

**Bebauungsplan „Industriegebiet  
Gölshausen, V. Abschnitt,  
2. Änderung und Erweiterung“  
Umweltbericht mit  
integriertem Grünordnungsplan  
-Vorentwurf-**

# Bebauungsplan „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ -Vorentwurf- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

**Auftraggeber:**

Stadt Bretten

Untere Kirchgasse 9

75015 Bretten

**Auftragnehmer:**

subdivo – Landschaft.Planung.Naturschutz

Inh. Alexander Warsow

Martinstr. 42-44

73728 Esslingen

**Bearbeitung:**

Anne Rahm, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Miriam Anwender, M. Eng. Stadt Landschaft Transformation

Daniel Greulich, M. Sc. Umweltgeographie

**Verantwortlich:**



B. Sc. Alexander Warsow (Inh.)

**Datum:**

29.04.2026

## Inhalt

1	Planbeschreibung – Ziele und Inhalte .....	7
1.1	Beschreibung des Vorhabens .....	7
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Bauleitplans .....	11
1.3	Bedarf an Grund und Boden.....	14
1.4	Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden.....	15
1.4.1.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze.....	15
1.4.2.	Fachplanerische Ziele .....	21
1.5	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	24
2	Bestandsanalyse und Status-Quo-Prognose.....	26
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	26
2.1.1.	Schutzgebiete / Natura 2000-Gebiete .....	26
2.1.2.	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	28
2.1.3.	Boden und Wasser .....	31
2.1.4.	Klima und Luft .....	36
2.1.5.	Landschaftsbild und Erholung .....	38
2.1.6.	Mensch / Wohnen .....	39
2.1.7.	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	40
2.1.8.	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	40
2.2	Entwicklung der Umwelt ohne das geplante Vorhaben .....	42
3	Standortuntersuchung / Alternativenprüfung .....	43
4	Beschreibung der Umweltauswirkung bei Durchführung der Planung.....	44
4.1	Auswirkungen des geplanten Vorhabens .....	44
4.1.1.	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten .....	44
4.1.2.	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist.....	45
4.1.3.	Umweltauswirkungen infolge der Art und der Menge der Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (gem. Anlage 1 Abs. 2 b) cc) BauGB.....	45
4.1.4.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	46

4.1.5.	Risiken für menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	46
4.1.6.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	47
4.1.7.	Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	47
4.1.8.	Umweltauswirkungen infolge eingesetzter Techniken und Stoffe .....	48
4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	48
4.2.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	48
4.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser .....	48
4.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.....	49
4.2.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	50
4.2.5.	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	50
4.2.6.	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	50
4.2.7.	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	50
4.2.8.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	51
4.2.9.	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes .....	51
4.2.10.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	51
4.2.11.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes .....	51
4.2.12.	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem BPlan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind .....	51
4.3	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete / weitere Schutzausweisungen .....	52

4.4	Besonderer Artenschutz (gem. § 44 BNatSchG) .....	53
4.4.1.	Fledermäuse.....	53
4.4.2.	Reptilien .....	55
4.4.3.	Europäische Vogelarten.....	56
4.4.4.	Weitere geschützte Arten - Wildbienen .....	57
4.4.5.	Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Vielfalt.....	57
4.4.6.	Fazit.....	58
5	Maßnahmenkonzept .....	59
5.1	Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen .....	59
5.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs .....	63
5.2.1.	Pflanzgebote.....	63
5.2.2.	Gehölzarten und Qualitäten.....	63
5.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs.....	64
5.4	Durchführung der Grünordnerischen Maßnahmen .....	65
5.5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring). 65	
6	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich .....	66
6.1	Einzeltabellen Eingriff-Ausgleich .....	66
6.2	Gesamtübersicht .....	66
7	Zusammenfassung .....	67
8	Literatur- / Quellenangaben .....	68

## Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets im Raum .....	8
Abbildung 2:	RRB im Jahr 2023 sowie Ausschnitt aus der Maßnahmenkarte zur RRB-Erweiterung (Wagner + Simon 2021) .....	9
Abbildung 3:	Bebauungsplan „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung “ - Vorentwurf vom 28.04.2026 .....	14
Abbildung 4:	Ausschnitt aus Raumnutzungskarte „Regionalplan 2025 Verband Region Karlsruhe“ .....	23
Abbildung 5:	Lage des Geltungsbereichs im rechtswirksamen FNP (orange umrandet) 24	
Abbildung 6:	Böden im Untersuchungsraum gemäß LGRB .....	34

## Tabellen

Tabelle 1:	Nutzungsverteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	15
Tabelle 2:	Einteilung der Wertstufen für das Schutzgut Tiere / Pflanzen .....	29
Tabelle 3:	Bewertung der Biotoptypen (Schutzgut Tiere und Pflanzen) .....	29
Tabelle 4:	Einteilung der Wertstufen für das Schutzgut Boden .....	33
Tabelle 5:	Bewertung des Schutzgutes Boden (Bestand) gemäß LGRB und ÖKVO ....	35
Tabelle 6:	Einteilung der Wertstufen für das Schutzgut Klima / Luft.....	37
Tabelle 7:	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	40
Tabelle 4:	Bilanz geschützte Feldhecke .....	52
Tabelle 4:	Bilanz FFH-Mähwiese.....	52
Tabelle 8:	Übersicht zur E/A-Bilanz Eingriff .....	66
Tabelle 9:	Gesamtübersicht zur E/A-Bilanz .....	66

## Anlagen

Anlage 1:	Bestandsplan (M 1 : 500)	
Anlage 2:	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	(wird im weiteren Verfahren erstellt)
Anlage 3:	Maßnahmenblätter	(wird im weiteren Verfahren erstellt)

**Rot:** wird im weiteren Verfahren erstellt oder  
wird vor der frühzeitigen Beteiligung fertiggestellt

# 1 Planbeschreibung – Ziele und Inhalte

## 1.1 Beschreibung des Vorhabens

### Vorbemerkung

Der vorliegende Bebauungsplan „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ dient der Stadt Bretten dem Bau eines neuen Feuerwehrhauses mit Fahrzeughalle. Das Plangebiet grenzt nördlich an eine geplante Erweiterung des Regenrückhaltebeckens RRB II und westlich an das Industriegebiet an. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist vorrangig die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung des neuen Feuerwehrstandorts Gölshausen.

Der seit 2022 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbe-/Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt“ wird im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes an die örtlichen Gegebenheiten angepasst und dem Gewerbetreibenden weitere Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Außerdem fließt die Planung zum „Hochwasserschutz Bretten, Erweiterung und Umbau des RRB II“ in den vorliegenden Bebauungsplan ein.

Die Konzeption entspricht den Planungszielen der Stadt Bretten und aufgrund der geringen Erweiterung der Erschließungsflächen den Vorgaben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Das Plangebiet befindet sich teils im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt“ (**Teilbereich 1**), auf Flächen der Hochwasserschutzmaßnahme Bretten „RRB II“ (**Teilbereich 2**) sowie auf bisher unbeplanten Flächen im Außenbereich (**Teilbereich 3**). Es besteht derzeit kein Planungsrecht für die geplanten Nutzungen im Teilbereich 3. Die Aufstellung des Bebauungsplans „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ soll die städtebauliche Ordnung im Teilbereich 1 sichern, die Planung „RRB II“ übernehmen und den Bau eines Feuerwehrhauses ermöglichen.

Der Gesamtumfang des vorliegenden Bebauungsplans beträgt ca. 2,54 ha.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie Emissionen) ermittelt und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

### Lage

Das Plangebiet befindet sich in Bretten im Ortsteil Gölshausen, am westlichen Ortsrand des bestehenden Gewerbegebietes. Es wird im Süden von einer bestehenden

Bahnlinie begrenzt, im Norden von der B 293. Am östlichen Rand befindet sich die Straße „Steinacker“, die der Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets dient.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine bestehende gewerblich Nutzung, Ein Regenrückhaltebecken für Retention, Hecken, Wiesen, Ruderalvegetation sowie befestigte Wege.

Das Areal fällt von Norden nach Süden hin ab – von ca. 212 m ü.NHN nahe der B 293 bis ca. 208 m ü.NHN im Südwesten. Die tiefsten Bereiche liegt im bestehenden RRB bei ca. 205 m ü.NHN.

### Geltungsbereich / Umfang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3554, 3555, 4150, 4151, 4151/1, 4152, 4153, 4154, 4155, 4156, 4157, 4158, 4159, 4160, 4161, 4162 und 4166 sowie Teilbereiche der Flurstücke 4195 und 4308 der Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen und weist eine Gesamtgröße von **ca. 2,54 ha** (25.441 m<sup>2</sup>) auf.

Dem vorliegenden Umweltbericht liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ zugrunde.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ werden drei Teilbereiche unterschieden, die unterschiedlich bilanziert werden:

### Teilbereich 1 - Änderung BP „Gewerbe-/Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt“

Der Nordosten des vorliegenden Geltungsbereichs überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt“, zu dessen 1. Änderung und Erweiterung der Satzungsbeschluss am 02.04.2002 gefasst wurde. Dieser Bebauungsplan erlangte 2002 Rechtskraft und nimmt im Teilbereich 1 mit ca. 1,10 ha (11.043 m<sup>2</sup>) einen Anteil von ca. 43,4% der Gesamtfläche des Bebauungsplans ein.

