

## Stadt Bretten

### Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zur Aufstellung des Bebauungsplans "Edisonstraße, II. Abschnitt"

#### Fotos Titelblatt:

(von oben nach unten)

1. Blick von der Edisonstraße nach Osten, mit dem Bürogebäude Seeburger links.
2. Blick von Nordwesten auf das Plangebiet.
3. Blick von Südosten auf den westlichen Rand des Plangebietes.
4. Blick nach Osten mit dem südlichen Plangebiet.

**Auftraggeber:** Stadt Bretten  
Stadtentwicklung und Baurecht  
Hermann-Beuttenmüller Str. 6  
75015 Bretten

**Auftragnehmer:** Büro für Landschaftsplanung  
Elke Wonnenberg  
Rankestraße 6  
76137 Karlsruhe

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. Landespflege Elke Wonnenberg

verfasst: Karlsruhe, 5. November 2019

  
Elke Wonnenberg  
Dipl.-Ing. Landespflege

## Inhaltsverzeichnis

### Umweltbericht

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
1.1	Planziele und Aufgabenstellung	6
1.2	Gesetzliche Grundlagen	7
1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	8
1.4	Planungsraumgrundlagen	9
1.5	Methodik der Umweltprüfung	11
<b>2</b>	<b>Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Berücksichtigung in der Bauleitplanung</b>	<b>11</b>
2.1	Zielvorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	11
2.2	Übergeordnete Fachplanungen und deren Berücksichtigung	15
2.3	Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	17
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Planung</b>	<b>19</b>
3.1	Städtebauliche Konzeption	19
3.1.1	Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	21
3.1.2	Geltungsbereich und Flächenbedarf	22

### Umweltprüfung

<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung, Bewertung und Beeinträchtigungen des Umweltzustandes</b>	<b>23</b>
4.1	Schutzgut Fläche	24
4.2	Schutzgut Boden	25
4.2.1	Altlasten	27
4.2.2	Archivböden	27
4.2.3	Historische Bodendenkmäler	27
4.3	Schutzgut Wasser	27
4.4	Schutzgut Klima und Luft	28
4.5	Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt	29
4.5.1	Tiere	29
4.5.1.1	Zusammenfassung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	31
4.5.2	Biotope und Pflanzen	31
4.5.3	Biologische Vielfalt	32
4.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion	32
4.7	Schutzgut Mensch	35
4.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und Sachgüter	35
4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
4.10	Fotodokumentation	36
<b>5</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>38</b>
5.1	Ermittlung der relevanten Wirkfaktoren	39
5.2	Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	41
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich</b>	<b>41</b>
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Schutzgutes Boden	41

6.2	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft</b>	42
6.3	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes</b>	43
7	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>	44
7.1	<b>Schutzgut Boden</b>	44
7.2	<b>Schutzgut Biotope</b>	45
7.3	<b>Verbleibender Ausgleichsbedarf</b>	46
7.4	<b>Externe Ausgleichsmaßnahmen</b>	46
8	<b>Planungsalternativen</b>	47
8.1	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	47
8.2	<b>Standortalternativen</b>	47
9	<b>Sonstige Angaben</b>	47
9.1	<b>Hinweise auf methodische Schwierigkeiten</b>	47
9.2	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen</b>	48
10	<b>Zusammenfassung</b>	48
<b>Grünordnung</b>		
11	<b>Grünordnerische Festsetzungen für den Planvollzug</b>	49
12	<b>Quellenverzeichnis</b>	51

#### **Abbildungsverzeichnis:**

Abb. 1: Übersicht zur Lage des Bebauungsplans.

Abb. 2: Untersuchungsgebiet.

Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2002 mit Fortschreibung 2018.

Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Abb. 5: Lage des LSG "Rechberg" zum Plangebiet.

Abb. 6: Biotopverbund mittlerer Standorte.

Abb. 7: Wasserschutzgebietszone.

Abb. 8: Der aktuelle B-Plan-Entwurf vom 6.11.2019.

Abb. 9: Höhenlage und Relief.

Abb. 10: Böden im Plangebiet.

Abb. 11: Ackerzahlen im Plangebiet.

Abb. 12: Klimaanalyse.

Abb. 13: Landschaftsbildraum Zentraler Kraichgau.

Abb. 14: Fundgebiet Kulturdenkmale.

#### **Tabellenverzeichnis:**

Tab. 1: Geplante Nutzungsarten im Plangebiet.

Tab. 2: Bewertungsstufen des Eingriffs.

Tab. 3: Skala mit Wertpunkte für Biotoptypen.

Tab. 4: Biotoptypen im Bestand.

Tab. 5: Bewertung Landschaftsbildraum.

Tab. 6: Grundsätzliche Wirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter.

Tab. 6.1: Betroffenheit Boden.  
Tab. 6.2a: Betroffenheit Arten.  
Tab. 6.2b: Betroffenheit Biotope und biologische Vielfalt.  
Tab. 6.3: Betroffenheit Landschaftsbild.  
Tab. 7: Erhebliche Umweltauswirkungen.  
Tab. 8: Bilanzierung Boden: Bestand  
Tab. 9: Bilanzierung Boden: Planung  
Tab. 10: Bilanzierung Biotope: Bestand  
Tab. 11: Bilanzierung Biotope: Planung

**Anhang**

- **Bestandsplan - Biotoptypenkarte**
- **Freiflächenplan mit Pflanzgebieten**

**Anlage:**

- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

## Umweltbericht

### 1 Einleitung

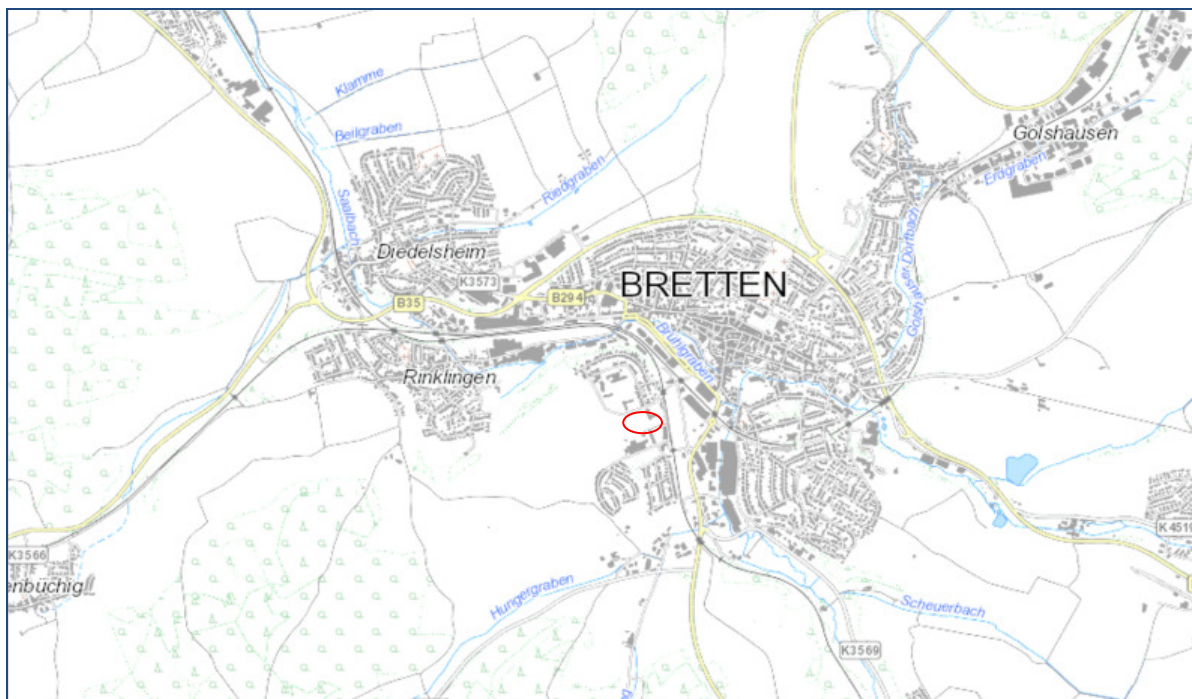
#### 1.1 Planziele und Aufgabenstellung

Die Stadt Bretten erstellt derzeit den Bebauungsplan "Edisonstraße, II. Abschnitt". Vorgesehen ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und eines Sondergebietes Hotel. Das B-Plan-Gebiet soll die Erweiterung des Konzernsitzes der Firma Seeburger mit einem Hotelkomplex aus Tagungs- und Konferenzräumen, Wellness- und Fitnessräumen und Restaurant ermöglichen, sowie eine optionale Erweiterungsfläche für Büro- und Verwaltungsgebäude.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auch eine Verkehrsfläche zur Erschließung der südlich gelegenen Gebäude innerhalb des angrenzenden Gewerbegebietes "Im Brückle".

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes für das ca. 1,8 ha große Plangebiet vorzulegen.

Das Büro für Landschaftsplanung/ Karlsruhe wurde Ende September 2019 beauftragt für das Plangebiet einen Umweltbericht im Rahmen der Umweltprüfung nach den gesetzlichen Vorgaben zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann.



**Abb. 1:** Übersicht zur Lage (rote Umrandung) des Bebauungsplans innerhalb der Gemarkung Bretten.  
Quelle <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>

## 1.2 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch, als gesonderten Teil, einen Umweltbericht enthält. In ihm wird nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Änderungen der UVPG-Novelle 2017 sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach Anlage 1 zum BauGB, die folgende wesentliche Vorgaben macht:

- ✚ eine Einleitung mit folgenden Angaben zur Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans und Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind;
- ✚ eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, u.a. mit der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen und der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten;
- ✚ sowie zusätzliche Angaben zur Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, der Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, eine allgemein verständliche Zusammenfassung und eine Referenzliste der Quellen.

In Anlage 2 des BauGB werden die anzuwendenden Kriterien für die Umweltprüfung detailliert aufgeführt.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG).

Im Umweltbericht werden darüber hinaus die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß der §§ 44 ff. BNatSchG (Zugriffsverbote im Hinblick auf europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43 EWG) berücksichtigt. Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten.

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich.



### 1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie die landschaftlichen Strukturen zu schützen. Der Eingriffsraum, bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet das engere Untersuchungsgebiet (s. Abbildung 2). Hier finden direkte Veränderungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb statt. Die Größe des Untersuchungsraumes ist nicht für alle zu untersuchenden Schutzgüter identisch. Für die Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen/ Biotop sowie Fläche, Boden, Mensch und Kultur- und Sachgüter ist die Betrachtung des engeren Untersuchungsgebietes ausreichend.

Für die faunistischen Untersuchungen, insbesondere die Erfassung der Tiergruppen der Vögel und Fledermäuse wurde der Untersuchungsraum entsprechend des Umfeldes erweitert, um mögliche Auswirkungen auf Brutvorkommen, Flugrouten und Quartiere durch die Veränderung der räumlichen Struktur bewerten zu können (Büro für Landschaftsplanung 2017 und 2018).

Für die Bewertung des Landschaftsbildes/ Ortsbildes ist ein Landschaftsausschnitt zu beurteilen, der die visuellen Beziehungen zwischen Untersuchungsraum und Umland erfasst. Der Untersuchungsraum wurde deshalb entsprechend erweitert auch bezüglich der Sichtbeziehung von den höheren Lagen im Westen und Nordwesten.

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Wasserhaushalt, Klima, Luft und Lufthygiene sind Wechselwirkungen mit dem Umland zu berücksichtigen.

Die Erfassung der Biotopstrukturen erfolgte im Jahr 2017 im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und einer Überprüfung bzw. Aktualisierung 2019 im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes. Für die Schutzgüter Menschen, Boden, Wasser, Klima/ Luft sowie Kultur- und Sachgüter wurden vorhandene Datengrundlagen ausgewertet (vgl. Kap. 1.5 Datenbasis).



**Abb. 2:** Untersuchungsgebiet

Die rote Darstellung zeigt das engere Untersuchungsgebiet (in etwa den Geltungsbereich des Bebauungsplanes).

Die gelbe Darstellung zeigt in etwa den erweiterten Untersuchungsraum der Artengruppen Vögel und Fledermäuse an.

Die weißen Pfeile stellen die Sichtbeziehungen überwiegend von den höheren Lagen dar, die unter dem Schutzgut Landschaftsbild dargestellt werden.

## 1.4 Planungsraumgrundlagen

Die Planungsraumgrundlagen vermitteln einen ersten Einblick auf die im Planungsgebiet ggf. relevanten Aspekte und Restriktionen.

### Geographische Grundlagen

Die wesentlichen geographischen Eigenschaften des Plangebietes sind:

- ✚ Naturraum/ Landschaftsräumliche Gliederung: Naturräumliche Haupteinheit Neckar- und Tauber-Gäuplatten, Naturraum 125 "Kraichgau", hier: Zentraler Kraichgau.
- ✚ Lage: westlich des Bürogebäudes der Fa. Seeburger zwischen der Edisonstraße und dem südlichen Gewerbegebiet "Im Brückle".
- ✚ Aktuelle Nutzung: größtenteils Ackerfläche sowie eine kleinere Straße im Süden, die auch zu Parkflächen der Firma Seeburger führt.
- ✚ Höhe über NN: auf der Anhöhe von 174 m im Osten bis 184 m im Westen und an der Edisonstraße 176 m im Osten bis 181 m im Westen.
- ✚ Klima/ Luft: Das Klima ist mäßig und warm. Das Frühjahr ist relativ trocken. Es gibt viel Niederschlag in den wärmsten Monaten im Sommer.
- ✚ Geologischer Untergrund: Muschelkalk überlagert von Löss.
- ✚ Bodentyp: Pararendzina aus Löss.
- ✚ Geomorphologie: Schwach von Südwesten nach Nordosten geneigter Hang. Die Hangneigung beträgt diagonal verlaufend ca. 5,3 %.

Einen visuellen Eindruck vom Plangebiet vermitteln die nachfolgenden Fotos:



**Foto 1: Blick nach Süden auf das leicht ansteigende Plangebiet. Im Hintergrund sind die angrenzenden Wohngebäude am Höhenrücken zu sehen, die zum Gewerbegebiet "Im Brückle" gehören. Hier fällt das Gelände wieder nach Süden ab.**





**Foto 2: Blick von der Anhöhe aus nach Norden auf bestehende Wohnbauung und Dienstleistungsgebäude an der Edisonstraße. Im Hintergrund die höheren Gebäude des Krankenhauses "Rechberg". Links das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.**



**Foto 3: Blick von der Anhöhe nach Westen auf die angrenzenden Obstbaumwiesen des Landschaftsschutzgebietes. Links ragt einer der alten Obstbäume am südlichen Weg ins Bild.**



**Foto 4: Blick über das Plangebiet nach Nordwesten. Im Hintergrund rechts das Krankenhaus mit Zufahrtsstraße.**

## 1.5 Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben des BauGB, inklusive deren Anlagen. Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Arten/ Biotope erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO). Die Schutzgüter Wasser, Klima/ Luft werden verbalargumentativ beurteilt und für das Landschaftsbild/ Erholung wird die Veröffentlichung Regionalplan Mittlerer Oberrhein: Landschaftsbild - Landschaftsbildräume: Bewertungsschlüssel Mai 2019 zugrunde gelegt.

---

## 2 Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Durch die anzuwendenden Fachgesetze und übergeordneten Fachplanungen ergeben sich eine Reihe von Zielvorgaben, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Die für das Bauvorhaben relevanten Zielvorgaben sowie deren Berücksichtigung im vorliegenden Bebauungsplan werden im folgenden Kapitel (2.1) aufgeführt.

Die Berücksichtigung der in den Fachplänen festgelegten Ziele wird in Kapitel 2.2 abgehandelt.

### 2.1 Zielvorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raumes und stellen damit den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar. Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und auf Landesebene im Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG), im Baugesetzbuch (BauGB), in der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und im Wassergesetz Baden-Württemberg (WG), in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft und TA Lärm.

