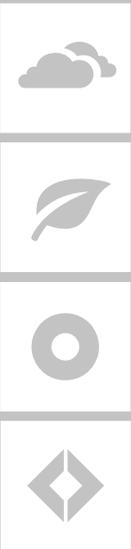


Stadt Bretten

Bebauungsplan

“Vordere Schmalzhälde – Katzhälde”

Begründung – Vorentwurf



Karlsruhe
Oktober 2024

Stadt Bretten

Bebauungsplan

“Vordere Schmalzhälde – Katzhälde”

Begründung – Vorentwurf

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

M. Sc. Erika Bierich (Stadtplanerin)

M. Eng. Martina Marek (Stadtplanung)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Bretten

im Oktober 2024

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Bestandsaufnahme
- A - 2 Ziele der Planung
- A - 3 Umweltbericht (Bestandsanalyse)

Anlagen

- B - 1 Kenndaten der Planung
- B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 3 Fachbetrag Artenschutz

Teil A-1: Planungsrechtliche Bestandsaufnahme

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Bretten plant im nordwestlichen Randbereich der Kernstadt Bretten in den Gewannen "Vordere Schmalzhälde" und "Katzhälde" eine gewerbliche Entwicklung mit dem Schwerpunkt auf Einzelhandel und weitere gewerbliche Nutzungen zuzulassen. An der Diedelsheimer Höhe soll aus diesem Grund das bestehende Gewerbegebiet in Richtung Osten um ca. 4,25 ha erweitert werden und die verkehrlich bereits sehr gut erschlossene Fläche für ein Sonder- und Gewerbegebiet genutzt werden. Der Bedarf für Flächenausweisungen ist insbesondere durch bereits konkret vorhandene Planungen gegeben und soll zusätzlich die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Bretten stärken.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante gewerbliche Flächenausweisung und städtebauliche Entwicklung auf den Gewannen "Vordere Schmalzhälde" und "Katzhälde" zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Verfahrensart

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen, daher ist der Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Dies bedeutet u.a., dass die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,25 ha liegt im nordwestlichen Randbereich der Kernstadt Bretten auf den Gemarkungen Bretten und Diedelsheim. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nrn. 1871, 1872, 1873, 1874, 1884/2, 1886/1, 1888, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1898/1, 1898/2, 1900/2, 5686/4, 5701, 5702, 5703, 5704, 5705, 5706, 5708, 5709, 5710 und 5711 ganz sowie die Flurstücke Nrn. 1884/1, 1885, 5695, 5707 und 5719 teilweise.

Im Süden wird das Plangebiet durch die B 35, im Südwesten durch die Straße "Diedelsheimer Höhe" bzw. durch die gewerblich genutzten Gebäude entlang der Diedelsheimer Höhe begrenzt. Im Norden und Westen schließen sich landwirt-

schaftlich genutzte Flächen an. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-2) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Bretten befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg innerhalb des Verdichtungsraum der Region Karlsruhe und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse Karlsruhe – Bretten – (Heilbronn) sowie Bruchsal – Bretten – (Mühlacker).

Der Landesentwicklungsplan beinhaltet zu Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere die folgenden zielförmigen Vorgaben:

- ▶ Konzentrationsgebot: Großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
- ▶ Beeinträchtigungsverbot: Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen.
- ▶ Kongruenzgebot: Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.
- ▶ Integrationsgebot: Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

3.2 Regionalplanung

Im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 ist die Stadt Bretten als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt befindet sich innerhalb der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte überwiegend als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I sowie als schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Erholungsgebiet) dargestellt. Die westlich bestehenden Gewerbeflächen sind als Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung sowie als Ergänzungsstandort bzw. Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen. Für die südlich angrenzende B 35 ist in der Raumnutzungskarte der Ausbau einer Straße dargestellt.

Im derzeitigen Entwurf des 4. Regionalplans Mittlerer Oberrhein (Stand Februar 2024) ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte überwiegend als Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterung dargestellt. Im Bereich der Ausgleichsfläche wird ein regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.

Zudem wird das Plangebiet teilweise als Vorbehaltsgebiet für Kaltluftabfluss sowie als Vorbehaltsgebiet für einen Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen.

Insgesamt gibt es für das Plangebiet gemäß 4. Regionalplan keine restriktiv wirkenden bzw. der Planung entgegenstehenden Frei- und Raumstrukturen. Damit stehen der Planung keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim aus dem Jahr 2005 wird der südliche Teilbereich des Plangebiets als Sondergebiet "Gartenhausgebiet" in Planung sowie der nördliche Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie der westliche Teilbereich als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt. Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft befindet sich ein Teilbereich innerhalb von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, in der Bewirtschaftungsregelungen insbesondere für Grundwasserschutz sowie ein Erosionsschutz erforderlich sind. Westlich des Plangebiets grenzen weitere gewerbliche Bauflächen sowie Sondergebiet "Fachhandel" in Planung an.

Aufgrund der geplanten Nutzung entspricht die Planung nur teilweise der Flächennutzungsplanung, daher ist eine Änderung im Parallelverfahren notwendig.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs besteht derzeit kein Bebauungsplan. Ein kleiner Teilbereich westlich im Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Auf der Diedelsheimer Höhe II" (rechtskräftig seit dem 07.

Februar 2001) und wird als Verkehrsfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt. Im Übrigen grenzt der Bebauungsplan westlich an das Plangebiet an und setzt insbesondere direkt im Angrenzungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

Das Plangebiet steigt nach Nordosten hin, entlang des Feldweges, an und fällt zu den anderen Seiten hin ab. Die Geländeunterschiede betragen bis zu ca. 17 m.

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 14.05.2024), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ_{10} , HQ_{50} , HQ_{100} und HQ_{extrem} vorhanden.

4.3 Mobilität

4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße Diedelsheimer Höhe erschlossen. Südlich vom Plangebiet verläuft die Bundesstraße 35, an welche die Diedelsheimer Höhe anbinden. Dadurch ist eine gute verkehrliche bzw. regionale sowie überregionale Anbindung gegeben. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Fläche sind innerhalb des Plangebiets keine Stellplätze vorhanden. Für die innere Erschließung des Plangebiets sind Verkehrsflächen und Wendeanlagen vorzusehen.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die ca. 400 m entfernte Bushaltestelle "Bretten Brunnenstube" zu erreichen. Diese wird von der Buslinie 147 stündlich bedient und verbindet die Kernstadt mit dem Stadtteil Gölshausen.

