

---

# Satzung (Vorentwurf)

## über die vierte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Äußerer Kirchberg“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Neibheim

---

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am .....  
die vierte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Äußerer Kirchberg“ mit örtlichen Bauvorschriften als folgende Satzung beschlossen:

---

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

---

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung und -erweiterung.

---

### § 2 Bestandteile der Satzung

---

Die Satzung besteht aus:

- Bebauungsplan M 1:500 (zeichnerischer Teil)
- Bebauungsplanänderungsvorschriften (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
- Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom

Beigefügt:

- Begründung  
in der Fassung vom

---

### § 3 Gegenstand der Planänderung (Bebauungsplanänderungsvorschriften)

---

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des Bestandteil dieser Satzung bildenden Rechtsplanes in der Fassung vom ..... wie folgt geändert (Änderungen durch Fettdruck hervorgehoben):

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 **und Abs. 3** BauGB i.V.m. § 16-21 BauNVO)/ **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO):**

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse im bestehenden (östlichen) Teil des Plangebiets.

Für den Teil des Plangebiets, der **jetzt** geändert und erweitert wird, wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt **allein** durch eine GRZ und die Gebäudehöhe

Die Höhe baulicher Anlagen richtet sich nach dem Planeintrag in der Nutzungsschablone. Sie wird festgesetzt durch die Gebäudehöhe.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe **für das Gewerbegebiet GE1** ist das Niveau 164,00 m über N.N **gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.**

**Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe für das Gewerbegebiet GE2 ist das Niveau 167,00 m über N.N jeweils gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.**

**Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut bei Flachdächern, ansonsten die Firsthöhe.**

#### Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil erfolgt die planliche Neufestsetzung eines LKW-Parkplatzes.

#### Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil erfolgt die planliche Neufestsetzung von privaten Verkehrsflächen als ‚Private Zufahrt‘ und als ‚Private LKW-/PKW-Stellplatzfläche‘.

#### Ausgleichsfläche/ Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil entfällt die Ausgleichsfläche und eine neue verkleinerte öffentliche Grünfläche wird festgesetzt.

#### Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

Im zeichnerischen Teil des Planes sind Flächen, **die für den Betrieb von Abwasserleitungen zugunsten der Stadt Bretten zu belasten sind**, dargestellt.

**Auf den Flurstücken Nr. 1128, 1131 und 1132 wird ein 4m breites Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten (und von ihr beauftragten Unternehmen) zum Bau, zur Unterhaltung und Reparatur von Abwasserkanälen festgesetzt.**

**Bauliche Hauptanlagen sind im Bereich des Leitungsrechts (= Schutzstreifen für Abwasserkanäle) nicht zulässig.**

**Bauliche Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen, Carports, Einfriedungen mit Punktfundamenten, usw.) und Bepflanzungen im Bereich des Leitungsrechts können auf Antrag eventuell zugelassen werden. Sie bedürfen zwingend einer ausdrücklichen Genehmigung durch die Stadt Bretten.**

**In Abstimmung mit der Stadt Bretten kann eine Lageveränderung des Leitungsrechts vorgenommen werden.**

---

## § 4

### Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungsplanänderung

---

#### Fassaden und Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

An den Fassaden und auf den Dächern der Gebäude sind keine reflektierenden oder grellbunten Oberflächen zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. **Solaranlagen auf Flachdächern dürfen das Dach um bis zu 1,5 m überschreiten, um einen höheren Wirkungsgrad zu erreichen.**

Bei geneigten Dächern sind nur rötliche und bräunliche Dachdeckungsmaterialien zulässig.

---

**§ 5**  
**Hinweise**

---

**6. Grundwasser/ Wasserschutzgebiet „Bruchsal, OT Heidelheim“**

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Bruchsal, OT Heidelheim“.

Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend zu beachten.

Nach § 10 der derzeit gültigen Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS), Stand 25.01.2012 sind in der weiteren Zone (Zone III) von Schutzgebieten Anlagen (z. B. Heizöllageranlagen) mit folgenden Rauminhalten unzulässig:

Anlagen Wassergefährdungsklasse	Oberirdische Anlagen	Unterirdische Anlagen
1	ohne Begrenzung zulässig	mehr als 1000 m <sup>3</sup>
2	mehr als 100 m <sup>3</sup>	mehr als 40 m <sup>3</sup>
3	mehr als 10 m <sup>3</sup>	mehr als 1 m <sup>3</sup>

In der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nur Anlagen verwendet werden, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sind. Der Auffangraum muss das in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können, das bei Betriebsstörungen ohne Berücksichtigung automatischer Sicherheitssysteme oder entsprechender Gegenmaßnahmen maximal freigesetzt werden kann.

Aufgrund fachgesetzlicher Änderungen wurde gleichzeitig der Bezug zu dem früher relevanten Wasserschutzgebiet „Neibsheim-Büchig“ gestrichen.

**9. Artenschutzrechtliche Vorschriften**

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

**10. Trinkwasserverordnung**

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

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

In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser – Installationen mit Warmwasser – Großanlagen (Speicherinhalt > 400 Liter und/oder > 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwasserwärmungsanlage und mindestens einer Entnah-

mestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä., bei gewerblicher und öffentlicher Tätigkeit alle drei Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

---

## **§ 6**

### **Inhalt der Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften**

---

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des Bestandteil dieser Satzung bildenden Rechtsplanes und unter Berücksichtigung der unter § 3 angeführte Punkte geändert.

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 4 werden für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erlassen.

Sämtliche übrigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten weiterhin wie bislang.