Im Süden dieses rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbe-/Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt“ ist eine öffentliche Grünfläche mit dem Regenrückhaltebecken für Retention „RRB II“ ausgewiesen. Dieser Bereich überlappt sich mit der genehmigten Planung zum „Hochwasserschutz Bretten, Erweiterung und Umbau des RRB II“ und wird daher im vorliegenden Umweltbericht dem Teilbereich 2 zugeschlagen.

Der Eingriffs-Ausgleichsbilanz werden im Bestand die Festsetzungen dieses rechtskräftigen Bebauungsplans zugrunde gelegt.

### Teilbereich 2 – Hochwasserschutz Bretten RRB II

Für die Stadt Bretten wurde im Jahr 2021 zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens RRB II ein Landschaftspflegerischer Beitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Dies wurde erforderlich, da ein großer Anteil des Oberflächenwassers über die „Steinackerstraße“ und entlang des Bahndamms am Becken vorbeifloss. „Damit das Becken eine signifikante Schutzwirkung für die Unterlieger übernehmen kann, muss das Retentionsvolumen des RRB II vergrößert und die Beckenabgabe optimiert werden. Hierbei ist eine Vergrößerung des Rückhaltevolumens auf mindestens 5.100 m<sup>3</sup> vorgesehen.“ (Wald+Corbe 2023). Mit dem Bau der zwischenzeitlich genehmigten Erweiterung des RRB II wurde 2024 begonnen.

Die überlappende Fläche mit dem vorliegenden Geltungsbereich hat einen Flächenumfang von ca. 0,70 ha (6.965 m<sup>2</sup>), was einem Anteil von 27,4% des Gesamtareals entspricht. (Wagner+Simon 2021).

Da dieser Teilbereich 2 einschließlich der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bereits genehmigt wurde, wird dieses gesamte Areal von der Bilanz ausgenommen.



Abbildung 2: RRB im Jahr 2023 sowie Ausschnitt aus der Maßnahmenkarte zur RRB-Erweiterung (Wagner + Simon 2021)

### **Teilbereich 3 – Erweiterung BP "Gewerbe-/Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt"**

Auf einem Teil des Geltungsbereichs gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Dieser Bereich wird als „Teilbereich 3 - Erweiterung BP "IG Gölshausen, Teil V“ gekennzeichnet und dargestellt und umfasst mit ca. **0,74 ha** (7.433 m<sup>2</sup>) einen Anteil von ca. 29,2% der Gesamtfläche des Bebauungsplans.

Der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden im Bestand die 2023 im Zuge der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung kartierten Biotoptypen zugrunde gelegt (IB-Blaser 2023).

Eine Übersicht der Lage der drei Teilbereiche zeigt die die Anlage 1 „Bestandsplan“.

#### **Naturraum**

Der Untersuchungsraum liegt im Naturraum Nr. 125 „Kraichgau“ und ist der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten zugeordnet.

#### **Bestand**

Am 01.06.2023 erfolgte eine Kartierung der vorhandenen Biotopstrukturen auf Grundlage der LUBW, um die Bestandssituation im Plangebiet zu erfassen. Der Bestandsplan zeigt die Nutzung während der Kartierung im Jahr 2023.

Im Osten des Plangebiets **Teilbereich 1** - Änderung BP „Gewerbe- und Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt“ befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit Stellplätzen und weiteren befestigten Flächen zur internen Erschließung. In den Randbereichen dieses Areals liegen unversiegelte Freiflächen - teils mit Gehölzbeständen. Im Süden dieses Teilbereichs befindet sich das begrünte Retentionsbecken „RRB West“ mit einigen Bäumen oberhalb der Böschungsoberkante.

Im mittig gelegenen **Teilbereich 2** – Überlappung mit der Hochwasserschutzmaßnahme „Bretten RRB II“ befand sich im Jahr 2023 im alten RRB eine Ruderalvegetation mit einigen Gehölzen oberhalb der Böschungsoberkante und im Erweiterungsbereich eine Wiese mit einigen Obstbäumen. Bereits 2024 wurde mit dem Bau der Erweiterung dieses RRBs begonnen.

Der „**Teilbereich 3** – Erweiterung BP " Gewerbe- und Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt“ beinhaltet den planungsrechtlichen Außenbereich v.a. im Süden des Geltungsbereichs, geprägt von Wiesenflächen und Wegen.

In Anlage 1 „**Bestandsplan**“ wird die Lage der beschriebenen Nutzungs-/ Biotopstrukturen bzw. Biotoptypen während der Kartierung im Jahr 2023 dargestellt sowie die Überlappung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt“ und der Hochwasserschutzmaßnahme „RRB II“.

## 1.2 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Bauleitplans

### Ziele

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. Ziel der Aufstellung des 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.

### Begründung

Entsprechend dem Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Bretten entspricht das Feuerwehrhaus in Gölshausen mit dem Baujahr 1964 nicht der geltenden DIN. Demnach ist ein Neubau an einem anderen Standort zwingend notwendig. Außerdem sind die Aufenthaltsräume nicht barrierefrei zu erreichen.

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

Durch den Bebauungsplan „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ soll die städtebauliche Ordnung gesichert und der ansässigen Spedition Erweiterungen ermöglicht werden. Durch Nachverdichtung schon baulich genutzter Flächen entspricht dieses Konzept der gebotenen Nachverdichtung und den Vorgaben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Darüber hinaus soll in diesen Bebauungsplan die genehmigte Erweiterung des Regenrückhaltebeckens „Bretten RRB II“ dargestellt werden.

### Art der geplanten baulichen Nutzung

#### GE (Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO))

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO die allg. zulässigen Betriebe und Anlagen.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

### Maß der geplanten baulichen Nutzung

- GRZ (Grundflächenzahl): 0,8  
 (keine Überschreitung durch Nebenflächen zulässig)
- WH (maximale Gebäude- bzw. Wandhöhe): 12,5 m  
 Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch die max. Gebäudehöhe (GH), welche im zeichnerischen Teil / Rechtsplan eingetragen ist.  
 Die maximale Gebäude- bzw. Wandhöhe (WH), gemessen von dem im zeichnerischen Teil festgesetzten unteren Bezugspunkt (= Bezugshöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, beträgt gemäß Planeinschrieb 12,5 m bzw. 9,0 m.  
 Die maximale Gebäudehöhe darf lediglich durch technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Kühlgeräte, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen) überschritten werden. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten kann auf bis zu 10 % der Dachfläche um maximal 2,0 m zugelassen werden.
- Bauweise: o (offene Bauweise) nach § 22 (2) BauNVO  
 Gebäude sind mit Grenzabstand innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (Gebäuelängen höchstens 50 m)

Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0-23° zulässig.

### Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehrwache“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind baulichen Anlagen und Freiflächen für eine Feuerwehrwache sowie die Nebenanlagen, die diesem Zweck dienen.

### Maß der geplanten baulichen Nutzung

- GRZ (Grundflächenzahl): 0,5  
 (keine Überschreitung durch Nebenflächen zulässig)
- WH (maximale Gebäude- bzw. Wandhöhe): 12,5 m  
 Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch die max. Gebäudehöhe (GH), welche im zeichnerischen Teil / Rechtsplan eingetragen ist.  
 Die maximale Gebäude- bzw. Wandhöhe (WH), gemessen von dem im zeichnerischen Teil festgesetzten unteren Bezugspunkt (= Bezugshöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, beträgt gemäß Planeinschrieb 12,5 m bzw. 9,0 m.  
 Die maximale Gebäudehöhe darf lediglich durch technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Kühlgeräte, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen) überschritten werden. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten kann auf bis zu 10 % der Dachfläche um maximal 2,0 m zugelassen werden.
- Bauweise: a (abweichende Bauweise) nach § 22 (4) BauNVO  
 Abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig.

**Für beide Bauflächen gibt Folgendes:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Rechtsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Planeintragungen definieren die Gebäudestellung.

Stellplätze jeweils mit ihren Zufahrten, Rangier- und Ausfahrtsflächen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind grundsätzlich zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Unterirdische Teile von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der im zeichnerischen Teil des Rechtsplans festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind maximal in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach bis max. 10° Dachneigung auszuführen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen), sind ausnahmsweise und in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die im zeichnerischen Teil des Rechtsplans nicht als für Nebenanlagen festgesetzten Flächen sind naturnah als Vegetationsfläche anzulegen. Die Gestaltung mit Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen und Glassplittern ist unzulässig.

PKW-Stellplätze (ebenerdige Stellplätze), Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken. Der Unterbau ist entsprechend angepasst auszuführen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Zufahrt zur Feuerwehrawache, Rangier- und Hofflächen vor den Hallenplätzen und funktionsbedingte Nebenflächen (im Sinne von § 14 BauNVO), um deren Funktionalität zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Darüber hinaus macht der Bebauungsplan Vorgaben zur Regenwasserrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Diese Vorgaben werden vollständig als Vermeidungsmaßnahme in Kapitel 5.1 übernommen.