Der Bahnhof Bretten liegt ca. 900 m entfernt. Hier gibt es Verbindungen bis zu den Oberzentren Karlsruhe und Stuttgart. Ein Anschluss an den regionalen sowie überregionalen Schienenverkehr ist somit gegeben.

4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Zudem verläuft im Plangebiet ein Fuß- und Radweg aus Richtung Süden (Unterführung unter der B 35) nach Osten. Die im Plangebiet verlaufenden und angrenzenden Feldwege können als Radwege genutzt werden. Im Übrigen besteht für Radfahrer keine gesonderte Infrastruktur.

4.3.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Über die angrenzenden Straßen kann das Plangebiet an die technische Infrastruktur angebunden werden.

4.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen mehrere Wiesen- und Ackerflächen sowie im östlichen Bereich Gärten des Gartenhausgebietes.

4.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Westlich des Plangebiets sind gewerblich genutzte Flächen vorzufinden (ATU, Waschpark Bretten, Autohaus/Gebrauchtwagenhändler). Südlich wird das Plangebiet von der B 35 begrenzt. Im Übrigen finden sich angrenzend an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen und Feldwege. In Richtung Westen bestehen großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form eines Baumarktes und eines Supermarktes. Zudem weitere gewerbliche Nutzungen wie eine Bowlingbahn und ein Fitnessstudio.

Nördlich vom Plangebiet verläuft der Riedgraben, ein Gewässer zweiter Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Teil A-2: Ziele der Planung

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbe- und Sondergebietes im Anschluss an das westlich angrenzende Sondergebiet. Dabei sollen verschiedene Grundstücksgrößen ermöglicht und Erweiterungsmöglichkeiten für einzelne Bestandsbetriebe geschaffen werden. Ein Bedarf an derartigen Flächenausweisungen ist gegeben, da das Angebot in diesen Bereichen für die Stadt Bretten abgerundet und ergänzt werden soll, um die zentralörtliche Bedeutung der Stadt zu stärken.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Schaffung eines zusätzlichen Angebots an Gewerbe- und Sonderflächen (Ergänzungsstandort Einzelhandel).
- ▶ Regelungen bezüglich der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude.
- ▶ Konfliktfreie Eingliederung in angrenzende Nutzungsstrukturen.
- ▶ Umgang mit der topografischen Hanglage sowie Begrünung der Randbereiche sowie Ausbildung notwendiger begrünter Böschungen.
- ▶ Erweiterung der Verkehrserschließung und Beibehaltung der Durchwegung im Bereich der Feldwege.
- ▶ Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

5.2 Nutzungskonzept

Vorrangig soll der Bebauungsplan der Verlagerung eines in Bretten vorhandenen Unternehmens dienen. Mit diesem Bebauungsplan sollen bessere Standortbedingungen geschaffen und die am derzeitigen Standort vorhandenen Logistikprobleme gelöst werden. Dessen derzeitige Flächen bilden zudem den zentralen Teil der in Bretten im Jahr 2031 geplanten Gartenschau. Mit dem Umzug des Unternehmens sollen die Voraussetzungen für die Anlage von neuen Grün- und Freiflächen als Teil eines grün-blauen Umbaus der Brettener Innenstadt geschaffen werden, die im Gartenschausommer 2031 als Ausstellungsflächen genutzt werden und im Anschluss daran der Brettener Bevölkerung sowie auch den Brettener Gästen dauerhaft als Grünflächen zur Verfügung stehen sollen. Zudem wird eine Erweiterungsfläche für einen angrenzenden Gewerbetreibenden geschaffen. Darüber hinaus soll das Plangebiet in seinem nordöstlichen Teil-

bereich der Ansiedlung einzelner weiterer Gewerbebetriebe dienen, die zu den konkret geplanten Hauptnutzungen passen und für die derzeit in der Stadt Bretten keine weiteren gewerblichen Flächen zur Verfügung stehen.

Aufgrund der vorhandenen Hanglage im Plangebiet soll ein Erdmassenausgleich erfolgen und eine relativ 'ebene' Gewerbe- bzw. Sondergebietsfläche entstehen. In den Randbereichen des Plangebietes sollen begrünte und bepflanzte Böschungen vorgesehen werden. Insgesamt soll das Plangebiet nach außen hin eingegrünt werden.

5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die bereits durch die B35/B293 verkehrlich gut angebundene Diedelsheimer Höhe.

Die innere Erschließung soll über die neugeplante Stichstraße mit Wendeanlage von der Straße Diedelsheimer Höhe erfolgen. Die Wendeanlage ist für Lastzüge ausgelegt.

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger soll über die neu geplante Straße und den Fußwegen erfolgen. Die Planung sieht derzeit einen zweiseitigen Gehweg vor. Der durch das Plangebiet verlaufende bestehende Feldweg soll nun in der Planung am Rande der Gewerbefläche verlaufen und an den bestehenden Gehweg im Osten anbinden.

Notwendige Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Die Planung sieht derzeit keine öffentlichen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vor.

An der derzeitigen ÖPNV-Strukturen wird festgehalten. Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Planung ein zusätzlicher Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich ist.

5.3.1 Technische Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll über die Erweiterung der vorhandenen Bestandsleitungen in der Diedelsheimer Höhe erfolgen.

Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Prinzipiell ist eine Regenwasserversickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nur unzureichend möglich. Aus diesem Grund wird im weiteren Verfahren eine weitere Untersuchung erfolgen. Vorzugsweise soll eine dezentrale

Reinigung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone oder alternativ technisch erfolgen. Weiter untersucht wird die Einleitung in das nördlich verlaufende Oberflächengewässer oder die Rückhaltung auf hydraulisch zulässige Einleitmengen in die Kanalisation.

5.4 Grünordnung und Artenschutz

Aufgrund der geplanten Nutzung wird eine hohe Versiegelung erfolgen.

Im weiteren Verfahren sollen Regelungen zu wasserdurchlässigen Materialien bei Parkplatzflächen und Pflanzgebote – insbesondere zu den landschaftlichen Flächen nach außen hin – vorgesehen. Zudem soll eine Dachbegrünung bei Flachdächern geregelt werden.

Zur Feststellung ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind wurden Begehungen im Plangebiet zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Geländes durchgeführt (siehe Anlage B-3 Fachbeitrag Artenschutz).