Die Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen werden schutzgutbezogen aus den nachfolgend aufgeführten **Fachgesetzen** abgeleitet:

#### Grundsätze der Bauleitplanung

> Vorgaben des §1 Abs. 5 Nr. 8 und 6 Nr. 7 **Baugesetzbuches (BauGB)**, insbesondere:

- ✚ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt. Ebenso sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflanze zu berücksichtigen,
- ✚ umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt,
- ✚ umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- ✚ die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- ✚ die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- ✚ die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- ✚ die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Nach § 1a Abs. 2 und 3 ff BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitplanung ergänzend nachfolgende Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:

- ✚ mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen,
- ✚ eine Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen erfolgt nur in notwendigem Umfang,
- ✚ die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach BNatSchG),
- ✚ den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

sowie Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB:

- ✚ Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist zu erhalten und zu schützen.

#### Berücksichtigung der Zielvorgaben in der Planung:

Die Berücksichtigung erfolgt durch Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 des BauGB unter Beachtung der Angaben in den zur Verfügung stehenden Fachgutachten. Die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist zur Umsetzung des Planungszieles nicht vermeidbar. Eine Innenentwicklung ist durch den Bedarf an Fläche und einer Konzentration der Nutzungsformen nicht möglich. Das Baufenster wurde so gewählt, dass es den notwendigen Ansprüchen einer Umsetzung des Planvorhabens entspricht. Der sachgerechte, den Vorschriften entsprechende Umgang mit Abfällen und Abwässern wird vorausgesetzt. Maßnahmen, die den Klimaauswirkungen entgegenwirken, sind durch eine starke Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen (z.T. auch angepasste Klimabäume zwischen den befestigten Parkbereichen) und Stauden in den Freiflächen sowie einer Dachbegrünung der gesamten Dachfläche vorgesehen. Ein effizienter Umgang mit Energien ist aufgrund der Einhaltung der Anforderungen zur Energiesparverordnung (ENEV 2016) gegeben. Oberboden wird vor Baubeginn abgetragen und durch z.T. Wiederauftrag im Plangelände sowie zur Aufbesserung minderwertiger Ackerböden extern verwendet.

#### Grundsätze des Bundesnaturschutzgesetzes

> Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (**BNatSchG**), insbesondere § 1 Abs. 3, 4, 5:

- ✚ Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften, ihrer Biotope und ihren Lebensstätten sowie ihrer Funktion im Naturhaushalt.
- ✚ Ermöglichung des Austausches zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelung.
- ✚ Schutz von Luft und Klima insbesondere von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.
- ✚ Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft.
- ✚ Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien.
- ✚ Sparsamer Umgang mit nicht erneuerbaren Naturgütern,



- ✚ Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Erhalt der Böden und Bodenfunktionen, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion,
- ✚ Grundwasserschutz und ausgeglichener Niederschlags-Abflusshaushalt,
- ✚ Renaturierung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, Überlassen der natürlichen Entwicklung.
- ✚ Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im Innenbereich hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich
- ✚ Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden.

sowie die §§ 13-16 BNatSchG zum Allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft und zur Regelung der Eingriffe mit den Verursacherpflichten.

#### Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

Die Nutzung regenerativer Energiequellen zur Energieversorgung ist auf dem Gelände nicht geplant und kann von Außerhalb aufgrund fehlender Angebote nicht genutzt werden. Ein Alternativkonzept zur Eigenversorgung mit Gas-Brennwertkessel, Blockheizkraftwerk und eigener Kälteerzeugung wird z.Zt. mit den Stadtwerken Bretten verhandelt. Grundwasser wird durch einfließende Schadstoffe (Belastungen) nicht verunreinigt. Der Niederschlagswasser-Abflusshaushalt wird durch Regenrückhaltung berücksichtigt. Eine umfassende Versickerung ist in den anstehenden Böden des Plangebietes nicht umsetzbar. Die Potenziale zur Innenentwicklung wurden von der Stadt überprüft. Es fanden sich keine durch die Bedarfsgröße geeigneten Flächen im Innenbereich. Bestehende Versiegelungen, die renaturiert werden können, befinden sich keine im Plangebiet. Gesetzliche Vorschriften der Klimaanforderung werden eingehalten. Eventuelle Ergebnisse des Bodengutachtens bezüglich eines Grundwasseranschnittes werden bei Vorlage des Gutachtens berücksichtigt und eingearbeitet.

#### Grundsätze des Naturschutzrechts-Baden-Württemberg

> Vorgaben des Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (**NatSchG**) auf Landesebene, insbesondere § 14-19:

- ✚ Das Landesgesetz ergänzt Regelungen bzw. konkretisiert Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

Inhalte des Landesnaturschutzgesetzes werden beachtet und soweit erforderlich umgesetzt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und ausgeglichen.

#### Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes

> Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**BBodSchG**), insbesondere § 1 und § 2 ff:

- ✚ Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.
- ✚ Abwehr schädlicher Bodenveränderungen.
- ✚ Weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

#### Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

Durch das Baugebiet kommt es zu Eingriffen in die Bodenfunktionen. Diese werden durch Maßnahmen wie Verwendung des Oberbodens vorrangig im Plangebiet und Dachbegrünung weit möglichst minimiert und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Archivböden sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes**

> Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (**WHG**), insbesondere § 5 ff und § 55 Abs. 2:

- ✚ Sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes und Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses.
- ✚ Keine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands des Grundwassers.
- ✚ Ortsnahe Versickerung/ Verrieselung von Niederschlagswasser oder Einleitung in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser, sofern dem keine wasserrechtlichen Vorschriften entgegen stehen.

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

Regen- und Schmutzwasser wird im Plangebiet bis zum Übergabeschacht im Trennsystem geführt. Dachbegrünungsmaßnahmen sowie Rinnen und Zwischenauffang zur Rückhaltung des Regenwassers sind vorgesehen. Das Grundwasser unterliegt keiner chemischen Veränderung.

### **Grundsätze des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

> Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**BImSchG**), insbesondere § 1:

- ✚ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und deren Entstehen vorzubeugen.

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

Schädliche Umwelteinwirkungen werden durch das Bauvorhaben mit größter Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Lärmbelastungen werden erhöht durch einen vermehrten Besucher- und Anlieferverkehr auftreten. Weit streuende Lichteinwirkungen nach Westen durch die überwiegend verglaste obere Etage, wird durch reduzierte Glasfronten in diesem Bereich vermieden. Einer Lichtverschmutzung innerhalb der Freiraumplanung wird durch ausgesuchte Lichtmasten und -polder mit einem zum Boden ausgerichteten Kegel entgegengewirkt. Bei der Lichtwahl wird bevorzugt auf warmes LED-Licht geachtet. Das Lärmgutachten steht noch aus; dieses wird zum Bebauungsplanentwurf vorliegen.

> Vorgaben der **Technische Anleitung Luft (TA Luft)**

Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.  
und

> Vorgaben der **Technische Anleitung Lärm (TA Lärm)**

Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

Es wird davon ausgegangen, dass die Vorgaben der DIN 18005 hinsichtlich von Orientierungswerten zum Lärmschutz eingehalten werden wie ebenso die Vorgaben der TA Lärm hinsichtlich Grenzwerte zum Lärmschutz.

### **Grundsätze der Landesbauordnung**

> Vorgaben Landesbauordnung (**LBO**), insbesondere § 9 und § 11:

- ✚ Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.



- ✚ Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

Die nicht überbaubaren Flächen werden eingegrünt. Innerhalb der Umweltauswirkungen werden die baulichen Anlagen beschrieben und bewertet.

## 2.2 Übergeordnete Fachplanungen und deren Berücksichtigung

Die Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen werden schutzgutbezogen aus den nachfolgend aufgeführten **Fachplänen** abgeleitet:

### Regionalplan

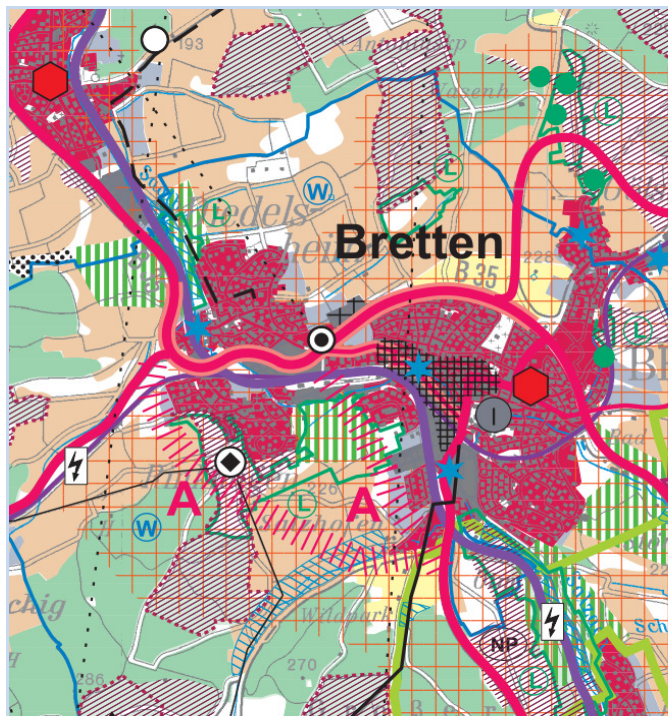
Das Plangebiet ist im Regionalplan 2002 mit Fortschreibung 2018 des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein in der Raumnutzungskarte als ein "Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung" dargestellt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Richtfunkstrecke und direkt angrenzend das Landschaftsschutzgebiet "Rechberg".

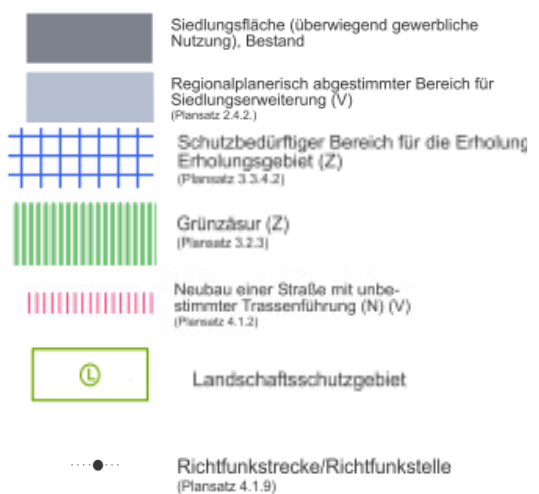
Der Geltungsbereich wahrt zum westlich dargestellten Grünzug/ Grünzäsur ausreichend Abstand, so dass in die Grünzäsur nicht eingegriffen wird.

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

Mit der Planung sind keine Vorrangbereiche für Regionale Grünzüge/ Grünzäsuren oder Schutzgebiete direkt betroffen. In der Bauleitplanung werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung eingehalten. Ob eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke durch die Höhe des Hotelgebäudes gegeben ist, ist durch die Bundesnetzagentur zu klären.



**Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2002 mit Fortschreibung 2018.**



Richtfunk: Als Richtfunk wird ein System des festen Funkdienstes bezeichnet, mit dem kostengünstige und leistungsfähige Übertragungswege also Punkt zu Punkt Verbindungen

realisiert werden. Ziviler Richtfunk wird häufig von Mobilfunkanbietern, aber auch zunehmend von anderen Unternehmen genutzt, um Daten zwischen Standorten auszutauschen.

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Bei höheren Gebäuden sind über die Bundesnetzagentur Informationen über die Betreiber einzuholen und in die B-Plan-Aufstellung einzubeziehen.

### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Art der zukünftigen Bodennutzung dargestellt, wie sie sich aus den voraussehbaren Bedürfnissen für die gesamte Gemarkung ergibt. Der FNP ist der vorbereitende Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet. Für Gemeinden ist der FNP bindend. Durch neue, nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Planungen der Mitgliedergemeinden, wird der FNP nach erfolgreichen Durchläufen eines Einzeländerungsverfahrens immer wieder aktualisiert.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/ Gondelsheim ist **das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt**. Aufgrund der geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Hotel und Eingeschränktes Gewerbegebiet ist das Entwicklungsgebiet nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht eingehalten.



**Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.**

Der Flächennutzungsplan stellt eine Mischgebietsfläche für das Plangebiet dar.

### Angrenzende Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes grenzen im Norden der Bebauungsplan Edisonstraße, I. Abschnitt an, der die Zulässigkeit eines Geschäfts- und Bürogebäudes innerhalb eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO regelt.

Im nordöstlichen Bereich ist es der Bebauungsplan "Auf dem Rechberg", der an der Nahtstelle zum jetzigen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Im östlichen Anschluss befindet sich ein Teilbereich des Bebauungsplanes "St. Johann, Gänsbrücke, Im Brühl", der an der südlichen Außengrenze ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt hat. Hier dürfen 4 Vollgeschosse errichtet werden.

Im Süden des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan "Im Brückle" an, der ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (mit Wohnbebauung) festgesetzt hat. Dieses Gewerbegebiet liegt an dem südexponierten Hang und ist nur vom Feldweg aus einsehbar.

### Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

Das Bebauungs-Plangebiet "Edisonstraße, II. Abschnitt" kann mit seinem Sonstigen Sondergebiet Hotel und Eingeschränktem Gewerbegebiet nicht aus dem dargestellten Mischgebiet im Flächennutzungsplan entwickelt werden. Deshalb wird in einem Parallelverfahren eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt.

## 2.3 Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

(Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

### Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

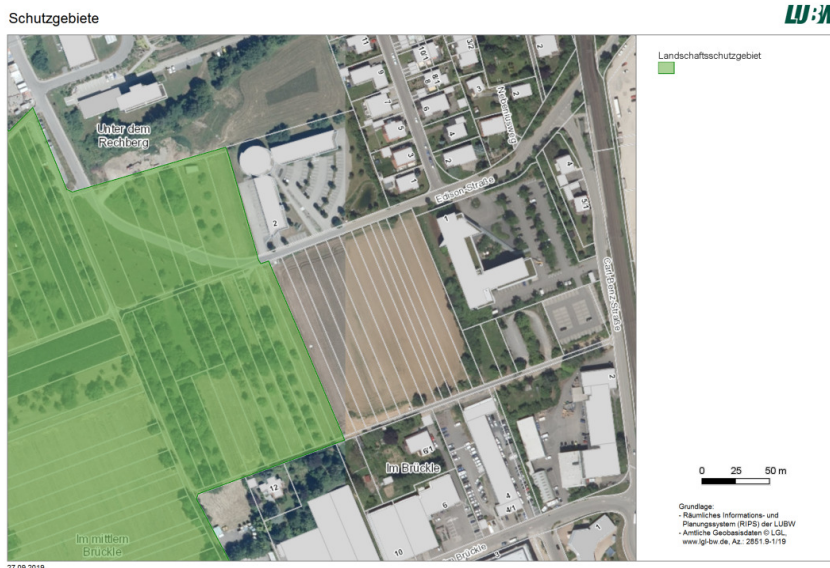
Es werden keine Natura 2000-Gebiete von der Planung berührt. Das nächste FFH-Gebiet ist das Schutzgebiet Mittlerer Kraichgau und liegt in ca. 1,2 km Entfernung westlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der dazwischen liegenden Strukturen wie Obstbaumwiesen und Ackerflächen und des Abstandes zum Schutzgebiet, ausgeschlossen werden.

### Naturschutzgebiete

liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

### Landschaftsschutzgebiete

Im Westen **grenzt das Landschaftsschutzgebiet Rechberg (Nr. 215.049, ca. 95,6 ha)** auf einer Länge von ca. 150 m unmittelbar am Plangebiet an. Das Landschaftsschutzgebiet wird charakterisiert als ein kleinräumig durch Heckenzüge und Streuobstwiesen gegliedertes Wiesengelände, das auch als stadtnahes Erholungsgebiet dienen soll.



**Abb. 5: Lage des LSG "Rechberg" zum Plangebiet.**

Das LSG grenzt unmittelbar am westlichen Plangebiet an (s. auch Foto 2 und 3).

### Handlungsverbote

In dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch

1. der Naturhaushalt geschädigt,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört,
3. eine geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert,



4. das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt oder
5. der Naturgenuss oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird.