---

## **§ 7**

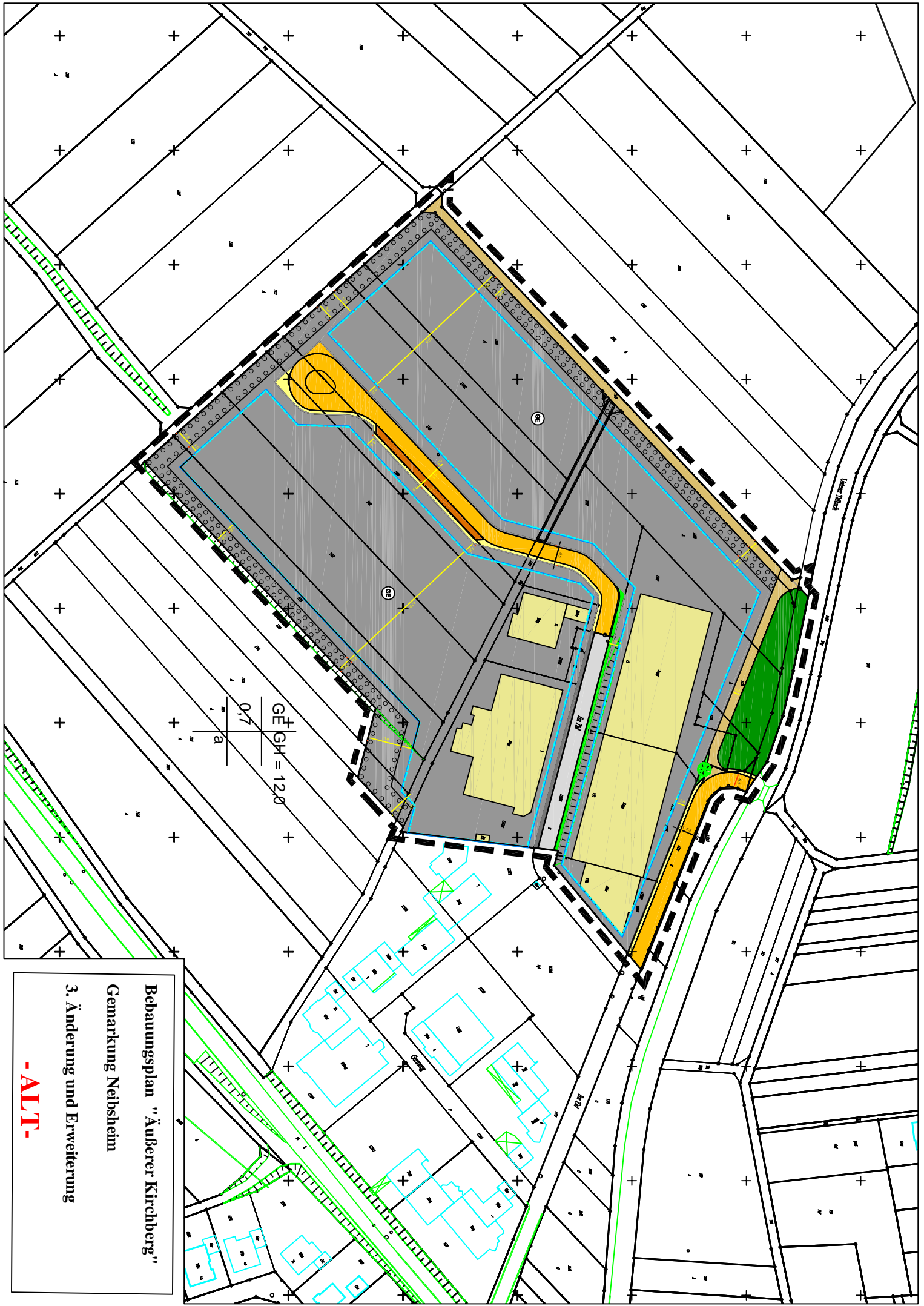
### **Inkrafttreten**

---

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

Bretten,

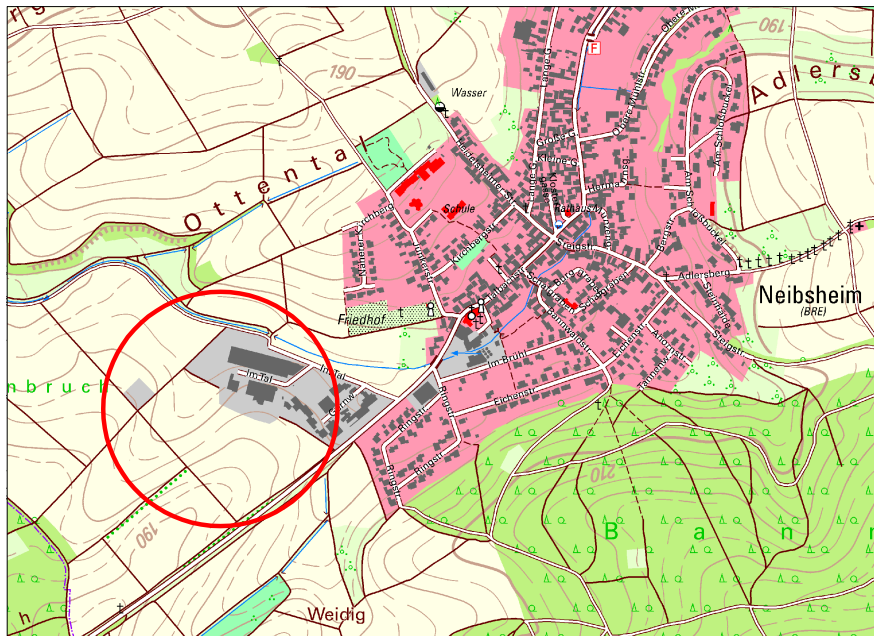
Wolff  
Oberbürgermeister



GE GH = 12,0  
0,7  
a

Bebauungsplan "Äußerer Kirchberg"  
Gemarkung Neibshelm  
3. Änderung und Erweiterung  
**-ALT-**

# Lage in der Stadt M. 1: 10 000



## Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 28.07.2018  
 Vorentwurf: 03.07.2019  
 Vorläufiger Entwurf:  
 Entwurfsbilligung:  
 Offenlage:  
 Satzungsbeschluss:

## Ausfertigung:

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

Bretten,

Für den Gemeinderat:

Wolff, Oberbürgermeister

Braun, Amtsleiter

Wolff  
 Oberbürgermeister

Der Beschluss über die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung, wurde im Amtsblatt der Stadt Bretten Nr. vom öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit rechtsverbindlich.



## Melanchthonstadt Bretten



## Projekt:

**Bebauungsplan**  
**" Vierte Änderung und Erweiterung**  
**Äußerer Kirchberg"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**

## Gemarkung:

**Neibsheim**

## Plan:

**Rechtsplan / Vorentwurf**



## Maßstab:

**1: 500**

## Fassung vom:

**03.07.2019**

bearbeitet: 05.19 Öchsner

gezeichnet: 05.19 Klink

geplant: 05.19 Öchsner

**Stadtentwicklung und Baurecht**

Hermann- Beuttenmüller- Straße 6, 75015 Bretten, [www.bretten.de](http://www.bretten.de)

# Legende Plankarte

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



Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)

GH= 12,0 m Gebäudehöhe

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



Baugrenze

a Abweichende Bauweise

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

### Öffentliche Verkehrsflächen



Fahrbahn



Gehweg

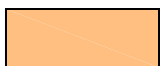


Öffentliche Parkfläche (LKW- Stellplatz)

### Private Verkehrsflächen



Private Verkehrsfläche (Zufahrt)



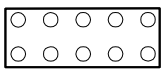
Private LKW-/PKW -Stellfläche

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



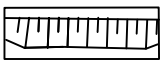
Öffentliche Grünfläche

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

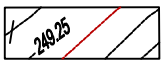


Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

**7. Sonstige Planzeichen**



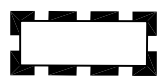
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungflächen)



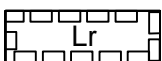
Höhenlinien



Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen



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



Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 (§16 Abs.5 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	
	Bauweise



# Nutzungsschablonen

GE 1	GH = 12,0 Bezugsebene 164,00 m ü. NN	GE 2	GH = 12,0 Bezugsebene 167,00 m ü. NN
0,7		0,7	
a			a



Stadt Bretten

Landkreis Karlsruhe

---

## Begründung (Vorentwurf)

zur vierten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Äußerer Kirchberg“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bretten, Gemarkung Neibsheim

in der Fassung vom .....