6. Geplante Bebauungsplanfestsetzungen

■ Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet "Einzelhandel" sowie ein Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Das Sondergebiet 'Einzelhandel' soll vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Sortiment eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes dienen. Untergeordnet sollen der Hauptnutzung untergeordnete Nutzungen wie Bäckerei und eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig sein. Im weiteren Verfahren wird zusätzlich eine Verkaufsflächenbegrenzung sowie Begrenzung von zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

■ Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Um einen hohen Ausnutzungsgrad zu erreichen, die städtebauliche Struktur auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu verhindern, werden Grundflächenzahlen sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die derzeit in der Nutzungsschablone festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigen bereits die Überschreitungsmöglich-

keiten durch Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand in der abweichenden Bauweise zu errichten. Für die abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längsbegrenzung. Eine Begrenzung der Gebäude im weiteren Verfahren kann vorgesehen werden.

■ **Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die neu geplante Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und lässt Spielraum für die Ausgestaltung zu. In der ersten Variante wird der durch das Plangebiet verlaufende Feldweg 'umgeleitet' und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. In der zweiten Variante bleibt der Feldweg erhalten. Aufgrund des geplanten Erdmassenausgleichs ist die Zuwegung jedoch eher als schwierig einzustufen, da hier sehr hohe Höhenunterschiede zu bewältigen sind und der Feldweg somit zu steil ausfallen würde.

■ **Öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Bereich der Anbaubeschränkung zur Bundesstraße wird eine öffentliche Grünfläche vorgeschrieben. Diese ist aufgrund der geplanten Erdbewegungen im Bereich des Plangebietes als Böschung anzulegen und zu bepflanzen. Eventuelle Regenrückhalteflächen – falls notwendig – sollen in diesem Bereich zugelassen werden. Die öffentliche Grünfläche im Osten soll für Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen, siehe Anlage B-3 Fachbeitrag Artenschutz) zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der randlichen Begrünung und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden Pflanzgebote insbesondere im Bereich der Feldwege in der 2. Variante und nach Außen zur Landschaft hin festgesetzt. Die genaue Ausgestaltung soll im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Weitere Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.7. Geplante Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans sollen örtliche Bauvorschriften ergänzt werden. In Bezug auf diese wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung der Werbeanlagen in die Umgebung bzw. die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

Teil A-3: Umweltbericht (Bestandsanalyse)

Stadt Bretten

Bebauungsplan

“Vordere Schmalzhälde – Katzhälde”

Umweltbericht



Karlsruhe
September 2024

Stadt Bretten

Bebauungsplan

“Vordere Schmalzhälde – Katzhälde”

Umweltbericht

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

M. Sc. Erika Bierich (Stadtplanerin)

M. Eng. Martina Marek (Stadtplanung)

B. Sc. Annick Ulrich (Geographie)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Bretten

im September 2024

Inhalt

1. Vorbemerkungen	7
1.1 Gesetzliche Grundlage	7
1.2 Beschreibung der Planung	7
1.3 Beschreibung der Vorgehensweise	7
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	8
2.1 Fläche	9
2.2 Boden	9
2.3 Wasser	11
2.4 Klima / Luft	12
2.5 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	13
2.6 Menschen und deren Gesundheit	19
2.7 Landschaft	20
2.8 Kultur- und Sachgüter	21
2.9 Wechselwirkungen	21
3. Schutzgebiete und geschützte Biotopstrukturen	21
4. Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen	22
5. Planungsalternativen	23
6. Vermeidung, Minimierung und interne Kompensation	23
7. Umweltauswirkungen der Planung	23
8. Auswirkungen für Schutzgebiete / geschützte Strukturen ..	23
9. Artenschutzrechtliche Abhandlung	23
10. Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB	23
11. Maßnahmen zur Überwachung	23
12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
13. Literaturverzeichnis	24

Tabellen

Tab. 1: Biotoptypen im Plangebiet (15)

Tab. 2: Bewertung der Biotoptypen (19)

Pläne

Plan 1 Bestandskarte

1. Vorbemerkungen

1.1 Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in seiner aktuellen Fassung ist bei der Aufstellung, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach Anlage 1 zum BauGB (Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen, das Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Umweltbelangen und die biologische Vielfalt, Menschen und deren Gesundheit, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

1.2 Beschreibung der Planung

Die Stadt Bretten plant eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets an der Diedelsheimer Höhe. Durch die ca. 4,25 ha große Erweiterung soll bestehenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Vergrößerung gegeben und gleichzeitig auch neuen Betrieben ein Standort geboten werden. Der Bebauungsplan schafft hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ordnet das Gebiet städtebaulich und funktional. Es wird eine derzeit von Landwirtschaft und Gärten genutzte Fläche überplant. Die Fläche ist teilweise im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) als Sondergebiet "Gartenhausgebiet" in Planung dargestellt. Die Änderung des FNPs erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

1.3 Beschreibung der Vorgehensweise

Der vorliegende Bericht gliedert sich im Wesentlichen in folgende Arbeitsschritte:

■ Abgrenzung Untersuchungsraum

Kriterium zur Abgrenzung des Untersuchungsraumes (UR) ist die mögliche Reichweite der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Umweltbelange. Der UR umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,25 ha und entspricht der Größe Plangebiets (siehe Plan 1).

■ Bestandsanalyse

Mit der Bestandsanalyse wird die räumliche Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hinsichtlich der Umweltbelange Fläche, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,

Boden, Wasser, Luft, Klima sowie des Menschen und dessen Gesundheit, Landschaft und Kultur- und Sachgütern beschrieben. Durch dieses Vorgehen lässt sich das komplexe, in seiner Gesamtheit nicht erfassbare Wirkungsgefüge des Landschaftshaushalts in planerisch operable und bewertbare Einheiten gliedern.

Auswirkungsprognose

Darauf erfolgt die Projektion der planungsspezifischen Wirkfaktoren auf die untersuchten Umweltbelange, die sogenannte Auswirkungsprognose. Wertmaßstab zur Beurteilung der Beeinträchtigungen ist dabei das Ziel der nachhaltigen Sicherung der Umwelt im Sinne der Gesamtheit aller Faktoren, die für Lebewesen und Lebensgemeinschaften von Bedeutung sind, einschließlich des physischen und psychischen Wohlbefindens des Menschen, sowie die Bewahrung des kulturellen Erbes.

■ Abhandlung Eingriffsregelung

Aus den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse werden zur Abhandlung der Eingriffsregelung die naturschutzfachlichen Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)) abgeleitet.

Auf Grundlage der ermittelten Eingriffe wird daraufhin dargelegt, welche Maßnahmen erforderlich sind, um den gesetzlichen Erfordernissen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG gerecht zu werden.

