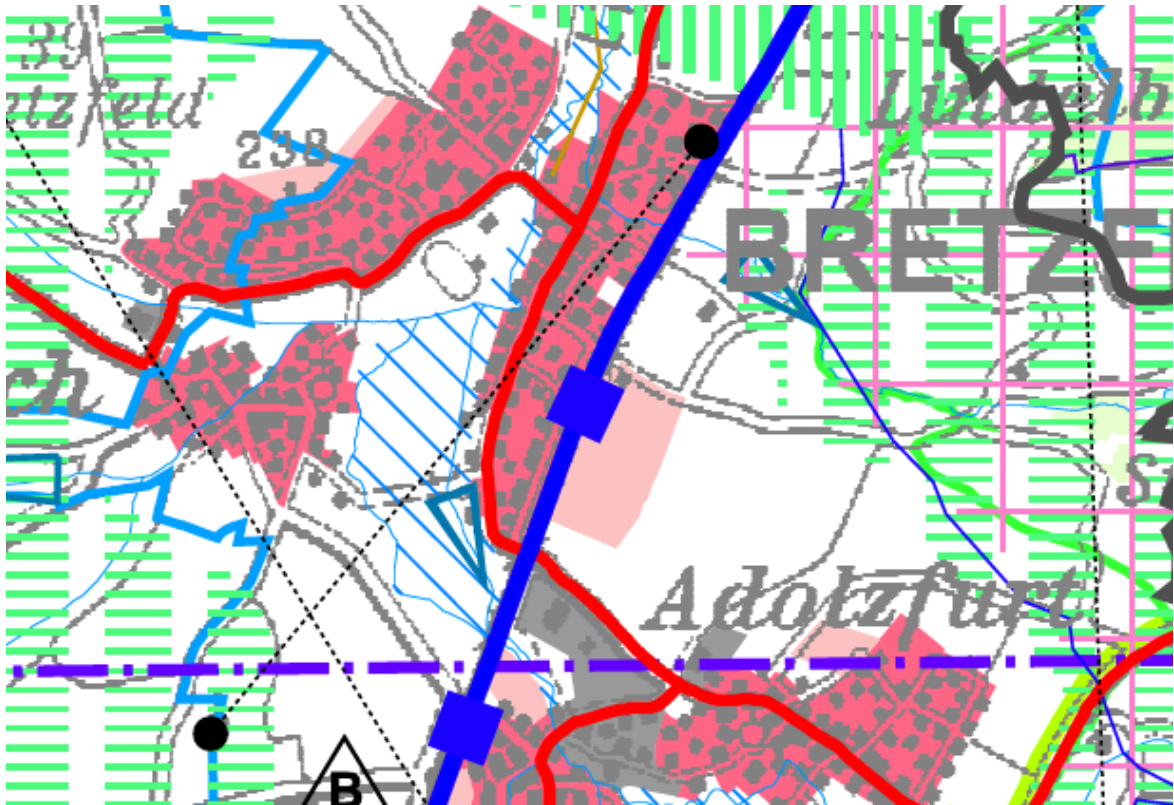


Bild 8: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

In der rechtskräftigen 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Bretzfeld ist das Plangebiet als bestehende Gewerbefläche gekennzeichnet (siehe Bild 9).

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke. Westlich des Plangebietes grenzt ein Überschwemmungsgebiet an.

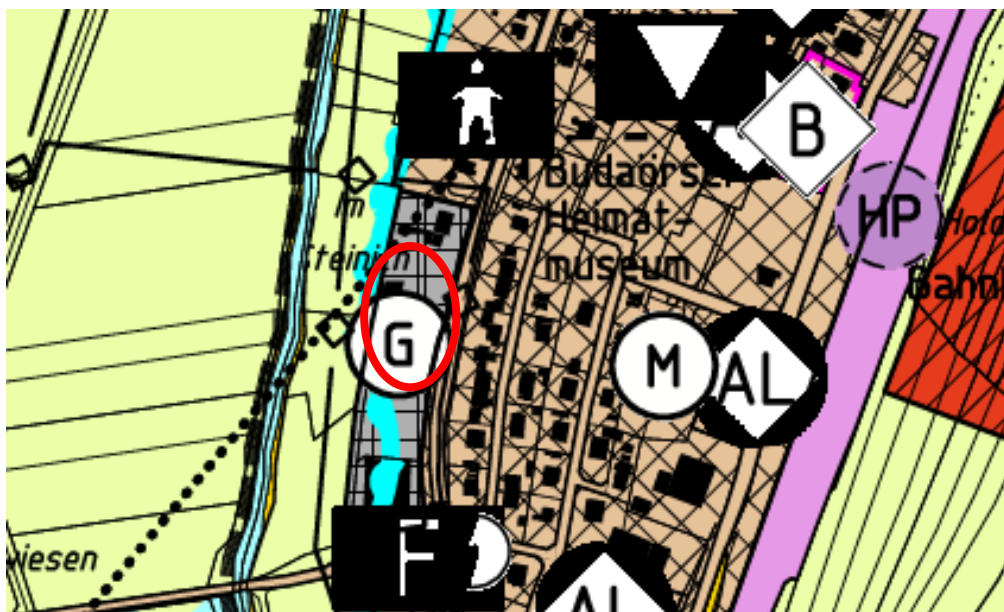


Bild 9: Ausschnitt aus der 8. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bretzfeld



Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Bebauungsplanänderung.