Der Bebauungsplan setzt Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 178 BauGB) fest. Die Beschreibung dieser Maßnahmen erfolgt in Kapitel xxx

wird im weiteren Verfahren fertiggestellt



Tabelle 1: Nutzungsverteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächen- anteil
<b>Baugrundstücke GE "Gewerbegebiet"</b>	<b>10.046</b>		<b>39,49%</b>
<i>davon überbaubarer Grundstücksfläche GE: GRZ 0,8 einschl. Überschreitung durch Nebenflächen</i>		8.037	80%
<i>davon nicht überbaubarer Grundstücksfläche GE (0,2)</i>		2.009	20%
<b>Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr</b>	<b>1.540</b>		<b>6,05%</b>
<i>davon überbaubarer Grundstücksfläche Feuerwehr einschl. Überschreitung durch Nebenflächen</i>		0	
<i>davon nicht überbaubarer Grundstücksfläche Feuerwehr</i>		0	
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>2.640</b>		<b>10,38%</b>
<i>Straßenverkehrsflächen</i>		1.583	
<i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>		1.057	
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>11.215</b>		<b>44,08%</b>
<i>Öffentliche Grünfläche und Pflanzgebot</i>		xx	
<i>Öffentliche Grünfläche, Hochwasserrückhaltebecken</i>		xx	
<i>Öffentliche Grünfläche, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>		xx	
<i>restliche Öffentliche Grünfläche</i>		xx	
<b>Geltungsbereich</b>	<b>25.441</b>		<b>100%</b>

## 1.4 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden

### 1.4.1. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze

Die Beurteilung der voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ auf den Raum und die Umwelt ist anhand bestehender Gesetze, der Grundsätze und Ziele der Raumordnung sowie den Zielen des Umweltschutzes vorzunehmen. Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind Maßgaben der folgenden Fachgesetze und -pläne von Bedeutung:

#### Grundlage: BauGB / BNatSchG

Rechtliche Grundlage für den Umweltbericht bildet § 2 (4) BauGB. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Gemäß den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a (2) und (3) BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zudem sind die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen.

§ 13 BNatSchG legt fest, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Zur Operationalisierung werden die fachgesetzlichen Ziele nach Schutzgütern (§ 1 (7) a, c, d BauGB) abgehandelt.

#### 1.4.1.1. Tiere und Pflanzen

##### **Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)**

Ziele: Als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG werden insbesondere die das Schutzgut Tiere und Pflanzen betreffenden Ziele berücksichtigt:

Absatz 1 Nr.1:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

..... auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Absatz 2:

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Absatz 3:

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...)

5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

### **Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wonach erhebliche Beeinträchtigungen soweit möglich vermieden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen oder kompensiert werden, stellt den zentralen Beitrag der Planung zur Berücksichtigung der o.g. Ziele dar. Daneben werden mit der Erfüllung der artenschutzrechtlichen Vorgaben die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

#### **1.4.1.2. Boden**

##### **Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)**

Ziele: Ebenfalls in § 1 BNatSchG Abs. 3 (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sollen zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere:

1. [...] Naturgüter, die sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu genutzt werden (hierunter fallen auch natürliche Böden);
2. Böden so erhalten werden, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

##### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Berücksichtigung der den Boden betreffenden Ziele erfolgt über die flächensparende Umsetzung der Planung. Mit Wahl der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die für Gewerbegebiete als Orientierungswert für Obergrenzen empfohlene Grundfläche in Ansatz gebracht. Die erheblichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von Boden werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgehandelt (s. o. Punkt Tiere und Pflanzen).

##### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Ziele: Nach § 1 BBodSchG (Zweck und Grundsätze) sollen zur nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktionen schädliche Bodenveränderungen abgewehrt, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen saniert und Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

##### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten und daher keine Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Ein Eingriff in die Bodenfunktionen löst laut BBodSchG keinen Ausgleichsbedarf aus,

erhebliche negative Auswirkungen auf den Boden werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgearbeitet.

### 1.4.1.3. Wasser

#### **Wasser (WHG), Wassergesetz (WG)**

Ziele: Nach § 1 WHG sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Des Weiteren sind sie gemäß § 6 WHG so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 4 WHG sind bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

Zweck des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) ist es, die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) auszuführen und zu ergänzen, soweit das WHG keine oder keine abschließende Regelung getroffen hat oder bestimmte Regelungsbereiche ausdrücklich dem Landesrecht eröffnet sind.

Allgemeine Grundsätze des § 1 Abs. 2 WG:

- ♻️ Sparsamer und effizienter Umgang mit dem Allgemeingut Wasser,
- ♻️ Wirksamer Schutz von Gewässern vor stofflichen Belastungen,
- ♻️ Anstreben ökologisch verträglicher Lösungen beim Hochwasserschutz,
- ♻️ Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Oberflächengewässer sind von dem Bebauungsplan nicht direkt betroffen. Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan festgelegt.

#### **Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)**

Ziele (gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 3): Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sollen insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen bewahrt und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik erhalten werden; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die vom Vorhaben ausgehende Versiegelung werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgehandelt (s.o. Punkt Tiere / Pflanzen und Boden / Grundwasser). Gewässer oder Gewässerrandstreifen sind nicht vom Vorhaben betroffen.

#### 1.4.1.4. Luft und Klima

##### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Ziele: Nach § 1 Abs. 1 BImSchG stellt der Schutz der Umweltschutzgüter (Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) vor schädlichen Umwelteinwirkungen den Zweck dieses Gesetzes dar. Stellvertretend für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden die Ziele dieses Gesetzes und deren Berücksichtigung unter diesem Schutzgut – im Gesetz unter dem Begriff Atmosphäre gefasst – abgehandelt.

##### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Nach § 2 BImSchG gelten die Vorschriften des Gesetzes für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen, Herstellen von bestimmten Stoffen sowie für den Bau u.a. von öffentlichen Straßen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Gewerbegebiet und Feuerwehrhaus sind die vom Bau neuer Gebäude ausgehenden Wirkungen relevant und werden einer detaillierten Betrachtung unterzogen. Die einschlägigen Verordnungen sind dabei ausschließlich auf die Bedürfnisse des Menschen ausgerichtet.

##### **Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)**

Ziele (gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4): Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sollen insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege geschützt werden; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.

##### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Aussagen zur Begrünung im Hinblick auf lokalklimatische Vorgänge werden im Rahmen des Bebauungsplans thematisiert und abgehandelt. Aussagen und Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer, klimaschonender Energiequellen finden im vorliegenden Bebauungsplan keine Berücksichtigung. Die gesetzlicher Vorgaben Nutzung von Sonnenenergie zur Erzeugung elektrischer oder Wärmeenergie werden eingehalten.

### 1.4.1.5. Landschaftsbild und Erholungsvorsorge

#### **Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)**

Ziele: Nach § 1 Abs. 1 BNatSchG sind analog zu den unter Punkt 1 biologische Vielfalt (s. Aussagen zu Tiere und Pflanzen) aufgeführten Zielen gleichrangig unter Punkt 3 die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu sichern und zu schützen.

Hierfür sind nach § 1 Abs. 4 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Wesentliches und bestimmendes Ziel der Grünordnungsplanung ist die Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft. Die Notwendigkeit leitet sich auch aus den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ab.

### 1.4.1.6. Mensch / Bevölkerung

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Luftqualität: Siehe Aussagen unter Punkt Luft und Klima

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Lärm / Geräusche: Für schädliche Umwelteinflüsse (z.B. durch Lärm und Geräusche) stellt ebenfalls das BImSchG die gesetzliche Grundlage dar. Explizit wird das Schutzgut Mensch benannt. Die untergesetzlichen Regelungen (Verordnungen, Richtlinien) beziehen sich deshalb ausschließlich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Da sich Wohnnutzung weder im Geltungsbereich noch im Umfeld befindet, sind bei vorhabenbedingt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen zu erwarten.

#### **Mensch / Bevölkerung (BNatSchG)**

Ziele: Gemäß § 1 Abs. 1 (BNatSchG) werden Natur und Landschaft auch als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen in das Schutzregime dieses Gesetzes einbezogen.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Insbesondere Belange des Landschaftsbilds werden durch die Gestaltung des Siedlungsrandes hin zur westlich an das Plangebiet angrenzenden freien Landschaft sowie der vorgesehenen Durchgrünung des Plangebiets berücksichtigt. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten, wird durch die Erfüllung der Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gewährleistet (s. Punkt Tiere und Pflanzen).

#### 1.4.1.7. Denkmalschutz 4

Ziele: § 1 (1) DSchG BW nennt die Aufgaben von Denkmalschutz und -pflege:

- 🏛️ Schutz und Pflege von Kulturdenkmalen,
- 🏛️ Überwachung des Zustands der Kulturdenkmale,
- 🏛️ Hinwirken auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht gemäß § 20 DSchG besteht.

#### 1.4.2. Fachplanerische Ziele

##### 1.4.2.1. Ziele der Landesplanung (LEP)

Die Ziele der Landesplanung gehen aus dem Landesentwicklungsplan von 2002 hervor (MVI 2002). Gemäß der Strukturkarte ist Bretten ein Mittelzentrum und befindet sich auf der Landesentwicklungssachse zwischen Karlsruhe und Heilbronn. Laut der Raumkategorienkarte liegt Bretten in der Randzone um die Verdichtungsräume.