■ Abhandlung artenschutzrechtlicher Belange

Die geplante städtebauliche Entwicklung ist zudem hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu überprüfen. Hierzu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (Stand August 2024, Anlage B-3) vom Büro für Landschaftsplanung Elke Wonnenberg erarbeitet, auf dessen Ergebnisse der Umweltbericht zurückgreift.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Der UR liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Bretten (Landkreis Karlsruhe) teilweise innerhalb der Gemarkung Diedelsheim, überwiegend innerhalb der Gemarkung Bretten (Kernstadt). Im Norden wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgrenzt. Östlich des UR befinden sich neben weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen intensiv genutzte Gärten des Sondergebiets "Gartenhausgebiet". Südlich wird das UR von der B 35 begrenzt und bindet westlich an das bestehende Gewerbegebiet "Diedelsheimer Höhe" an.

2.1 Fläche

2.1.1 Bestand

Die Fläche des UR ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gartenhausgebieten geprägt. Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Feldwege bzw. Fuß- und Radwege. Westlich grenzen an den UR gewerblich genutzte Flächen (Autohaus, Autowaschanlage und Autowerkstatt) an. Südlich wird der UR von der B 35 begrenzt.

2.1.2 Bedeutung und Empfindlichkeit

Aufgrund des geringen Beeinträchtigungsgrades der überwiegend unbebauten Fläche wird dem UR eine hohe Bedeutung zugewiesen, da durch die geplante Planung Flächen verloren gehen, die bisher nicht von Bebauung und Versiegelung geprägt sind. Zwar besteht aufgrund der Nutzung als Gartenhausgebiet und landwirtschaftlich genutzte Fläche eine anthropogene Vorprägung, jedoch sind überwiegend natürliche Strukturen vorhanden, die durch die geplante Versiegelung verloren gehen und dauerhaft dem Naturhaushalt entfallen. Demnach wird die Fläche als hoch empfindlich eingestuft.

2.1.3 Vorbelastung

Als Vorbelastung der Fläche ist die Nutzung als Gartenhausgebiet mit entsprechenden Nebenanlagen und geringer Versiegelung zu nennen. Ebenso wirken das angrenzende Gewerbegebiet sowie die Verkehrsflächen als Vorbelastung.

2.2 Boden

2.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten/Bestand

Der UR liegt im süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland im südlichen Kraichgau. Als geologische Einheit steht der Obere Muschelkalk an, unter einer Deckschicht aus Löss sowie Holozäne Abschwemmmassen. Aus dieser Deckschicht entwickelten sich im UR größtenteils Pararendzina bzw. Parabraunerde-Pararendzina aus Löss. Die Gründigkeit der Böden ist tief (LGRB 2024, LUBW 2024, BGR 2024).

Die vorhandenen Flächen sind überwiegend unversiegelt und unbebaut. Demnach ist hier mit überwiegend natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen. Eine verminderte natürliche Bodenfunktion kann jedoch auch durch die Nutzung als Garten auftreten. Zudem ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen eine überwiegend natürliche Lagerung der mittleren und unteren Bodenhorizonte aufweisen.

2.2.2 Bedeutung und Empfindlichkeit

Der Schutz des Bodens erfordert den Erhalt von Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen und entwickelten Bodenprofilen (vgl. § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz). Daher ergibt sich neben der natürlichen Lagerung auch die Belastungsfreiheit eines Bodens als Bewertungskriterium an. Unbelastete und ungestörte Böden werden höher bewertet als mit Schadstoffen belastete und umgelagerte Böden.

Aufgrund der vorherrschenden Nutzung der Böden besitzen diese einen überwiegend hohen Natürlichkeitsgrad und eine geringe Bodenbeeinträchtigung. Demnach werden die Böden mit hoher Bedeutung eingestuft.

Die Bedeutung des Bodens als Standort für naturnahe Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe und die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird in Anlehnung an die "Bewertung der Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit" (LUBW 2010) vorgenommen bzw. den Datenblättern des LGRB entnommen:

- ▶ Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für natürliche Vegetation (biotische Lebensraumfunktion) ist von der Ausprägung der Standorteigenschaften abhängig. Böden mit extremen Standorteigenschaften (trocken, feucht/nass, nährstoffarm), bieten günstige Voraussetzungen für spezialisierte und im Allgemeinen auch seltene Pflanzengesellschaften. Die Böden im UR weisen keine hohe oder sehr hohe Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation auf (LGRB 2024).
- ▶ Die Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen und somit für die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die natürliche Bodenfruchtbarkeit bestimmt. Die Pararendzinen im UR weisen eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit auf (LGRB 2024).
- ▶ Bei der Beurteilung der Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind die nutzbare Feldkapazität, die Wasserdurchlässigkeit, die Geländeneigung sowie der Stau- und Grundwassereinfluss maßgebend. Die Pararendzinen im UR weisen eine hohe Wertigkeit (3,0) als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (unter landwirtschaftlicher Nutzung) auf (LGRB 2024).
- ▶ Kenngrößen für die Bodenfunktion Filter und Puffer für Schadstoffe sind besonders der Ton- und Humusgehalt sowie der pH-Wert des Bodens maßgebend. Die Böden im UR besitzen eine mittlerer bis hohe Filter- und Pufferfähigkeit (2,5).

In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011) werden die Böden im UR mit einer hohen Wertigkeit (3,00) unter landwirt-

schaftlicher Nutzung bewertet. Es ist entsprechend von einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung auszugehen.

2.2.3 Vorbelastung

Als Vorbelastung der Fläche ist landwirtschaftliche Nutzung sowie die Nutzung als Gärten mit entsprechenden Nebenanlagen und geringer Versiegelung zu nennen. Ebenso wirken das angrenzende Gewerbegebiet sowie die Verkehrsflächen als Vorbelastung.

2.3 Wasser

2.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten/Bestand

■ Grundwasser

Die hydrologische Einheit des Geltungsbereichs gehört zur Groseinheit "Gipskeuper und Unterkeuper", genauer "Lößsediment" als Deckschicht aus Schluff, Lößlehm mit Übergängen zu Fließerde. Die Deckschicht besitzt eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und eine mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit. Unter der Deckschicht ist Oberer Muschelkalk verbreitet (LGRB 2024). Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung beträgt nur eine mittlere Wertigkeit. Dadurch ist das Grundwasser hier bezüglich Verunreinigungen eher gefährdet (LGRB 2024a).

Der UR liegt innerhalb einer Wasserschutzgebietszone III und III A, genauer im Wasserschutzgebiet "Bretten, Bauschlotter Platte" (LUBW 2024).