Es wird keine Berichtigung des Flächennutzungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) vorgenommen, sondern eine FNP-Änderung, da die FNP-Änderung über den Geltungsbereich der B-Plan-Änderung hinausgeht. Die FNP-Änderung erstreckt sich über den Geltungsbereich der B-Plan-Änderung hinaus auf das nördlich angrenzende Flurstück 414 der Flur 0 der Gemarkung Bretzfeld, um eine städtebaulich verträgliche Nutzung im und um das Plangebiet zu schaffen.

### **1.4.3 Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“ liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedstrasse“, welcher seit dem 02.06.1989 rechtsverbindlich ist (siehe Bild 10).

Im Bereich des Geltungsbereichs der Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Riedstrasse“ ersetzt, die Art der Nutzung sowie die Intensität der Bebauung (Höhe der baulichen Anlagen, GRZ) werden an das geplante Vorhaben angepasst.

Durch die Planung kommt es zu einer abnehmenden Nutzungsintensität. Die Nutzungsart wird von Gewerbe in Wohnen geändert. Die bereits vorhandene Erschließung kann genutzt werden und es bedarf keinen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Verkehrstechnisch ist das Vorhaben an die Adolzfurter Straße angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an die Leitung in der Adolzfurter Straße, welcher bereits im Zuge der Baumaßnahmen an der Adolzfurter Straße hergestellt wurde. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung des Schmutzwassers in den Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes Gruppenklärwerk Brettachtal im Westen des Plangebietes.





Bild 10: Ausschnitt des Bebauungsplans „Riedstraße“

### **1.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **1.6 Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung soll eine von der derzeitigen Bauleitplanung abweichende Bauweise zulässig werden und dient damit einer Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung. Ziel der Planung ist die Ermöglichung des Vorhabens entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung, die eine Bebauung des Plangebietes mit einem Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten vorsieht.

### **1.7 Städtebauliche Struktur sowie Landschaftsbild und -funktion**

Der Bebauungsplanänderung soll eine eindeutige rechtliche Grundlage zur Umsetzung des Vorhabens entsprechend des Vorhabens- und Erschließungsplanes (VEP) des Architekten Herrn Kühn schaffen. Das Vorhaben verbindet dabei die Einzelhausbebauung nach Norden mit dem Gewerbebetrieb im Süden. Der gesamte Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Bebauungsplanänderung beigelegt und Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Der VEP (siehe Bild 12 und 13) sieht die Bebauung des Plangebietes mit einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und mit einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten vor. Die Dächer werden als Walmdächer ausgestaltet. Die Höhe der Gebäude richtet sich nach der verkehrstechnischen Anbindung im Osten an die Adolzfurter Straße. Im nördlichen Mehrfamilienhaus sind vier Vollgeschosse geplant, im südlichen Wohnhaus drei Vollgeschosse. Die geländetechnischen Anpassungen werden durch Stützbauwerke abgefangen.

Im Erdgeschoss der beiden Gebäude sind Garagenstellplätze vorgesehen. Weitere Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind zur Adolzfurter Straße hin geplant.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind auszuschließen. Nach Westen hin zum Außenbereich ist eine Begrünung vorgesehen. Das Vorhaben schließt die ehemals bebaute bauliche Lücke im Innenbereich zwischen Gewerbebetrieb im Süden und wohnbaulichen Siedlungsstrukturen im Norden.



Bild 11: Ausschnitt aus dem VEP 10.07.2024 – Ansicht West



Bild 12: Ausschnitt aus dem VEP 10.07.2024 – Untergeschoss und Erdgeschoss

## 1.8 Erschließung

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt tlw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Riedstrasse“. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bereits vorhandenen Strukturen gesichert.

### 1.8.1 Äußere verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird über die Adolzfurter Straße / L1090 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Landesstraße führt in Richtung Norden nach Bitzfeld und auf der L1036 weiter nach Öhringen, in Richtung Süden nach Adolzfurt und in Richtung Westen auf die L1089 mit Anschluss an die Autobahn A6 (Heilbronn – Nürnberg).

Bretzfeld ist in das Tarifgebiet des Heilbronner Hohenloher Haller Nahverkehrs (HNV) integriert. Regelmäßiger Busverkehr findet durch die Linien 42, 43, 46 und 47 nach Brettach, Wüstenrot, Bitzfeld und Eschenau statt.

Der nächste Bahnhof befindet sich in rund 500 m Entfernung in Bretzfeld. Von dort sind über die Stadtbahn S4 Heilbronn und Öhringen zu erreichen.

### **1.8.2 Innere verkehrliche Erschließung**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist keine Erschließung erforderlich, da es sich lediglich um zwei Baugrundstücke handelt, die im Osten an eine öffentliche bereits bestehende Erschließungsstraße (Adolzfurter Straße, L 1090) grenzen und von dieser erschlossen werden.

