
Begründung (Vorentwurf)

zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2005 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim für die Darstellung / Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplans der Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen

bestehend aus Teil A – Planungsbericht und Teil B - Umweltbericht

in der Fassung vom 30.07.2026

Teil A - Planungsbericht

I. Planung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ mit der Vergrößerung des Geltungsbereichs eine Ausdehnung in den bisher unbeplanten Außenbereich vorgenommen wird und dies nicht den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans 2005 entspricht, ist die Durchführung eines punktuellen Änderungsverfahrens erforderlich. Das Plangebiet befindet sich nordöstlich von Bretten auf der Gemarkung Gölshausen am Nordwestrand des Industriegebiets Gölshausen.

Im Norden wird das Plangebiet durch die B 293, im Südosten durch die Straße Steinäcker und im Osten durch die gewerblich genutzten Gebäude entlang der Straße Steinäcker begrenzt. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Ein Teilbereich des Plangebiets des zukünftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „IG Gölshausen V. Abschnitt - 1. Änderung und Erweiterung“ und ist derzeit als öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken für Retention ausgewiesen. Im östlichen Bereich des Bebauungsplans ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Bebauungsplan erlangte 2002 Rechtskraft.

1.2 Gebietsgröße und Bestandssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha. Die Erweiterungsfläche besteht zum Teil aus landwirtschaftlicher Fläche. Westlich der Straße Steinäcker gibt es bereits ein Regenrückhaltebecken. Im Nordosten befindet sich das Betriebsgelände einer Spedition. Westlich des Beckens schließt eine seit längerem brach liegende Ackerfläche an.

Die Topografie ist im Bereich des Plangebietes relativ gering ausgeprägt, äußerst relevante, unüberwindbare Höhenunterschiede gibt es nicht. Die Höhenlage beträgt ca. 212 m ü. NN.

Das Plangebiet wird derzeit teilweise landwirtschaftlich (Acker, Grünland, einzelne Baumstandorte) genutzt, abgesehen vom Regenrückhaltebecken RRB II West und dem Betriebsgelände einer Spedition.

2. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung:

Die Stadt Bretten plant im Bereich Steinäcker in Gölshausen den Bau eines neuen Feuerwehrhauses mit Fahrzeughalle, nördlich an eine geplante Erweiterung des Regenrückhaltebeckens RRB II und westlich an das Industriegebiet angrenzend. Im Zuge der weiteren Entwicklung dieses Plangebietes soll auch der Flächennutzungsplan 2005 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim (FNP) in diesem Bereich geändert werden. Ziel der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans ist vorrangig die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung des neuen Feuerwehrstandorts Gölshausen. Ferner soll in diesem Planbereich eine Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens sowie die bauplanungsrechtliche Absicherung eines Teils des Unternehmensstandorts einer Spedition berücksichtigt werden.

Feuerwehr Gölshausen

Entsprechend dem Feuerwehrbedarfsplan der Vorlage der Stadt Bretten (Vorlage 165/2019) entspricht das Feuerwehrhaus in Gölshausen mit dem Baujahr 1964 „nicht der geltenden DIN“. Danach sei ein Neubau an einem anderen Standort zwingend notwendig.

Als geeigneter Standort für ein neues Feuerwehrhaus in Gölshausen entsprechend den Einsatzerfordernissen (Einsatzzeiten, auch im Kontext mit den anderen Feuerwehren der Kernstadt und den Stadtteilen) wurde ein Bereich am Nordwestrand des Industriegebiets Gölshausen neben der o.g. Spedition ermittelt. Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau dieser Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Bretten Abt. Gölshausen zu schaffen.

Erweiterung Regenrückhaltebecken

Im Zuge der Hochwasserschutzplanungen der Stadt Bretten ist im Rahmen des Hochwasserschutzes für Gölshausen eine Erweiterung des südlich des Betriebsgeländes der Spedition vorhandenen Regenrückhaltebeckens in westlicher Richtung vorgesehen. Hierbei wurden die Planungen des Büros Wald + Corbe übernommen.