■ Oberflächengewässer

Stehende und fließende Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht. Nördlich vom Plangebiet in ca. 250 m Entfernung befindet sich der Riedgraben (LUBW 2024). Im weiteren Planverlauf werden daher Oberflächengewässer nicht weiter behandelt. Für die Versickerung wird im weiteren Verfahren überprüft, ob eine Einleitung in das nördliche Gewässer notwendig wäre.

■ Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 27.09.2024), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ_{10} , HQ_{50} , HQ_{100} und HQ_{extrem} vorhanden.

2.3.2 Bedeutung und Empfindlichkeit

Grundwasservorkommen sind umso bedeutender, je größer die Ergiebigkeit ist. Der ungegliederte Oberer Muschelkalk weist aufgrund des Festgesteins eine hohe Ergiebigkeit auf. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf weist der Boden eine hohe Bedeutung, hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit eine mittlere und als Filter und Puffer für Schadstoffe eine mittlere bis hohe Bedeutung auf (LGRB 2024). Versiegelung führt grundlegend zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung, wodurch gegenüber dem geplanten Vorhaben eine hohe Empfindlichkeit anzunehmen ist.

Aufgrund der mittleren Wasserdurchlässigkeit ist eine Gefährdung des Wassers durch den Eintrag von Schadstoffen bei nicht fachgerechter Versickerung als mittel einzustufen ist. Die Schutzfunktion des Bodens wird mit mittel bewertet (LGRB 2024). Grundlegend sind die Bedeutung und Empfindlichkeit hoch.

2.3.3 Vorbelastung

Als Vorbelastung der Fläche ist landwirtschaftliche Nutzung sowie die Nutzung als Schrebergarten mit entsprechenden Nebenanlagen und geringer Versiegelung zu nennen. Ebenso wirken das angrenzende Gewerbegebiet sowie die Verkehrsflächen als Vorbelastung.

2.4 Klima / Luft

2.4.1 Bestand

Der Untersuchungsraum liegt in der Klimazone Mittelbreiten im Klimabezirk "Südwestdeutschland". Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 10,8 °C, der durchschnittliche Jahresniederschlag ca. 909 mm (CLIMATE-DATA.ORG 2024).

Die Flächen innerhalb des UR besitzen aufgrund Lage eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion, es bestehen keine Barrierewirkungen in Richtung Norden, Osten und Süden. Nach Westen und Süden hin bestehen Strukturen, die eine Barrierewirkung erwirken können. Aufgrund der topografischen Situation kommt es zu Hangabwinden. Die Hauptwindrichtung ist Nordost-Südwest (LUBW 2024).

2.4.2 Bedeutung und Empfindlichkeit

Aufgrund der neuen z.T. hohen Versiegelung wird die Überwärmung gesteigert, die jedoch durch Kalt- und Frischluftzufuhr verringert werden kann. Während windschwacher, austauscharmer Wetterlagen, die im Kraichgau häufig auftreten, entsteht über den offenen Acker-, Wiesen- und Gartenflächen nächtliche Kaltluft,

die aufgrund der höheren Dichte hangabwärts wehen und so der Frischluftversorgung der tieferliegenden Stadtteile Bretzens dienen. Diese Funktion kann das Planungsgebiet jedoch nur eingeschränkt erfüllen, da der Kaltluftstrom durch den Straßendamm der B 35 abgeriegelt wird und sich die abfließenden Luftmassen in der Geländemulde sammeln. Auf diese Weise kann es zur Ausbildung eines sogenannten Kaltluftsees kommen, der die dort vorhandene landwirtschaftliche Nutzung negativ beeinflusst.

Dem Plangebiet wird aufgrund der Lage und der Barrierewirkung der B 35 für die Kaltluftproduktion eine geringe bis mittleren Bedeutung und geringe bis mittlere Empfindlichkeit zugeordnet.

2.4.3 Vorbelastung

Als Vorbelastung der Fläche ist die Nutzung als Gartenhausgebiet mit entsprechenden Nebenanlagen und geringer Versiegelung zu nennen. Wesentliche Vorbelastungen sind jedoch durch die angrenzenden Siedlungsbereiche sowie der B 35 gegeben.

2.5 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

2.5.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Ohne Einfluss des Menschen würden sich nach der potenziellen natürlichen Vegetation Baden-Württembergs im UR "Typischer Waldmeister-Buchenwald" in der Höhenstufe planar-kollin einstellen (LUBW 2024).

2.5.2 Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand

■ Biotoptypen

Die Bestandserfassung der aktuellen Vegetation basiert auf einer Geländeerhebung aus dem Jahr 2024. Die letzte Begehung des UR fand am 13.09.2024 statt. Die Bezeichnung der Biotoptypen erfolgt nach dem Kartierschlüssel der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW 2018). Die erfassten Biotoptypen innerhalb des UR sind in der folgenden Tabelle aufgelistet und kurz beschrieben. Zur kartographischen Darstellung siehe Plan 1 (Bestandskarte). Streng geschützte Pflanzenarten konnten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gefunden werden.

Kürzel	Biototyp	Beschreibung
Wiesen und Weiden		
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	Der Biototyp befindet sich sowohl im Westen als auch zentral im Untersuchungsraum. Entlang der Fettwiese im Westen verläuft ein Fuß- und Radweg. An die Fettwiesen, die im zentralen UR liegen, grenzen Nutzgärten und Gehölzbestände an.
Saumvegetation, Dominanzbestände, Hochstauden- und Schlagfluren, Ruderalvegetation		
35.32	Goldruten-Bestand	Im Süden des UR liegt zwischen einer ausdauernden Ruderalvegetation und einem Feldgehölz ein Bestand aus Goldruten.
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	Der Biototyp ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte befindet sich im südwestlichen UR in Form von Verkehrsinseln. Weitere Flächen des Biototyps liegen östlich und südlich im UR. Die östlich liegende Fläche grenzt an Nutzgärten und Ackerflächen an. Die südliche liegende Ruderalvegetation grenzt an Nutzgärten und den Goldruten-Bestand an.
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	Der Biototyp grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation ist im gesamten UR vertreten, u.a. angrenzend an die Bundesstraße sowie an die Diedelsheimer Höhe.
Äcker, Sonderkulturen und Feldgärten		
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	Im Norden des UR liegen mehrere große Ackerflächen mit einer fragmentarischen Unkrautvegetation.
Feldgehölze und Feldhecken		
41.10	Feldgehölz	Innerhalb des UR liegen mehrere Gehölzbestände. Südwestlich an die Fettwiese angrenzend befinden sich drei Feldgehölze. Sowohl an den Waschpark und die Autowerkstatt ATU, als auch an das Autohaus Ekinci grenzen weitere Gehölzbestände an. Ein weiteres Feldgehölz dominiert vom Ahorn grenzt östlich des UR an die Bundesstraße an. Die übrigen Feldgehölze grenzen an Nutzgärten an.
Gestrüpp, Lianen- und Kletterpflanzen		
43.11	Brombeer-Gestrüpp	Der Biototyp Brombeer-Gestrüpp liegt vor allem im südlichen Bereich des UR. Dabei grenzen zwei der Gestrüppe an Feldgehölze an. Die anderen Gestrüppe der Brombeere haben sich auf Ruderalvegetation entwickelt.