### **1.8.3 Ver- und Entsorgung**

Die bereits vorhandene Erschließung kann genutzt werden und es bedarf keinen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an die Leitung in der Adolzfurter Straße, welcher bereits im Zuge der Baumaßnahmen an der Adolzfurter Straße hergestellt wurde. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung des Schmutzwassers in den Schmutzwasserkanal im Westen des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um den Verbandskanal (Zweckverband Gruppenklärwerk Brettachtal), der entlang der Brettach verläuft.

Hinweis: Der Antrag auf Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung ist an den Zweckverband zu richten und nicht an die Gemeinde.

### **1.8.4 Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das Leitungsnetz gedeckt werden. Die an das Plangebiet angrenzende Erschließungsstraße (Adolzfurter Straße) ist für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.



## 2 Begründung zu den Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplanung vom 10.07.2024 des Planungsbüros Kühn Architekten wird im Plangebiet ein Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten (MFH1) und ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten (MFH2), mit Garage im Erdgeschoss und oberirdischen Stellplätzen festgesetzt. Das geplante Bauvorhaben fügt sich in die angrenzende Wohnbebauung und Gewerbebebauung mit Büro- und Wohngebäude ein.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung der Böden begrenzt. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht gemäß § 17 BauNVO dem maximal zulässigen Wert und erlaubt damit in Verbindung mit einer zulässigen Überschreitung nach § 14 BauNVO bis max. 0,6 eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke.

Zudem wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhenlage des Gebäudes bezieht sich auf eine festgesetzte Bezugshöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe des Fertigfußbodens). Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe des Fertigfußbodens ist auf die Höhenlage der Erschließungsstraße abgestimmt; im begrenzten Umfang sind Höhenanpassungen darüber hinaus erlaubt. Die Hangneigung von Ost nach West wird für den Bau eines Untergeschosses genutzt.

Mit diesen Angaben wird das Erscheinungsbild der Bebauung in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung beschrieben. Die Angaben orientieren sich an dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

### 2.3 Bauweise

Vorgesehen ist die offene Bauweise mit Einzelhausbebauung.

Dies entspricht der angrenzenden Bebauung sowohl nach Süden als auch nach Norden.

### 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgelegt, dass unter Beachtung der übrigen Festsetzungen eine städtebaulich strukturierte Anordnung von Gebäuden auf den Grundstücken ermöglicht wird und das Vorhaben entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes umgesetzt werden kann. Sie sind generell durch Baugrenzen umschlossen. Für die Festsetzung von Baulinien besteht städtebaulich keine zwingende Notwendigkeit.

### 2.5 Stellung der Gebäude

Die eingetragene Hauptgebäuerichtung erlaubt die Nutzung der Sonnenenergie und orientiert sich an der Erschließungsstraße.

## **2.6 Flächen für Nebenanlagen**

Die Lage der Nebenanlagen ist nicht vorgegeben; sie dürfen im Rahmen der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen errichtet werden.

Die im Textteil unter den Bauvorschriften aufgeführten Abstandsregelungen für umbaute Stellplätze sind zu berücksichtigen. Diese tragen zu einer verkehrssicheren Ein- und Ausfahrt bei.

## **2.7 Flächen für Stellplätze**

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, diese sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen um den Oberflächenabfluss möglichst gering zu halten.

## **2.8 Ein- und Ausfahrgebote**

Um eine geordnete Zu- und Abfahrt von / zu dem Grundstück zu sichern (Landesstraße L 1090, Ortsdurchfahrt), werden die Zufahrten begrenzt.

## **2.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Um im Planbereich keine Probleme in der technischen und sozialen Infrastruktur und dem Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum zu erhalten, wird die Zahl der Wohneinheiten beschränkt. Diese Beschränkung entspricht der Zahl der Wohneinheiten aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, worauf die Infrastruktur und die Stellplatzanzahl abgestimmt sind.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet auf maximal 8 Wohneinheiten im nördlichen Mehrfamilienhaus und 2 Wohneinheiten im südlichen Gebäude pro Wohngebäude erfolgt zudem zur Wahrung des gewachsenen, angrenzenden Gebietscharakters. Die Festsetzung sichert familiengerechtes Wohnen und begünstigt durch die Möglichkeit zur Realisierung kleinerer Mehrfamilienhäuser (angemessene Verdichtung) eine Mischung von verschiedenen Altersstrukturen und Lebensphasen im Plangebiet.

## **2.10 Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die oberirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen kann kostengünstiger sein als unterirdische Verlegungen. Eine oberirdische Verlegung führt jedoch zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung. Daher ist im Geltungsbereich ausschließlich die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

Aus der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße „Adolfzfurter Straße“ heraus können alle notwendigen Versorgungsleitungen in das Plangebiet geführt werden. Dadurch ist die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikationsnetzen gewährleistet. Nur der zu nutzende Schmutzwasserkanal führt entlang der Brettach im Westen des Plangebiets.