Anpassung an Bestand

Im Zuge der FNP-Änderung werden die westlich des vorgesehenen Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans liegenden Flächen in ihrer Darstellung an den Bestand angepasst (Neudarstellung Fläche für Landwirtschaft).

3. Planverfahren

Für die Flächennutzungsplanung in der Stadt Bretten ist die Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim zuständig. Beschlussfassungen erfolgen im gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft.

Maßgeblich ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der ersten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim bzw. FNP 2005 für den Planungszeitraum 2000 bis 2015, der seit 31. März 2005 wirksam ist. Da die Planungsabsicht nicht mit den aktuellen Darstellungen des FNP 2005 übereinstimmt und es sich um eine räumlich begrenzte Standortplanung handelt, ist die Durchführung eines punktuellen Änderungsverfahrens erforderlich. Dieses soll im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Bei der Planung handelt es sich um eine teilweise Ausdehnung in den Außenbereich in nördlicher und westlicher Richtung. Im Zuge der Entwicklung dieses Gebietes soll das Bebauungsplanverfahren ebenfalls gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren durchgeführt und das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans auf Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben werden (Parallelverfahren).

Dies bedeutet u.a., dass eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen sind.

Für eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie für die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird ein Vorentwurf als Grundlage vorgelegt. Zum Vorentwurf erfolgt voraussichtlich im August / September 2026 das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Zum Plangebiet wird durch die Stadt Bretten parallel das Bebauungsplanverfahren „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ betrieben.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Bretten befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg innerhalb des Verdichtungsraums der Region Karlsruhe und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt am Knotenpunkt der Landesentwicklungsachsen Karlsruhe – Pfinztal – Bretten – Eppingen – Heilbronn und Germersheim – Bruchsal – Bretten – Illingen.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Karlsruhe vom 28.05.2025 (seit 15.12.2025 in Kraft) ist die Stadt Bretten als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Stadtteil Gölshausen gehört zu dem im Regionalplan dargestellten Siedlungsschwerpunkt Bretten. In Ergänzung der Achse des Landesentwicklungsplans Bruchsal - Bretten - Mühlacker verbindet die Regionale Entwicklungsachse Germersheim - Philippsburg - Graben-Neudorf - Bruchsal als Verlängerung die nördliche Region mit dem südpfälzischen Raum. In der aktuell geltenden Raumnutzungskarte des Regionalplans 2025 der Region Karlsruhe ist der Planungsbereich zwischen der B 293 und der südlich verlaufenden Schienenstrecke für den überregionalen und regionalen Verkehr nahezu vollständig als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung (Bestand), also restriktionsfrei, ausgewiesen. Lediglich ein kleiner restlicher

Randbereich ist als Vorrangfläche für die Landwirtschaft und als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Dieser nördlich der vorgesehenen Feuerwehr liegende Bereich wird aber durch die Planung nicht tangiert. Des Weiteren ist in der Raumnutzungskarte südlich der Erweiterungsfläche der Ausbau der Kraichgaubahn nachrichtlich dargestellt.

Regionalplanerische Vorgaben werden durch die Planung nicht verletzt. Der Planung stehen keine Festlegungen des Regionalplans 2025 entgegen. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