Kürzel	Biotoptyp	Beschreibung
Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume, Streuobstbestände und strukturreiche Wald- ränder		
45.30	Einzelbaum	Der Biotoptyp Einzelbaum ist für das gesamte UR vertreten. Dabei handelt es sich bei den Bäumen überwiegend um Obstbäume wie z.B. Apfel oder Pflaume aber auch andere Arten wie z.B. Ahorn kommen vor.
Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen		
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	Der Biotoptyp von Bauwerken bestandene Fläche befindet sich im gesamten UR, wobei es sich vor allem um Gewerbegebäude und Gartenhütten handelt.
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	Der Biotoptyp völlig versiegelte Straße oder Platz sind Verkehrsstraßen, Fuß- und Radwege sowie Parkplätze.
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	Der Biotoptyp gepflasterte Straße oder Platz befindet sich entlang der Diedelsheimer Höhe und dient vor allem als Einfahrt für den daran angrenzenden Parkplatz.
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	Der Biotoptyp Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter befindet sich im östlichen UR angrenzend an Nutzgärten und dient als Einfahrt zu einem privaten Gartengrundstück.
60.25	Grasweg	Der Biotoptyp befindet sich im östlichen Teil des UR in Form eines Fahrwegs. Ein weiterer Grasweg befindet sich im südlichen UR entlang der Nutzgärten und dient als Zugang zu diesen. Zudem befindet sich ein Grasweg im Westen des UR entlang eines Feldgehölzes und Ackergrundstücks in Form eines Fahrwegs für landwirtschaftliche Fahrzeuge.
60.52	Baumscheibe	Der Biotoptyp befindet sich im südwestlichen UR im Bereich eines Parkplatzes.
60.61	Nutzgarten	Der Biotoptyp Nutzgarten befindet sich vor allem im südöstlichen UR angrenzend an Acker- und Grünlandflächen in Form von privaten Gärten.

Tab. 1: Biotoptypen im Plangebiet

■ Tiere

Zur Beurteilung der faunistischen Bedeutung des Gebiets sowie zur Abschätzung der Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Tiere fanden mehrere Begehungen im Zeitraum von Juni 2021 sowie März bis September 2023 statt. Die artenschutzrechtliche Untersuchung gliedert sich dabei in zwei Stufen:

- ▶ Stufe I: Potenzialabschätzung bzw. artenschutzfachliche Konflikteinschätzung ohne vertiefende Artenerhebungen
- ▶ Stufe II: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bzw. vertiefte Erhebung, ergebnisabhängig von Stufe I.

Demnach werden folgend die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu den planungsrelevanten Artengruppen (Stufe II) dargestellt.

Bei den im Untersuchungsraum vorkommenden Habitatstrukturen handelt es sich um Gartenflächen teilweise mit Holzstapel und Gartenhütten sowie randlicher Eingrünung durch Hecken und Gebüsche.

A. Vögel

Bei der Vogelerfassung wurden insgesamt 19 Arten im Plangebiet und dessen Umgebung beobachtet. Davon traten 12 mit Brutnachweis auf. Die Vogelarten zählen zu den häufigen, allgemein verbreiteten (ubiquitären) Arten, die nicht auf der Roten Liste geführt werden. Lediglich der Star, der das Plangebiet hin und wieder zur Nahrungssuche aufgesucht hat, wird in der Roten Liste Deutschland als gefährdet eingestuft. In Baden-Württemberg ist er ein sehr häufig vorkommender Vogel. Seine Bruthöhlen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Weitere Nahrungsgäste waren Eichelhäher, Elster, Kohlmeise und Rabenkrähe. Regelmäßig im Überflug wurden Mäusebussard und auch Rabenkrähen beobachtet. Der Hausrotschwanz wurde im Westen im angrenzenden Gewerbegebiet verhört.

B. Fledermäuse

Für die vertiefende Untersuchung der Fledermäuse in den östlichen Gärten wurde nach Ast- und Stammhöhlen in den alten Bäumen überwiegend mit dem Fernglas systematisch gesucht. Ebenso wurden die Stämme und dickeren Äste nach Rissen und abstehender Rinde als mögliche Tagesquartiere abgesucht. Ein großer alter Birnbaum im Plangebiet wird als potentieller Quartierbaum eingestuft. Es wurden an beiden Kontrollabenden keine Ausflüge von Fledermäusen aus dem alten Birnbaum registriert, d.h. eine tatsächliche Quartiernutzung konnte nicht nachgewiesen werden. Aufgrund eines dynamischen Quartierwechselsverhaltens von Baumfledermäusen besteht eine potentielle Nutzungs-

möglichkeit, sie kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Mögliche Transferstrecken wurden nicht festgestellt. Das Plangebiet wurde als reines Jagdgebiet genutzt. Aufgrund der geringen Anzahl von Fledermäusen kann dieses Gebiet mit seinen Gehölzen und Gärten nicht als ein essentieller Jagdlebensraum eingestuft werden.

C. Reptilien

Es wurden 4 adulte Zauneidechsen im Plangebiet im Bereich der Gärten vorgefunden. Außerhalb der Gärten wurden im gesamten Plangebiet keine weiteren Eidechsen mehr gefunden. Bereiche der früheren Fundstellen von 2019 konnten nicht bestätigt werden. Die geeigneten Habitatstrukturen sind in den Gärten sehr begrenzt vorhanden. Außerhalb dieser Gärten befindet sich nur noch südlich ein optimaler potentieller Lebensraum im Plangebiet. Die restlichen Flächen haben sich gegenüber 2019 z.B. durch Verfilzung der Vegetation und Beschattung, zum Nachteil von Eidechsen-Lebensräumen entwickelt.

Wild lebende Katzen in den Gärten, die die Eidechsenpopulation 2023 stark dezimierten, wurden in diesem Jahr nicht beobachtet.