Die südwestlich gelegene große Kreisstadt Karlsruhe und das südlich gelegene Pforzheim erfüllen die Funktion eines Oberzentrums. Bretten befindet sich auf verschiedenen Landesentwicklungssachsen von Karlsruhe nach Heilbronn und von Heidelberg über Bruchsal und Mühlacker nach Pforzheim.

Grundsatz 2.3.1 G: „Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.“

Ziel 2.3.1.1: „Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.“

Grundsatz 2.3.1.3: „Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu stärken und durch Bereitstellung qualifizierter Infrastruktur- und

Flächenangebote auch als Standorte zur Wahrnehmung von Entlastungsfunktionen für Verdichtungsräume zu entwickeln.“

Ziel 2.3.1.4: „Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.“

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Aufgrund der Lage der Stadt Bretten auf zwei Entwicklungsachsen innerhalb der Randzone der Verdichtungsräume Karlsruhe/ Pforzheim steht die geplante Bebauung im Einklang mit dem Ziel, die Siedlungsentwicklung an den Entwicklungsachsen zu orientieren. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets mit der maximal möglichen Grundflächenzahl erfolgt eine flächen- und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, die dem Ziel einer auf das notwendige Maß zu beschränkende Inanspruchnahme von Freiräumen Rechnung trägt. Hierzu trägt auch die Standortwahl bei, da das Vorhaben direkt an ein bestehendes Gewerbegebiet anschließt und somit ein ungegliedertes ausgreifendes Siedlungswachstum vermeidet.

#### 1.4.2.2. Ziele der Regionalplanung (RP)

Der „Regionalplan 2025 des Verbands Region Karlsruhe“ (RP 2025), rechtswirksam seit 15. Dezember 2025, trifft für das Plangebiet folgende Aussagen, die aus der Raumnutzungskarte des Verbands Region Karlsruhe hervorgehen:

Das Plangebiet befindet sich in folgenden in der Raumnutzungskarte „Regionalplan 2025“ (RP 2025) dargestellten regionalen Ausweisungen.

Die **Teilbereiche 1 und 2** des vorliegenden Bebauungsplanes „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ befinden sich in einer bestehenden Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung – sind also restriktionsfrei.

Im **Teilbereich 3** wird der westliche Rand als Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für die Landwirtschaft eingestuft. Als Ausgleich ist eine Bepflanzung einer Ackerfläche nördlich der vorgesehenen Feuerwehr auf einem Teil des Flurstücks Nr. 4195 vorgesehen.

In der Raumnutzungskarte ist südlich der Erweiterungsfläche der Ausbau der Kraichgaubahn nachrichtlich dargestellt. Regionalplanerische Vorgaben werden durch die Planung aber nicht verletzt. Der Planung stehen keine Festlegungen des Regionalplans 2025 entgegen.

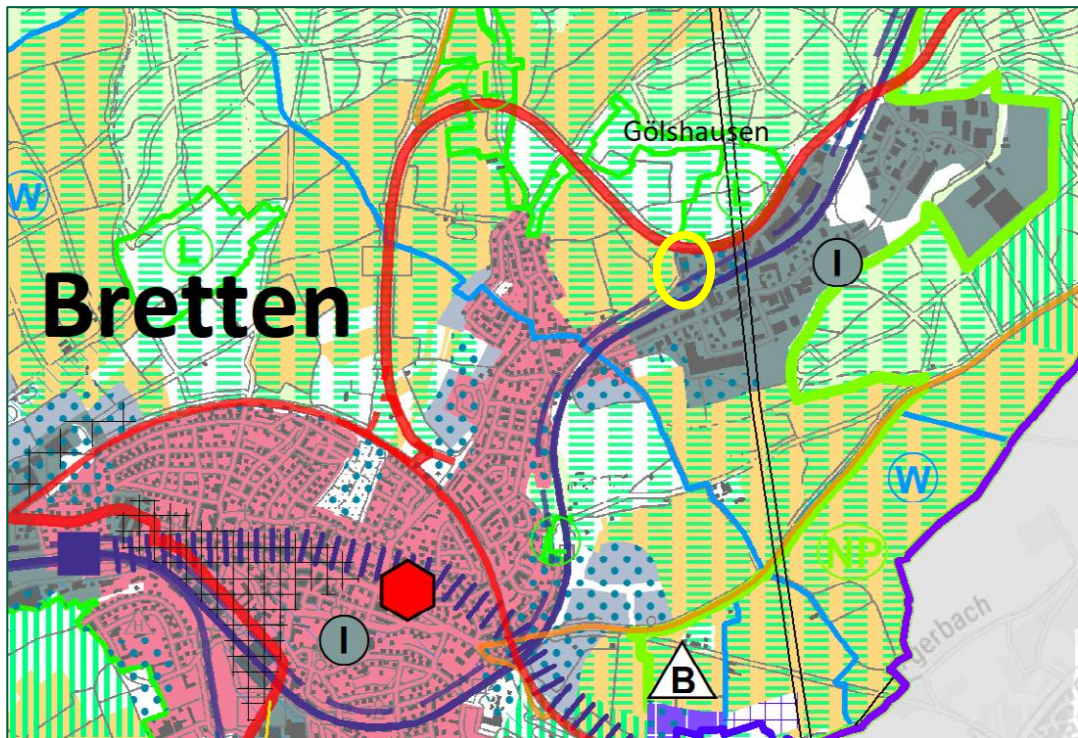


Abbildung 4: Ausschnitt aus Raumnutzungskarte „Regionalplan 2025 Verband Region Karlsruhe“

(Das Plangebiet ist gelb umrandet)

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan steht den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

#### 1.4.2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Ziele: Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Bretten / Gondelsheim (1. Gesamtfortschreibung, 2005) weist den östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ als gewerbliche Baufläche (G) aus und den westlichen Teil des Geltungsbereichs als Sondergebiet (S) „Vereine“.

Der künftige Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften weicht hinsichtlich der Nutzungsart von den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim teilweise ab, da eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt werden soll.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt orange umrandet die Umgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ mit den genannten Nutzungsvorgaben.

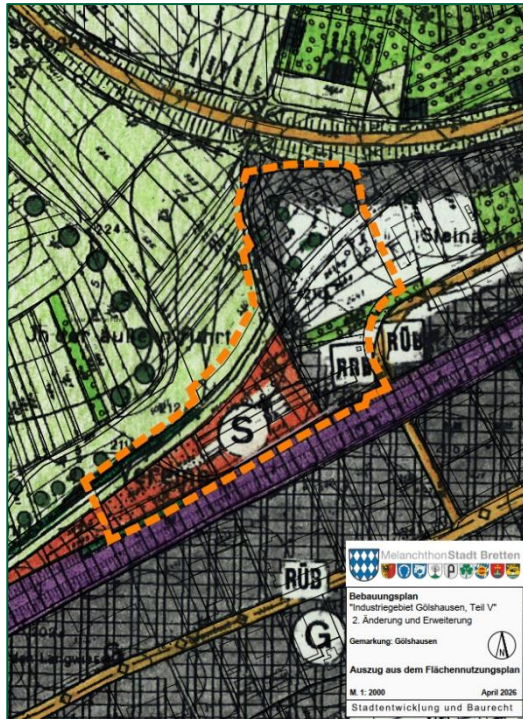


Abbildung 5: Lage des Geltungsbereichs im rechtswirksamen FNP (orange umrandet)

### **Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ist in einem Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) im Zuge der geplanten Änderung an die vorgesehene Nutzung anzupassen.

#### **1.4.2.4. Landschaftsplan (LP)**

Für den Verwaltungsraum Bretten / Gondelsheim wurde in der Verbindung mit der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Landschaftsplan erstellt, der vollinhaltlich in den FNP, 1. Gesamtfortschreibung, eingearbeitet und im Jahr 2005 rechtskräftig wurde (LP 2005).

Zielsetzung dieses Landschaftsplans ist es, „...auf der Grundlage der vorgefundenen Landschaftspotenziale ... eine landschaftsökologisch vertretbare Raumkonzeption für den gesamten Verwaltungsraum zu entwickeln.“ (LP 2005).

wird vor der frühzeitigen Beteiligung fertiggestellt

### **Berücksichtigung im Bebauungsplan**

wird vor der frühzeitigen Beteiligung fertiggestellt

## **1.5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Die Bestandsanalyse erfolgt nach den zum Thema Eingriffsregelung in Baden-Württemberg eingeführten Methoden (LFU 2005, LUBW 2024 sowie ÖKVO 2010). Es

wurden eigene Geländeerfassungen durchgeführt sowie auf vorhandenes Datenmaterial (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Wonnenberg 2026) zurückgegriffen.

Der erste Teilschritt dient der sachgerechten und zielorientierten Ermittlung, Beschreibung und fachlichen Bewertung der Schutzgüter einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen. Die Bestandssituation wird jeweils schutzgutbezogen im Text des vorliegenden Umweltberichts in Kapitel 2 detailliert dokumentiert.

Auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ sowie weiterer Projektinformationen erfolgt im zweiten Teilschritt eine Bestimmung der projektspezifischen Wirkfaktoren.