## **2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung und der Eingriffsvermeidung.

## 2.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Schallimmissionen im Bebauungsplangebiet durch Gewerbe- und Verkehrslärm wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Diese liegt dem Bebauungsplan unter Anlage 5.3 bei.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm werden um mindestens 15 dB unterschritten. Damit kann auch das Irrelevanzkriterium im Sinne der TA Lärm zur Berücksichtigung einer Vorbelastung durch weitere Gewerbebetriebe und / oder technische Anlagen eingehalten werden. Ein Lärmkonflikt aufgrund Geräuschemissionen der Zimmerei ist nicht zu erkennen. Konkret sind gegen Gewerbelärm in der relevanten Umgebung, nach jetzigem Erkenntnisstand keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm werden um höchstens 0,4 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die als Zumutbarkeitsschwelle im Sinne der Bauleitplanung aufzufassen sind, werden an allen Immissionsorten eingehalten.

Gegen die Geräusche von Verkehrswegen muss ein ausreichender Schutz mit passiven Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäudefassaden (bspw. Schallschutzfenster) entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erreicht werden. Solche Maßnahmen sind allerdings nur im geschlossenen Zustand wirksam. Der Nachweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung durch den Nachweis zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen sowie aus Platzgründen aus. Es kommen somit ausschließlich passive Schutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden in Frage, welche den Anforderungen des Lärmpegelbereiches entsprechen. Welche Gebäudefassaden davon betroffen sind, sowie Empfehlungen zu den Schutzmaßnahmen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

## 2.13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wird ein Pflanzgebot festgesetzt, welches der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft dient. Dabei wird die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen verbindlich im Plangebiet festgesetzt.

## 2.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Straßenflächen grenzen an die privaten Grundstücke mit Randsteinen an. Zur Herstellung dieser Randsteine ist eine Unterkonstruktion erforderlich, die in die privaten Grundstücke eingreifen. Dieser Eingriff ist von den jeweiligen Eigentümern zu dulden. Dies gilt gleichermaßen für Masten der Straßenbeleuchtung und alle weiteren genannten Einbauten / Veränderungen, welche ebenfalls hinter den Grundstücksgrenzen zu dulden sind.

### **3 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

Zur Gestaltung des Plangebiets und zur Einbindung in das bestehende Landschaftsbild werden Gestaltungsanforderungen nach § 74 LBO als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

#### **3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Es werden Walm-, Flach- und Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 40° zugelassen, die eine Nutzung der Sonnenenergie ermöglichen.

Bezüglich der Dachdeckung sind Schwermetall abgebende (unversiegelte) Metallbedachungen und -verkleidungen unzulässig. Dies dient auch einer schadlosen Ableitung des Dachwassers in die Brettertafel. Dachbegrünungen sind zulässig und werden begrüßt. Es wird auf die Vorgaben des § 8a KSG BW i.V.m. der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) hingewiesen.

#### **3.2 Gestaltung der Anbauten und Nebengebäude**

Haupt- und Nebengebäude sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Seitliche Stellplatzverkleidungen haben einen Abstand zum Fahrbahnrand einzuhalten, damit eine ausreichende Sicht gewährleistet werden kann.

#### **3.3 Werbeanlagen**

Großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklame würden das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind daher unzulässig. Darüber hinaus entsprechen sie nicht dem Nutzungsscharakter eines Wohngebietes.

#### **3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

Die Abschottung von Grundstücken durch hohe und dichte Einfriedungen führt zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes und ist aus diesem Grund zu vermeiden. Einfriedungen werden daher hinsichtlich ihrer Höhe eingeschränkt.

Das Plangebiet liegt in einer Hanglage, so dass Geländemodellierungen und –veränderungen unvermeidbar sind. Diese können durch Stützmauern und Böschungen abgefangen werden. Böschungen sind aus landschaftsgestalterischen Gründen zu begrünen. Die maximal zulässige Höhe der Stützmauern wurde an das vorhandene Geländeniveau und die festgesetzten Gebäudehöhen angepasst. Es soll sichergestellt werden, dass erforderliche Stützmauern nicht zu hoch angelegt werden und Nachbargrundstücke und das Ortsbild gestalterisch nicht über das erforderliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Bei der Errichtung von Stützmauern sind die Vorgaben der LBO Baden-Württemberg und, in Bezug auf eine ggf. erforderliche Umwehrung, zusätzlich die Vorgaben der LBOAVO Baden-Württemberg zu beachten.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf befestigten Flächen soll die Versiegelung der Flächen reduzieren sowie die Durchlässigkeit und Grundwasserneubildung fördern.



### **3.5 Außenantennen**

Mit dieser Festsetzung sollen Antennenanlagen nicht zu sehr in Erscheinung treten und auch die Gebäudefassaden optisch nicht beeinträchtigen.

### **3.6 Anzahl der notwendigen Stellplätze**

Um den Parkdruck auf öffentlichen Verkehrsflächen zu begegnen und sogenanntes Zuparken der Straßen zu vermeiden, ist die nachzuweisende Stellplatzanzahl festgesetzt zuzüglich einer Anzahl an Besucherstellplätzen.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Da gemäß dem VEP insgesamt 10 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen, sind insgesamt 20 Stellplätze für die Baumaßnahme nachzuweisen.

Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für den Besucherverkehr wurde für das Plangebiet auf insgesamt 3 Stellplätze seitens der Gemeinde festgelegt.

### **3.7 Geländeänderungen und Bodenaushub**

Zur sinnvollen Erschließung und Nutzung des Baugrundstücks ist stellenweise eine Veränderung des Geländeneiveaus unvermeidlich. Sofern erforderlich, sind daher Aufschüttungen und Abgrabungen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, die Nachbargrundstücke dürfen hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Dabei ist auf eine landschaftsbildverträgliche Ausführung und eine angemessene Bepflanzung zu achten. Im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO sind die verfahrensfreien Vorhaben definiert. Überschreiten die Aufschüttungen und Abgrabungen die definierten Werte unter Punkt 11e, ist das Vorhaben nicht verfahrensfrei und somit genehmigungspflichtig.

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.07.2024 zulässig. Die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen dienen der Realisierung des Bauvorhabens. Die Festsetzung stellt sicher, dass östlich der Gebäude Aufschüttungen und Abgrabungen in dem Maße vorgenommen werden können, dass ein ebenerdiger Ein- / Ausgang Richtung Straße möglich ist. Westlich der Gebäude dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen in dem Maße vorgenommen werden, dass ein ebenerdiger Ein- / Ausgang in das / aus dem Unter- / Gartengeschoss möglich ist.

Unmaßstäbliche Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sind zu vermeiden.

Der anfallende Bodenaushub soll, wenn möglich, überwiegend auf dem Baugrundstück wiederverwendet werden.

### **3.8 Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser**

Durch die zunehmende bauliche Tätigkeit wächst die Gefahr, dass durch weitere Flächenversiegelung und Ableitung der Niederschläge über die Kanalisation der Grundwasserhaushalt nachteilig beeinträchtigt wird.

Ziel ist es deshalb, möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers direkt an Ort und Stelle zu versickern und / oder es ortsnah wieder in den Naturkreislauf zurückzuführen. Das Niederschlagswasser von den Grundstücken ist schadlos zu versickern, auf dem Grundstück zurückzuhalten und

/ oder in die Brettach einzuleiten. Durch die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers wird das vorhandene Kanalsystem entlastet.

In diesem Fall bietet sich aufgrund der Nähe zur Brettach und der Kleinflächigkeit des Plangebietes eine dezentrale Einleitung von Niederschlagswasser in die Brettach an. Auf die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, um die Einleitungen möglichst gering zu halten, das Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und als Gießwasser für Grünflächen o.ä. zu nutzen. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf in die Brettach auszurüsten. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit der Kommune rechtzeitig abzustimmen.

### **3.9 Drainagewasser**

Das Drainagewasser muss grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Ein Kanalanschluss sollte möglichst vermieden werden (z. B. auch wegen der Rückstaugefahr). Drainagewasser darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen und in diese eingeleitet werden.

## **4 Hinweise**

Es wird auf die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes und auf die der Niederschlagswasserbewirtschaftung hingewiesen, sowie auf Beeinträchtigungen und Emissionen durch die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Enthalten sind auch Hinweise zur Geotechnik.

Bei privaten Bauvorhaben wird eine Überprüfung der Bodenverhältnisse durch entsprechende Gutachten empfohlen und der Umfang der zusätzlichen Bauantragsunterlagen erläutert.

Sollten Altlasten oder Kultur- und Bodendenkmale bei den Bauarbeiten entdeckt werden, müssen diese bei den entsprechend aufgeführten Stellen gemeldet werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zwar nicht im HQ<sub>100</sub>-Bereich, jedoch im Bereich des HQ<sub>extrem</sub> liegt.

Enthalten sind auch Hinweise zu haustechnischen Anlagen, zu der Gasleitung in der Adolzfurter Straße, Stromversorgung und Telekommunikationslinien.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der Landwirtschaft von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich hinzunehmen sind.

Enthalten sind außerdem Hinweise zur Landesstraße L1090 (Ortsdurchfahrt). Von der Gemeinde Bretzfeld wird ein Antrag auf die „Befreiung von dem Anbauverbot“ an der L 1090 und ein Antrag auf „zwei neue Zufahrten“ an der L 1090 gestellt.

## 5 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Die Grundstücksfläche ist deutlich kleiner als 20.000 qm. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe bei einer Grundfläche < 20.000 qm (Nr.1) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit zulässig. Es besteht daher keine Ausgleichspflicht. Auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz kann daher verzichtet werden. Die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter wird dennoch aufgeführt:

Das Schutzgut Boden wird durch das Vorhaben beeinträchtigt, da aufgrund der Topografie auf dem Grundstück eine Versiegelung bis 60 % zulässig ist. Durch die bereits zulässige flächendeckende Versiegelung des Plangebiets bis 0,8 (Bebauungsplan „Riedstrasse“) werden die Funktionen des Bodens durch die Bebauungsplanänderung deutlich reduziert. Durch die festgesetzten Maßnahmen (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Anlegen von Grünflächen) können die Eingriffe und Versiegelungen nochmals minimiert werden. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden bei einer Grundflächenzahl < 20.000 qm gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit als zulässig anzusehen. Die Eingriffe sind folglich nicht auszugleichen und wurden im Vergleich zur bisherigen zulässigen Versiegelung minimiert.