Auch wenn das Plangebiet unmittelbar an das LSG heranreicht, kann eine Beeinträchtigung gering gehalten werden,

- > wenn eine Pufferfläche (Gehölzabpflanzung) zwischen der Plangebietsnutzung und dem Außenbereich eingefügt wird,
- > wenn eine Außennutzung in der obersten z.T. offenen Etage, sich nicht nach Westen ausrichtet,
- > wenn Lichteinflüsse durch größere Verglasungen in der obersten Etage nach Westen vermieden werden,
- > wenn auf eine Nord-Süd-Wegeverbindung zwischen Plangebiet und Landschaftsschutzgebiet verzichtet wird.

#### Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

In den Charakter des LSG wird nicht eingegriffen. Erholungsfunktionen innerhalb des LSG werden nicht berührt, Wegführungen verlaufen wesentlich weiter westlich. Innerhalb der Umweltauswirkungen werden die baulichen Anlagen bezüglich der Schutzgüter beschrieben und bewertet.

#### Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung oder in unmittelbarer Nähe befinden sich keine geschützten Biotope.

#### Biotopeverbund mittlerer Standorte

Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich eine **Kernfläche des Biotopeverbundes mittlerer Standorte**, die durch die vorgesehene Straßenerweiterung entfallen wird. Diese östliche kleine Kernfläche ist isoliert zwischen Bepflanzungen und Straßen dargestellt. Die bestehende Nutzung ist größtenteils eine befestigte Parkplatzfläche, die zu der Firma Seeburger gehört.

Auf der Westseite grenzt die Kernfläche auf der gesamten Länge des Plangebietes an. Sie ist durch die Planung nicht betroffen.

Kartenansicht



**Abb. 6: Biotopeverbund mittlerer Standorte.**

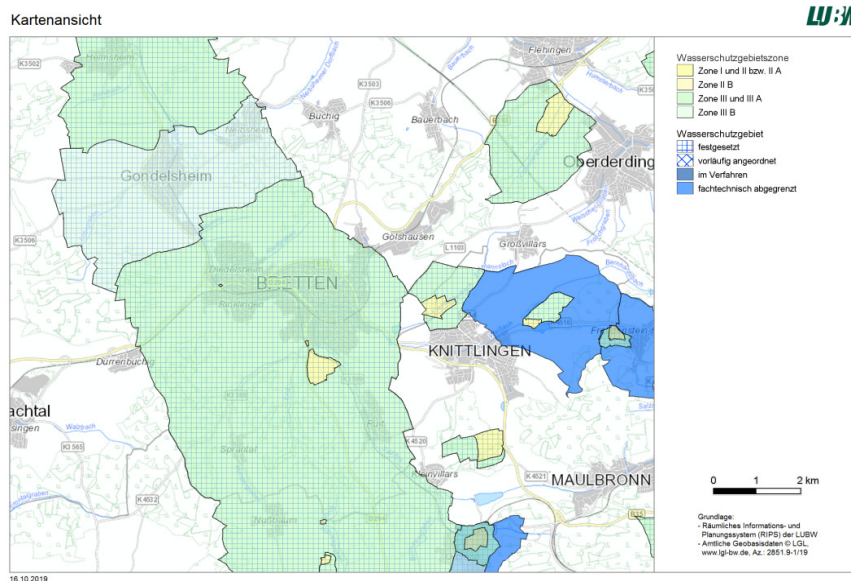
Der Pfeil zeigt auf die hier isolierte Kernfläche, die seit mehreren Jahren als befestigter Parkplatz ausgebaut ist.

### Wildtierkorridore

Wildtierkorridore befinden sich keine im Plangebiet oder unmittelbarer Nähe.

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet **Bauschlotten Platte (Gesamtfläche 7.192,24 ha) in der Schutzzone III A**, für die eine Reihe von Handlungsverboten aufgelistet werden. Die Verbote wurden bezüglich der Planung mit dem Ergebnis geprüft, dass keine der aufgeführten Verbote, die im Wesentlichen um Radioaktivität und wassergefährdende Stoffe handeln, betroffen sind.



**Abb. 7:**  
**Wasserschutzgebietszone.**

Das Plangebiet liegt in der Zone III und III A.

### Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

Abwässer-Abflüsse werden geregelt entsorgt. Schadstoffe werden keine in das Grundwasser eingeleitet. Vollversiegelte Flächen werden auf das Nötigste wie Straßen und Zufahrtswege, reduziert.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten eines hundertjährigen Hochwassers (HQ 100).

### Sonstige bedeutsame Aspekte

Hinweise auf sonstige bedeutsame Aspekte (wie z.B. Kompensationsflächen) liegen für das Plangebiet nicht vor.



## 3 Beschreibung der Planung

### 3.1 Städtebauliche Konzeption

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Nach § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

#### Planungsintension

Um dem Expansionsbestreben der Firma Seeburger Rechnung zu tragen sowie den Standort des Konzernsitzes auch künftig gewährleisten zu können, ist es erforderlich die Möglichkeit weiterer Büro- und Verwaltungsflächen und die Errichtung eines Hotels mit Tagungs- und Konferenzräumen für die internationalen Fachkräfte und Kunden der Firma zu schaffen.

#### Städtebauliche Konzeption

Ziel der Stadt Bretten als Mittelzentrum ist es, Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und Erweiterungsmöglichkeiten in zentraler Lage zu bieten. Direkt angrenzend an das bestehende Firmengebäude ist ein weiteres Firmengebäude mit entsprechenden Stellplatzflächen geplant. Dieser Bereich stellt zunächst eine Vorhaltefläche dar.

Im Westen des Plangebietes wird durch die Firma Seeburger ein Business Resort (Hotel) geplant. Vorgesehen ist ein länglicher Gebäudekomplex entlang der Westgrenze, der sich in die topographischen Gegebenheiten hineinschiebt. Dadurch entstehen im Süden und Westen Böschungsbegrenzungen von mehreren Metern.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Rezeption, Verwaltungs- und Technikräumen sowie Gastronomie. Auf der Westseite befinden sich Fitness- und Wellnessbereiche mit Außenterrassen. In den darüber liegenden 4 Obergeschossen sind die Zimmer untergebracht. Im 5. Obergeschoss befinden sich Tagungs- und Besprechungsräume sowie weitere gastronomische Räume mit Außenterrasse. Diese Etage ist mit ihrer größeren fast durchgehenden Verglasung überwiegend nach Osten ausgerichtet. Eine Technikanlage befindet sich in einem Teilbereich darüber.

Auf dem Plangelände wird eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen für Gäste vorgesehen sowie ein hochwertig gestalteter Freiraum. Durch z.T. festgelegte Begrünungsmaßnahmen (Pflanzgebote, Anzahl der hochstämmigen Bäume) soll eine starke Durchgrünung des Gebietes sichergestellt werden und somit das Einfügen der Stadtrandlage an die angrenzende freie Landschaft.

Häufiger auftretender Starkregen soll weitgehendst auf dem Plangelände aufgefangen werden. Dafür sind eine insgesamt extensive Dachbegrünung, Parkplatzflächen mit versickerungsfähigem Pflaster sowie Verzögerungsrinnen vorzusehen. Versickerungsmulden und Retentionsflächen sind im Plangebiet aufgrund des vorhandenen Bodens nicht möglich.

#### Freiraumkonzept mit Lichtkonzept

Es ist eine an die Landschaft angepasste stark durchgrünte Freiflächenplanung vorgesehen. Breitere und dichtere Abpflanzungen sind besonders an der Süd- und Westseite geplant. Insgesamt ist die Pflanzung von 43 Bäumen (Hochstamm) innerhalb des Geländes vorgesehen. Entlang der neu gebauten Straße im Süden sowie im geplanten fortlaufenden Verkehrsgrünstreifen in der Edisonstraße sind ebenfalls hochstämmige großkronige Bäume zu pflanzen. Dies entspricht auch den allgemeinen Forderungen einer Entwicklung zum Klimaschutz in städtischen Bereichen. Die Sortenwahl der vorhandenen Bäume in der

Edisonstraße (Winterlinden) ist hierbei zu übernehmen, um einen Alleecharakter aufzubauen. Ansonsten wird bei der Baumauswahl auch auf Klimastudien verwiesen, die besagen, dass nicht alle heimischen Sorten den Anforderungen des Klimawandels standhalten. Sogenannte "Klimabäume" als Zukunftsbäume können im Plangebiet in der Wahl herangezogen werden, zumal nichtheimische Sorten lt. wissenschaftlichen Studien für die heimischen Insekten ebenso von Nutzen sein können.

Pflanzbeete werden so gestaltet, dass zu jeder Jahreszeit abwechslungsreiche blühende Stauden vorhanden sind. Steingärten passen nicht in das Konzept.

Die Lichtverschmutzung im Freiraum soll gering gehalten werden, um damit auch den naturschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen. Innerhalb der Parkplätze werden Mastleuchten eingesetzt und die Wegebeleuchtung am Hotel wird durch Lichtpoller erfolgen, die das Licht jeweils kegelförmig nach unten richten. Gelbes insektenfreundliches LED-Licht ist vorgesehen.

#### Erschließungskonzept

Derzeit ist der rund 112 m lange Straßenabschnitt der Edisonstraße nördlich des Plangebietes nicht ausgebaut. Er besteht bisher aus einer ca. 6 m breiten Verkehrsfläche, die sich in Gehweg und Fahrbahn aufteilt. Eine Verbreiterung konnte bisher nicht umgesetzt werden, da das notwendige Gelände nicht zur Verfügung stand. Mit dem Ausbau in diesem Teilstück wird auch die Straßeninfrastruktur zur Erschließung der Rechberg-Klinik durchgehend geschaffen. Da die Edisonstraße bisher die einzige Erschließungsstraße zur Rechberg-Klinik und in das weiter östlich gelegene Wohngebiet ist, soll zusätzlich eine zweite Erschließungsstraße von Süden kommend durch das Plangebiet als Bedarfsstraße (während Sperrungen in der Edisonstraße) eingerichtet werden. Dazu ist der bisherige Feldweg im südlichen Plangebiet auszubauen.

Die Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt in zwei Bereichen über die Edisonstraße.

#### Geltendes Recht

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des aktuellen Flächennutzungsplanes in Teilbereichen notwendig, da die Fläche des Plangebietes als Mischgebiet dargestellt wird. Die Nutzungsform der Hotelanlage mit ca. 9.757 m<sup>2</sup>, fällt in das Sonstige Sondergebiet Hotel. Der geplante optionale Bereich für Büro und Verwaltungsgebäude mit ca. 4.254 m<sup>2</sup> ist als Eingeschränktes Gewerbegebiet darzustellen und im FNP zu ändern.

### **3.1.1 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Ziel der Planung ist die Errichtung eines zeitgemäßen hochwertigen Hotels, das auch die Durchführung mehrtägiger Veranstaltungen in Tagungs- und Konferenzräumen ermöglicht, was neben einer Unterbringung auch die Versorgung und einen Wellnessbereich einschließt. Ebenso ist die Möglichkeit einer Erweiterung von Büro- und Verwaltungsgebäuden vorgesehen.

Ziel der Architektur ist ein flächensparendes Bauen auf bis zu 5 Obergeschossen. Positive Effekte auf das Gesamtbild der Bebauung, thermische Auswirkungen sowie die Einbindung in das Landschaftsbild und die ökologische Funktion des Plangebietes, werden durch eine Begrünung der Dächer und durch eine qualitativ hohe Durchgrünung mit Bäumen erzielt.

Im vorläufigen Bebauungsplan werden folgende Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt:

- ✚ Sonstiges Sondergebiet Hotel (SO): 0,5
- ✚ Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE): 0,8

Für alle Arten der baulichen Nutzung sind maximal 6 Vollgeschosse möglich.

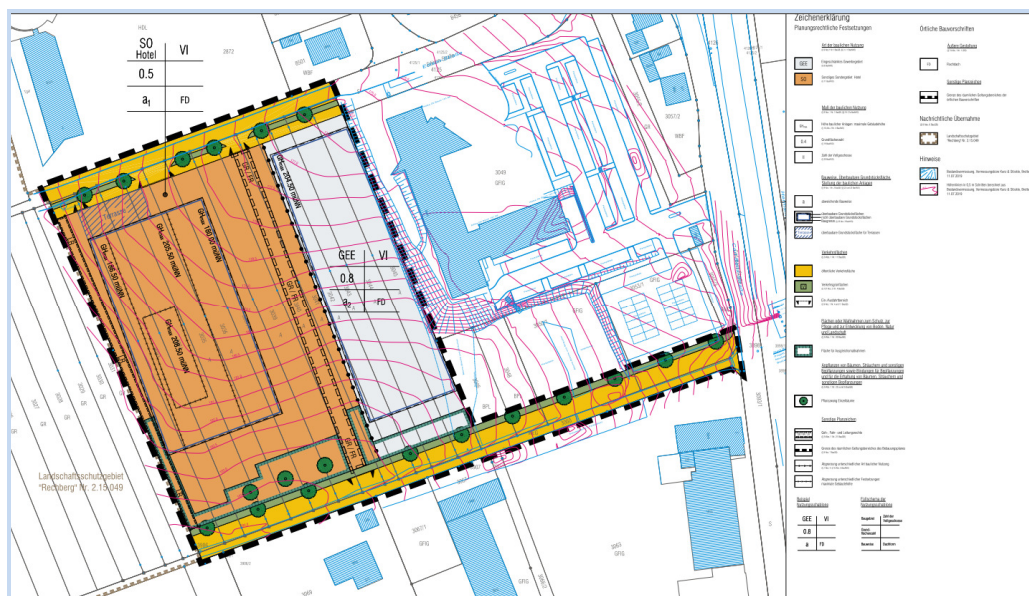
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die absolute Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalnull festgesetzt. Hierbei ist der höchste Punkt des Gebäudes inkl. technischer Aufbauten maßgeblich:

- ✚ Sonstiges Sondergebiet Hotel (SO): 25,50 m + Technikzentrale
- ✚ eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE): 22,0 m

Für die Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. zulässig sind Einzelhäuser ohne Längenbeschränkung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind offene Stellplätze in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig, im Eingeschränkten Gewerbegebiet im gesamten Gebiet. Unterirdische Tiefgaragen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und dem Übergabeschacht auf eigenem Gelände zuzuführen. Regenwasser und Schmutzwasser sind bis zu diesem Übergabeschacht im Trennsystem zu führen.



**Abb. 8: Der aktuelle B-Plan-Entwurf vom 6.11.2019.**

Als Dachform ist Flachdach mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen. Die Substratschicht sollte mindestens 10 cm betragen und ist mit gebietsheimischen standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

Im Plangebiet ist eine eingetragene Fläche (Bedarfsstraße) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgelegt.

### 3.1.2 Geltungsbereich und Flächenbedarf

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke 3032 bis 3036, 3037/1, 3039 bis 3045, 3046 tw., 3048 tw., 3050/1 tw., 3053/1 tw., 3055/3 tw., 3060 tw. und 4125 tw.

Die nachfolgende Tabelle vermittelt einen Überblick über die vorgesehenen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes.

Tab. 1: geplante Nutzungsarten im Plangebiet

Geplante Nutzungsarten	Fläche/ m <sup>2</sup>
<b>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ 0,8)</b>	<b>ca. 4.254</b>
davon nicht überbaubare Grünfläche	ca. 851
davon überbaubare Fläche (80% der Gesamtfläche)	3.403
<b>Sonstiges Sondergebiet Hotel (GRZ 0,4)</b>	<b>ca. 9.757</b>
davon nicht überbaubare Grünfläche	ca. 4.878
davon überbaubare Fläche (50% der Gesamtfläche)	ca. 4.879
<b>Verkehrsfläche</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	<b>ca. 3.321</b>
davon Ausbau Edisonstraße	ca. 1.275
davon Neubau der südlichen Straße	ca. 2.046
<b>Verkehrsgrünfläche</b>	<b>ca. 684</b>
davon entlang Edisonstraße	ca. 170
davon entlang der südlichen Straße	ca. 514
<b>Gesamtfläche (=Geltungsbereich)</b>	<b>ca. 18.016</b>
	<b>Fläche/ m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>	<b>ca. 9.601</b>
davon Pflanzgebotflächen	ca. 1.671
davon gestaltete Freiflächen Hotelanlage	ca. 1.096
davon gestaltete Freiflächen Gewerbegebiet	ca. 152
davon extensive Dachbegrünung (Hotelanlage)	ca. 1.535
Rasenfugenpflaster (Parkplatzbereich)	ca. 1285
Wasserdurchlässiges Pflaster (Terrassen)	ca. 732
Versiegelte Flächen einschl. Bedarfsstraße mit 832 m <sup>2</sup>	ca. 3.130

## Umweltprüfung

### 4 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Beeinträchtigungen des Umweltzustandes

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage 1 zum BauGB. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Für die Ermittlung und Bewertung des aktuellen Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie Informationsmaterialien der LUBW und der Raumordnung herangezogen.