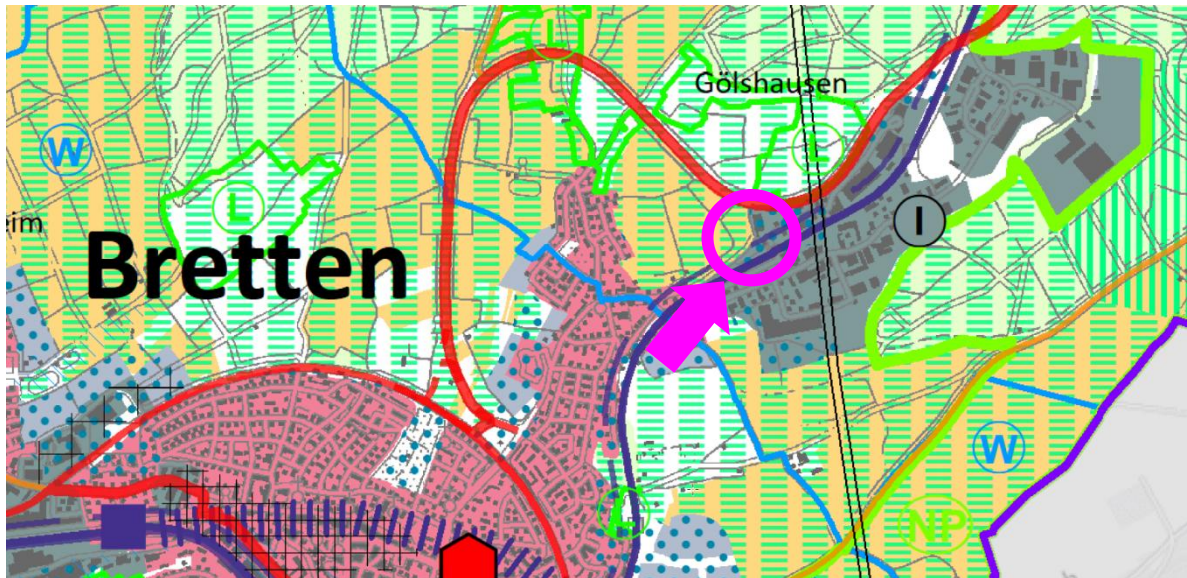


Abbildung: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Verbands Region Karlsruhe vom 13. Mai 2025 mit Kennzeichnung des Plangebiets (Kreis + Pfeil)

5. Flächennutzungsplan

5.1 Darstellungen des wirksamen FNPs

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2005 ist der östliche Teil als gewerbliche Baufläche (G) und der westliche Teil des Geltungsbereichs als Sondergebiet (S) „Vereine“ dargestellt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist auf der Nordseite durch die Bundesstraße B 293, auf der Nordwestseite durch Flächen für die Landwirtschaft, auf der Südseite durch die Bahnlinie Heilbronn-Bretten und auf der Ostseite durch weitere gewerbliche Bauflächen (G) festgelegt.

Der künftige Bebauungsplan weicht hinsichtlich der Nutzungsart von den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2005 teilweise ab, da eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt werden soll. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Abbildung: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung des B-Plangebiets (orange markiert) und Anpassung an Bestand (gelb markiert).

5.2 Geplante Darstellung des FNP

Der FNP in diesem Bereich soll im Parallelverfahren zum o.g. Bebauungsplanverfahren geändert werden.

Die künftige bzw. geänderte Darstellung des Gebiets auf der Grundlage des oben aufgeführten Bebauungsplans ist aus dem beigefügten Planauszug FNP, geplante Neuausweisung, Stand Juni 2026, ersichtlich.

Die Errichtung einer Feuerwache ist städtebauliches Ziel. Der Standortbereich soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt werden.

Entsprechend dem Planungsziel der bauplanungsrechtlichen Absicherung der Nordhälfte eines Betriebsgeländes, wird eine Teilfläche im Osten des Plangebietes, wie bisher auch, als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Im Zuge dessen verbleibt auch das südlich angrenzende Regenrückhaltebecken.

Der südliche Großteil des Planungsgebiets wird zukünftig als Grünfläche und gleichzeitig das bestehende Becken und seine Erweiterung als Fläche mit Regenrückhaltebecken dargestellt werden.