Das Schutzgut Pflanzen und Biotop wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Bei der Umsetzung des Vorhabens gehen aufgrund der vorhergehenden Nutzung als Lagerfläche keine wertvollen Biotop verloren. Durch die festgesetzten Pflanzgebote (z.B. Pflanzung einheimischer Arten und gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) können wieder Lebensräume für die Flora und Fauna im Plangebiet entstehen. Selbst beim Vorliegen erheblicher Eingriffe durch die Planung in das Schutzgut Pflanzen/Biotop gelten diese bei einer Grundflächenzahl < 20.000 qm als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit zulässig. Es besteht auch hier im beschleunigten Verfahren keine Ausgleichspflicht.

Die im Bebauungsplan „Riedstrasse“ festgesetzte Pflanzbindung befindet sich östlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“ im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Bebauungsplanänderung wird somit in keine bestehenden Pflanzgebote und Pflanzbindungen eingegriffen.

Das Vorhaben ist weiterhin in seinem Umfang und Ausmaßen zu gering, als dass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.

Auch hinsichtlich der Luftqualität und des Immissionsschutzes sind keine negativen Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung zu erwarten, da durch die Bebauungsplanänderung eine Wohnbebauung inmitten bestehender Wohn- und Mischbebauungen sowie Gewerbe ermöglicht wird. Durch diese Nutzungsformen im Plangebiet und in der Umgebung ist kein Konfliktpotenzial vorhanden.

Hinsichtlich der Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, liegen jedoch Konfliktpotenziale vor. Angrenzend an die Wohnbebauung ist eine vielbefahrene Straße vorhanden, dies wird in der Geräuschimmissionsprognose in Anlage 3 zum Bebauungsplan detailliert erläutert.

In die Erholungsfunktion des Plangebiets können keine erheblichen Eingriffe angenommen werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Das Plangebiet ist bereits derzeit von baulichen Anlagen umgeben und durch die gewerblichen Nutzflächen und die Siedlungsstrukturen geprägt, womit die Erholungsfunktion des Bestandes auch nur von geringer untergeordneter Bedeutung ist. Des Weiteren führt keine Wegverbindung an der Brettach entlang, von der das Vorhaben aus störend wirken könnte.

Das Schutzgut Wasser wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen und der Kleinflächigkeit des Vorhabens ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden negative Auswirkungen auf das Niederschlagswasser vermieden, indem empfohlen wird, dieses möglichst an Ort und Stelle zurückzuhalten. Eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers ist des Weiteren sichergestellt, indem dieses in das Gewässer im Westen des Plangebietes eingeleitet werden soll gemäß den Vorschriften der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser. So wird eine Überlastung des Schmutzkanals und der Kläranlage vermieden, was zu verträglicheren Einleitungen aus der Kläranlage in den Vorfluter führt. Auch die Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Festsetzung zum Drainagewasser möglichst minimiert.

Zu dem Schutzgut Wasser zählen auch die Oberflächengewässer. Westlich des Plangebiets fließt die Brettach, die jedoch aufgrund der westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen einen Abstand von rund 50 m zum Plangebiet aufweist und somit vom Vorhaben nicht unmittelbar betroffen ist, wie auch das geschützte Biotop (Nr. 168221260807 - Naturnaher Bachlauf Brettach mit Auwald westl. Bretzfeld) und das Vogelschutzgebiet (Nr. 6823441 - Kocher mit Seitentälern) entlang des Gewässers. Dennoch könnte das Vorhaben Auswirkungen auf das Gewässer entfalten, beispielsweise bei steigendem Pegel, womit das Gewässer näher an das Plangebiet heranrückt.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Überschwemmungsgebiet der Brettach reicht jedoch nicht bis an das Plangebiet heran, womit Auswirkungen der Planung auf das Gewässer, selbst bei Hochwasserereignissen (HQ<sub>100</sub>) nicht zu erwarten sind.

Die Überflutungsflächen reichen, selbst bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis, nicht an das Flurstück heran. In Falle eines Extremhochwassers sind ausschließlich die westlichen Randbereiche bis zu einer Breite von ca. 3,5 m betroffen. Aus diesem Grund sind weder erhebliche negative Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Gewässer noch umgekehrt zu erwarten. Es sind für den Planbereich keine Hochwasserschutzmaßnahmen und keine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. In Bezug auf die geplanten baulichen Anlagen wird in den Festsetzungen jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass die Überflutungsfläche im Falle eines Extremhochwassers berücksichtigt werden sollte, um auch bei einem solchen Extremereignis das Eindringen von Wasser in die baulichen Anlagen vermeiden zu können, was vor allem die geplanten unterirdischen Anlagen betrifft. Das Plangebiet wird im Falle eines extremen Hochwassers am westlichen Rand bis zu einer Tiefe von 0,2 m entsprechend der Hochwasserrisikomanagementkarten Baden-Württemberg überflutet (siehe Bild 13).