---

### Teil A: Planungsbericht

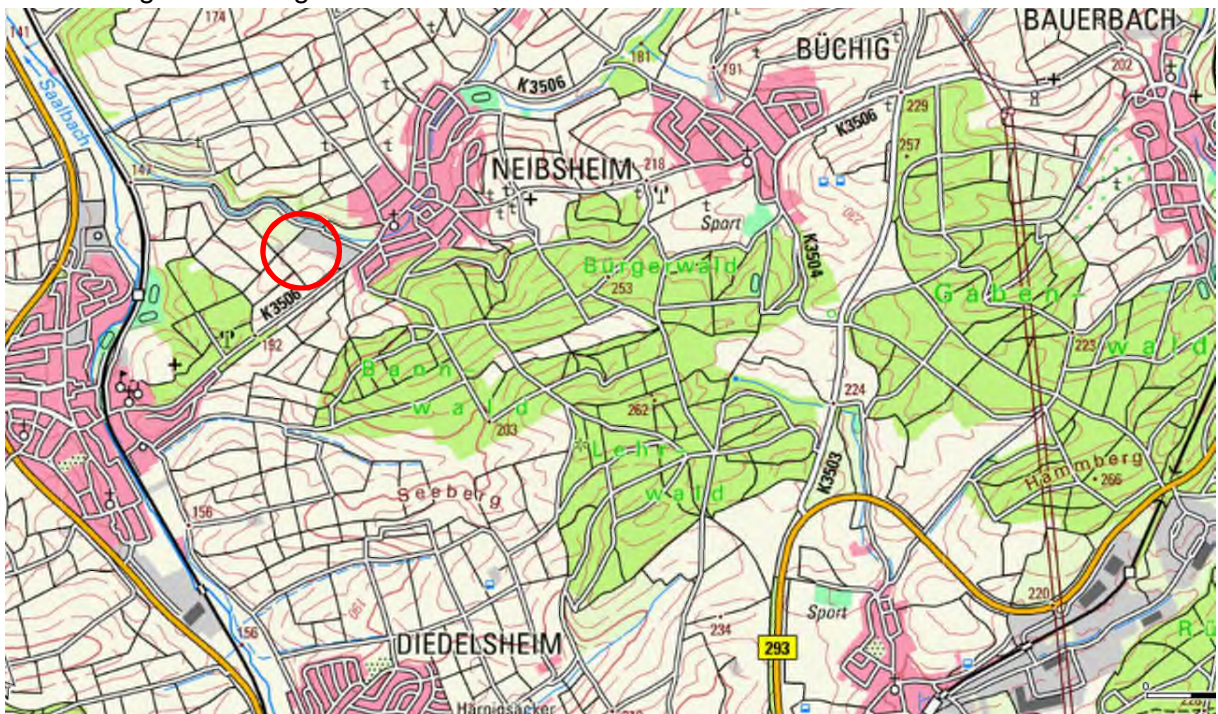
---

#### I. Bebauungsplanung

##### 1. Plangebiet

##### 1.1 Lage im Raum

Abb. 1: Lage des Plangebiets innerhalb der Gesamtstadt



Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Bretten-Neibsheim auf der Nordseite der K 3506. Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche befindet sich auf ei-

nem zum nördlich verlaufenden Talbach exponierten Hanggelände. Das geplante und in nördlicher Richtung geneigte Gebiet grenzt im Norden an den Talgrund des Talbachs mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, im Osten an eine gewerblich genutzte sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden und Westen ebenfalls an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

## 1.2 Größe der Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 48.800 m<sup>2</sup> (ca. 4,88 ha)

## 1.3 Gebietsentwicklung und bestehendes Baurecht/ Bestandsnutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Äußerer Kirchberg“ stammt aus dem Jahr 1970. Durch den Bebauungsplan erfolgte die Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Gemeinde Neibsheim, das durch den damals steigenden Bedarf an gewerblichen Flächen notwendig geworden war. Der ursprüngliche Bebauungsplan umfasste auch die östlich angrenzenden Flächen, auf denen sich mittlerweile kleinteiliges Gewerbe angesiedelt hat.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden in der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 2006 die Straße Im Tal sowie westlich davon eine Ausgleichsfläche am Talbach festgesetzt. Im Bebauungsplan von 2006 ist auch vorgesehen, den landwirtschaftlichen Weg vom Talbach weg in südlicher Richtung direkt an die gewerblichen Grundstücke zu verlegen.

Durch die letzte Bebauungsplanänderung 2006 wurde das Gewerbegebiet deutlich in südwestlicher Richtung ab dem Flurstück Nr. 1128/1 erweitert, um weitere Entwicklungsflächen für das örtliche Gewerbe bereit zu stellen. Diese Erweiterung wurde bisher nicht umgesetzt.

Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „3. Änderung und Erweiterung Äußerer Kirchberg“



Im Gebiet befindet sich derzeit - entsprechend den Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans - in der nordöstlichen Hälfte auf ca. 2,1 ha eine gewerbliche Bebauung von zwei größeren Betrieben (Möhlen- und Bäckereibetrieb) mit

Hochbauten, Erschließungs- und Lagerflächen sowie von zwei kleineren gewerblichen Nutzungen (u.a. eine Glückskeksbäckerei). Am nördlichen und westlichen Rand verlaufen derzeit landwirtschaftlich genutzte Erschließungswege. Das restliche Plangebiet in der Südwesthälfte wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist in nördlicher Richtung geneigt.

Am nördlichen Plangebietsrand im Bereich des neu geplanten Kreisverkehrs überlappt sich der Geltungsbereich geringfügig mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplans „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Im Zuge der aktuellen Planung werden Teilbereiche am nördlichen Rand sowie in zentralen Bereichen des Plangebiets geändert, um eine Optimierung der gewerbeorientierten Festsetzungen zu erreichen und dabei geänderten Nutzungsansprüchen bestehender Betriebe Rechnung zu tragen. Insbesondere auch vor dem Hintergrund dessen, dass in der Südwesthälfte noch keine bauliche Umsetzung erfolgt ist, erfolgt eine Überprüfung der Festsetzungen mit teilweisen Änderungen. Dabei sind Änderungen bei Verlauf und Umfang von Verkehrsflächen geplant: die innergebietliche Erschließungsstraße wird unter Beibehaltung des Wendeplatzes verkürzt. Der landwirtschaftliche Weg am Nordrand, der nach der vorherigen Planung verlegt werden sollte, wird nun entsprechend der aktuellen Lage beibehalten. Eine am Nordrand bisher festgesetzte landespflegerische Ausgleichsfläche entfällt. Unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlich umgesetzten Entsiegelungsmaßnahme wird in der Folge der landespflegerische Eingriff und Ausgleich resultierend aus den aktuell vorgesehenen Änderungen neu ermittelt. Am nördlichen Rand erfolgen zusätzliche verkehrliche Regelungen: Einrichtung eines Kreisverkehrs, Festlegungen zu privaten Verkehrsflächen und eine geringe Erweiterung des Plangebiets zur Ausweisung eines LKW-Stellplatzes. Weiterhin erfolgen Änderungen bei der Festsetzung der Gebäudehöhe.

Da durch die genannten Planungsabsichten in die Grundzüge der Planung eingegriffen wird, ist ein erneutes Änderungsverfahren erforderlich.

## **3. Geltendes Recht und übergeordnete Planungen**

In der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiet in seiner Nordosthälfte als gewerbliche Baufläche-Bestand festgelegt. Zur Südwesthälfte sind keine Festlegungen getroffen. Daher stehen regionalplanerische Belange der Planänderung nicht entgegen.

In der seit 31.03.05 wirksamen 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/ Gondelsheim bzw. im Flächennutzungsplan 2005 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet ist mit dem Bebauungsplan „3. Änderung und Erweiterung Äußerer Kirchberg“ überplant (s.o. 1.3). Dieser setzt das Gebiet als Gewerbegebiet fest.

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

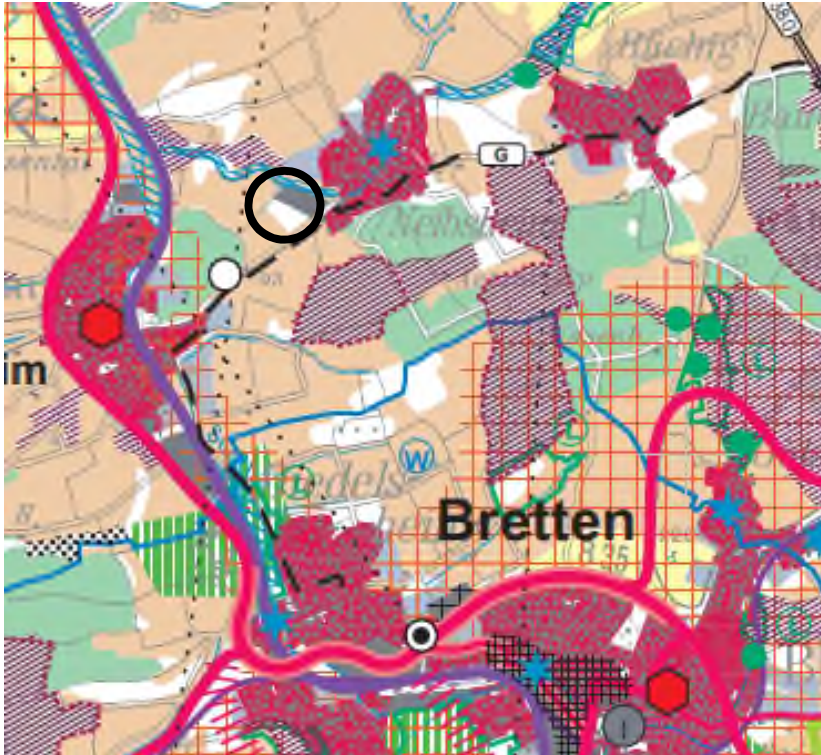


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



#### 4. Bauliche Nutzung

##### 4.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept behält die Grundstruktur des bisherigen Bebauungsplans bei, sieht jedoch an mehreren Stellen im Plangebiet Änderungen vor:

In zentralen Bereichen des Plangebiets ist eine Verkürzung der dort vorgesehenen Erschließungsstraße mit Wendepplatz vorgesehen. Am nördlichen Rand werden ein Wendepplatz sowie ein LKW-Stellplatz eingeordnet und der Erschließungsweg wieder lagemäßig entsprechend dem Bestand angeordnet. Weiterhin werden hier eine private Grundstückszufahrt sowie private Stellplätze für PKW und LKW festgesetzt und eine innergebietliche landespflegerische Ausgleichsfläche entfällt, wobei Teilflächen als öffentliche Grünflächen verbleiben. Im Zuge des Planverfahrens werden außerdem Höhenfestsetzungen in Teilbereichen geändert. Die Gehölzeingrünung an den Plangebietsrändern wird zur Sicherung der Einbindung in die Landschaft beibehalten.

## **4.2 Alternativen**

Für die Änderungen der Planung werden keine städtebaulich relevanten Alternativen gesehen.

## **4.3 Voraussichtliche Wirkungen**

Durch die erneute Änderung des Bebauungsplans werden im städtebaulichen Maßstab keine relevanten Veränderungen bei den voraussichtlichen Wirkungen gesehen. Allerdings ist die veränderte Situation bei Eingriff und Ausgleich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan und unter Einbeziehung einer zwischenzeitlich erfolgten Entsiegelungsmaßnahme zu berücksichtigen. Ergänzende Festlegungen zum landespflegerischen Ausgleich und zur Rückhaltung der Wässer aus der Dachentwässerung mit möglichen zusätzlichen Flächenansprüchen sind im weiteren Verfahren daher noch zu prüfen (siehe hierzu auch 5.1 und 6. sowie Teil B. 4.5).

## **4.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **4.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Das Erweiterungsgebiet soll wie das östlich angrenzende Gebiet der Ansiedlung örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird beibehalten.

### **4.4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Höhe der baulichen Anlagen**

Beim Maß der baulichen Nutzung bleibt die GRZ unverändert; Festsetzungen zur Höhe der Gebäude ändern sich. Eine GFZ und ein Höchstmaß für die Vollgeschosse war noch bis zur 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt. Seit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden GFZ und Vollgeschosse für das aktuelle Plangebiet nicht mehr festgesetzt.

Mit einer GRZ von 0,7 wird eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Festsetzung der gemäß BauNVO für ein GE geltenden Obergrenze von 0,8 ist nicht erforderlich. Die Gewerbe- und Handelsbetriebe, denen das Gebiet dienen soll, benötigen auch Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen, die auch auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind, mit denen diese aber bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe ist erforderlich, um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen. Sie wird - orientiert am Gelände - südlich der vorhandenen Bebauung erhöht, wobei Bezug genommen wird auf die Höhenlage der Planstraße A im Gelände. Hierdurch wird bezogen auf das Gelände eine einheitliche Zulässigkeit der Gebäudehöhen erreicht. Sie ist so festgesetzt, dass sie für die bekannten betrieblichen Belange ausreichend ist, die Gebäude aber die höchsten Geländepunkte des umgebenden Geländes nicht überragen. Sie bleiben auch weiterhin deutlich unterhalb der Firsthöhen der Gebäude des nahegelegenen Wohngebietes Näherer Kirchberg und seiner westlichen Erweiterung.

#### **4.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise bleibt unverändert: Den Erfordernissen gewerblicher Betriebe entsprechend, wird für das Plangebiet eine abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge) festgesetzt.

Entsprechend der gewerblichen Zielsetzung erfolgt die Festlegung größerer Baufenster durch Baugrenzen. Die Baufenster vergrößern sich im aktuellen Änderungsverfahren in Teilbereichen durch Änderungen verschiedener anderer Festsetzungen (u.a. Verkürzung der Planstraße A, Streichung Ausgleichsfläche, Berücksichtigung privater Verkehrsflächen).

#### **4.4.4 Öffentliche Verkehrsflächen**

Gegenüber der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans wird die Planstraße A um ca. 80 m verkürzt; die entfallenen Flächen werden in die Baugrundstücke einbezogen.

Am nördlichen Rand des Plangebiets war im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verlegung des landwirtschaftlichen Wegs vorgesehen. Nunmehr verbleibt der landwirtschaftliche Weg im Zuge einer Neuordnung von Teilflächen am nördlichen Rand des Plangebiets wieder dort, wo er auch bisher verläuft.

Weiterhin beibehalten werden die Verkehrsflächen zur Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke am westlichen Rand des Plangebiets.

Auf der Nordseite der Straße Im Tal wird ein LKW-Stellplatz ergänzt.

#### **4.4.4 Private Verkehrsflächen – Private Zufahrt**

Zur Sicherung einer Grundstückserschließung am nördlichen Rand des Plangebiets erfolgt eine Festsetzung privater Verkehrsflächen für eine Zufahrt.

#### **4.4.5 Private Verkehrsflächen – Private LKW-/PKW-Stellplatzfläche**

Zur Ordnung von Teilflächen eines Baugrundstücks am nördlichen Rand des Plangebiets erfolgt eine Festsetzung privater LKW-/ PKW-Stellplätze.

#### **4.4.6 Leitungsrecht**

Da zusätzlich zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen Vorsorge zu treffen ist für Hochwasserbelange, wird eine Ableitung von Oberflächenwasser in eine am Geländetiefpunkt vorzusehende Regenrückhaltung erforderlich. Zum Anschluss der Grundstücke innerhalb des Plangebiets wird ein schon bisher im Bereich des Flurstücks 1127/1 festgesetztes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten in nördlicher Richtung auf die Flurstücke Nr. 1128, 1131 und 1132 verschoben. Für Detailänderungen im Zuge von privaten Bauvorhaben



kann in Abstimmung mit der Stadt Bretten eine weitere teilräumliche Verschiebung des Leitungsverlaufs erfolgen.

#### **4.4.7 Grünordnung**

##### **4.4.7.1 Pflanzgebote**

Die textlichen Festsetzungen zu den Pflanzgeboten bleiben unverändert. Sie dienen der Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild, der innergebietslichen Gewährleistung der Durchgrünung der Baugrundstücke wie auch dem landespflegerischen Ausgleich.

##### **4.4.7.2 Öffentliche Grünfläche**

Im Zuge der Abstimmung betrieblicher Erfordernisse mit Freiraumbelangen im Rahmen des Änderungsverfahrens entfällt im Zusammenhang mit anderen Änderungen in diesem Bereich die bisherige landespflegerische Ausgleichsfläche großteils und eine kleinere öffentliche Grünfläche am Nordrand des Plangebiets wird festgesetzt (siehe hierzu auch 6.).

#### **4.4.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Zur Gewährleistung der Straßenausbaumaßnahmen in dem hängigen Gelände erfolgt eine Festlegung zur Duldung erforderlicher Ausbaumaßnahmen. Auch diese textliche Festsetzung bleibt unverändert.