Für die Bewertung von nachteiligen Auswirkungen wird auf folgende Bewertungsstufen zurückgegriffen:

Tab. 2: Bewertungsstufen des Eingriffs

Bewertung von nachteiligen Auswirkungen	keine bis sehr gering (1)	(Übergang) gering (2)	Mittel (3)	Hoch (4)	sehr hoch (5)
<b>Eingriffsbewertung</b>	<b>unerheblich</b>			<b>erheblich</b>	

#### Zusammenfassende Übersicht:

##### Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet zählt zur Naturräumlichen Einheit 125 Kraichgau, der sich mit seinen fruchtbaren Lössböden, die ackerbaulich intensiv genutzt werden, auszeichnet. Aufgrund seiner Beckenlage ist er durch ein mildes Klima mit vergleichsweise hohen Temperaturen und moderatem Niederschlag gekennzeichnet. Der Naturraum liegt in einer Höhe zwischen 100 und 400 m ü NN.

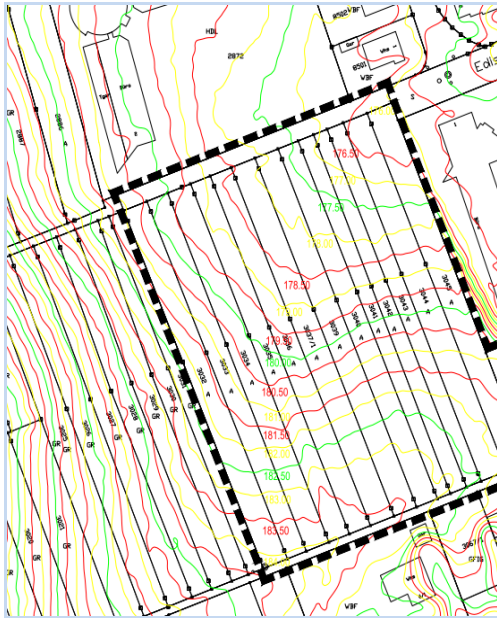
##### Geologie/ Hydrogeologische Einheit

Oberer Muschelkalk.



### Höhenlage und Relief

Das Plangebiet ist topographisch bewegt. Es befindet sich in einer Höhe zwischen 176 m im Nordosten und 184 m im Südwesten und fällt von dort nach Südosten entlang des kleinen Weges bis zur angrenzenden Carl-Benz-Straße um 12,5 m. Entlang der Westgrenze ist es ein Höhenunterschied von 3,5 m.



**Abb. 9: Höhenlage und Relief**

Ausschnitt des Plangebietes mit Höhenangaben von 176 m bis 184 m NN. Das angrenzende Gelände steigt im Westen kontinuierlich bis ca. 260 m an.

**Foto 5:** Blick nach Nordosten auf den niedrigsten Punkt im Plangebiet.



### Derzeitige Nutzung

Insgesamt werden derzeit ca. 15.145 m<sup>2</sup> der Plangebietsfläche ackerbaulich genutzt. Die Begrenzung an den nördlichen und südlichen Enden besteht überwiegend durch schmale grasreiche Randstreifen sowie einer Saumvegetation, die mit Brombeeren durchzogen ist und auf der noch alte brüchige Obstbäume stehen. Der schmale Plangebietsstreifen im Südosten setzt sich aus Teilen einer kleinen Wiesenbrache, die zum Acker durch einen Gehölzstreifen getrennt wird und Teilen einer geschotterten alten Parkfläche der Firma Seeburger, die mittig mit einer größeren Feldhecke bestanden ist, zusammen. Anschließend nach Osten folgt ein weiterer grasreicher Ruderalstreifen, der im nördlichen Bereich zu den neueren Parkplatzflächen der Fa. Seeburger hin, von einer noch relativ jungen Gehölzreihe bestanden ist. Ein befestigter Feldweg begrenzt das gesamte Plangebiet im Süden.

### Umgebende Nutzungen

Die angrenzende Umgebung wird auf ihrer Nord-, Ost- und Südseite von gewerblichen Nutzungen (überwiegend Dienstleistungen) geprägt. Bei einem kleinen Teilbereich auf der Nordostseite handelt es sich um eine reine Wohnnutzung. Das auf der Südseite angrenzende Gewerbegebiet beinhaltet auch Wohnnutzungen. Auf der Westseite grenzt das Plangebiet unmittelbar an den unter Landschaftsschutz stehenden Außenbereich, der sich aus schmalen Obstbaumwiesen mit Gehölzen und im Norden aus einem kleinen Nutzgarten zusammen setzt.

## **4.1 Schutzgut Fläche**

Die Inanspruchnahme von Fläche, d.h. von bisher nicht versiegelter Bodenoberfläche gehört zu den Indikatoren der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie in Deutschland. Ziel dieser Strategie ist der sparsame und nachhaltige Umgang mit Flächen und die Begrenzung des Flächenverbrauchs von Siedlungs- und Verkehrsfläche.



### Vorgesehene Berücksichtigung

Durch die Festsetzung von hohen Grundflächenzahlen (0,5 und 0,8) sowie einer zulässigen Gebäudehöhe von 6 Vollgeschossen kann die Fläche des Baugebietes effizient genutzt werden.

## 4.2 Schutzgut Boden

Ziel des vorsorgenden Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der Böden zu erhalten, unvermeidbare Einwirkungen zu minimieren, auszugleichen und nachhaltig zu sichern. Böden sind schutzwürdig, weil sie viele Funktionen und Leistungen im Naturhaushalt übernehmen. Eingriffe in den Boden können i.d.R. nur schwer oder gar nicht rückgängig gemacht werden.

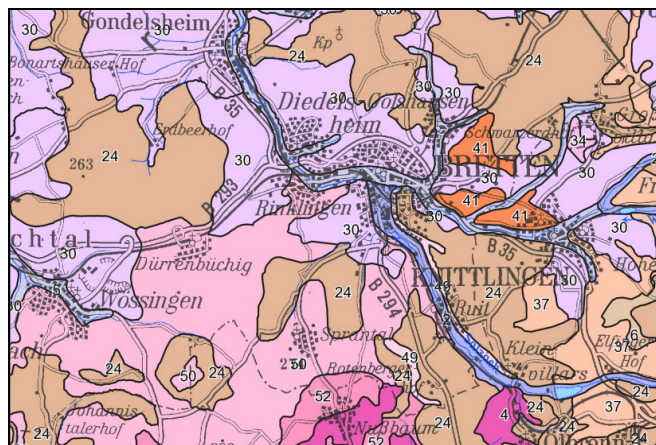
Humus befindet sich vorwiegend im Oberboden. Der Humusgehalt hängt vor allem von äußeren Umwelteinflüssen wie dem Klima, aber auch von der Nutzung durch den Menschen ab. Wird der Oberboden nicht geschützt oder durch eine intensive Landnutzung stark beansprucht, führt dies oft zu einer Verringerung der Humusgehalte.

Versiegelung gehört zu den stärksten Eingriffen: Sie führt zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen und des Bodenlebens. Der Boden ist dann nicht mehr Bestandteil des Naturkreislaufes und kann so seine Funktionen nicht mehr erfüllen. Versiegelter Boden ist vom Kreislauf aus Bodenbildung, Grundwasserversickerung und Pflanzenwachstum abgeschnitten und verringert die Wasseraufnahmekapazität und die Grundwasserneubildung.

Das Plangebiet befindet sich nach der geologischen Karte im Verbreitungsgebiet des Muschelkalks, der von Löss nicht bekannter Mächtigkeit und Zusammensetzung überlagert wird. Als Böden werden **Pararendzinen aus wärmzeitlichem LÖB** angegeben.

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung ist Löß, der durch Windverfrachtung von feinstem Gesteinsstaub der weiten Aufschüttungsflächen des Rheins entstanden ist. Der fruchtbare Löß ist flächenhaft verbreitet. Löß-Pararendzinen sind meist durch Erosionsvorgänge im Zusammenhang mit Rodung und Landnutzung entstanden. Der Humus im Oberboden ist schwach ausgebildet. Wasser hat eine hohe nutzbare Feldkapazität und hohe Durchlässigkeit. Die Luftkapazität ist hoch und die Austauschkapazität im Oberboden ist mittel, im Unterboden mittel bis gering.

Infolge ihrer meist hohen Fruchtbarkeit und ihrer besonderen Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Schadstoffpuffer werden Lößböden als besonders schutzwürdig eingestuft. Sie wirken als Puffer und Filter gegenüber Schadstoffen. Damit schützen sie insbesondere das Grundwasser.



**Abb. 10: Böden im Plangebiet**

Bodenkundliche Einheit

Pararendzinen aus Löss (30)

Angrenzend:

Parabraunerden aus Löss und Lösslehm (24)

und

Rendzinen und Parabraunerden aus Kalksteinzersatz und

Lösslehm (50)

© Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. Ausdruck vom 7.10.2019.

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei um Böden mit mittleren bis hohen Ackerzahlen:



**Abb.11: Ackerzahlen im Plangebiet**  
(Stadt Bretten).

**Foto 6:** Blick über den Acker von Südwesten nach Nordosten.



Bitte beachten: Die Abgrenzung im Südosten des B-Plangebietes beruht noch auf einer veralteten Darstellung!

### **Bewertung**

Nach der Bewertung der einzelnen Teilfunktionen des Bodens durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der Bodenschätzung, ist die Bedeutung

- ⚡ nach der natürlichen Bodenfruchtbarkeit: sehr hoch (3,5).
- ⚡ als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch (3,0)
- ⚡ als Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch (2,5)
- ⚡ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine sehr hohe Einstufung.

Für die vierte Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" werden nur Standorte der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) betrachtet.

Die Bewertungsklassen der einzelnen Bodenfunktionen werden zu einer **Gesamtbewertung von 3,0** zusammengefasst angegeben.

Die Bewertung des Schutzgutes Boden orientiert sich an der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) Anlage 2 des Abschnittes 3 und Tabelle 3. Dabei werden die vier Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit bewertet. Der Punktwert wird pro Flächeneinheit im Ist-Zustand sowie im Planzustand ermittelt.

### **Beeinträchtigungen**

Durch die Umsetzung der Planung werden die vorhandenen Böden durch Bodenabgrabungen, Versiegelungen, Bodenumlagerungen und Bodenverdichtungen stark verändert und es kommt in großen Teilen zu vollständigen Verlusten der Bodenfunktionen.

Die geplanten Versiegelungen und Abgrabung des Bodens zur Anpassung des Geländes führen zu **erheblichen Beeinträchtigungen** in das Schutzgut Boden.

### **Vorgesehene Berücksichtigung**

Dachbegrünungen und wasserdurchlässige Stellplätze und Terrassen sowie die Verwendung des hochwertigen Oberbodens zur Aufwertung geringwertiger Ackerböden sind vorgesehen.

Die durch den Baubetrieb verdichteten Böden sind in den Bereichen der Freiflächen fachgerecht wieder herzustellen.

#### **4.2.1 Altlasten**

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

#### **4.2.2 Archivböden**

Es werden für das Plangebiet keine Archivböden ausgewiesen.

### **4.3 Schutzgut Wasser**

Für die Bewertung des Gebietes betreffend den Wasserhaushalt wird sowohl die Funktion von Oberflächengewässern bewertet als auch die Grundwasserneubildungskapazität des geologischen Untergrundes betrachtet.

#### Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

#### Grundwasser-Bewertung

Oberflächennah steht kein Grundwasser an. Die Flächen über Lößlehm haben nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung, da Niederschlagswasser zwar gut aufgenommen wird, aber nur in geringem Umfang an die darunter liegenden grundwasserführenden Schichten abgegeben wird. Nitratbelastungen des Grundwassers liegen in diesem Bereich vor. Schadstoffe bezüglich des Wasserschutzgebietes gelangen aufgrund der Umsetzung der Planung nicht in das Grundwasser. Infolge oberflächennah anstehender schluffiger Sedimente besteht allgemein die Gefahr von Staunässe nach Starkniederschlägen.

#### Beeinträchtigungen

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung werden die Flächen für Gebäude und Straßen versiegelt und das Niederschlagswasser größtenteils davon über die Kanalisation abgeleitet.

Es entstehen aber auf Grund der geringen Bedeutung des Gebietes für den Wasserhaushalt **geringe Beeinträchtigungen.**

#### Vorgesehene Berücksichtigung

Es wird angestrebt, den Versiegelungsanteil im Plangebiet möglichst gering zu halten und wasserdurchlässige Materialien außerhalb der Fahrwege zur Befestigung zu verwenden. Niederschlagswasser wird über Rinnen und eine Dachbegrünung verzögert abgeleitet.



#### 4.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima des Kraichgaus zeichnet sich durch ein mildes Klima mit einer Jahresmitteltemperatur von über 9° C aus, das auf die Beckenlage zwischen den angrenzenden Mittelgebirgen zurückzuführen ist. Der Kraichgau gehört damit zu den wärmsten Gebieten Deutschlands. Die mittleren jährlichen Niederschläge liegen zwischen 720 und 830 mm. Im Sommer sind Starkregen (>10 mm) typisch.

##### Bewertung

Luftaustauschbahnen herrschen für den Kraichgau typischerweise in Süd- / Nordrichtung vor. Das Plangebiet liegt in einem Bereich der als lokalklimatisch wertvoll eingestuft wird. Werden vor Ort die Gegebenheiten genauer angesehen kann davon ausgegangen werden, dass thermische Vorbelastungen herrschen. Die südlich gelegenen mittlerweile größeren Siedlungs- und Gewerbeflächen liegen im dargestellten lokalklimatischen wertvollen Bereich. Lokale Kaltluftentstehungsgebiete sind so hier nicht mehr vorhanden.

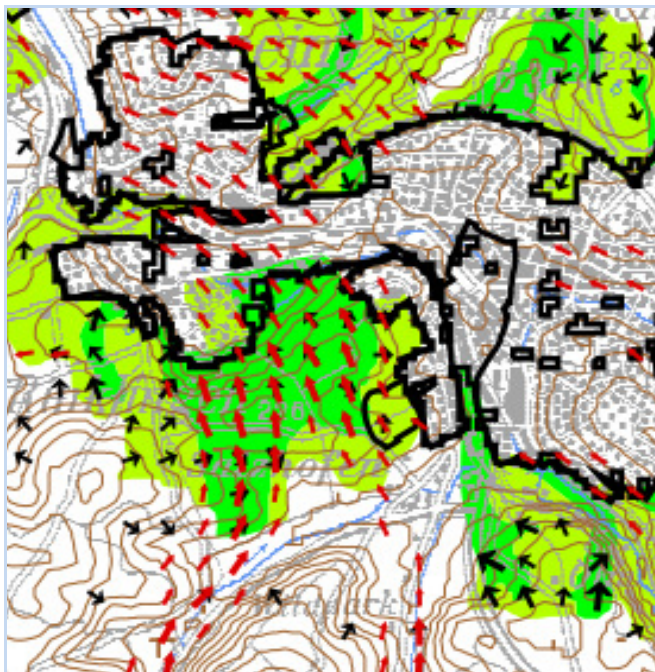


Abb. 12: Klimaanalyse

Ausschnitt aus der Karte 3: Bewertung.  
Klimaanalyse Region Mittlerer Oberrhein, Nordteil.