gedruckt am 05.04.2023

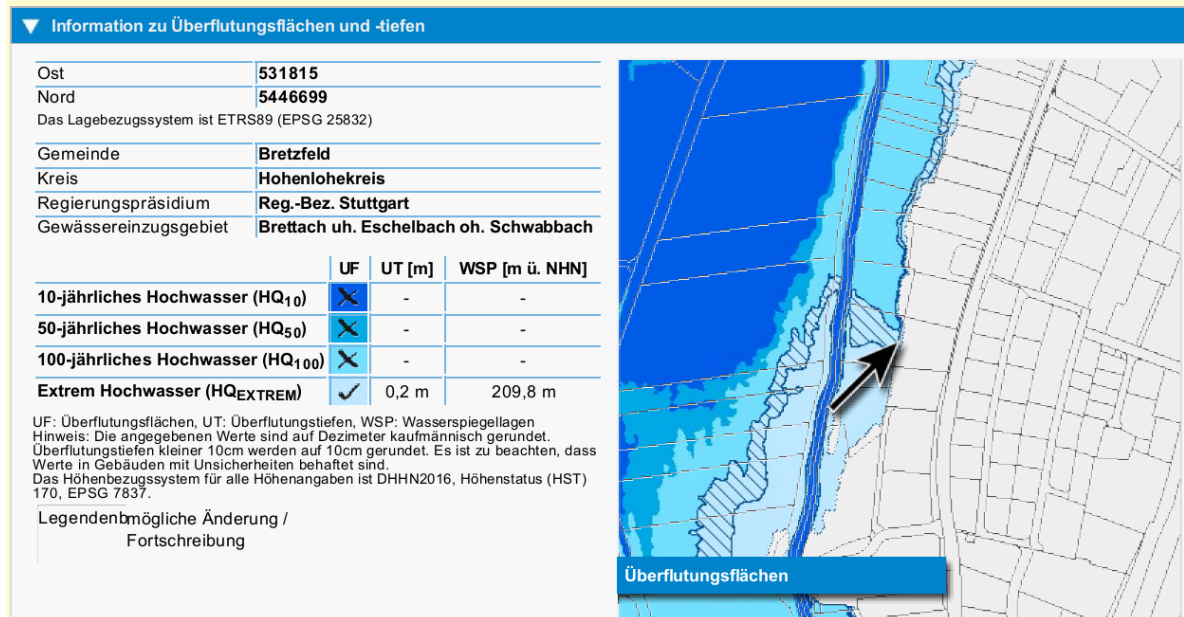


Bild 13: Auszug aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (Quelle: <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

Die Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung tragen zu verträglichen Einleitungen in das Oberflächengewässer bei und minimieren aufgrund der Trennung von Schmutz- und Regenwasser die durch Einleitungen verursachten Verschmutzungen des Gewässers.

Zur Betrachtung des Niederschlags zählt auch der Starkregen. Gemäß den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (siehe Bild 14) gibt es keinen Hinweis auf Starkregenabflüsse im Plangebiet. Eine Gefährdung des Plangebiets durch Starkregenereignisse kann somit nicht angenommen werden. Das Plangebiet selbst darf die Starkregensituation auch nicht für Unterlieger verschärfen. Dadurch, dass das Plangebiet entsprechend der Geländeneigung zur Brettach hin abfällt und zwischen dem Plangebiet und dem Gewässer keine baulichen Anlagen vorhanden sind und auch planungsrechtlich keine zulässig sind, wird die gesamte Starkregensituation nicht negativ durch das Vorhaben beeinflusst.



Bild 14: Auszug aus der Bodenerosionskarte (Abflussbahnen) mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: <https://maps.lgrb-bw.de/>; verändert)

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können somit ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen und es befinden sich auch keine Flächen des Biotopverbundes im Plangebiet oder angrenzend.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein geschütztes Offenland-Biotop (siehe oben) sowie ein Vogelschutzgebiet (siehe oben). Diese weisen durch die westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen, die wie ein Puffer zwischen dem Biotop und Schutzgebiet und dem Plangebiet liegen, einen Abstand von rund 30 m zum Plangebiet auf, womit Auswirkungen der Planung auf diese Lebensraumfunktionen nicht zu erwarten sind. Dies ergab auch die im Jahr 2022 durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (siehe Anlage 2). Im Plangebiet kann nicht mit Arten des Vogelschutzgebietes gerechnet werden.

Das Vorhaben führt insgesamt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

## 6 Artenschutz

Der Artenschutz ist auch im vereinfachten Verfahren zu berücksichtigen. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (E-Mail-Verkehr im Februar / März 2023) hat bereits im Voraus stattgefunden.