### **5. Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung/ Geotechnik**

#### **5.1 Verkehrserschließung**

Das bestehende Plangebiet liegt an der K 3506 und ist über die Straße Im Tal dort angebunden. Die Straße Im Tal ist die Hauptanbindungsstraße des Gebietes. An der nordöstlichen Ecke des Gebietes gabelt sich die Straße in einen geradeaus weiter führenden Ast (Planstraße B) und einen der nach Süden abbiegt (Planstraße A). Die Südwesthälfte des Gebietes wird durch eine Verlängerung des im Bestand teilweise vorhandenen südlichen Astes erschlossen, wobei dieser gegenüber dem bisherigen Baugebiet verkürzt ausgeführt werden soll. Beide Straßenäste enden in für LKW-Züge bemessenen Wendemöglichkeiten: Wendeplatz bei Planstraße A, Kreisverkehr bei Planstraße B.

Im Bereich des neu geplanten Kreisverkehrs am nördlichen Rand erfolgt auch eine Verknüpfung im Neibsheimer Erschließungsstraßensystem, indem der Bereich des Äußeren Kirchbergs mit dem Bereich des Näheren Kirchbergs über eine neue Erschließungsstraße verbunden wird. Mit der aktuellen Planung wird die Verknüpfungsstelle orientiert an gewerblichen Verkehrsanforderungen umgeplant und der rechtskräftige Baugebiet „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ (Wohngebiet) in diesem Teilbereich geringfügig überlagert und verändert.

Zur weiteren Offenhaltung der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen werden vorhandene Wege am nördlichen und westlichen Plangebietsrand als solche festgesetzt.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über eine auf der K 3506 verkehrende Buslinie. Diese verbindet Neibsheim mit Gondelsheim, Büchig und Bretten.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen werden die Leitungen der Ver- und Entsorgung angeordnet bzw. ergänzt. Zusätzlich werden zur verzögerten Ableitung des Wassers aus der Dachentwässerung weitere Maßnahmen zur Regenrückhaltung erforderlich, voraussichtlich im Wesentlichen am Tiefpunkt des Geländes im Bereich der nordwestlichen Plangebiets-ecke. Hierzu sind bis zur Vorlage des Bebauungsplanentwurfs noch nähere Berechnungen und Festlegungen erforderlich. Aufgrund der Gefällesituation wird zur Ableitung von Abwässern außerdem eine Leitungsführung durch die Baugrundstücke im Nordwesten des Plangebiets erforderlich.

## 5.3 Geotechnik

Im Plangebiet wird der Baugrund von setzungsempfindlichen Talablagerungen sowie Löss und Lösslehm wechselnder Mächtigkeit aufgebaut, die von verkarstungsfähigen Festgestei-nen des Oberen Muschelkalks unterlagert werden. Im Zuge der Straßenerschließung wer-den separate Boden-Untersuchungen erforderlich werden.

## 6. Grünordnung und Landschaftspflege

Grundsätzlich ist der Ausgleichsbedarf zu beziehen auf die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Bis auf die Änderungen am nördlichen Plangebietsrand werden die Festsetzungen zur Grünordnung beibehalten. Die in der 3. Änderung und Erweiterung vorgesehene Entsiege-lungsmaßnahme (siehe auch Teil B. 4.5) wurde zwischenzeitlich umgesetzt. Eine weiterhin geplante Streuobstwiese als Ausgleich wurde bisher nicht umgesetzt, da auch das Gewer-begebiet bisher nicht umgesetzt wurde.

Inwieweit sich aus den aktuell vorgesehenen Änderungen ein Überarbeitungsbedarf bei Grünordnung und Landschaftspflege bzw. beim landespflegerischen Ausgleich ergibt, ist im weiteren Verfahren noch zu prüfen und festzulegen. Hierbei sind die teilweise realisierten bzw. noch geplanten Maßnahmen (s.o.) in die Prüfung miteinzubeziehen.

## 7. Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung

### 7.1 Flächenspiegel

Bezeichnung	Flächenanteil in qm	Flächenanteil in %
Baufläche inkl. private Pflanzgebote und private Erschließungsflächen (Netto-bauland)	ca. 43.300	ca. 89
davon Pflanzgebot	ca. 4.200	ca. 9
Öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen)	ca. 2.900	ca. 6
davon noch zu errichten	ca. 250	ca. 1
Öffentliche Grünflächen	ca. 270	ca. 1
Erschließungswege (nördli-	ca. 1.000	ca. 2

cher, westlicher Rand)		
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>ca. 48.800</b> (zzgl. Regenrückhaltung)	<b>100</b>
Regenrückhaltung (ggf. außerhalb Plangebiet)	(noch festzulegen)	
Ausgleichsflächen außerhalb Plangebiet (falls erforderlich)	(noch zu ermitteln)	

Gegenüber der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans vergrößern sich die Bauflächen um ca. 650 qm. Es verkleinern sich die öffentlichen Verkehrsflächen um ca. 700 qm sowie die Grünflächen um ca. 950 qm. Zusätzlich erforderlich werden noch zu quantifizierende Flächen für eine Regenrückhaltung sowie für ggf. erforderlich werdende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet vergrößert sich um ca. 230 qm.

## 7.2 Planverwirklichung

Die Durchführung der Planung setzt in den bisher unbebauten Teilbereichen bzw. für den Bau der Erschließungsanlage mit Wendepplatz eine Grundstücksneuordnung voraus.

## 7.3 Kostenschätzung

Nähere Angaben zur Kostenschätzung werden ergänzt bis zur Entwurfsfassung.

---

## II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

---

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Das Plangebiet grenzt an eine reizvolle Landschaft an. Zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Durchführung baugestalterischer Anforderungen wurden mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans bereits örtliche Bauvorschriften erlassen, welche die Gestaltung von Fassaden und Dächern der Gebäude, die Anordnung von Werbeanlagen sowie die Gestaltung von Freiflächen, von Einfriedungen und Stützmauern regeln. Bei den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erfolgen gegenüber der bisherigen Planung nur Detailänderungen zur Solarenergienutzung.

An dieser Stelle ist darauf zu verweisen, dass der Umweltbericht davon ausgeht, dass es sich im Plangebiet um einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, der geändert werden soll. Dahingehend beschränkt sich der Umweltbericht insbesondere in seinem Maßnahmenkonzept zu Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf die sich aus der aktuellen Änderung ergebenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Berücksichtigt werden außerdem bereits realisierte Ausgleichsmaßnahmen. Geprüft werden weitere Ausgleichsbedarfe einschließlich bisher schon vorgesehener aber aufgrund der nicht erfolgten Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans auch nicht umgesetzte aber geplante Ausgleichsmaßnahmen. Ansonsten bleiben fachgesetzliche Anforderungen unberührt. Aktuell absehbar sind hierzu beim Thema Hochwasserschutz neuere Anforderungen, denen Rechnung zu tragen ist.

Im Vorgriff auf den entsprechend der aktuellen Änderungsplanung zu erstellenden Umweltbericht wird zunächst Bezug genommen auf die die Bestandsaufnahme des Gebiets aus der rechtskräftigen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

Dabei werden nachfolgend Angaben gemacht zu den Wirkfaktoren des Vorhabens (Kap. 3.), zur Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Kap. 4.), zu den Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen (Kap. 5.), zu den Umweltauswirkungen des Vorhabens (Kap. 6.) und zur Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Kap. 7.).

Nach Fertigstellung des Umweltberichts zur 4. Änderung und Erweiterung werden die Angaben in den Kapiteln 3.-7. aktualisiert und die Angaben zum Maßnahmenkonzept (Kap. 8.-10.) sowie die zusammenfassende Erklärung (Kap. 11.) ergänzt.