2.5.3 Bedeutung und Empfindlichkeit

■ Biotoptypen

Die Beurteilung und Differenzierung erfolgt hinsichtlich der Bedeutung, die die einzelnen Biotoptypen im Sinne eines umfassend verstandenen Arten- und Biotopschutzes besitzen. Die Bewertung der Biotoptypen wird nach dem Bewertungsverfahren der baden-württembergischen Ökokontoverordnung von 2010 durchgeführt, um aufgrund der Eingriffe in den Boden durch Versiegelung eine schutzgutübergreifende Berechnung zu ermöglichen. Nach dieser Verordnung erfolgt die Bewertung der Biotoptypen ausschließlich aus naturschutzfachlicher Sicht, ohne Berücksichtigung von z. B. kultur- oder nutzungshistorischer Bedeutung des Biotoptyps.

Die wesentlichen Bewertungskriterien sind hierbei

- ▶ Naturnähe
- ▶ Bedeutung für gefährdete Arten und
- ▶ Bedeutung als Indikator für standörtliche und naturräumliche Eigenart.

In einem Grundwert wird die "normale" Ausprägung des Biotoptyps bewertet. Vom Normalfall abweichende Biotopausprägungen können durch eine Feinbewertung mittels Zu- oder Abschlägen vom Grundwert berücksichtigt werden. Der

Biotopwert wird in einer 64-Punkte Skala ermittelt, wobei den Punktwerten folgende naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet wird:

Wertspanne	Naturschutzfachliche Bedeutung
1 - 4	keine bis sehr geringe
5 - 8	geringe
9 - 16	mittlere
17 - 32	hohe
33 - 64	sehr hohe

Biotoptyp	Biotopwert (Punkte/m ² o. St.)	Naturschutzfachliche Bedeutung	Empfindlich- keit
Wiesen und Weiden			
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	M	M
Saumvegetation, Dominanzbestände, Hochstauden- und Schlagfluren, Ruderalvegetation			
35.32 Goldruten-Bestand	8	G	G
35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	11	M	M
35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	M	M
Äcker, Sonderkulturen und Feldgärten			
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	SG	SG
Feldgehölze und Feldhecken			
41.10 Feldgehölz	17	H	H
Gestrüpp, Lianen- und Kletterpflanzenbestände			
43.11 Brombeer-Gestrüpp	9	M	G
Biototypen der Siedlungs- und Infrastrukturf lächen			
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	1	SG	SG
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	SG	SG
60.22 Gepflasterte Straße oder Platz	1	SG	SG

Biotoptyp	Biotopwert (Punkte/m ² o. St.)	Naturschutzfachliche Bedeutung	Empfindlich- keit
60.23 Weg oder Platz mit wasser- gebundener Decke, Kies oder Schotter	2	SG	SG
60.25 Grasweg	6	G	G
60.52 Baumscheibe	4	SG	SG
60.61 Nutzgarten	6	G	G

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen

Die Biotoptypen im Geltungsbereich besitzen eine überwiegend geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung und Empfindlichkeit, auch unter Berücksichtigung der Bäume. Von sehr geringer bis geringer Bedeutung sind alle Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturfleichen. Von mittlerer Bedeutung und Empfindlichkeit ist die Fettwiese, Ruderalvegetation und Brombeer-Gestrüppe. Von hoher Bedeutung und entsprechender Empfindlichkeit sind die Gehölzflächen, da diese Brutraum für Vögel bieten sowie mikroklimatische Funktion besitzen.

2.5.4 Vorbelastung

Als Vorbelastung der Flächen im UR ist die verkehrsbedingte Störungen in Form von Licht, Lärm und Schadstoffimmissionen insbesondere durch die Bundesstraße zu nennen. Weitere Vorbelastungen ergeben sich aus der Gewerbeentwicklung und landwirtschaftlichen Nutzung sowie der daraus entstehenden Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten.

2.6 Menschen und deren Gesundheit

2.6.1 Bestand

Der UR liegt am nördlichen Stadtrand von Bretten. Westlich des Plangebiets befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Das Gebiet selbst wird überwiegend landwirtschaftlich und als Gartenhausgebiet genutzt. Wohnbebauung ist innerhalb des UR nicht vorhanden. Durch die Nutzung als Garten dient der UR teilweise einer gewissen Erholungsfunktion, die jedoch auf Privatpersonen beschränkt ist. Durch die bestehenden Fuß- und Radwege weist der UR eine weitere Erholungsfunktion auf, die durch die Planung verändert, doch durch die geänderte Fußverbindung erhalten werden soll.

2.6.2 Bedeutung und Empfindlichkeit

Da das Gebiet eine gewissen Erholungsfunktion aufweist, stellt der Verlust der Fläche eine mittlere Bedeutung und mittlerer Empfindlichkeit dar. In Bezug auf das geplante Vorhaben sind die einwirkenden Lärmauswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung gutachterlich zu untersuchen. Eine allgemeine Wohnnutzung ist für das Vorhaben jedoch nicht vorgesehen, vielmehr soll durch die Flächenausweisung das bestehende Gewerbegebiet erweitert und ein Sondergebiet "Einzelhandel" entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit nicht in einem Achtungsabstand eines Betriebsbereiches nach Störfall-Verordnung. Eine Anfälligkeit des Baugebietes für Störfälle i.S. des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung ist insofern nicht gegeben.

2.6.3 Vorbelastung

Als Vorbelastung der Fläche ist die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Nutzung als Garten mit entsprechenden Nebenanlagen und geringer Versiegelung zu nennen. Ebenso wirken das angrenzende Gewerbegebiet sowie die Verkehrsflächen als Vorbelastung.

2.7 Landschaft

2.7.1 Bestand

Der UR liegt im Naturraum "Kraichgau" sowie in der Großlandschaft "Neckar- und Tauber-Gäuplatten" (LUBW 2024).

Das Landschaftsbild im UR wird vor allem durch die bestehenden Grünstrukturen und die Fuß- und Radwege geprägt. Das Relief steigt von Nord nach Süd auf und in der Mitte des Plangebietes nach Süden wieder ab. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen beeinträchtigen das Landschaftsbild, durch die derzeit bestehenden Gehölzstrukturen wird die Einsehbarkeit jedoch beschränkt.

2.7.2 Bedeutung und Empfindlichkeit

Im Hinblick auf das geplante Vorhaben wird den im UR vorkommenden Strukturen, insbesondere den Gehölzstrukturen, eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zugeordnet. Das Einbringen von visuell störenden Elementen oder der Verlust von landschaftsprägenden Elementen verändern das Landschaftsbild. Demnach wird dem Schutzgut Landschaft ebenfalls eine hohe Empfindlichkeit zugeordnet.