Kaltluftabflüsse

- lokalklimatisch besonders wertvolle Bereiche
- lokalklimatisch wertvolle Bereiche

Kaltluftgeschwindigkeit (in m/s) in der Anfangsphase des Kaltluftabflusses

- 0.4 - 0.7
- 0.7 - 1
- > 1.0

Volumenstromdichte (in m<sup>3</sup>/ (m<sup>2</sup>s)) bei voll ausgebildeter Kaltluft

- ↑ 15 - 25
- ↑ 25 - 45
- ↑ > 45

##### Beeinträchtigungen

Durch die geplante Bebauung gehen kleine randliche Kaltluftentstehungsbereiche verloren, wodurch für diesen Bereich geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft entstehen. Werden die Vorbelastungen und die Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung berücksichtigt, **verbleibt die Beeinträchtigung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.**

##### Vorgesehene Berücksichtigung

Eine intensive Abpflanzung des Geländes mit Gehölzen im Süden und Westen sowie eine Durchpflanzung von Hochstamm-Laubbäumen in den Freiflächen wird umgesetzt. Alle Dächer werden als Gründächer zur Vermeidung einer sommerlichen Aufheizung angelegt. Die Gebäude werden an der Oberfläche hell gehalten, da helle Flächen mehr Strahlung reflektieren. Dadurch können Sonneneinstrahlungen aufgrund des sogenannten Albedo-Effektes zurückgeworfen werden. Der Einbau einer modernen, effizienten Heizanlage wird umgesetzt.



## 4.5 Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bauvorhaben wurden im Jahr 2017 Bestandserhebungen zunächst zur Ermittlung der relevanten Arten Zauneidechsen, Holzkäfer und Vögel durchgeführt. Fledermäuse wurden 2018 erhoben.

Für die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel wurde anschließend eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Eine Begehung zur Plausibilitätseinschätzung der Untersuchungsergebnisse wurde 2019 durchgeführt, mit der Feststellung, dass sich im Gebiet selbst eine kleine Veränderung ergeben hat. So ist ein alter z.T. eingewachsener Birnbaum am südlichen Feldweg inzwischen abgestorben (s. Bestandsplan im Anhang). Er weist in seinem Holz Bohrlöcher von holzbewohnenden Käfern/ Insekten (keine FFH-Arten) auf. Zudem wurden an dem südlichen Feldweg im Übergangsbereich zur Carl-Benz-Straße mehrere Bäume gefällt. Sie standen in einem Randstreifen an der Grenze zum Plangebiet. Im weiteren Verlauf dieses Randstreifens wurde auch ein Walnussbaum gefällt, der 2017 dem Star als Bruthöhle diente.

Planerische Veränderungen ergeben sich durch eine Verschmälerung des südöstlichen Bereichs. Diese Änderungen fließen in die überarbeitete artenschutzrechtliche Prüfung vom 31. Oktober 2019 ein, die mit den Ergebnissen und Vorgaben übernommen werden kann.

### 4.5.1 Tiere

#### Vögel

Es wurden insgesamt 19 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, von denen nur noch die Kohlmeise mit ihrer Bruthöhle im Plangebiet liegt (abgestorbener Baum im Südosten des Feldweges im Bereich der Wiesenbrache). Angrenzende Brutstätten von Sumpfmehse, Amsel und Star sind im Laufe der Zeit durch die Fällung der Bäume nicht mehr vorhanden. Die Rote-Liste-Art der Star hat keine weiteren Brutstätten im Plangebiet. Die im Umfeld vorkommenden Vögel, die auf der Vorwarnliste geführt sind, wie Gartenrotschwanz, Goldammer und Haussperling sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen. Die anderen im Umfeld vorkommenden Vögel und damit die meisten, sind häufige ungefährdete Ubiquisten.

Vogelschlag an dem stärker verglasten oberen Etagenbereich, kann aufgrund der Höhe und des Dachvorsprunges mit höchster Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass Zugvögel betroffen sind, kann aufgrund der Ostausrichtung bzw. Stadtausrichtung und damit auf die voraussichtliche Flughöhe der Vögel eher ausgeschlossen werden.

#### Vorgesehene Berücksichtigung

Die Einhaltung des Gehölzrodungstermins (Anfang Oktober bis Ende Februar) ist Voraussetzung, damit es zu keiner Tötung von Individuen kommt.

#### **Holzbewohnende Käfer / Insekten**

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind neben zwei Schwimmkäferarten überwiegend Altholz bewohnende Arten.

Deshalb wurden die älteren Obstbäume mit Totholzanteil im Plangebiet nach Mulchstellen und Bohrlöchern abgesucht. Größere Mulchbereiche in den Bäumen fehlen. Die Bohrlöcher in den Totholzbereichen sind Fraßlöcher und Fraßgänge der Raupen aus der Familie der Wurzelbohrer. Hinweise auf ein Vorkommen von Eremit, Heldbock und Hirschkäfer fehlen.

#### Vorgesehene Berücksichtigung

Der gekennzeichnete Totholzbaum im Bestandsplan im Anhang ist mit einigen kleinen Bohrlöchern bespickt. Um das Holz weiterhin als Lebensraum holzbewohnender Tiere erhalten zu können ist der Baum als Torso umzusetzen.

### **Reptilien/ Zauneidechsen**

Eine naturraumbedingte Eignung besteht für die **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*). Das Plangebiet selbst mit seiner Ackerfläche bildet keinen Lebensraum für Eidechsen. Hier würde der Saum und die kleine Wiesenbrache in Verbindung mit den südlich angrenzenden Bereichen am "Feldweg" noch am ehesten einem Lebensraum für Zauneidechsen entsprechen. Da im März und April in diesem Bereich des "Feldweges" die Arbeiten zur Verlegung der Versorgungsleitungen durchgeführt wurden, lagen anschließend starke Veränderungen der ursprünglichen Gegebenheiten vor. Der "Feldweg" erwies sich nun als breite Barriere mit seiner Schotterung bzw. Asphaltierung. Bei den Begehungen wurden daher intensiver die unveränderten Randbereiche sowie die kleine Wiesenbrache untersucht.

Es wurden 5 Begehungen (6.05., 17.05., 8.06., 7.08. und 23.08.2017) zur Kartierung der Zauneidechse durchgeführt. Die Begehungen wurden so gewählt, dass die Temperaturen, Windverhältnisse und Tageszeiten sehr gute Voraussetzungen bildeten, um Zauneidechsen bei ihren Aktivitäten beobachten zu können. Es wurden Vormittags- sowie Nachmittagsbegehungen durchgeführt. Die letzten beiden Begehungen fanden im August statt, um auch nach sogenannten "Schlüpflingen" zu suchen. Diese jungen Tiere sind erfahrungsgemäß leichter zu beobachten und es kann bei Funden auf eine Reproduktionsfläche geschlossen werden.

### **Vorgesehene Berücksichtigung**

Die Suche im Plangebiet und südlich des Feldweges nach Eidechsen blieb bisher negativ. Da es aber durchaus möglich sein kann, dass sich im Laufe der Zeit Eidechsen hier ansiedeln, wird eine Absuche der Saumbereiche entlang des südlichen Feldweges kurz vor Umsetzung des Straßenneubaus durchgeführt.

### **Fledermäuse**

Alle Fledermäuse sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt, das gilt auch für ihre Quartiere, selbst wenn die Tiere nicht anwesend sind.

Ziel der Untersuchungen 2018 war es festzustellen, ob der südliche Feldweg mit seinen Gehölzen immer noch als Flugstraße und Jagdhabitat genutzt wird und ob es Hinweise auf Fledermausvorkommen im alten Baumbestand gibt.

Die abendlichen bzw. nächtlichen Untersuchungen fanden am 18.05./15.06. und 23.06.2018 statt und wurden mit dem Detektor Petersson D240x vorgenommen.

Bereits bei der ersten Begehung zeigte sich, dass der Baumbestand entlang des "Feldweges" eine wichtige Flugstraße darstellt und dass sich in der Nähe ein Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) befindet. Es flogen kurz nach Beginn der aktuellen Ausflugszeit mindestens 13 Individuen aus Richtung E / ESE an. Der Baumbestand selbst gab keine Hinweise darauf, dass sich hier Fledermäuse aufhalten.

### **Bedeutung**

Der südliche "Feldweg" stellt mit seinem Baumbestand auch schon im Bereich des jetzigen Seeburger-Geländes eine **wichtige Flugstraße** für die Zwergfledermäuse zwischen ihrem Wochenstubenquartier im südlich gelegenen Gewerbegebiet und dem im Westen liegenden Jagdgebiet (Obstbaumwiesen) dar. Für lichtscheue Fledermäuse wie der Kleinen Bartfledermaus oder den Langohrfledermäusen ist dieser siedlungsnaher Bereich inzwischen durch die vorhandenen Lichtverschmutzungen nicht mehr nutzbar.

### **Vorgesehene Berücksichtigung**

Eine insektenfreundliche Beleuchtung in der Freianlage mit warmem LED-Licht und zum Boden ausgerichtete Lichtkegel sind vorgesehen. Der südliche Planbereich und Teilbereiche im Westen werden mit Sträuchern dicht abgepflanzt. Entlang der späteren südlichen Straße werden innerhalb des Verkehrsgrünstreifens hochstämmige Bäume gepflanzt sowie in der

südlichen Strauchabpflanzung 3 Vogelkirschen. Alle Gehölze zusammen bilden einen Flugkorridor für Fledermäuse.

#### 4.5.1.1 Zusammenfassung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Betroffenheit der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten wurde geprüft: Keine der nachgewiesenen Vogelarten verliert durch das Planvorhaben ein unersetzliches Biotop. Keine Art kommt ausschließlich oder vorzugsweise im Plangebiet vor. Der vorgesehene Zeitraum für eine Baufeldräumung stellt sicher, dass es zu keinen individuellen Verlusten während der Baustellenphase kommen wird, bzw. keine Tötungstatbestände auftreten. Störungen sind zeitlich begrenzt und nicht erheblich. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird durch die Störung nicht verschlechtert. Das Plangebiet stellt keine essentiellen Nahrungshabitate für Vögel dar. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Unterbrechung erhalten. Ein Zerstörungstatbestand für die genannten Arten kann ausgeschlossen werden.

**Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 des BNatSchG werden unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahme (Kapitel 6.2) nicht ausgelöst.**

#### 4.5.2 Biotope und Pflanzen

Zur Bewertung des Ist-Zustandes der Biotoptypen wird auf die fünfstufige Skala mit den entsprechenden Wertpunkten zurückgegriffen:

**Tab. 3: Skala mit Wertpunkte für Biotoptypen**

Leistung/ Funktion	keine bis sehr geringe	geringe	mittlere	hohe	sehr hohe
Wertpunkte	1-4	5-8	9-16	17-32	33-64

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 2017 (Büro für Landschaftsplanung) erhoben. Im Jahr 2019 überprüft, aktualisiert und in einer Karte (s. Anlage Bestandsplan) mit Flächenangabe dargestellt.

Das Plangebiet kann in zwei große Bereiche aufgeteilt werden. Dies ist zum Einen die große und Hauptflächen einnehmende Ackerfläche mit im Norden und Süden anschließenden schmalen grasreichen Randstreifen und zum Anderen das sich im Südosten verlängernde Plangebiet mit seinen kleinflächigen unterschiedlichen Biotoptypen bis zur Carl-Benz-Straße im Osten. Im Süden und Norden begrenzen jeweils unterschiedlich breite Straßen das Gebiet.

#### **Bedeutung**

Von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind drei alte Obstbäume mit viel Totholzanteilen und ein abgestorbener Obstbaum auf dem kleinen Randstreifen im Süden des Plangebietes.

Die versiegelten und geschotterten Bereiche der Straßen, Wege und Parkplätze mit zusammen ca. 1.633 m<sup>2</sup> haben keine naturschutzfachliche Bedeutung.

Die intensiv genutzte Ackerfläche mit ca. 15.153 m<sup>2</sup> hat eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung und die daran angrenzenden grasreichen Ruderalstreifen und der Saumbereich mit Brombeeren eine mittlere.

Die kleinflächigen anteilmäßigen Gehölze haben eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Die grasreiche Wiesenbrache und der grasreiche Ruderalstreifen im Osten haben eine

mittlere Bedeutung und der kleinflächige Saumstreifen vor der Wiesenbrache hat sich nach den Erdarbeiten 2017 am Weg als Saumstreifen entwickelt und kann mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung eingestuft werden.

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für den Biotopverbund haben die Flächen keine Bedeutung.

Folgende Biotoptypen wurden aufgrund der Nutzung im Plangebiet festgestellt:  
(Lage siehe Bestandsplan im Anhang)

**Tab. 4: Biotoptypen im Bestand:**

Code	Biotyp	Wertpunkte	STK/	ca. m
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, brach	0,8 x 13= 10,4		156
35.12	Saumvegetation mittlerer Standorte	0,8 x 19= 15,2		37
35.11	Nitrophytische Saumvegetation mit Brombeere	12		108
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11		450
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4		15.153
41.22	Feldhecke mit eingestreuten Bäumen/Obstbäumen	17		463
45.40	Streuobstbäume		9	-
60.21	Versiegelte Straßen	1		1.245
60.23	Schotterfläche/ Parkplatz	2		389
60.53	Bodendecker-Anpflanzung	4		16
		76,60 : 9 = 8,5		
	<b>Gesamtfläche</b>			<b>ca. 18.017</b>

Besondere Pflanzenarten wurden während der Kartierungen 2017 und im Zusammenhang mit der Biotoptypenüberprüfung nicht festgestellt.

#### **Bedeutung insgesamt**

Zusammenfassend betrachtet haben **16.786 m<sup>2</sup>** der Planfläche **keine naturschutzfachliche Bedeutung** und die Restfläche von **1.231 m<sup>2</sup>** hat mit 8,5 Wertpunkten eine **schwache mittlere naturschutzfachliche Bedeutung**.

#### **4.5.3 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist definiert nach dem BNatSchG § 7 Abs. 1 Ziff. 1: die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen (genetischen) Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen.

#### **Bedeutung**

Der größte Teil des Plangebietes (Ackerfläche, Straßen und Parkplätze) hat keine Artenvielfalt bzw. **keine Bedeutung für Tiere und Pflanzen**. Die restlichen eher kleinen Flächen haben eine **mittlere Bedeutung für die Artenvielfalt**.

#### **4.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

Das Landschaftsbild eines Gebietes wird hauptsächlich hinsichtlich seines visuellen Eindrucks, seiner Eigenart, Schönheit und Erholungswert von Natur und Landschaft betrachtet.

Folgende Beschreibung wurde aus dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein: Landschaftsbild-Landschaftsbildräume: Beschreibung und Leitmotive Mai 2019, Seite 55 übernommen:





Abb. 13: Landschaftsbildraum  
Zentraler Kraichgau.

Hier "handelt es sich um ein Altsiedelgebiet mit hoher Klima- und Bodengunst und einer entsprechend intensiven ackerbaulichen Nutzung. Gegliedert ist diese Lösslandschaft durch zahlreiche Hügel, Kuppen, Rücken und Trockentäler. Täler mit dauerhaft wasserführenden Bächen sind selten. Verbreitet sind mittelgroße bis große Ackerschläge (4-15 ha) in strukturarmen, geometrisch gegliederten Feldfluren. Vielerorts eingestreut sind jedoch kleinere, wesentlich stärker strukturierte Bereiche. Dabei handelt es sich vor allem um Streuobstgebiete (mit Mager- und Fettwiesen) auf Flächen mit geringerer landwirtschaftlicher Bodengunst u.a. in Ortsrandbereichen auf kleinparzellierten, dem großflächigen Ackerbau nicht zugänglichen Flurstücken. Wesentlich seltener sind Weinberghänge. Von dem früheren Formenschatz ackerbaulich genutzter Lössgebiete (Hohlwege, Stufenraine, terrassierte Hänge) sind trotz deutlicher Vergrößerung der Ackerschläge noch Restbestände vorhanden. Zumeist werden sie von spontan aufgewachsenen Feldhecken und Feldgehölzen eingenommen".

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum "Zentraler Kraichgau" der sich vor Ort durch die vorhandene Nutzung und umliegenden Strukturen widerspiegelt.