Ergänzt werden darüber hinaus Darstellungen zu den Verkehrsflächen, um eine Anbindung der Gemeinbedarfsfläche sowie eine Verbindung zum westlich liegenden Ortskern von Göls- hausen zu garantieren.

Die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaft werden auf Ebene des Bebauungsplans ausgeglichen. Gleiches gilt für den Eingriff in die am nördlichen Rand verlaufenden gesetzlich geschützten Biotope.

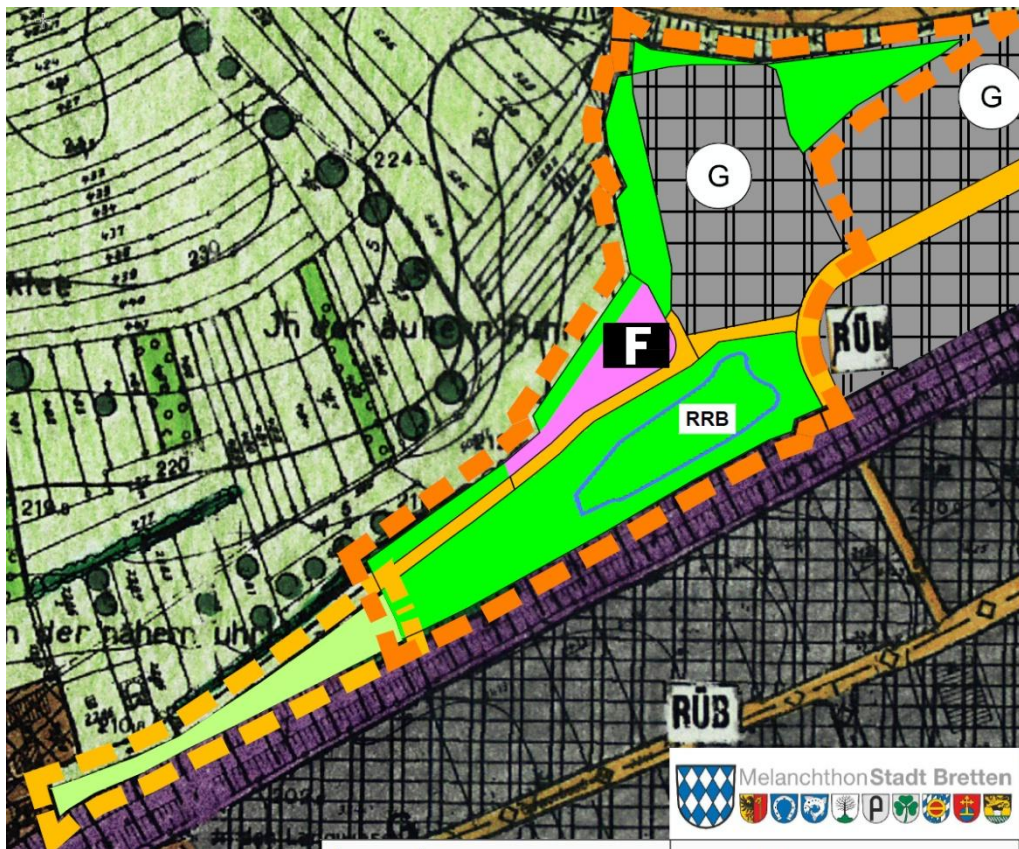


Abbildung: Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung des B-Plangebiets (orange markiert) und Anpassung an Bestand (gelb markiert).

6. Umweltbelange, Umwelt- und Artenschutz

Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist im Regelverfahren die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Der Gesetzgeber räumt hier jedoch den Plangebern im Grundsatz die Entscheidungsmöglichkeit ein, in welcher Tiefe und in welchem Detaillierungsgrad die Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung behandelt werden. Im Zuge der Anfertigung des Umweltberichtes werden ggf. Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Eine Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen findet in der Umweltprüfung des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens statt.