Da angrenzend bereits Siedlungsstrukturen bzw. gewerbliche Strukturen bereits vorhanden sind, ist eine Fernwirkung der Landschaftsbildveränderung nicht zu erwarten, so dass die Empfindlichkeit als mittel eingestuft wird.

2.7.3 Vorbelastung

Als wesentliche Vorbelastung der Fläche sind die angrenzenden gewerblichen Flächen zu nennen.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert keine bekannten Kulturdenkmale oder archäologischen Denkmale. Eine Betroffenheit von Belangen der Denkmalpflege ist daher nicht zu erwarten.

2.9 Wechselwirkungen

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Umweltbelangen, innerhalb von Umweltbelangen (zwischen und innerhalb von Funktionen und Kriterien von Umweltbelangen) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen.

Die Berücksichtigung der bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen erfolgt in den Kapiteln zu den einzelnen Umweltbelangen im Zusammenhang mit der Beschreibung und Beurteilung der jeweiligen Funktionen.

Ökosystemtypen/-komplexe, die ein ausgeprägtes funktionales Wirkungsgefüge im Sinne ökosystemarer Wechselwirkungskomplexe besitzen, kommen im Plangebiet grundlegend nicht vor. Insofern sind hier keine Bereiche mit besonderer Empfindlichkeit bezüglich der Wechselwirkungen vorhanden und es findet keine gesonderte Betrachtung der Wechselwirkungen statt. Die Folgeauswirkungen werden, sofern sie erkennbar und relevant sind, jeweils im Rahmen der belangbezogenen Beschreibung der Auswirkungen benannt.

3. Schutzgebiete und geschützte Biotopstrukturen

Im UR sowie angrenzend an den UR sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder geschützten Biotopstrukturen vorhanden. Der UR liegt im Wasserschutzgebiet "Bretten, Bauschlotter Platte" in der Schutzzone III und III A. Die aktuell geltende Rechtsverordnung ist zu beachten.

4. Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen

Im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 ist die Stadt Bretten als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt befindet sich innerhalb der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte überwiegend als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I sowie als schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Erholungsgebiet) dargestellt. Die westlich bestehenden Gewerbeflächen sind als Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung sowie als Ergänzungsstandort bzw. Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen. Für die südlich angrenzende B 35 ist in der Raumnutzungskarte der Ausbau einer Straße dargestellt.

Im derzeitigen Entwurf des 4. Regionalplans Mittlerer Oberrhein (Stand Februar 2024) ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte überwiegend als Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterung dargestellt. Im Bereich der Ausgleichsfläche wird ein regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.

Zudem wird das Plangebiet teilweise als Vorbehaltsgebiet für Kaltluftabfluss sowie als Vorbehaltsgebiet für einen Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen.

Ingesamt gibt es für das Plangebiet gemäß 4. Regionalplan keine restriktiv wirkenden bzw. der Planung entgegenstehenden Frei- und Raumstrukturen. Damit stehen der Planung keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim aus dem Jahr 2005 wird der südliche Teilbereich des Plangebiets als Sondergebiet "Gartenhausgebiet" in Planung sowie der nördliche Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie der westliche Teilbereich als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt. Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft befindet sich ein Teilbereich innerhalb von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, in der Bewirtschaftungsregelungen insbesondere für Grundwasserschutz sowie ein Erosionsschutz erforderlich sind. Westlich des Plangebiets grenzen weitere gewerbliche Bauflächen sowie Sondergebiet "Fachhandel" in Planung an. Derzeit findet eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren statt. Die Änderung stellt ein Gewerbe- bzw. Sondergebiet dar.

Innerhalb des UR befinden sich zudem Kernflächen sowie Kernräume des Biotopverbundes mittlerer Standorte vorzufinden (LUBW 2024).

5. Planungsalternativen

- wird zur Offenlage ergänzt -

6. Vermeidung, Minimierung und interne Kompensation

- wird zur Offenlage ergänzt -

7. Umweltauswirkungen der Planung

- wird zur Offenlage ergänzt -

8. Auswirkungen für Schutzgebiete / geschützte Strukturen

- wird zur Offenlage ergänzt -

9. Artenschutzrechtliche Abhandlung

- wird zur Offenlage ergänzt -

10. Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

- wird zur Offenlage ergänzt -

11. Maßnahmen zur Überwachung

- wird zur Offenlage ergänzt -

12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

- wird zur Offenlage ergänzt -

13. Literaturverzeichnis

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU – LGRB (2024): LGRB Kartenviewer, <https://maps.lgrb-bw.de/>

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG – LUBW (2010): Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestaltungsverfahren.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG – LUBW (2024): LUBW Daten- und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG – LUBW (2018): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG – LUBW (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

CLIMATE-DATA (2024): <https://en.climate-data.org/europe/germany/baden-wuerttemberg/bretten-23152/>

Biotoptypenkarte Bestand

Biotoptypen

Wiesen und Weiden

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

Ruderalvegetation

35.32 Goldruten-Bestand

35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte

35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation

Äcker, Sonderkulturen und Feldgärten

37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

Feldgehölze und Feldhecken

41.10 Feldgehölz

Gestrüpp

43.11 Brombeer-Gestrüpp

Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume und Streuobstbestände

● Einzelbaum (45.30)

Biotope

60.10 Von Bauwerk bestandene Fläche

60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz

60.22 Gepflasterte Straße oder Platz

60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

60.25 Grasweg

60.52 Baumscheibe

60.61 Nutzgarten

Vorhabensgebiet

 Abgrenzungsraum

 Untersuchungsraum

Auftraggeber	Stadt Bretten	
Projekt	Vordere Schmalzhälde - Katzhälde	Anlage 1
Plan 1	Bestandskarte der Biotopkartierung	Maßstab 1 : 1100
	 Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe Tel. 0721/86009-0 Fax 0721/86009-011	

Teil B - 1 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

1. Variante

Flächenverteilung	m ²
Gewerbegebiet (GE)	13.770
Sondergebiet 'Einzelhandel' (SO)	19.730
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.490
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Weg'	1.320
Öffentliche Grünflächen	5.220
Summe	42.530

Tab. 1: Kenndaten der Planung - 1. Variante

2. Variante

Flächenverteilung	m ²
Gewerbegebiet (GE)	14.300
Sondergebiet 'Einzelhandel' (SO)	19.730
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.490
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Weg'	790
Öffentliche Grünflächen	5.220
Summe	42.530

Tab. 1: Kenndaten der Planung - 2. Variante