### **1. Beschreibung des Vorhabens**

(siehe Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung, 1. Plangebiet, 1.1 Lage im Raum, 1.2 Gebietsgröße und 1.3 Bestandsnutzung)

### **2. Begründung der Notwendigkeit des Plangebietes, Variantendiskussion**

(siehe Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht I. Bebauungsplanung, 2. Ziele und Zwecke der Planung und 4.1 Städtebauliches Konzept, 4.2 Alternativen)

### **3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

(siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung, 4. Bauliche Nutzung, insbesondere Voraussichtliche Wirkungen, 5. Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung/ Geotechnik, 6. Grünordnung und Landschaftspflege)

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 gem. Kapitel 6 hinsichtlich ihrer jeweiligen Wirkungen zu untersuchen sind, werden in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Schutzgut	Wirkfaktoren	anlagen- bedingt	bau- bedingt	betriebs- bedingt
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenverlust (Versiegelung)</li> <li>- Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Kulturlflächen</li> <li>- Bodenumlagerung / Bodenverdichtung</li> <li>- Schadstoffeintrag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> </ul>	
Wasser / Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Infiltrationsflächen</li> <li>- Schadstoffeintrag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minderung der Lufthygiene</li> <li>- Veränderung des örtlichen Kleinklimas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenversiegelung (Verlust von landwirtschaftlichen Biotopstrukturen)</li> <li>- Flächenumwidmung (landwirtschaftliche Fläche in Gewerbegebietsfläche)</li> <li>- Veränderung angrenzender Bereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	
Mensch / Landschaft / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung der Immissionsbelastung</li> <li>- Veränderung der Oberflächengestalt durch Gebäude und Geländebewegungen</li> <li>- neue Ortsrandsituation</li> <li>- Verlust von ortsrandnahen Freiflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Wirkfaktoren zu erwarten</li> </ul>			

#### 4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

##### 4.1 Schutzgebiete und geschützte Bereiche

Schutzgebietsverordnungen bzw. flächenhaft geschützte Bereiche wie Landschaftsschutzgebiete und FFH-Gebiete liegen nicht auf dem Plangebiet.

Allerdings grenzt ein Teilbereich des rechtsgültigen Landschaftsschutzgebietes „Brettener Kraichgau“ (Teilgebiet Talbachniederung) direkt nördlich an das Baugebiet; es erstreckt sich nordwestlich davon beiderseits des Talbaches. Entlang des Talbaches befinden sich direkt nördlich des Plangebiets lineare Biotopstrukturen als Feldhecken, geschützt nach § 33 NatSchG B-W. (Biotop Nr. 169182150280, „Hecken am Neibsheimer Dorfbach (Unteren Talbach) westlich Neibsheim“).

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b des Wasserschutzgebietes „Bruchsal, OT Heildelshausen“.

##### 4.2 Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte von Baden-Württemberg (GK 25) Blatt 6918 Bretten ist das Gebiet in vier Bodengesellschaften eingeteilt

- 3 — Tiefe Pararendzina auf kalkreichem schwach lehmigen bis lehmigen Schluff
- 19a - Ackerflächen mit über 1 m mächtiger Löß Bedeckung mit einer mäßig tiefen und mittleren Parabraunerde auf Gipskeuper
- 27 — Muldentäler und flachförmige Trockentäler ackerbaulich genutzter Lößlandschaften mit tiefen und mäßig tiefen Lößauflagen.

- 29 — Meist kalkreicher brauner Auenboden aus lehmigen Schluff über schluffigem bis schluffig-tonigem Lehm mit mittlerem natürlichem Grundwasserhochstand von 8 — 12 dm.

Die Bewertung der anstehenden Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit erfolgt nach Heft 31 des Umweltministeriums Baden-Württemberg in Verbindung mit der Bodenschätzungskarte Baden-Württemberg und den Bodenwertzahlen (Reichsbodenschätzung). Laut Bodenschätzungskarte kommen im Plangebiet nachfolgende Bodenarten vor:

- Lehm der Zustandsstufe 3, Entstehung aus Löß, (L3Lö), Bodenwertzahl 72; Fläche 0;69 ha
- Lehm der Zustandsstufe 4, Entstehung aus Löß (L4Lö), Bodenwertzahl 72, Fläche 0,44 ha
- sandiger Lehm der Zustandsstufe 2, Entstehung aus Löß (sL2Lö); Bodenwertzahl 75, Flächen 0,12 ha
- sandiger Lehm der Zustandsstufe 3 (sL3Lö), Bodenwertzahl 75, Flächen 1,045 ha
- sandiger Lehm der Zustandsstufe 4 (sL4Lö), Bodenwertzahl 75, Fläche 0,4375 ha
- stark lehmiger Sand der Zustandsstufe 4 (SL414, Entstehung aus Löß, Bodenwertzahl 75, Fläche 0,375 ha

Tabelle:

Bewertung der Leistungsfähigkeit der anstehenden Bodenarten

Bezeichnung	Nutzung	Bodenwertzahl	Bewertung der Bodenfunktion				Bodengütekategorie	Schutzwürdigkeit/ Bewertungszahl
			NV	KP	WK	FP		
L3 Lö	Acker	72	1	5	4	4	A	sehr hoch/5
L4 Lö	Acker	72	1	4	3	4	B	hoch/4
sL2Lö	Acker (Wiese)	75	1	5	4	5	A	sehr hoch/5
sL3Lö	Acker	75	1	4	4	4	B	hoch/4
sL4Lö	Acker	75	1	4	3	4	B	hoch/4
SL4Lö	Acker	75	2	3	4	4	B	hoch/4

Erläuterungen der Bodenfunktionen:

NV = natürliche Vegetation

KP = Kulturpflanzen

WK = Wasserkreislauf

FP = Filter- und Pufferfunktion

Der anstehende Boden im Plangebiet hat eine sehr hohe bzw. hohe Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Bodenarten. Eine Vorbelastung für das Schutzgut Boden stellen die vorhandene Bebauung und der asphaltierte (versiegelte) Feldweg dar.

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 17 m auf. Das Gelände ist nicht gleichförmig geneigt. Im nördlichen Bereich (Tallage) beträgt die Neigung ca. 1,7 %. Die Neigung steigt im Südosten bis auf ca. 25 % an. In diesen steilen Bereichen besteht auf den ackerbaulich genutzten Flächen erhöhte Erosionsgefahr.

Aufgrund der vorkommenden Bodenarten besteht eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung, Bodenversiegelung sowie Bodenumlagerung (Bodenauf- bzw. Bodenabtrag).

### 4.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b des Wasserschutzgebietes „Bruchsal, OT Heildelheim“. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend zu beachten. Der Trinkwasserleiter befindet sich im oberen Muschelkalk.

Im Norden des Plangebiets grenzt mit dem Talbach ein Gewässer II. Ordnung an. Entwässerung- bzw. Vorflutgräben sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in diesem Bereich durch Versickerung und im natürlichen Gefälle zum Talbach hin. Im Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken Nr. 1149 und 1150 eine kraichgautypische „Märzenquelle“, die sich durch starke Vernässung des Bodens im Frühjahr auszeichnet. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung dieses stark vernässten Bereiches ist vor allem im Frühjahr und Frühsommer kaum möglich.

Die Entwässerung im Bebauungsplanes erfolgt über das örtliche Kanalsystem. Ein Trennsystem, das unverschmutztes Dachflächenwasser direkt in die Vorflut führt, ist im östlich angrenzenden bestehenden Gebiet nicht vorhanden.

Als Grundlage für die Bewertung des Schutzgutes Wasser/Grundwasser dient die Geologische Karte Baden-Württemberg (GK 25) sowie der Bewertungsrahmen der LfU Baden-Württemberg der vom Büro Stadt Land Fluss erarbeitet wurde.

Die anstehende mächtige Lößlehmschicht (ob) überdeckt Schichten von Oberem Muschelkalk (mo2) und unterem Muschelkalk (mo1).

Entsprechend dem Bewertungsrahmen wird der Bestand im Hinblick auf Grundwasser als gering = Wertstufe 2 eingestuft.

Eine Bewertung für Oberflächengewässer kann entfallen, da im Plangebiet keine Oberflächengewässer sowie keine Vorflutgräben vorhanden sind.