Von der Edisonstraße kommend eröffnet sich das Gebiet mit seiner Ackerfläche und den angrenzenden Gehölzstrukturen im Westen erst nach dem Bürogebäude der Firma Seeburger. Die Gehölze auf dem leicht ansteigenden Gelände rahmen das Landschaftsbild wie eine Kulisse ein. Der Blick öffnet sich nur etwas über dem Straßenverlauf nach Nordwesten (s. auch Foto 1 und anschließende Fotodokumentation).

Die zu betrachtenden Parameter **Vielfalt, Eigenart und Schönheit** werden wie folgt bewertet:

#### Vielfalt

Vielfalt wird anhand der drei Indikatoren Reliefenergie, Kleinteiligkeit und Gehölzreichtum im Offenland bewertet mit den Werten gering (1), mittel (2) und hoch (3).

Positiv für die Vielfalt wirken Elemente, die naturraumtypisch sind.

- > Die Reliefenergie kann mit seiner leichten Hügellandschaft und Kuppe im Süden als mittel eingestuft werden.
- > Die Kleinteiligkeit beschreibt die Größe der einzelnen Nutzungseinheiten und wird für das Plangebiet mit gering angegeben.
- > Gehölzreichtum im Offenland wird mit unter 25% als gering angegeben.

#### Eigenart

Eigenart wird anhand der vier Indikatoren Naturnähe mit a) Erlebbarkeit natürlicher Dynamik und b) Erlebbarkeit jahreszeitlicher Veränderungen, Historische Kontinuität, Typische und besondere Landschaftselemente und Freiheit von Vorbelastungen bewertet.

- > Die Naturnähe a) wird mit gering und b) mit mittel eingestuft.
- > Die historische Kontinuität, typische und besondere Landschaftselemente wie Vorhandensein von Hinweisen auf eine frühere Nutzung wird mit mittel eingestuft.
- > Typische und besondere Landschaftsbildelemente werden ebenso mit mittel bewertet.
- > Der Indikator Freiheit von Vorbelastungen wird durch die Heranziehung der Unterindikatoren "Unzerschnittene Räume", "Lärmfreie Räume" und "Freiheit von Freilandleitungen" ermittelt und mit mittel bewertet.

#### Schönheit

Die Schönheit einer Landschaft unterliegt zwar subjektiven Einschätzungen, aber grundsätzlich wird jedoch eine, wenn auch vordergründige naturbelassene Landschaft als schöner empfunden als eine sehr stark anthropogen überprägte Landschaft. Der Aspekt der Schönheit kann durch die wenigen vertikalen Strukturen im Plangebiet selbst mit gering eingestuft werden. Erst im Zusammenhang mit den angrenzenden Gehölzbeständen im Westen wirkt die Landschaft "schöner" und stellt eine für den Kraichgau typische Landschaft dar.

### Erholungseignung

Die Erholungseignung ist im Bereich der Planung durch die Kleinflächigkeit und angrenzende Bebauung mit Straße als gering einzustufen. Erst im weiteren westlichen Landschaftsteil gewinnt die Naherholung an Bedeutung und wird regelmäßig genutzt.

### Bestandbewertung

Auf Basis der aufgeführten Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktionen ergibt sich die nachfolgende Bewertung für das Schutzgut:

Tab. 5: Bewertung Landschaftsbildraum

Landschaftsbild-Raum	Bewertungskriterien									
	Eigenart				Vielfalt			Schönheit / Naturnähe	Erholungs- eignung	Ges.
	Naturnähe	Historische Kontinuität	Land- schafts- bild- elemente	Freiheit von Vorbelast.	Relief- energie	Kleinteilig- keit	Gehölz- reichtum			
Bewertung	1,5	2	2	2	2	1	1	1	1	1,5

1= sehr gering, 2= gering, 3= mittel, 4= hoch, 5= sehr hoch

### Bedeutung und Empfindlichkeit

Insgesamt sind im Plangebiet das Landschaftsbild und die Erholungseignung als gering einzustufen.

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist aufgrund des direkten Übergangs in die reich strukturierte Landschaft mit ihrer Erholungsfunktion als mittlere Empfindlichkeit einzustufen.

### Wirkzone

Die vorgesehene Bebauung ist in einem größeren räumlichen Zusammenhang landschaftswirksam. An drei Seiten besteht zwar bereits eine Bebauung, aber alle Gebäude sind niedriger. Das nach Westen steigende Gelände schränkt die Sichtbeziehung weitgehend ein. Der höchstgelegene Feldweg, der als Spazierweg genutzt wird, liegt auf ca. 210 m. Das geplante Gebäude mit seinen 25,50 m Höhe ragt bei einer angelegten Geländehöhe von 180 m noch weit aus dem Gelände heraus und hat dadurch eine Fernwirkung zu den umliegenden Anhöhen.

### Vorgesehene Berücksichtigung

Eine dichte Abpflanzung des Freiraumgeländes mit hochstämmigen Bäumen und eine Weiterführung der einseitigen Allee in der Edisonstraße sollen die Integration des Gebäudes in der Landschaft unterstützen und einen Übergang zur freien Landschaft schaffen.

Eine weitere Berücksichtigung erfolgt in der Umsetzung von Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der Landschaftsbildräume entsprechend den Leitmotiven aus dem Regionalplan:

- ✚ **Erhalten und Verjüngen von Streuobstwiesen (bei fehlendem Nutzungsinteresse auch sukzessive Erweiterung des Artenspektrums um Wertholzbäume wie Walnuss, Vogel-Kirsche, Speierling, Elsbeere, Eiche).**  
=> Umsetzung im Plangebiet: Auf der Anhöhe entlang des südlichen Weges, bzw. der geplanten neuen Straße, durch Pflanzung von drei Vogel-Kirschen.
- ✚ **Pflanzung von einzelnen Feldhecken, Baumreihen und Solitärbäumen an besonderen Orten (Aussichts- und Grenzpunkte, Feldwegkreuzungen).**  
=> Umsetzung im Plangebiet: Im Südwesten im Übergangsbereich vom Plangebiet zur freien Landschaft, durch Pflanzung eines Walnussbaumes.

#### **4.7 Schutzgut Mensch**

Hier wird insbesondere auf die menschliche Gesundheit eingegangen: Wohnumfeld und Erholungsmöglichkeit und Freizeit als Grundlage der hohen Lebensqualität eines Raumes ist für das Wohlbefinden und die menschliche Gesundheit vor allem eine gute Luftqualität relevant, weshalb sich Fragen bezüglich eines Anstiegs von Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Staub etc.) ergeben und ob die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen der im Nordosten angrenzenden Siedlung in Mitleidenschaft gezogen wird.

##### **Bedeutung**

Im Plangebiet sind aktuell keine schutzwürdigen Nutzungen vorhanden. Eine Bedeutung des Plangebietes selbst bezüglich der Funktion "Wohnen" ist nicht gegeben. Es wird eine Erhöhung der Verkehrszunahme durch Gäste des Hotels und Zulieferer kommen. Von dem geplanten Vorhaben gehen keine bisher bekannten stofflichen Emissionen relevanten Ausmaßes aus.

Die ackerbauliche Nutzung im Plangebiet selbst bietet mit fehlender Attraktivität und geringem Erlebniswert wenige Möglichkeiten zur wohnortnahen Erholung. Ausgebaute Feldwege, die von Erholungssuchenden genutzt werden verlaufen außerhalb des Plangebietes und sind nicht betroffen.

Der Erholungswert des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes bleibt weiterhin bestehen.

##### **Vorbelastung und Empfindlichkeit**

Vorbelastungen hinsichtlich Lärm und Schadstoffe bestehen in Form der Straßennutzung (Verkehrslärm Edisonstraße) im Norden, darunter Einsatzfahrzeuge des Krankenhauses.

##### **Beeinträchtigungen**

Relevante Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten. Weder sind Emissionen zu prognostizieren, die in sensiblen Bereichen als erhebliche Störung bzw. Beeinträchtigung wahrgenommen werden könnten, noch kommt es zu relevanten Beeinträchtigungen in der Erholungsfunktion.

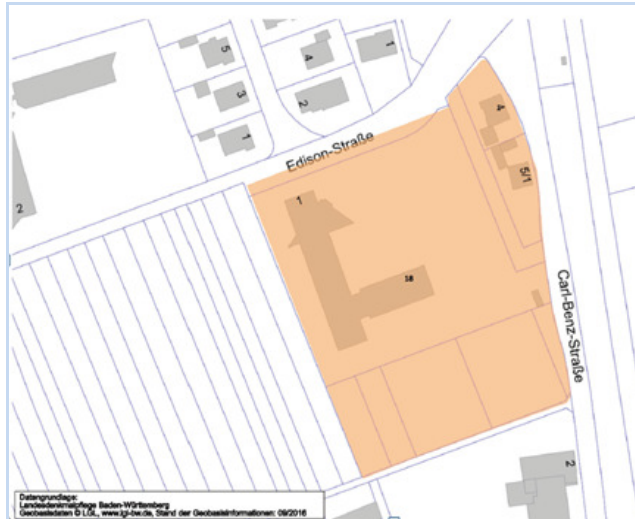
#### **4.8 Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter**

Bodendenkmäler sind Kulturdenkmäler, die Zeugnisse menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens von wissenschaftlichem Wert darstellen, bzw. aus heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bilden und die im Boden verborgen sind. Generell besteht gemäß § 20 DSchG eine Meldepflicht von Bodenfunden.

##### **Bestand**

Kulturdenkmale befinden sich voraussichtlich im südöstlichen schmalen Streifen des Plangebietes. Dieser südöstliche Bereich mit den Flurstücken 3046, 3048, 3050/1, 3053/1 und 3055/3 gehört u.a. zu der Liste der archäologischen Kulturdenkmale.

Wie im Kraichgau durchaus häufig, wurden auch bei Baumaßnahmen 1960/ 61 im unten dargestellten Fundgebiet Teile einer Villa rustica aus der Römerzeit angeschnitten und Funde aus der Latene-Epoche (5.–1. Jahrhundert v.Chr.) geborgen. Mit weiteren Funden in diesem Bereich ist bei Anschnitt der Erde zu rechnen.



**Abb. 14: Fundgebiet Kulturdenkmale**

Datengrundlage:  
Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg  
Geobasisdaten © LGL  
www.lgl-bw.de, Stand 9/2016  
Ausdruckdatum: 15.10.2019

### **Vorgesehene Berücksichtigung**

Teilbereiche der oben aufgeführten Flurstücke liegen im Plangebiet. Vor Umsetzung des Straßenausbaus werden zur Grundlagenermittlung entsprechende Untersuchungen auf den betroffenen Flächen eingeleitet.

### **Beeinträchtigungen**

Es ist mit keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter bei Einhaltung der vorherigen Untersuchungen und Einbeziehung des Landesdenkmalamtes zu rechnen.

## **4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Vorhabensbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und daher über die bei den einzelnen Abhandlungen aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

## **4.10 Fotodokumentation**



**Foto 7:** Blick nach Westen auf den schmalen B-Plan-Bereich auf den Feldweg und rechts auf den Ruderalstreifen.



**Foto 8:** Blick auf die drei alten ökologisch wertvollen Obstbäume, die als Leitlinie für die Zwergfledermaus von Bedeutung sind.





**Foto 9:** Die Wiesenbrache kurz nach der Pflegemahd. Links die Feldhecke die die Wiesenbrache zum Acker trennt. Im Hintergrund jeweils die Bürogebäude der Firma Seeburger.



**Foto 10:** Im Anschluss an die Wiesenbrache befinden sich alte Parkplatzflächen der Firma Seeburger.



**Foto 11:** Blick von der Edisonstraße aus auf das Plangebiet, das erst nach dem Gebäude der Firma Seeburger eröffnet.



**Foto 12:** Blick vom Feldweg auf die Edisonstraße, die hier einen Knick nach Norden macht. Rechts die Gehölze, die an das Plangebiet grenzen.



**Foto 13:** Blick von der nach Norden abgelenkten Edisonstraße auf das Plangebiet.



**Foto 14:** Blick von dem nächsten Feldweg im Westen durch eine Gehölzlücke auf die Firma Seeburger und die Altstadt im Hintergrund (gezoomt).

## 5 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Wirkungsprognose ist der zentrale Arbeitsschritt zur Einstufung der Eingriffsregelung. Sie liefert die materielle Grundlage für die Bestimmung der Schwere von Beeinträchtigungen und damit auch von Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie von Maßnahmen zur Kompensation absehbarer unvermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich vorwiegend aus der Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Umsetzung der Planung. Einstufungen der Umweltauswirkungen erfolgen nach Empfehlungen der LFU (2005) in fünf Bewertungsstufen von sehr gering, gering, mittel, hoch und sehr hoch.

Im Folgenden werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet beschrieben.

Die Auswirkungen, die von einem baulichen Vorhaben ausgehen und die zu Veränderungen führen können, werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren unterschieden, dabei sind

- *baubedingte Wirkfaktoren vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, die während der Zeit der Baudurchführung zu erwarten sind, also zeitlich begrenzt sind*
- *anlagebedingte Wirkfaktoren in der Regel dauerhaft und*
- *betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen durch den Betrieb der Anlage.*

Grundsätzliche Wirkungen auf die Schutzgüter werden wie folgt aufgeführt:

**Tab. 6: Grundsätzliche Wirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter**

Grundsätzliche Wirkungen	Schutzgüter
<b>Baubedingte Wirkungen</b>	
- Flächeninanspruchnahme - Bodenverdichtung - Vegetationsverlust - Veränderung von Biotoptypen - Störung durch Bautätigkeiten (Erschütterungen)	Boden, Wasser, Arten (Tiere und Pflanzen), Biotope, Kulturgüter, Mensch
- Emissionen durch Schadstoffe, Staub, Licht und Lärm	Boden, Arten und Biotope, Geländeklima (Luft), Mensch
- Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser	Boden, Arten und Biotope, Mensch
<b>....Anlagebedingte Wirkungen</b>	
- Flächeninanspruchnahme durch Erschließung und Zuwegung, Erdarbeiten, Bebauung und Versiegelung, Verlust von Lebensräumen	Boden, Arten und Biotope, Wasser (Entwässerung), Klima, Landschaftsbild, Erholungsnutzung
- Veränderung des Landschaftsbildes am Ortsrand (Trennwirkung)	Landschaftsbild, Mensch
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>	
- Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere	Arten und Biotope, Boden, Wasser
- Licht- und Lärmimmissionen	Arten, Mensch
- Veränderung Klima	Arten und Biotope, Mensch

## 5.1 Ermittlung der relevanten Wirkfaktoren

Zu betrachtende Schutzgüter sind gemäß den Ergebnissen aus Kapitel 4:

- ✚ Boden
- ✚ Arten, Biotoptypen und biologische Vielfalt
- ✚ Landschaftsbild

### Schutzgut Boden

Beschreibung der Betroffenheit:

Tab. 6.1: Betroffenheit Boden

Art der Wirkung	Beschreibung der Betroffenheit
Baubedingt	Bauzeitliche Beeinträchtigung durch Verdichtung, Bodenabtrag und -auftrag, Veränderung der Morphologie (Relief), Anschnitt von Grund- und Stauwasser, Flächeninanspruchnahme
Anlagebedingt	Verlust von natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verlust der Durchgängigkeit zum Grundwasser, Dauerhafte Veränderung der Morphologie
Betriebsbedingt	-
Wechselwirkungen	Boden zu: Wasser, Arten und Biotope, Mensch, Luft und Klima (Wärmebilanz)

#### Bewertung der Betroffenheit

Durch die Umlagerung von Boden zur Anpassung des Geländes und anstehende Versiegelung wird **erheblich in das Schutzgut Boden eingegriffen**.

### Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt

Beschreibung der Betroffenheit:

Tab. 6.2a: Betroffenheit Arten

Art der Wirkung	Beschreibung der Betroffenheit
Baubedingt	Zerstörung von Vegetation durch Rodung, Erdarbeiten, Baustelleneinrichtung, Tötung von Tieren durch Rodung innerhalb der Vegetationsperiode, Temporäre Störung durch Staub, Licht, Lärm und Erschütterungen, Verlust von Leitlinien <b>Streng und besonders geschützte Arten betroffen</b> <b>Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV betroffen</b>
Anlagebedingt	Versiegelung durch Bebauung und Erschließung, Dauerhafter Verlust von Teilhabitaten (Licht und Lärm), Dauerhafte Störung / Unterbrechung von Habitatverbindungen
Betriebsbedingt	Dauerhafte abendliche Störungen (Licht und Lärm)
Wechselwirkungen	Arten zu: Boden (Lebensraum, Nahrungsgrundlage), Wasser (Lebensnotwendige Ressourcen), Klima/Luft (Beeinflussung des Lebensraumes)



**Tab. 6.2b: Betroffenheit Biotope und biologische Vielfalt**

Art der Wirkung	Beschreibung der Betroffenheit
Baubedingt	Verlust von alten Obstbäumen, von kleinflächigen Feldgehölzen, Ruderalvegetation und kleinflächiger Saumvegetation
Anlagebedingt	Dauerhafter Verlust von Biotopen durch Versiegelung (überwiegend Straßenbau),
Betriebsbedingt	-
Wechselwirkungen	Biotope zu: Boden (Lebensraum), Wasser (Lebensnotwendige Ressourcen), Klima/ Luft (Beeinflussung des Lebensraumes)

#### Bewertung der Betroffenheit

Es sind Vögel und Fledermäuse als streng geschützte Arten betroffen. Ebenso Biotope und biologische Vielfalt besonders in den südöstlichen Bereichen des Plangebietes.

Unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen (Dachbegrünung, Anlage von Feldgehölzen, planintern und Aufstellung eines Totholztorsos auf externen Flächen) kann der Eingriff als gering eingestuft werden.

Insgesamt können die Eingriffe in das Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen in Kap. 6, **als gering und damit als unerheblich in das Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt eingestuft werden.**

### Schutzgut Landschaftsbild

#### Beschreibung der Betroffenheit:

**Tab. 6.3: Betroffenheit Landschaftsbild**

Art der Wirkung	Beschreibung der Betroffenheit
Baubedingt	Beeinträchtigung durch Baustellenbetrieb und optische Bodenveränderungen
Anlagebedingt	Großflächige und hohe Bebauung im Übergang zur offenen Landschaft
Betriebsbedingt	-
Wechselwirkungen	Landschaftsbild zu: Mensch (Veränderung durch Bebauung und Nutzung), Arten und Biotope (Strukturveränderung)

#### Bewertung der Betroffenheit

Die mittlere Empfindlichkeit des Landschaftsbildes beruht auf die Lage und den Umfang der zulässigen Bebauung direkt im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Durch die aufgeführten Maßnahmen (Eingrünung der Freiraumflächen mit einer größeren Anzahl hochstämmiger Bäume) kann der Eindruck des sogenannten Übergangsbereichs vorgezogen werden, um das Gebäude besser in die Landschaft zu integrieren.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild ist durch die geplante Bebauung mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Diese verbleiben jedoch unter der Erheblichkeitsschwelle, wenn die aufgeführten Maßnahmen umgesetzt werden.



## 5.2 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Tab. 7: Erhebliche Umweltauswirkungen

betreffendes Schutzgut	Erheblichkeit
<b>Boden</b>	Die Auswirkungen auf den Boden sind <b>erheblich</b> . Es liegt ein Eingriff nach dem BNatSchG § 14 ff vor.
<b>Arten, Biotop u. biolog. Vielfalt</b>	Insgesamt können die Eingriffe in das Schutzgut Arten, Biotop und biologische Vielfalt unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen <b>als gering und damit als unerheblich eingestuft werden</b> .
<b>Landschaftsbild</b>	Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild ist durch die geplante Bebauung mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Diese verbleiben jedoch <b>unter der Erheblichkeitsschwelle</b> , wenn die aufgeführten Maßnahmen umgesetzt werden.

## 6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Nach § 15 BNatSchG und § 21 NatSchG BW ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und soweit erforderlich dem Ausgleich von erheblichen Eingriffen.

Aufgeführte Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung werden übernommen.

Wenn nicht extra aufgeführt werden die Maßnahmen planintern umgesetzt.

### 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Schutzgutes Boden

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- ✚ Ausführung der Bodenarbeiten nach DIN 19731 und DIN 18915
- ✚ Erdmassenberechnungen sind getrennt nach Bodenart durchzuführen
- ✚ Separierung von natürlichem Ober- und Unterboden (Lagerung, Einbau und Wiederverwendung)
- ✚ Möglichst Wiederverwendung des Bodens im Plangebiet
- ✚ Fachgerechte Lockerung des verdichteten Oberbodens
- ✚ Parkplatzflächen und Terrassen sind mit versickerungsfähigem Rasenfugenpflaster anzulegen
- ✚ Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.
- ✚ Abstandsflächen zwischen Gebäude und freier Landschaft sind einzuhalten (LBO § 5 F = 0,125)

### Kompensationsmaßnahmen

- ✚ Dachbegrünung der Gebäude (1.535 m<sup>2</sup> + 3.043 m<sup>2</sup>) mit einer Substratdicke von mindestens 10-12 cm.



### Kompensationsmaßnahmen extern

- ✚ Aufwertung minderwertiger Böden durch hochwertigen Oberboden. Hierzu soll hochwertiger Oberboden von ca. 8.000 m<sup>2</sup> auf Ackerflächen im Gewinn Sprantal mit einer Auftragsdicke bis 20 cm überdeckt werden (genehmigungspflichtig von der Unteren Naturschutzbehörde).

## **6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Durch planerische Vorgaben können erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- ✚ **Gehölzrodungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar**  
Gehölzrodungen für das Bauvorhaben sind außerhalb der Vegetationsperiode und damit auch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden. Entsprechend der gesetzlichen Regelungen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG dürfen Hecken, Bäume und Gebüsche nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, gerodet oder auf andere Weise zerstört, abgeschnitten oder erheblich beeinträchtigt werden. Andere Zeiträume bedürfen einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Behörden.
- ✚ **Räumung der südlichen Bäume entlang des Feldweges**  
Die Räumung der Bäume entlang des kleinen südlichen Feldweges ist erst unmittelbar vor Umsetzung des Straßenausbaus durchzuführen (Lage der 9 Bäume s. Bestandskarte im Anhang). Diese Bäume gehören zur Leitlinie der Fledermäuse nach Westen in ihr Jagdrevier und sind erst nach Umsetzung der CEF-Maßnahme (Pflanzung von 3 größeren Bäumen siehe Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) zu fällen.
- ✚ **Absuche entlang des südlichen Feldweges nach Eidechsen**  
vor Umsetzung des Straßenneubaus in diesem Bereich. Da es zu Veränderungen in der Besiedelung bis zum Zeitpunkt des Straßenneubaus kommen kann, sind aktuelle Eidechsenuntersuchungen kurz vorher durchzuführen, um festzustellen, ob eine Besiedelung stattgefunden hat und um entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.
- ✚ **Tageszeitliche Baubeschränkungen**  
Alle Arbeiten von Anfang März bis Mitte November sind im Geltungsbereich nur bei Tageslicht durchzuführen, zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulationen.
- ✚ **Gehölzabpflanzungen im Süden und Westen des Plangebietes**  
Um einer Lichtverschmutzung entlang des Flug-Korridors im Süden entgegenzuwirken, ist parallel zum Feldweg, bzw. zum späteren Straßenausbau, ein breiter und dichter Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen, der sich noch so weit wie möglich als Puffer im Südwesten und im Nordwesten fortsetzen soll (Pflanzgebotsfläche 1.672 m<sup>2</sup>, siehe Freiflächenplan).

- ✚ **Außennutzung und Lichteinflüsse in der obersten Etage nach Westen vermeiden**  
Eine Außennutzung sowie Lichtausstrahlungen in der obersten z.T. offenen Etage sollten sich nicht nach Westen in die freie Landschaft ausrichten, bzw. sind zu vermeiden.
- ✚ **Keine Nord-Süd-Wegeverbindung zwischen Plangebiet und Landschaftsschutzgebiet**  
Auf eine Wegeverbindung zwischen dem angrenzenden Schutzgebiet im Westen und der Planfläche ist zu verzichten.
- ✚ **Insektenfreundliche Beleuchtung**  
Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Beleuchtungskörper sollten so konstruiert sein, dass das Licht nach unten ausgesendet wird (kein Streulicht). Bei LED-Leuchtmittel ist auf eine niedrige Farbtemperatur zu achten, da weißes Licht blendet und von einigen Fledermausarten gemieden wird.
- ✚ **Straßenbeleuchtung**  
Die Lichtverschmutzung gilt auch für die Straßenbeleuchtung. Hier sind entlang der neu zu bauenden Straße im Süden LED-Leuchtmittel mit niedriger Farbtemperatur zu verwenden.

#### Kompensationsmaßnahme extern

- ✚ **Umsetzen eines abgestorbenen Obstbaumes (Totholzbaum)**  
Der Birnbaum (Lage s. Bestandskarte im Anhang) ist vor Räumung der Fläche zum Ausbau der südlichen Straße umzusetzen. Hierzu ist der Stamm als Torso mit einer Höhe von ca. 2,50 m im Bereich einer Biotoplanlage in Bretten-Gölshausen wieder aufzustellen. Absprachen mit der Biologischen Baubetreuung-Monitoring sind notwendig.

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)

- ✚ Vor Fällung der alten Obstbäume an der südlichen Straße sind 3 etwas größere Vogelkirschen (*Prunus avium*, Stu 20/25 4xv) im Pflanzgebotstreifen, wie im Freiraumplan angegeben, so bald als möglich zu pflanzen, um die Leitlinie der Fledermäuse ohne Unterbrechung zu erhalten.

### **6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes**

Durch planerische Vorgaben können Umweltauswirkungen vermindert werden.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- ✚ **Laubbaumpflanzungen entlang des Straßengrüns der südlichen Straße**  
In der Verkehrsgrünfläche der auszubauenden südlichen Straße sind alle 10 m 6 heimische großkronige Laubbäume in der Qualität STU 18/20 zu pflanzen. Im Bereich des angrenzenden südöstlich geplanten Parkhauses sind 2 Bäume (s.o.) zu pflanzen. Hier kann aus Platzgründen auf Laubbäume in Säulenform zurückgegriffen werden.

✚ **Laubbaumpflanzung entlang des Straßengrüns der Edisonstraße**

In den drei Verkehrsgrünflächen der erweiterten Edisonstraße sind jeweils 2 hochstämmige Bäume (STU 18/20) zu pflanzen. Hier sind Winterlinden (*Tilia cordata*) zu bevorzugen, um die schon südlich vorhandenen zu ergänzen und somit den Charakter einer einseitigen Allee aufzubauen bzw. weiterzuführen.

✚ **Eingrünung der Freifläche**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 45 hochstämmige Bäume zu pflanzen. Davon ist die Hälfte mit gebietsheimischen Laubbäumen aus der Liste im Anhang zu nehmen. Bei der anderen Hälfte können auch sogenannte Stadtklimabäume wie z.B. der Amber-Baum (*Liquidambar*) verwendet werden, was durchaus in den Pflanzbeeten der Stellplätze passend wäre. Alle Bäume sind in der Pflanzgröße STU 18/20 zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 (1) 25a und b BauGB).

✚ **Pflanzen eines Wallnussbaumes**

In der südwestlichsten Ecke des Plangebietes ist im Übergangsbereich zur freien Landschaft ein Wallnussbaum (STU 18/20) zu pflanzen (s. Freiflächenplan). Die genaue Lage ist aufgrund verlegter größerer Rohre vorher vor Ort zu überprüfen und festzulegen.

---

## 7 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Nach § 15 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in der betroffenen Großlandschaft in gleicher Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Verbal-argumentativ sind in den vorherigen Kapiteln die einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand und bei Durchführung der Planung bearbeitet worden. Zur quantitativen Beurteilung der durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter und des erforderlichen Ausgleichsumfangs wird das Bewertungsverfahren der Ökokonto-Verordnung in Kombination mit der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Schutzgut Boden (LUBW 2012) sowie dem Biotopschlüssel Arten, Biotope, Landschaft (LUBW 2018) verwendet.

Der Geltungsbereich beträgt **18.016 m<sup>2</sup>**. Für die Berechnung des Eingriffs wird der vorläufige Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde gelegt.

### 7.1 Schutzgut Boden

Ein wesentliches Kriterium für den Eingriffsumfang stellt die Inanspruchnahme von Flächen für Gebäude, Zufahrten und Bedarfsstraße sowie Stellplätzen dar.

Aktuell wird der wesentlichste Anteil des Plangebietes ackerbaulich intensiv genutzt.



Tab. 8: Bilanzierung Boden: Bestand

Bestand	Boden			
	Fläche m <sup>2</sup>	Boden Wert- stufe	Grund wert Ökop.	Ökop. gesamt
	a	b	c	f
Pararendzinen aus Löss	16.382	3	4	196.584
Versiegelte Flächen, ohne Boden	1.634	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>18.016</b>			<b>196.584</b>

Die Bodenwertstufe (b) setzt sich aus dem Ergebnis der Bodenbewertung in Kap. 42 zusammen, die mit dem Grundwert Ökopunkte (c) multipliziert wird und mit der Fläche die Gesamtökopunkte (f) ergibt.

Tab. 9: Bilanzierung Boden: Planung

Planung	Boden			
	Fläche m <sup>2</sup>	Boden Wert- stufe	Grund wert Ökop.	Ökop. gesamt
	a	b	c	f
Versiegelte Flächen, Flächen ohne Boden	11.176	0	0	0
Unbeeinträchtigte Flächen	3.603	3	4	43.236
Dachbegrünung auf 10-12 cm Substratschicht	3.237	0	2	6.474
<b>Summe</b>	<b>18.016</b>			<b>49.710</b>

**Boden- Bilanz: Bestand / Planung: - 146.874 ÖP**

## 7.2 Schutzgut Biotope

Tab. 10: Bilanzierung Biotope: Bestand

Code	Bestand Flächennutzung/ Biotoptyp	Biotope		
		Fläche m <sup>2</sup>	Öko- punkte / m <sup>2</sup>	Ökopunkte Gesamt
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, brach	156	0,8x13	1.622
35.12	Saumvegetation mittlerer Standorte	37	0,8x19	562
35.11	Nitrophytische Saumvegetation mit Brombeere	108	12	1.296
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	450	11	4.950
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	15.153	4	60.612
41.22	Feldhecke mit eingestreuten Bäumen	463	17	7.871
60.21	Versiegelte Straßen	1.245	1	1.245
60.23	Schotterfläche/ Parkplatz	389	2	778
60.53	Bodendecker-Anpflanzung	15	4	60
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>18.016</b>		<b>78.996</b>

Bestand 9 heimische Bäume	Biotop Code	STU cm	Öko punkte	Ökopunkte Gesamt
1. Birne, ökol. wertvoll	45.30b	180	6	1.080
2. Birne, ökol. wertvoll	45.30b	270	6	1.620
3. Apfel, ökol. wertvoll	45.30b	210	6	1.260
4. Apfel	45.30b	150	6	900
5. Birne	45.30b	170	6	1.020
6. Berg-Ahorn	45.30b	130	6	780
7 Spitz-Ahorn	45.30a	2x 40	7	560
8. Spitz-Ahorn	45.30a	50	7	350
9. Spitz-Ahorn	45.30a	95	7	665
<b>Summe</b>				<b>8.235</b>

**Biotope und Bäume: Bestand**

78.996  
+ 8.235  
87.231

Tab. 11: Bilanzierung Biotope: Planung

Code	Planung Flächennutzung/ Biotoptyp	Biotope		
		Fläche m <sup>2</sup>	Öko- punkte / m <sup>2</sup>	Ökopunkte Gesamt
41.22	Feldhecke aus heimischen Sträuchern	1.671	17	28.407
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	5.838	1	5.838
60.21	Versiegelte Straßen	3.321	1	3.321
60.22	Gepflastere Flächen (wasserdurchlässig)	2.017	2	4.034
60.50	Kleine Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	684	4	2.736
60.50	Kleine Grünflächen (Gestalterische Grünflächen)	1.248	4	4.992
60.50	Dachbegrünung auf 10-12 cm Substratschicht	3.237	4	12.948
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>18.016</b>		<b>62.276</b>

Planung	Biotop Code	STU cm	Öko punkte	Ökopunkte Gesamt
<b>Planung 40 heimische Bäume</b>				
20 auf mittelwertige Biotope +7,5 STU nach 25 Jahren	60.50a	18/20 19 +7,5	8	212x20= 4.240
3 als CEF +7,5 STU nach 25 Jahren	41.10b	20/25 22 +7,5	6	177x3= 531
1 Wallnuss +7,5 STU nach 25 Jahren	45.10b	18/20 19 +7,5	6	159
16 Straßenbäume +7,5 STU nach 25 Jahren	60.50a	18/20 19 +7,5	7	186x16= 2.976
<b>Zwischensumme</b>				<b>7.906</b>
<b>Planung 22 nicht heimische Bäume</b>				
22 kleinen Grünflächen +7,5 STU nach 25 Jahren	60.50a	18/20 19 +7,5	6	159x22= 3.498
<b>Summe</b>				<b>11.404</b>

<b>Biotope und Bäume: Planung</b>	<b>62.276</b>
	<b>+ 11.404</b>
	<b>73.680</b>

<b>Biotop- Bilanz: Bestand / Planung: .</b>	<b>- 13.551 ÖP</b>
---	--------------------

### 7.3 Verbleibender Ausgleichsbedarf

Nach Bilanzierung der planungsgebietsinternen Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Defizit von **- 160.425 Ökopunkten**, welches über eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden muss.