7. Alternativen

Eine Standortprüfung war nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da diese Prüfung bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung erfolgt ist. Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis dieser vorangegangenen Prüfung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück um. Diese Prüfung musste neben der grundsätzlichen Standorteignung aufgrund der Lage und damit auch der Umweltauswirkungen weitere Aspekte – wie Dringlichkeit der Umsetzung, Einsatzgebiet der Feuerwehr und die Verfügbarkeit von Grundstücken berücksichtigen. Auch die Darlegungen in der Fortschreibung des Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Bretten waren zu

beachten. Somit ergab sich aufgrund der Lagebeurteilung das nun aktuelle Grundstück. Diese Standortüberlegungen waren Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Zu sehen ist in diesem besonderen Fall auch, dass der Bebauungsplan im Sinne des Allgemeinwohls aufgestellt wird. Der Neubau einer Feuerwache dient der Daseinsvorsorge.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die zu einer gleichwertigen Lösung führen könnten, sind im Gebiet von Gölshausen bzw. in den Randbereichen der Ortslage nicht zu finden. Erkennbar ist nicht, dass damit in der Abwägung aller zu beachtenden Belange insgesamt ein grundsätzlich besseres Standort-Ergebnis zu erreichen wäre. Vielmehr war in der Vergangenheit festzustellen, dass die Suche nach alternativen Standorten für die Feuerwehr in der Ortslage sehr schnell an ihre Grenzen gestoßen ist. Vor diesem Hintergrund liegen Standortalternativen in Gölshausen nicht vor.

8. Schutzvorschriften und Restriktionen

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope:

Im Norden grenzt das Gebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Brettener Kraichgau“ (Nr. 2.15.070). Das FFH-Gebiet „Mittlerer Kraichgau“ (Nr. 6918-311) liegt ca. 500 m in nordöstlicher Richtung entfernt.

Innerhalb des Untersuchungsraums der Biotopkartierung sind mehrere nach BNatSchG geschützte Offenlandbiotope ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Feldhecken des Biotops „Hecken Presensgrund an der B293 nordöstlich Gölshausen“ und „Feldhecken in der näheren Furt südöstlich Gölshausen“.

Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine FFH-Mähwiese („Flachland-Mähwiese nordöstlich von Gölshausen XV“).

Offene Gewässer:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen natürlichen Gewässer.

Wasserschutzgebiete:

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb der Zone eines Wasserschutzgebietes. Eine entsprechende Beeinträchtigung ist durch Umsetzung der Planung also nicht zu erwarten.

Hochwasserschutz:

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 14.04.2026), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10 und HQ50 vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten auch außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100). Auch bei Extremhochwasser (HQ-EXTREM) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

Denkmalschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Altlasten:

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt.

Artenschutz:

An den Randbereichen ergeben sich Grünstrukturen, welche ein Habitatpotenzial aufweisen können. Da artenschutzrechtliche Konflikte im Vorfeld nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten, wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten für die Bebauungsplanänderung in Auftrag gegeben.

10. Äußere und innere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Steinäcker und die Eppinger Straße, die ehemalige Bundesstraße 293 (alt), erschlossen. Nördlich vom Plangebiet verläuft die Bundesstraße 293, an welche das Industriegebiet Gölshausen anbindet. Dadurch ist eine gute verkehrliche bzw. regionale sowie überregionale Anbindung gegeben.

Aufgrund der bestehenden Strukturen, in die das Plangebiet eingebettet wird, braucht es neue Erschließungsstrukturen bzw. eine Verlegung und einen Neubau der Eppinger Straße.

11. Ver- und Entsorgung

Technisch ist das Plangebiet bereits erschlossen. Die Anbindung der neuen Feuerwehrwache an das örtliche Netz der Wasser, Abwasser-, Strom-, Gas- und Telefonversorgung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll über die Erweiterung der vorhandenen Bestandsleitungen des „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt“ erfolgen.

Fassung vom 30.07.2026, A. Ranoarivony