Im dritten Teilschritt werden alle entscheidungserheblichen Auswirkungen der geplanten Baufläche auf die Umwelt, die aus der Bautätigkeit, den baulichen Anlagen und ihrem Betrieb resultieren, ermittelt, beschrieben und bewertet. Auswirkungen auf die Umwelt sind dabei alle Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Umweltbestandteile oder der Umwelt insgesamt.

Die Umweltauswirkungen sind Funktionen, die sich aus dem Beziehungsgefüge zwischen dem geplanten Vorhaben einerseits und der Umwelt bzw. der sie repräsentierenden Schutzgütern und ihren einzelnen Bestandteilen andererseits ergeben. Sie werden auf der Vorhabenseite bestimmt durch die projektspezifischen Wirkfaktoren mit ihrer Wirkintensität und auf Seiten der Umwelt durch die „Bedeutung“ und / oder „Empfindlichkeit“ der einzelnen Bestandteile der Schutzgüter. Diese Parameter sind die Schlüssel zur entscheidungsrelevanten Verknüpfung von Vorhaben und Schutzgut, die in eine Aussage zur Betroffenheit der Umwelt münden.

Indem die Umweltparameter der einzelnen Schutzgüter mit den projektspezifischen und räumlich abgrenzbaren Wirkfaktoren des vorliegenden Bebauungsplans überlagert werden, werden die planungs- und entscheidungsrelevanten Auswirkungen inhaltlich und kartografisch-räumlich ermittelt.

Dies erfolgt sowohl schutzgutbezogen wie auch schutzgutübergreifend durch Berücksichtigung der zentralen Leistungen und Funktionen des Naturhaushalts. Dies geschieht in einer ersten Annäherung über eine Darstellung der Wertstufenänderung.

Die für eine sachgerechte Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB erforderlichen Möglichkeiten zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes gemäß § 1a (3) BauGB werden bei der fachlichen Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mitberücksichtigt.

Abgeschlossen wird die Auswirkungsprognose mit der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung. Diese erfolgt zur Herleitung des erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmenumfangs, mit dem der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert werden kann

## 2 Bestandsanalyse und Status-Quo-Prognose

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Nach § 1 (6) Nr. 7a bis d BauGB werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege operationalisiert in die Schutzgüter bzw. Faktoren (a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, (c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung und (d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

#### Methodik

Zur Bestandsaufnahme erfolgte am 01.06.2023 eine Geländebegehung mit Kartierung der Nutzungsstrukturen und Biotoptypen nach dem aktuellen Kartierschlüssel (LUBW 2018). In die Bestandsanalyse wurden auch bereits vorhandene Daten, wie die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und deren Plausibilisierung einbezogen.

#### Bewertung

1. gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010):
  - ☒ Biotope (im Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt),
  - ☒ Förderung spezifischer Arten (findet im vorliegenden Umweltbericht keine Anwendung),
  - ☒ Boden und Grundwasser,
  - ☒ Wiederherstellen natürlicher Retentionsflächen (findet im vorliegenden Umweltbericht keine Anwendung),
2. verbal-argumentativ:
  - ☒ Landschaft und Erholung,
  - ☒ Klima und Luft, (beide richtet sich nach den LUBW-Empfehlungen (LUBW 2005),
  - ☒ Mensch/ Wohnen/ Wohnumfeld,
  - ☒ Kultur- und sonstige Sachgüter.

#### 2.1.1. Schutzgebiete / Natura 2000-Gebiete

##### 2.1.1.1. Schutzausweisungen nach BNatSchG

Eine Abfrage des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW 2026) ergab, dass sich der Geltungsbereich in folgender Schutzgebietsausweisungen nach BNatSchG befindet:

**Geschütztes Biotop „Feldhecke In der näheren Furt südöstlich Gölshausen“  
(Biotop-Nr. 169182150372)**

In südwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs befindet sich drei Teilflächen des geschützten Biotops „Feldhecke In der näheren Furt südöstlich Gölshausen“.

**FFH-Mähwiese „Flachland-Mähwiese nordöstlich von Gölshausen XV“ (MW-Nummer 6500021546110424), gleichzeitig Geschütztes Biotop „Flachland-Mähwiese nordöstlich von Gölshausen XV“ (Biotop-Nr. 369182150369)**

Am südwestlichen Rand des Plangebiets ragt ein Teilbereich dieser geschützten FFH-Mähwiese „Flachland-Mähwiese nordöstlich von Gölshausen XV“ in das Plangebiet hinein. Da die Wiese artenreich und in Ansätzen geschichtet ist, wird der Bestand mit B bewertet.

Als weitere Objektinformationen stellt die LUBW Folgendes zur Verfügung: „Die artenreiche Salbei-Glatthafer-Wiese ist homogen. Sie ist in Ansätzen dreigeschichtet und wird von einer mäßig dichten Obergrasschicht geprägt. Der Bestand ist mittelwüchsig. Das Verhältnis von Gräsern zu Kräutern ist ausgewogen. Aufgebaut wird die Flachland-Mähwiese hauptsächlich von Magerkeitszeigern wie zum Beispiel Aufrechte Trespe, Acker-Witwenblume und Wiesen-Margerite. Hinzu treten nährstoffanspruchsvolle Grünlandarten wie zum Beispiel Weißes Wiesenlabkraut und Glatthafer. Die Fläche wird regelmäßig gemäht, das Mähgut wird abgeräumt.“

**Schutzgebiete im Umfeld:**

**Geschütztes Biotop „Hecken Presensgrund an der B293 nordöstlich Gölshausen“  
(Biotop-Nr. 169182152513)**

Entlang der B 293, die nördlich an das Plangebiet angrenzt, befindet sich drei Teilflächen dieses mehrteiligen geschützten Biotops „Hecken Presensgrund an der B293 nordöstlich Gölshausen“.

**Landschaftsschutzgebiet „Brettener Kraichgau (Lohnwald und Talbachniederung Neibsheim, Kuckucksberg und Aspe Büchig, Waldwingert Bauerbach, Großmulde Gölshausen, Weinberg Dürrenbüchig, Sprantal und Salzachtal Ruit)“ (Schutzgebiets-Nr. 2.15.070)**

Ca. 55 m nordöstlich des Geltungsbereichs liegt dieses Landschaftsschutzgebiet.

**FFH-Gebiet „Mittlerer Kraichgau“ (Schutzgebiets-Nr. 6918311)**

Ein Teilbereich dieses nächstgelegenen FFH-Gebiets liegt ca. 520 m nordöstlich des Plangebiets und stellt das zum Plangebiet nächstgelegene aus dem europäischen Schutzgebietsnetz Natura 2000 dar.

**Biotopverbund**

Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und

Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Netzes „NATURA 2000“ beitragen (LUBW 2022).

Die Wiese im Südwesten des Plangebiets wird von der LUBW als Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte eingestuft. Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine weiteren Flächen für den landesweiten Biotopverbund. Somit hat der Untersuchungsraum keine Bedeutung für den Biotopverbund trockener oder feuchter Standorte (LUBW 2026).

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die aufgelisteten Schutzgebiete werden in Kap. 4.3 betrachtet.

### 2.1.1.2. Schutzausweisungen nach Wassergesetz

#### **Wasserschutzgebiet (WSG)**

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet noch in einem fachtechnisch abgegrenzten (LUBW 2026).

#### **Hochwassergefahrenkarten (HWGK)**

Laut der maßgeblichen Hochwassergefahrenkarte sind für den Geltungsbereich keine Überflutungsfläche ausgewiesen. Der LUBW-Mapserver weist darauf hin, dass es im Bereich des Kreuzgrabens, der sich südlich der Bahnlinie befindet, die an das Plangebiet angrenzt, zu möglichen Änderungen / Fortschreibung kommen kann (LUBW 2026).

### 2.1.2. Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

#### **Bestandserfassung**

Eine Geländebegehung fand am 01.06.2023 statt. Die Biototypen wurden gemäß dem LUBW-Kartierschlüssel (LUBW 2018) durchgeführt und in der Anlage 1 „Bestandsplan“ kartografisch dargestellt.

#### **Vorbelastungen**

**Teilbereich 1** befindet sich teils in einem bestehenden Gewerbegebiet und beinhaltet vorwiegend befestigten Flächen und Bauwerke. In **Teilbereich 2** wird das bestehende RRB erweitert.

Im **Teilbereich 3** unterliegen derzeit Wiesen und Äcker einer landwirtschaftlichen Nutzung. Hierdurch sind Nährstoffeinträge durch Düngung möglich. Somit ist eine Vorbelastung des Gebietes mit Blick auf die potenzielle natürliche Vegetation gegeben.

An natürlichen oder naturnahen Elementen befinden sich Feldhecken und Wiesen im Plangebiet. Die Landschaft wurde in großem Umfang durch menschliche Nutzung geprägt.

## Flora

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010). Das 64-stufiges Feinmodul erlaubt die genaue Betrachtung von Biotoptypausprägungen anhand vorgegebener Prüfmerkmale, die Zu- oder Abschläge vom Grundwert zulassen.