### 7.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das Defizit kann ausgeglichen werden, indem mit dem im Baugebiet auf den bebauten und versiegelten Flächen der nicht benötigte hochwertige Oberboden von ca. 8.000 m<sup>2</sup> für die Aufwertung einer niedrigwertigen Bodengüte verwendet wird. Als geeignete Äcker könnten dazu Bereiche im Gewinn "Äußere Ebene im Sprantal" herangezogen werden, mit einer Auftragshöhe bis 20 cm. Hierzu ist im Laufe der weiteren Planung die Untere Naturschutzbehörde heranzuziehen und ein Bodenmanagement aufzustellen. Sollte diese Maßnahme nicht möglich bzw. umsetzbar sein, sollte das Defizit durch schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Die Möglichkeit bzw. Notwendigkeit weiterer externer Ausgleichsmaßnahmen wird bis zur Bebauungsplanentwurfssfassung geprüft.

## 8 Planungsalternativen

### 8.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet entsprechend seines derzeitigen Bestandes bestehen und die vorab genannten Umweltauswirkungen werden nicht eintreten. Die geplante Bebauung, Lichtverschmutzung und Versiegelung wird nicht erfolgen. Hinsichtlich des Zustandes der Schutzgüter ist bei Nichtdurchführung der Planung von keiner großen Veränderung der bestehenden Situation auszugehen.

Für den Nullfall sind keine anderweitigen Planungen bekannt, die den derzeitigen Zustand verändern bzw. beeinflussen könnten.

Die bestehende Immissionsbelastung bleibt durch die weiterhin gegebene Verkehrsnutzung der Edisonstraße bestehen.

### 8.2 Standortalternativen

Die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB schreibt im Rahmen der Umweltprüfung die Suche nach möglichen Standortalternativen für das geplante Baugebiet vor. Es kommen nur solche alternativen Standorte in Frage, die zu einer Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen führen.

Bei der Siedlungsentwicklung sind nach Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg vorrangig die vorhandenen Potenziale an Brach-, Konversions- und Altlastenflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nützen. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.

Alternativen, die den Ansprüchen des Bauvorhabens genügen, sind innerhalb des Stadtbereichs von Bretten mit einer ähnlich guten Verkehrsanbindung und Flächengröße auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gefunden worden, bzw. nicht vorhanden. Aus Gründen des bestehenden Bürogebäudes der Firma Seeburger am östlichen Rand des jetzigen Plangebietes, können alle baulichen Bedürfnisse direkt angrenzend umgesetzt werden und es kommt zu einer späteren Zentrierung aller Nutzungsformen und Nutzungsansprüche, die sonst in dieser Form und Zentriertheit nicht möglich wären.

Eine in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeit ergibt sich somit nicht.

---

## 9 Sonstige Angaben

### 9.1 Hinweise auf methodische Schwierigkeiten

Aufgrund der kurzfristigen Beauftragung der Aufstellung des Umweltberichtes mit zeitlichen Vorgaben erfolgten die Abstimmungen nur in diesem kurzen Zeitrahmen. Ersatzflächen zur Kompensation des Defizits, konnten nicht abschließend festgelegt werden. Die vorgesehene Maßnahme zur Verwertung des hochwertigen Oberbodens zur Aufbringung und Verbesserung von Ackerflächen konnte aufgrund fehlender Daten auch nicht weiter konkretisiert werden.

Lärmtechnische Untersuchungen erfolgen erst nach der Vorentwurfsphase und sollen zum Bebauungsplanentwurf vorliegen. Das Bodengutachten stand zur Zeit der Aufstellung des Umweltberichtes noch nicht zur Verfügung.

Eventuelle Ergebnisse über einen Grundwasseranschnitt können erst nach Vorlage eingearbeitet werden. Für das Schutzgut Wasser lagen nur wenig spezifische Daten vor.

## 9.2 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die zuständigen Ämter der Gemeinde im Rahmen ihrer Tätigkeit die ordnungsgemäße Anlage und Pflege der durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung und Bewältigung von mit der Planung einhergehenden natur- und umweltschutzfachlichen Beeinträchtigungen.

### Unterhaltungszeitraum

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach § 15 Abs. 4 BNatSchG in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Der Unterhaltungszeitraum ist durch die zuständige Behörde im Zulassungsbescheid festzusetzen. Verantwortlich für die Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.

### Monitoring

Die Funktionalität der CEF-Maßnahme ist durch ein Monitoring für 3 Jahre gutachterlich zu prüfen. Die Berichte sind unaufgefordert der Naturschutzbehörde zu übersenden.

### Umsetzung und Pflege der Maßnahmen

Die Umsetzung und Pflege von festgesetzten Maßnahmen sind von der zuständigen Behörde zu überprüfen.

---

## 10 Zusammenfassung

Die Stadt Bretten plant die Aufstellung des Bebauungsplans "Edisonstraße, II Abschnitt" mit einem Geltungsbereich von ca. 1,8 ha zur Erweiterung von Gewerbeflächen und einem Sondergebiet Hotel für den ortsansässigen Konzern Seeburger, der sein Verwaltungsgebäude direkt angrenzend hat.

Bei der Bauleitplanung ist eine Umweltprüfung gesetzlich vorgeschrieben, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht besteht regelmäßig aus

- ✚ Einleitung
- ✚ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes
- ✚ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung
- ✚ Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen
- ✚ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit Kompensationsmaßnahmen bei einem Defizit.

In der Grünordnung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung konkretisiert durch Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan und es werden Maßnahmen aufgeführt, die im weiteren Umsetzungsverfahren zu beachten sind.



Der spezielle Artenschutz nach § 44 BNatSchG wurde in einem gesonderten Verfahren getrennt abgearbeitet. Es treten keine Verbotstatbestände unter Einhaltung von aufgeführten Maßnahmen auf, die im Umweltbericht übernommen wurden.

Zusammenfassend ist bei der Umsetzung der Planung das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigt. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind innerhalb einer angemessenen Frist unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen. Im vorliegenden Fall lässt sich das Defizit bei dem Schutzgut Boden nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichen.

Die in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgenommene Berechnung ergibt, dass für das Schutzgut Biotop ein Defizit von - 13.551 Ökopunkten besteht und für das Schutzgut Boden ein Defizit von - 146.874, das sind zusammen ein **Minus von 160.425 Ökopunkten**. Für einen Ausgleich sind dazu Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes erforderlich. Eine Auflistung möglicher externer Maßnahmen wird zurzeit erarbeitet und wird mit dem Bebauungsplanentwurf vorgelegt.

## Grünordnung

### 11 Grünordnerische Festsetzungen für den Planvollzug

Ein Freiflächenplan liegt dem Bebauungsplan bei. Ein Grünordnungsplan wurde nicht erstellt. Die erarbeiteten Hinweise zur Grünordnung im Rahmen der Freiflächenplanung mit Abstimmungen sind Bestandteile des Berichts.

Zur Neugestaltung und Begrünung des Gebietes werden im Plangebiet folgende Pflanzgebote bzw. grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine ausreichende Durchgrünung und ein attraktives Wohnumfeld unter der Berücksichtigung der Übergangslage zur freien Landschaft sichern sollen.

#### Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation

##### *Innerhalb des Baugebietes*

- ✚ Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegen sprechen (§ 9 (1) 20 BauGB).
- ✚ Flachdächer von den Gebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen (§ 9 (1) 25a BauGB).
- ✚ Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 45 hochstämmige Bäume zu pflanzen. Davon ist die Hälfte (23 Stück) als gebietsheimische Laubbäume aus der Liste im Anhang zu nehmen. Bei der anderen Hälfte können auch sogenannte Stadtklimabäume wie z.B. der Amber-Baum (Liquidambar) verwendet werden, was gerade in den Pflanzbeeten zwischen den Stellplätzen geeignet wäre. Alle Bäume sind in der Pflanzgröße STU 18/20 zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB).
- ✚ Zur Stellplatzbegrünung sind nach jedem 5. Stellplatz großkronige Laubbäume (STU 18/20) in Pflanzbeeten mit einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 (1) 25a und b BauGB). Baumschutzroste aus Metall oder Baumschutzplatten aus

Beton sind zulässig, sofern diese eine durchlüftete und wasserundurchlässige Fläche von 6 m<sup>2</sup> sicherstellen.

- ✚ In der südwestlichsten Ecke des Plangebietes ist (zusätzlich zu den o.g. mindestens 45 hochstämmigen Bäumen) im Übergangsbereich zur freien Landschaft ein Walnussbaum (STU 18/20) zu pflanzen (s. Freiraumplanung). Die genaue Lage ist aufgrund verlegter größerer Rohre vorher vor Ort zu überprüfen und festzulegen.
- ✚ Pflanzgebotsflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern der Liste im Anhang abzupflanzen in der Mindest-Pflanzqualität: 3-5 Triebe, 100/150 cm. Eingestreut können hier Bäume, bevorzugt Obstbäume (STU 18/20), gepflanzt werden.
- ✚ In den Verkehrsgrünflächen der erweiterten Edisonstraße sind jeweils 2 hochstämmige Bäume (insgesamt 6 Stück, STU 18/20) zu pflanzen. Hier sind Winterlinden (*Tilia cordata*) zu bevorzugen, um die schon südlich vorhandenen zu ergänzen und somit den Charakter einer einseitigen Allee aufzubauen.  
In der Verkehrsgrünfläche der auszubauenden südlichen Straße sind alle 10 m (10 Stück) heimische großkronige Laubbäume in der Qualität STU 18/20 zu pflanzen, außer im Bereich des angrenzenden südöstlich geplanten Parkhauses. Hier kann aus Platzgründen auf Laubbäume in Säulenform zurückgegriffen werden (§ 9 (1) 25a BauGB).
- ✚ die nicht überbauten oder befestigten Baugrundstücksflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen (§ 178 BauGB und § 74 Abs. 1, 1 LBO).
- ✚ Alle Pflanzungen sind spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Trockenheit zu bewässern.

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)

##### *Innerhalb des B-Planes*

- ✚ Vor Fällung der alten Obstbäume an der südlichen Straße sind 3 etwas größere Vogelkirschen (*Prunus avium*, StU 20/25 4xv) im Pflanzgebotsstreifen, wie im Freiraumplan angegeben, so bald als möglich zu pflanzen.

#### Weitere Hinweise

- ✚ Rodungsarbeiten, Baumfällungen und spätere Pflegeschnitte an den Strauchabpflanzungen, sind nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel, zulässig. Damit wird eine erhebliche Störung oder Tötung der streng geschützten europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG vermieden. Ausnahmen bedürfen einer Beantragung bei den zuständigen Behörden.
- ✚ Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulationen sind alle Arbeiten (Geländevorbereitungen und Bauarbeiten) in der Zeit zwischen Anfang März und Mitte November außerhalb der nächtlichen Aktivitäten der Fledermäuse, also bei Tageslicht durchzuführen.
- ✚ Sollten Solaranlagen auf den begrünten Dachflächen installiert werden, ist darauf zu achten, dass diese die bepflanzten Bereiche nicht zerstören. Größere Abschattungen der bepflanzten Bereiche (Licht- und Niederschlagsmangel) können zu Verlusten der Dachbegrünung führen.

## 10 Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017.

Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG, 2019): Stadtklimabäume - geeignete Habitate für die urbane Insektenvielfalt?. Institut für Stadtgrün und Landschaftsbau, Veitshöchheim.

Braun, M./ Dieterlen, F. (Hrsg.): (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs - Band 1: Allgemeiner Teil Fledermäuse (Chiroptera). Im Rahmen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg. Ulmer, Stuttgart.

Breunig, T., Vogel, P. (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Abgestimmte Fassung. Institut für Botanik und Landschaftsskunde. Karlsruhe.

Dengler, C. (2008): Oberbodenauftrag als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme - Ein Konzept mit Zukunft?, Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Stuttgart.

Dietz, C., von Helversen, O. und Nill, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas - Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. Kosmos Naturführer.

Gerhards, I (2002): Naturschutzfachliche Handlungsempfehlungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. BfN, Bonn-Bad Godesberg.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Nachhaltige Außenbeleuchtung - Informationen und Empfehlungen für Industrie und Gewerbe. Broschüre vom Land Hessen.

Hölzinger, J. (Hrsg.) (1997): Die Vögel Baden-Württembergs - Singvögel 2. Im Rahmen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg. Ulmer, Stuttgart.

Krampl, R. (2016): Bedeutung von Flachdächern für den Bruterfolg der Haubenlerche (*Galerida cristata*) an ausgewählten Standorten in Wien. Wien.

LANA (1996): Methodik der Eingriffsregelung (Teil III), Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung. Hannover.

Landeshauptstadt Düsseldorf (2016): Zukunftsbaumliste Düsseldorf.

Landesverband für Vogelschutz in Bayern e.V. LBV (2017): Artenvielfalt fördern auf dem Gründach. München.

LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. - Arbeitshilfe-. Bodenschutz 24. Karlsruhe.

LUBW (2014): Untersuchungen zur Kühlwirkung und der Niederschlagsretention der extensiven Dachbegrünungsvegetation. Reihe KLIMOPASS- Berichte. Karlsruhe.

LUBW (2018): Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 5. ergänzte und überarbeitete Auflage. Karlsruhe.

LUBW (2018): Bodenzustandsbericht Region Stuttgart. Karlsruhe.

LUBW (2019): Merkblatt Bodenauffüllungen. Bodenschutz 26. Karlsruhe.

Regierungspräsidium Karlsruhe (1999): Landschaften und Böden im Regierungsbezirk Karlsruhe. Karlsruhe.

Regionalverband Mittlerer Oberthein (2019): Landschaftsbild - Landschaftsbildräume: Beschreibung und Leitmotive, Ergänzende Materialien zum Landschaftsrahmenplan; Stand: Mai 2019.

Regionalverband Mittlerer Oberthein (2019): Landschaftsbild - Landschaftsbildräume: Bewertungsschlüssel, Ergänzende Materialien zum Landschaftsrahmenplan; Stand: Mai 2019.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2017): Fledermausquartiere an Gebäuden. Dresden.

Schmid, H. W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Sternenpark Rhön (2017): Handlungsempfehlungen für Umrüstungen der öffentlichen Straßenbeleuchtung und Parkplätzen.

Südbeck, P./ Andretzke, H./ Fischer, S., Gedeon, K./ Schokone, T./ Schröder, K./ Sudfeldt, C., (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.