Im Sommer 2022 wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (siehe Anlage 2). Diese hatte zum Ergebnis, dass sich die Planung nicht auf die geschützten Flächen (geschütztes Offenlandbiotop und Vogelschutzgebiet) entlang des Gewässers auswirkt und auch nicht auf die Grünflächen im Westen des Plangebietes. Es wurde ein Habitatpotential für die Zauneidechse im Plangebiet festgestellt, da aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Lagerfläche während der Baumaßnahmen an der Adolzfurter Straße geeignete Randstrukturen entstanden sind. Die Randstrukturen in Form von Böschungsbereichen wiesen eine Ruderalvegetation auf, die sich als Lebensräume für Zauneidechsen eignen könnten. Diese Flächen werden während der Vegetationsperiode 2023 nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auf das Vorkommen der Zauneidechse untersucht. Hierzu werden die Flächen mehrmals von Mitte Mai bis Mitte August begangen.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde in der Vegetationsperiode 2023 detailliert untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna formuliert. Die Untersuchung der Zauneidechse liegt dem Bebauungsplan als Anlage 5 bei. Bei den Begehungen im Bereich der überplanten Flurstücke Nr. 423/1 und Nr. 414/3 wurde nur ein geringes Habitatpotential für die Zauneidechse festgestellt. Auf dem an das Plangebiet angrenzenden Flurstück Nr. 414 wurde am 20.06.2023 ein Weibchen der Zauneidechse nachgewiesen. Weitere Nachweise im Rahmen der weiteren Begehungen erfolgten auf keinem der Flurstücke. Die Zauneidechse kommt nur angrenzend an das Plangebiet in den potenziellen Habitaten auf Flurstück Nr. 414 vor.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V4 ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der vorliegenden Planung eintreten werden.

Es ergeben sich durch die vorliegende Planung somit keine Beeinträchtigungen der Fauna bei Berücksichtigung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

## 7 Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionsprognose liegt als Anlage 3 dem Bebauungsplan bei. Die für die Bebauung relevanten Schutzmaßnahmen wurden in die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung aufgenommen.

## 8 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum und verbleibt beim Eigentümer. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind für die Erschließung nicht erforderlich.

Im Plangebiet erfolgte bereits eine Neuordnung der Flurstücke. Das Flurstück 414/3 wurde mit einem Teil des Flurstücks 423/1 vereinigt. Die Neuaufteilung der Flurstücke / Grundstücke sowie erforderliche Dienstbarkeiten werden im Grundbuch gesichert.

## 9 Durchführungsvertrag

Die Kostenregelung, zeitliche Umsetzung sowie weitere relevante Punkte des Vorhabens werden im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsabschluss zu beschließen und sichert die Verbindlichkeiten der jeweiligen Parteien, auch im Falle eines Scheiterns der Bebauungsplanänderung.

Der Durchführungsvertrag ist eine Anlage zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung und wird dieser spätestens zum Satzungsbeschluss beigelegt.

## 10 Städtebauliche Kenngrößen

Das Baukonzept geht von folgenden Flächenverteilungen aus:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>ca. 2247 m<sup>2</sup></b>
Fläche innerhalb Baugrenzen		ca. 1.300 m <sup>2</sup>
Ermittlung max. mögliche GRZ	ca. 1.300 m <sup>2</sup> / ca. 2.247 m <sup>2</sup>	0,58
Festgesetzte GRZ (mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO)		0,40

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.06.2024 entsteht innerhalb des Geltungsbereichs ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten. Es entstehen somit insgesamt 10 neue Wohneinheiten. Nach Angabe des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg entspricht in Bretzfeld eine Wohneinheit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,5 Personen (Stand: 2011). Somit werden im Plangebiet Wohnungen für maximal 25 Einwohner geschaffen.

Bei einer Gesamtfläche von ca. 0,2247 ha entsteht im Plangebiet rechnerisch eine Bruttowohnbau-dichte von rd. 110 EW/ha. Die im Regionalplan für Bretzfeld (Kleinzentrum im ländlichen Raum) festgesetzte Mindestbruttowohndichte beträgt 45 EW/ha. Die geforderte Mindestbruttodichte des Regionalplans wird somit im Plangebiet eingehalten und deutlich überschritten. Der erhöhte Wert ergibt sich durch die geplanten Mehrfamilienwohnhäuser auf einer kleinen Plangebietsfläche. Vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Nachverdichtung / Innenentwicklung ist diese flächensparende Bauweise zu begrüßen.



Bretzfeld, den 25.07.2024

gefertigt: Öhringen, den 25.07.2024

.....  
Martin Piott, Bürgermeister

  
.....  
Doris Meyer,  
Geschäftsführung



BIT | STADT + UMWELT  
BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Altstadt 36  
74613 Öhringen  
Telefon: +49 7941 9241-0  
Telefax: +49 7941 9241-30  
info@bit-stadt-umwelt.de  
www.bit-stadt-umwelt.de  
Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Öhringen | Donaueschingen

Bearbeitung: M. Sc. Umweltplanung und Recht, Dipl.- Biogeogr. Marielle Mayer  
M. Sc. Mara Dreher

Öhringen, 25.07.2024

BIT Stadt + Umwelt  
Spitalhof, Altstadt 36  
74613 Öhringen

Tel.: +49 7941 9241-0  
Fax: +49 7941 9241-30

info@bit-stadt-umwelt.de  
www.bit-stadt-umwelt.de