Tabelle 2: Einteilung der Wertstufen für das Schutzgut Tiere / Pflanzen

Definition	Wertstufe (Basismodul)	Wertspanne (Standard- und Feinmodul)
sehr geringe Bedeutung	1 (E)	1-4
geringe Bedeutung	2 (D)	5-8
mittlere Bedeutung	3 (C)	9-16
hohe Bedeutung	4 (B)	17-32
sehr hohe Bedeutung	5 (A)	33-64

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Biotoptypen des Untersuchungsraumes und deren Bewertung.

Tabelle 3: Bewertung der Biotoptypen (Schutzgut Tiere und Pflanzen)

Bestand - Zustand des Gebietes vor Realisierung des Planes				
Teilbereich 1: Änderung BP "Gewerbe- und Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 1. Änd." (11.043 m <sup>2</sup> des gesamten Geltungsbereichs von 25.441 m <sup>2</sup> ) bilanziert werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans				
LfU-Nr.	Wortlaut Biotoptyp	Biotopwert (ÖP/m <sup>2</sup> , ÖP/Stk)	m <sup>2</sup>	ÖP
33.80 / 60.50	Zierrasen / Kleine Grünfläche (20% der Fläche nicht bebaubar)	4		0
41.20	Feldhecke mittlerer Standorte	17		
45.30b	Anpflanzung von <b>15</b> Einzelbäumen (im gegenständlichen Teilbereich)	xxx	-	-
60.10 / 60.21	Bauwerke / Völlig versiegelte Straße oder Platz (GRZ 0,8)	1		0
Summe Teilbereich 1 vor dem Eingriff			11.043	0

Bestand - Zustand des Gebietes vor Realisierung des Planes			
Teilbereich 2: Hochwasserschutz "Bretten RRB II" (6.965 m <sup>2</sup> des gesamten Geltungsbereichs von 25.441 m <sup>2</sup> )			
–	nicht relevant, da Bestandteil der genehmigten HWS-Maßnahme "Bretten RRB II"		
Summe Teilbereich 2 vor dem Eingriff			nicht relevant 6.965

Bestand - Zustand des Gebietes vor Realisierung des Planes			
Teilbereich 3: Erweiterung BP "Gewerbe- und Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 1. Änderung" (7.433 m <sup>2</sup> des gesamten Geltungsbereichs von 25.441 m <sup>2</sup> )			
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	0
33.43	Magerwiese	21	
35.31	Brennnessel-Bestand	8	0
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	0
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	0
45.30b	Einzelbäume auf mittelwert. Biotoptypen (35.64)	Stammumfang, jeweils mit Faktor 6 multipliziert	
	xxx	0	0
	xxx	0	0
	xxx	0	0
	xxx	0	0
	xxx	0	0
45.30c	Einzelbaum auf hochwert. Biotoptypen (33.43)	Stammumfang, jeweils mit Faktor 4 multipliziert	
	xxx	0	0
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	0
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	0
Summe Teilbereich 2 vor dem Eingriff			7.433 0
Gesamtsumme vor dem Eingriff			25.441 0

### Biologische Vielfalt

Einen großen Teil des **Teilbereichs 1** nehmen anthropogen geprägte Bereiche in Form von Gebäuden, versiegelten Flächen sowie Wege mit wassergebundener Decke, Kies und Schotter ein. Diese Flächen weisen lediglich eine sehr geringe bis keine Bedeutung für die biologische Vielfalt auf. Wichtige Lebensräume und Nahrungsquellen können die in den Randbereichen vorkommenden Feldgehölze und Gebüsche sowie Einzelbäume darstellen. Diese weisen eine mittlere bis hohe Wertigkeit für die biologische Vielfalt auf, während die am Rand vorkommende Ruderalvegetation lediglich eine mittlere Wertigkeit besitzt.

In **Teilbereich 2** weist die großflächigere Fettwiese sowie die grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation eine mittlere Wertigkeit auf. Auch hier weisen die Einzelbäume sowie die Feldhecke eine mittlere bis hohe Wertigkeit auf, da sie als Lebensräume und Nahrungsquellen dienen.

Bei Betrachtung des Untersuchungsraums ist eine erhöhte naturschutzfachliche Wertigkeit in **Teilbereich 3** aufgrund der kleinflächigen Magerwiese im südwestlichen Teil vorhanden. Eine mittlere Wertigkeit weisen hingegen die

Brennnesselbestände sowie die Feldhecke auf. Die vorkommende Ackerfläche kann in eine niedrige bis mittlere Wertigkeit eingestuft werden.

In allen drei Bereichen kann durch den angrenzenden Straßen- und Bahnverkehr sowie die teilweise vorhandene Beleuchtung, mit Vorbelastungen in Form von Licht-, Schadstoff- sowie Lärmemissionen gerechnet werden. Aufgrund der genannten Vorbelastungen ist im Plangebiet überwiegend mit ubiquitären bzw. störungsunempfindlichen Arten zu rechnen.

Das Plangebiet weist ein kleinräumiges Mosaik unterschiedlicher Habitatstrukturen auf, sodass die biologische Vielfalt insgesamt als mittel bewertet wird.

### **Tiere und ihre Lebensstätten**

Anhand der im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen und Habitatstrukturen werden im Untersuchungsraum sowohl europäische Vogelarten als auch Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie als planungsrelevante Tierarten näher betrachtet. Insgesamt wurden im Untersuchungsraum folgende Arten bzw. Artengruppen als planungsrelevant eingestuft und vertieft betrachtet:

- 🌿 Fledermäuse,
- 🌿 Reptilien (Zaun- und Mauereidechsen) und
- 🌿 Europäische Vogelarten.

Darüber hinaus kann ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten bzw. Artengruppen aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (IB-Blaser 2023).

### **Artenschutz**

In der „**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**“ (Wonnenberg 2026) wird auf den Aspekt des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG eingegangen. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse erfolgt in Kapitel 4.4.

## **2.1.3. Boden und Wasser**

### **Boden - Allgemein**

Grundsätzlich ist der Boden eine unentbehrliche Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Als Bestandteil des Naturhaushalts erfüllt der Boden mit seinen Filter-, Puffer- und Abbaueigenschaften insbesondere für das Grundwasser wichtige Funktionen. Demzufolge ist der Boden vor schädlichen Bodenveränderungen zu schützen.

### **Geologie**

Gemäß geologischer Karte GeoLa GK50 befindet sich das Plangebiet weitgehend in der geologischen Einheit „Holozäne Abschwemmmassen (qhz)“ (LGRB 2026).

## **Böden**

Die nicht überbauten Freiflächen im Südwesten des Untersuchungsraums befinden sich der Bodenkundlichen Einheit "Tiefes kalkreiches und kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen" (e83) (LGRB 2026).

Abweichen vom Kartenviewer des LGRB (LGRB 2026) sind die Bereiche um das bestehende Gewerbegebiet weitgehend versiegelt oder als Siedlungsböden anthropogen überprägt.

## **Geotope**

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Geotope (LUBW 2026).

## **(Teil-) Schutzgut „Fläche“**

Die inhaltliche Bestimmung des (Teil-) Schutzgutes „Fläche“ leitet sich ab aus dem Erwägungsgrund 9 der UVP-ÄndRL, die den „Maximen der Thematischen Strategie für den Bodenschutz“ und der „Abschlussklärung der UN-Konferenz über nachhaltige Entwicklung im Jahr 2012“ Rechnung trägt.

Demnach sollten bei öffentlichen und privaten Projekten „die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, und den Boden, einschließlich organischer Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und -versiegelung, geprüft und begrenzt werden“ (Gleiss 2015).

Das (Teil-) Schutzgut „Fläche“ steht damit gleichsam in einer engen Beziehung zu den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und zum (Teil-) Schutzgut „Boden“, auf dessen Inhalte es als terminologische Klarstellung mit verweist.

Wesentliche Grundlage zur Beschreibung des (Teil-) Schutzgutes „Boden“, die über die begrifflichen Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hinausgehen, ist das BBodSchG. „Boden“ im Sinne der Begriffsbestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 dieses Gesetzes ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der im Gesetz benannten Bodenfunktionen ist.

Wegen der inhaltlichen Nähe und der daraus resultierenden Abgrenzungsschwierigkeiten erscheint es deswegen gerechtfertigt, die Belange der beiden (Teil-) Schutzgüter „Fläche“ und „Boden“ zusammenfassend zu betrachten, zumal sich daraus „keine unterschiedlichen Konsequenzen ergeben“ (Gleiss 2015) bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die nachhaltige Bodennutzung.

## **Vorbelastungen**

Vorbelastungen des Bodens (wie Altlasten oder andere schädliche Bodenveränderung) sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

## Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden basiert auf den Empfehlungen der LUBW (LUBW 2024) „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“.

Die Fachbehörde vertritt die Auffassung, dass das Schutzgut Boden nach den Vorgaben der ÖKVO bilanziert werden muss, um einen Wertmaßstab für den schutzgutübergreifenden Ausgleich zu ermöglichen.

Die Ermittlung der Ökopunkte erfolgt gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010, Abschnitt 3 und Tabelle 3). Bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkung der Siedlungsausweisung werden die sog. abiotischen Bodenfunktionen der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt:

- 🌱 Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBOD),
- 🌱 Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS),
- 🌱 Filter und Puffer für Schadstoffe (FIPU).