Der Vernässungsbereich der vorhandenen kraichgautypischen „Märzenquelle“ ist unter dem Schutzgut Arten und Biotope (4.5) bewertet.

Nach der Hochwassergefahrenkarte ist im Bereich des Talbachs außerhalb des Plangebiets das Bachbett als Überflutungsfläche HQ100 ausgewiesen.

### 4.4 Schutzgüter Klima / Luft

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)

#### ***Lokalklimatische Bedeutung:***

Das mittlere und südliche Drittel des Plangebietes ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes „Äußerer Kirchberg“. Bedingt durch die vorherrschende Topographie (in der Tallage fast eben ca. 2 % Gefälle und im Süden steil ansteigend ca. 15 % Steigung) und der Lage zur bestehenden Bebauung ist die entstehende Kalt- und Frischluft nicht siedlungsrelevant. Sie fließt ungehindert in den Talraum des Talbaches ab. Das Plangebiet ist ein kraichgautypisches Muldental das senkrecht zum Talbach verläuft. Die benachbarten Flächen (süd-, west- und östlich) fallen zum Plan-

gebiet hin ab. Sie sind als Acker und Streuobstwiese genutzt und erzeugen ebenfalls Kalt- und Frischluft, die über das Plangebiet in Richtung Talbach abfließt. Vorbelastungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft bestehen im mittleren und südlichen Drittel des Plangebietes bis auf den asphaltierten Feldweg nicht.

Im mittleren und südlichen Drittel des Bebauungsplangebietes sind die im Westen und Norden liegenden Grundstücke Lgb. Nr. 1128 und 1132 noch nicht bebaut. Die vorhandene Bebauung östlich davon wirkt nicht als Querriegel für den Kalt- und Frischluftabfluss, da die größte vorhandene Halle (Länge ca. 120 m) auf den Grundstücken Lgb.Nr. 1131 und 1131/1 parallel zur Talrichtung des Talbaches steht. Die Gebäudekomplexe auf den Grundstücken Lgb.Nr. 1132/4 und 1132/5 sind in das bestehende Gelände eingegraben bzw. teilweise eingegraben, sie stellen somit kein Hindernis in Bezug auf Kalt- und Frischluftabfluss dar. Klimaverbessernde Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung sind im bestehenden Gebiet nicht vorhanden.

Für die Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft wird der Bewertungsrahmen des Büros Stadt Land Fluss herangezogen, der im Auftrag der LfU Baden-Württemberg erarbeitet wurde.

Entsprechend des Bewertungsschemas wird der Bestand im mittleren und südlichen Drittel des Plangebietes als mittel bis hoch = Wertstufe 3,5 eingestuft. Obwohl im Süden eine Neigung von ca. 15 % besteht, würde dies nach dem Bewertungsrahmen eine höhere Bewertung zulassen. Die höhere Bewertung wurde jedoch reduziert, da im Plangebiet der entsprechende Bewuchs (Wald, Streuobstwiese) fehlt. Ebenso ist die Kalt- und Frischluftentstehungsfläche mit dem entsprechenden Abfluss nicht siedlungsrelevant.

Die bebauten Flächen wurden als sehr gering = Wertstufe 1 eingestuft, da es sich um Gewerbeflächen handelt, in der keine klimaverbessernde Maßnahmen wie Dachbegrünung vorhanden sind. Die nicht bebauten und noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wurden aufgrund ihrer Neigung und ihres Bewuchses als mittel = Wertstufe 3 eingestuft.

#### **4.5 Schutzgut Arten und Biotope**

Ohne Einfluss des Menschen würde sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation ein reicher Hainsimsen-Buchenwald mit Maiglöckchen im Wechsel mit Waldmeister bzw. Perlgras-Buchenwald einstellen. Unter dem Begriff „Potentielle natürliche Vegetation“ versteht man jene Vegetationsprägung, die sich einstellen würde, wenn der menschliche Einfluss aufhören würde. Vorherrschende Baumarten des reichen Hainsimsen-Buchenwaldes sind Rotbuchen, Traubeneiche, Hainbuche, während sich die Strauchschicht u.a. aus Haselnuss, Schlehe, Hartriegel und Weißdorn zusammensetzt.

Im Gegensatz zur potentiellen natürlichen Vegetation bezeichnet man als reale Vegetation die aktuelle Ausprägung des Pflanzenbewuchses. Im Bereich des Plangebietes kommen nachfolgend aufgeführte Biotoptypen vor (siehe Tabelle Bestandsbewertung Schutzgut Arten und Biotope), die nach dem Biotopschlüssel der LfU Baden-Württemberg und nach der Biotopbewertung des Institutes für Botanik und Landschaftskunde bewertet wurden.

Die Erfassung des Biotopbestandes zur 3. Änderung und Erweiterung fand am 06.07.05 statt. Die Erweiterungsfläche (mittleres und südliches Drittel des Plangebiets südlich der vorhandenen gewerblichen Bebauung) wird in einer unterschiedlichen Intensität landwirtschaftlich genutzt. In einer Ackerfläche befindet sich ein Quellaustritt (kraichgautypische „Märzenquelle“), die durch Nährstoffeintrag aus der Umgebung beeinträchtigt wird. Das Umfeld zur freien Landschaft hin ist durch Streuobstwiesen, Acker- und Sonderkulturflächen sowie einem nach § 24a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschützten Biotop (Feldhecke auf Stufenrain) geprägt. Im Norden des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Brettener Kraichgau — Talbachniederung Neibsheim“ an. Ebenso befindet sich in



diesem Bereich entlang des Talbaches (außerhalb des Plangebietes) ein nach § 24a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschütztes Biotop (Feldhecke).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Naturschutzgesetz Baden-Württemberg keine Schutzgebiete.

In die Bestandsbewertung zur 3. Änderung und Erweiterung floss eine Ausgleichsfläche (L 1103/K 3572 Bahnhofstraße/ Zähringer Straße) außerhalb des Plangebietes ein. Diese Fläche wurde mittlerweile entsiegelt und die Ausgleichsmaßnahme damit umgesetzt. Eine nach dem bisherigen Umweltbericht als Ausgleichsmaßnahme geplante Anlage einer Streuobstwiese außerhalb des Plangebiets wird im weiteren Verfahren nochmals geprüft.

Bei der Beschreibung des Schutzguts Arten und Biotope ist ansonsten von der Veränderung gegenüber den nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen auszugehen.

#### 4.6 Schutzgut 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 (4) Bundesnaturschutzgesetz 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.

Das mittlere und südliche Drittel des Plangebiets südlich der vorhandenen gewerblichen Bebauung ist derzeit freie Landschaft am Rande des bestehenden Gewerbegebiets. Es stellt sich als kraichgautypisches Muldental dar, das sich von Süden nach Norden erstreckt und in das Talbachtal übergeht. Von der gegenüberliegenden Seite vom Baugebiet „Näherer Kirchberg“ und aus westlicher Richtung ist das Plangebiet sowie das bestehende Gewerbegebiet gut einsehbar.

Im Norden des Plangebietes verläuft ein Rad- und Wanderweg, der vom Ort über das bestehende Gewerbegebiet und die Erweiterungsfläche in das Talbachtal führt.

Die Bestandsbewertung der Schutzgüter Landschaft, Mensch und Erholung erfolgt in der nachfolgenden Tabelle:

Bezeichnung	Einstufung (gesamt)	Hauptkriterien		Nebenkriterien								
		Vielfalt	Eigenart, Historie	Harmonie	Einsehbarkeit	Natürlichkeit	Infrastruktur	Zugänglichkeit	Geruch	Geräusche	Erreichbarkeit	Beobachtbare Nutzungsmuster
Bestand	mittel bis gering =	gering	mittel	mittel	mittel	gering	gering	sehr hoch	gering	gering	hoch	gering

Unter Einbeziehung aller Bewertungskriterien werden die Schutzgüter Landschaft, Mensch und Erholung in der Gesamtbewertung als mittel gering eingestuft, das entspricht der Wertstufe 2,5.