Falls die Bodenfunktion

- 🌱 Standort für natürliche Vegetation (NATVEG)

jedoch der Bewertungsklassen A (sehr hoch = 4) zugeordnet ist, wird auch diese berücksichtigt. Im Untersuchungsraum tritt dieser Fall nicht ein.

Zur Bewertung des Schutzguts Boden wurden die Bodenkundlichen Einheiten im Kartenviewer des LGRB abgefragt (LGRB 2026). Für die Bodenkundlichen Einheiten hat das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau eine Bewertung hinsichtlich der Bodenfunktionen vorgenommen.

Tabelle 4: Einteilung der Wertstufen für das Schutzgut Boden

Definition	Wertstufe
keine Bedeutung der einzelnen Bodenfunktionen bzw. der Gesamtbewertung	0 (E)
geringe Bedeutung	1 (D)
mittlere Bedeutung	2 (C)
hohe Bedeutung	3 (B)
sehr hohe Bedeutung	4 (A)

## Bewertungsbeispiele

4 (A) = Böden besonderer Standorte, seltene Böden

2 (C) = überformte Böden mittlerer Standorte

0 (E) = versiegelte und überbaute Flächen

### Untersuchungsraum

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine speziellen Ausgangssubstrate, sodass im Zuge der Bodenbildung keine Archivböden der Naturgeschichte entstanden sind. Historische Nutzungsformen, die Spuren in den Böden und in der Landschaft hinterlassen haben, wie z.B. Wölbäcker, liegen im Plangebiet nicht vor, sodass keine kulturgeschichtliche Urkunden auf und in den vorliegenden Böden erkennbar ist (LUBW 2008).

Der **Teilbereich 1** des Untersuchungsraums ist entgegen der Darstellung des LGRB (LGRB 2026) bereits durch das bestehende Gewerbegebiet besiedelt. Daher haben hier großflächig Versiegelungen stattgefunden. Die unversiegelten Flächen werden aufgrund ihrer anthropogenen Veränderungen hier als Siedlungsböden eingestuft.

Wie eingangs erläutert wird der **Teilbereich 2**, aufgrund der genehmigten Planung der Erweiterung eines RRBs, nicht betrachtet.

Lediglich im Süden des Plangebiets befinden sich im **Teilbereich 3** Wiesen mit der Bodeneinheit „Tiefes kalkreiches und kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen“ (**e83**) (LGRB 2026) mit einer durchschnittlich sehr hohen Bedeutung. Im südwestlichen Randbereich stuft das LGRB die Böden als „Pararendzina und Parabraunerde-Pararendzina aus Löss“ (**e13**) ein, mit einer durchschnittlich hohen bis sehr hohen Bedeutung. Diese Bereiche sind in nachfolgender Abbildung dargestellt. Das bestehende Gewerbegebiet und die befestigten Flächen sind jedoch farblich nicht berücksichtigt.

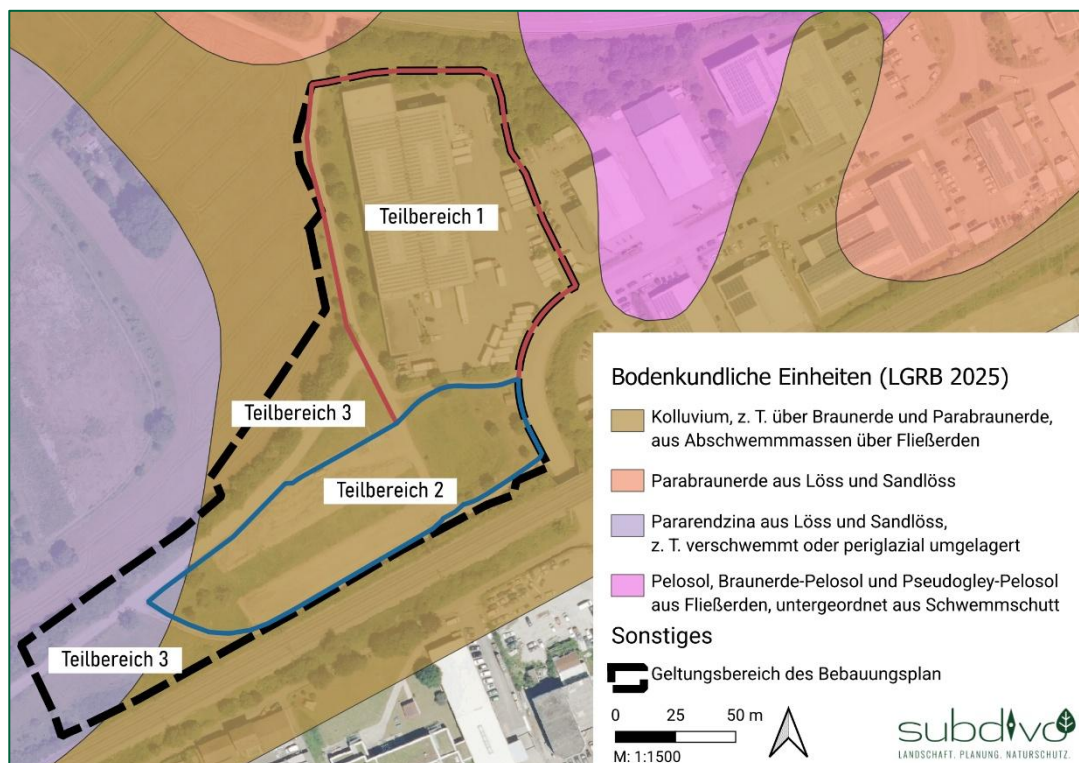


Abbildung 6: Böden im Untersuchungsraum gemäß LGRB

Eine Auflistung der Bodenfunktionen mit deren Bewertungen, die der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zugrunde liegen, ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5: Bewertung des Schutzgutes Boden (Bestand) gemäß LGRB und ÖKVO

<b>Bestand - Zustand des Gebietes vor Realisierung des Planes</b> <b>Teilbereich 1: Überlappung BP "Industriegebiet / Erweiterung II"</b>			
Bodenfunktion / Flurstück	Bewertungs-klasse der Bodenfunktion*)	Wertstufe / Gesamtbewertung	Öko-punkte / m <sup>2</sup>
unversiegelte Siedlungsböden (20% gemäß GRZ 0,8)	1.0 - 1.0 - 1.0	1	4
versiegelte Siedlungsböden (80% gemäß GRZ 0,8)	0 - 0 - 0	0	0
<b>Bestand - Zustand des Gebietes vor Realisierung des Planes</b> <b>Teilbereich 2: Überlappung BP "Industriegebiet / Erweiterung II"</b>			
—	nicht relevant, da Bestandteil der genehmigten HWS-Maßnahme "Bretten RRB II"		
<b>Bestand - Zustand des Gebietes vor Realisierung des Planes</b> <b>Teilbereich 3: Erweiterung durch BP "Gewerbe- und Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 1. Änderung"</b>			
unversiegelte Bereiche: e83, Tiefes kalkreiches und kalk-haltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemm Massen	4.0 - 4.0 - 4.0	4.00	16
unversiegelte Bereiche: e13, Pararendzina und Parabraun-erde-Pararendzina aus Löss	3.5 - 3.0 - 2.5	3.00	12
unversiegelte Siedlungsböden (Böschung, Straßennebenflächen)	1.0 - 1.0 - 1.0	1	4
teilversiegelte Siedlungsböden (Schotterweg)	0 - 1 - 0	0,333	1,33
versiegelte Siedlungsböden (asphaltierter Weg)	0 - 0 - 0	0	0
*) Die einzelnen Ziffern entsprechen der Bewertungs-kategorie jeweils einer der Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“			

Die Bodenerosionsgefährdung des Plangebiets wird vom LGRB nicht bewertet. Westlich des Teilbereichs 1 wird die Bodenerosionsgefährdung für das Starkregenerisikomanagement mit „>3t/ha im Jahr“ angegeben, westlich des Teilbereichs 2 mit „1 bis 3 t/ha im Jahr“ (LGRB 2026).

### Grundwasser - Allgemein

Grundsätzlich ist der Boden eine unentbehrliche Lebensgrundlage und

Da das Schutzgut Boden gemäß ÖKVO bewertet wird, werden Eingriffe in das Grundwasser durch die Bewertung des Schutzgutes Boden abgedeckt (s. Abschnitt 3.2 ÖKVO).

### Untersuchungsraum / Hydrogeologie

Das Planareal wird der hydrogeologischen Einheit „Gipskeuper und Unterkeuper (GWL/GWG)“ zugeordnet (LUBW 2026).

### Bewertung

Aufgrund der mittleren Durchlässigkeit der hydrogeologischen Einheit „Gipskeuper und Unterkeuper (GWL/GWG)“ wird diese gemäß Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg mit „mittel“ bewertet (LfU 2005).

### Oberflächenwasser - Untersuchungsraum

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer (Fließ-/ Stillgewässer).

Südlich des Geltungsbereichs und südlich der Bahnlinie verläuft der „Kreuzgraben“ (LUBW 2026), ein Fließgewässer II. Ordnung. Eine weitere Betrachtung ist nicht erforderlich.