#### **4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Saalgüter**

Entsprechend dem Denkmalschutzgesetz § 2 und der Liste des Denkmalschutzes befinden sich im Plangebiet keine archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) der Vor- und Frühgeschichte. Weiterhin sind sonstige schützenswerte Sachgüter nicht vorhanden und nicht bekannt.

### **5. Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen**

(zu den Zielvorgaben aus der Regionalplanung und dem FNP siehe Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht I. Bebauungsplanung, 3. Geltendes Recht und übergeordnete Planungen)

#### **- Vorgaben der Agrarstrukturellen Vorplanung:**

Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Die Fläche ist als Vorbehaltsflur für die Landwirtschaft eingestuft.

#### **• Schutzgut Boden:**

Es handelt sich um sehr hochwertige Ackerböden, Bodenwertzahlen 75, mit mäßiger Erosionsgefahr im westlichen Teil des Plangebietes. Im südlichen Teil des Plangebietes steigt das Gelände steil (ca. 15 %) an. In diesem Bereich besteht hohe Erosionsgefahr. Die Bodenwertzahl liegt hier bei 72.

#### **• Schutzgut Wasser:**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Bruchsal, OT Heidelshheim“. Im Norden des Plangebietes grenzt der Talbach (Gewässer II. Ordnung) an.

#### **• Schutzgut Klima/Luft:**

Dem Plangebiet wird in der Agrarstrukturellen Vorplanung keine siedlungsrelevante Bedeutung zugeschrieben.

#### **• Schutzgut Arten und Biotope:**

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich nicht in einer Biotopschutzflur, das bedeutet, dass das Plangebiet ohne besondere Bedeutung für den Artenschutz ist.

#### **• Schutzgut Landschaft, Mensch, Erholung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Flurbereichs, der keine besondere Bedeutung für die Erholung besitzt. Im Norden führt ein Radweg durch das Plangebiet.

#### **- Vorgaben aus der FFH-Richtlinie:**

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet und grenzt nicht an ein solches an.

#### **- Vorgaben aus der Biotopkartierung, Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Biotope nach § 24 a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG B-W):**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotope nach § 24a NatSchG B-W. Im Norden des Plangebietes grenzt das § 24a Biotop 6918-215-0280 a-d (Feldhecke am unteren Talbach) an. Im Süden stößt ein Stufenrainbiotop 6918-215-0290 auf das Plangebiet. Der Norden des Plangebiets grenzt an ein geplantes Landschaftsschutzgebiet an. Beide Schutzgegenstände werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet nach NatSchG B-W.

- **Übergeordnete Zielsetzungen:**

Der Grünordnungsplan ist den Zielen des § 1 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg verpflichtet. Diese Gesetzesgrundlage sagt aus, dass die freie und besiedelte Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln ist, dass die Leistungsfähigkeit, Nutzungsfähigkeit sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit nachhaltig gesichert wird. Im § 2 des NatSchG B-W werden darüber hinaus 16 Grundsätze aufgeführt, die der Verwirklichung dieser Zielsetzungen dienen.

## **6. Beschreibung der zu erwartenden und möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens**

### **6.1 Schutzgut Boden**

Durch die geplante Überbauung sowie die Befestigung von Verkehrsflächen gehen auf diesen Flächen die Funktion des Bodens verloren. Auffüllungen und Abträge des Geländes führen zur Beseitigung des Bodens und seiner natürlichen Schichtung. Die vorhandenen Böden gehen durch die geplanten Baumaßnahmen als landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren.

Hinsichtlich des Verlustes der Bodenfunktion durch Flächenversiegelung wurde versucht, an anderer Stelle auf der Gemarkung Bretten Flächen zu entsiegeln. Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung wurde vorgeschlagen, die Entsiegelungsfläche von 2.239 m<sup>2</sup> die beim Ausbau des Verkehrsknotens L 1103/K 3572/Bahnhofstraße in Bretten als Entsiegelungsmaßnahme heranzuziehen. Die Entsiegelungsmaßnahme wurde mittlerweile umgesetzt mit dem Neubau des Ovalekreisverkehrs Bahnhofstraße/ Zähringer Straße. Weitere Entsiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet von Bretten standen nicht zur Verfügung.

### **6.2 Schutzgut Wasser**

Das Bauvorhaben verursacht den Verlust von Versickerungsflächen und erhöht den Oberflächenabfluss. Dadurch wird die Speisung des nicht zur Wassergewinnung dienenden Grundwasserkörpers verringert. Des Weiteren muss der Vorfluter „Talbach“ vermehrt Dachoberflächenwasser abführen, da eine Versickerung des punktuell anfallenden Dachoberflächenwasser bedingt durch die anstehende mächtige Lößlehmtonbodenschicht nicht möglich ist.

Im Bereich der kraichgautypischen „Märzenquelle“ auf den Flurstücken 1149 und 1150 können durch den jahreszeitlich bedingten Hangwasseraustritt während der Bauzeit Konflikte auftreten, da dieser Bereich sich im Baufeld bzw. Straßenbereich befindet. Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung konnte keine Aussage über eine evtl. Fassung des Hangwassers getroffen werden. Sollte eine Fassung des Hangwassers erforderlich werden, ist das austretende Wasser der Vorflut und nicht der Kanalisation zuzuführen, um die Umweltbelastung so gering wie möglich zu halten.

### **6.3 Schutzgüter Klima / Luft**

Durch die geplanten Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden die vorhandenen Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen verringert. Dies ist jedoch von geringer Bedeutung, da die Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und deren Abfluss keinen Siedlungsbezug aufweisen. Die im Umfeld des Plangebietes entstehende Kalt- und Frischluft kann ungehindert in den Talraum abfließen.

### **6.4 Schutzgüter Arten und Biotope**

Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung des Plangebietes werden nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope erwartet. Die vorhandenen Biotoptypen (unterschiedliche Ackernutzungen) werden durch die geplante Überbauung umgewandelt. Es entstehen neben der Bebauung neue Biotoptypen z.B.:

- Pflanzgebotsflächen (Heckenpflanzungen) als neue Ortsrandeingrünung, die sich positiv auf die Umgebung auswirken

### **6.5 Schutzgut Landschaft/ Mensch/ Erholung**

Da das Plangebiet von Norden und Westen gut einsehbar ist, entstehen Beeinträchtigungen des Schutzgutes, die jedoch durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung) gemindert werden können.

Die Durchgängigkeit des Rad- und Wanderweges am Nordrand des Plangebiets und der übrigen Wegebeziehungen zur freien Landschaft hin bleibt erhalten. Hinsichtlich der Rad- und Wanderwegeverbindungen sind durch die vorgesehenen Maßnahmen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **6.6 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter**

Da im Plangebiet keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass das Schutzgut nicht beeinträchtigt wird. Sollten während der Baumaßnahmen archäologische Funde entdeckt werden, sind diese entsprechend dem Denkmalschutzgesetz zu behandeln.

### **6.7 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den empfindlichen Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch und Erholung sowie Kultur und sonstige Sachgüter können durch die Bauvorhaben beeinträchtigt bzw. gestört werden.

## **7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung**

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## **8. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Wie bereits dargelegt, ist der Bedarf für Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Erarbeitung des Entwurfs nochmals zu prüfen. Maßstab ist hier der aufgrund der 3. Änderung und Erweiterung zugelassene Eingriff in Natur und Landschaft.

Zu berücksichtigen für entsprechende Maßnahmen sind auch eine bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme (Entsiegelung), eine im Zuge des rechtskräftigen Plans geplante Ausgleichsmaßnahme (Anlage Streuobstwiese) und ggf. ein weiterer Ausgleichsbedarf.

## **9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## **10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## **11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)