## 2.1.4. Klima und Luft

### Allgemein

Landschaftsräume mit bestimmter Vegetationsstruktur, Topografie und Lage können zur Staubfilterung, Luftfeuchtigkeitserhöhung, Temperaturminderung und Steigerung der Luftvermischung wirksam werden. Diese Eignungen werden mit dem Begriff "Klimatisches Regenerationspotential" umschrieben.

Für die Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft relevante Funktionen sind nach den Empfehlungen der LfU zur Eingriffsbewertung (LfU 2005):

- 🌿 bioklimatischer Ausgleich (Regeneration/ Lufthygiene)
- 🌿 Immissionsschutz.

Für die klimatische Regeneration relevante Klimatope sind:

- 🌿 Kaltluftproduktionsflächen
- 🌿 Kaltluftleitbahnen
- 🌿 Flächen mit bioklimatischer Ausgleichs- und Filterfunktion (bspw. Wälder)
- 🌿 Siedlungsflächen
- 🌿 Immissionsschutzflächen (bspw. Immissionsschutzwälder).

### Bewertung

Die Bedeutung für die klimaökologische Ausgleichsfunktion einer Fläche hängt ab von deren Vegetationsbedeckung, dem Relief, dem Versiegelungsgrad und der Siedlungsnähe (Relevanz).

Tabelle 6: Einteilung der Wertstufen für das Schutzgut Klima / Luft

Definition	Wertstufe
sehr geringe Bedeutung für die klimaökologische Ausgleichsfunktion	1 (E)
geringe Bedeutung	2 (D)
mittlere Bedeutung	3 (C)
hohe Bedeutung	4 (B)
sehr hohe Bedeutung	5 (A)

### Bewertungsbeispiele

- 5 (A) = siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen mit hoher Neigung, z.B. Steilhänge in Siedlungsnähe, Klima- oder Immissionsschutzwald
- 4 (B) = siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (Neigung 2° bis 5° bzw. 3,5 bis 8,5%, dort gebildete Kaltluft kann direkt in die Siedlungen einströmen oder wird über Kaltluftleitbahnen gesammelt und dabei in Siedlungsflächen fortgeleitet)
- 3 (C) = Kaltluftentstehungsgebiete mit geringer Neigung, gering belastete und nicht siedlungsrelevante Gebiete
- 2 (D) = klimatisch u. lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete
- 1 (E) = klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete, z.B. Industriegebiete, belastende Gewerbegebiete.

### Untersuchungsraum

Im **Teilbereich 1** gibt es bebaute Bereich und eine Retentionsfläche, die aufgrund ihres durchschnittlichen Grünanteils als klimatisch und lufthygienisch wenig belastetes Gebiet eingestuft wird. Auf den Grünland- und Ruderalflächen der **Teilbereiche 2 und 3** kann Kaltluft entstehen. Durch die Hangneigung wird diese in Richtung Süden geleitet, vorwiegend auf die bestehende gewerbliche Bebauung. Somit wird dieser Bereich als Kaltluftentstehungsgebiet ohne Siedlungsrelevanz eingestuft.

### Vorbelastungen

Der Untersuchungsraum grenzt im Norden an die B 293, im Süden an eine Bahnlinie, die auf einem Damm verläuft und im Osten an das bestehende Gewerbegebiet. Somit bestehen bereits Vorbelastungen im Hinblick auf eine erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung durch den Verkehr und das angrenzende Gewerbegebiet.

## Bewertung

Im Untersuchungsraum besitzen die un bebauten Freiflächen eine Funktion als nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet. Diese sind daher von mittlerer Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft. Die bestehende Bebauung hat diesbezüglich eine geringe Bedeutung. Daher ist dem Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft beizumessen.

### 2.1.5. Landschaftsbild und Erholung

#### Allgemein

Die Bewertung wird verbal-argumentativ anhand der landesweit üblichen einschlägigen Hauptkriterien Eigenart und Vielfalt vorgenommen (LfU 2005). Nebenkriterien sind Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche und Erreichbarkeit. Hierbei ist der Bezugsraum (naturraumtypisches Landschaftsbild) zu berücksichtigen.

Die Einstufung erfolgt im Wesentlichen nach den Hauptkriterien, Nebenkriterien werden in Form von Zu- oder Abschlägen berücksichtigt.

#### Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum kann nicht als ein homogener Bereich betrachtet werden. Im nördlichen **Teilbereich 1** befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit befestigten Erschließungs- und Stellplatzflächen. Eingefasst wird dieser Bereich durch Gehölze, die das Ortsbild gliedern.

Durch die Abgrabungen zur Erweiterung des „RRB II“ zeigt der **Teilbereich 2** nur wenige Strukturen und somit eine geringe Nutzungs- und Artenvielfalt.

Der **Teilbereich 3** ist durch landschaftstypische Elemente wie eine artenreiche Wiese, einem Baum und einer Feldhecke geprägt.

Im gesamten Geltungsbereich fehlen Erholungseinrichtungen.

Der Untersuchungsraum wird durch die östlich angrenzende Straße „Steinacker“ erschlossen, in die vor Umsetzung der Planung zwei befestigte Wege münden. **Rad- und Wanderweg?**

#### Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen vor allem durch die bestehenden gewerblich genutzten Gebäude und Stellplatzflächen sowie durch die nördlich angrenzende B 294 und das direkt östlich angrenzende Industriegebiet mit seinen Lärmbelastungen und starken visuellen Störungen.

#### Bewertung

Im **Teilbereich 1** des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans finden sich nur wenige unterschiedliche Strukturen, davon sind die meisten stark

anthropogen geprägt (Gewerbebauten und asphaltierte Bereiche). Hier sind gliedernde Gehölzelemente zur Eingrünung vorhanden. Aufgrund der weitgehend überformten Flächen mit einigen wenigen landschaftstypischen Merkmalen wird dieser Bereich mit geringwertig für das Schutzgut Landschaft / Erholung bewertet.

Eine Bewertung im **Teilbereich 2** wird nicht durchgeführt, da dieser Bereich vollständig im Landschaftspflegerischen Beitrag zum „RRB II“ betrachtet wurde (Wagner+Simon 2021).

Im **Teilbereich 3** sind charakteristische Merkmale des Naturraums noch vorhanden (Wiese, Hecke), jedoch durch die Eppinger Straße (alte B 293) erkennbar überprägt bzw. gestört. Da die natürlichen Elemente noch mit den anthropogenen korrespondieren wird dieser Bereich mit mittel bewertet.

Der Untersuchungsraum wird in Bezug auf Landschaftsbild und Erholung als gering bis mittel (Stufe C-D) eingestuft.

## 2.1.6. Mensch / Wohnen

### Allgemein

Beim Schutzgut Mensch wird die Bevölkerung im Allgemeinen, ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden betrachtet. Die Bewertung des Schutzguts erfolgt durch die Wohn- und Wohnumfeldqualität, letztere beinhaltet die Eignung des Untersuchungsraums für die wohnungsnaher Kurzzeiterholung.

### U-Raum

Innerhalb des Plangebiets findet keine Nutzung als Wohnfläche statt.

Aufgrund der vorhandenen Wegebeziehungen kann der Untersuchungsraum teilweise für die wohnungsnaher Kurzzeiterholung von Gölshausen kommend genutzt werden. V.a. im Hinblick auf Landschaftsbild und Erholung höherwertige Bereiche befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

### Vorbelastungen

Eine Vorbelastung besteht durch eine Lärmbelastung aufgrund der im Osten angrenzenden Gewerbefläche, der B 293 im Norden und der Bahnlinie im Süden.

### Bewertung

Verbal-argumentative Einstufung des Schutzgutes Mensch:

Der Untersuchungsraum eignet sich aufgrund der geringen Nutzungs-, bzw. Strukturvielfalt nur bedingt für die wohnungsnaher Kurzzeiterholung.

## 2.1.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

### Allgemein

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Bau-, Kultur- und Bodendenkmale sowie Bauwerke und Anlagen, die geschichtlich bedeutende Technologien und Nutzungen dokumentieren.

Von kulturhistorischer Bedeutung sind des Weiteren historische Landnutzungsformen oder traditionelle Wegebeziehungen (z.B. Umgebung der Siedlungen mit einem charakteristischen Ortsrand). Bei immobilien Kulturgütern zu berücksichtigen ist auch die Umgebung (z.B. Parks), soweit diese nicht selbst z.B. als historische Gärten, denkmalgeschützt sind.

### Flurbilanz 2022

Die Digitale „Flurbilanz 2022“ stellt eine geeignete Grundlage dar, um die Schutzwürdigkeit von landwirtschaftlichen Flächen (LEL 2026) zu beurteilen. Darin erfolgt die Bewertung landwirtschaftlicher Gunstandorte, die neben der natürlichen Eignung auch betriebliche und agrarstrukturelle Aspekte umfasst.

Die „Flurbilanz 2022“ zeigt keine Ausweisungen für den Teilbereich 1 „Änderung BP „Gewerbe- und Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt““. Die südwestlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Teilbereich 2 sind mit „Vorrangflur“ gekennzeichnet, der höchsten Wertstufe der Flurbilanz (LEL 2026).

### U-Raum

Im Plangebiet gibt es außer den genannten „Vorrangflur“ der Flurbilanz 2022 keine weiteren Hinweise auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Diesen Agrarflächen ist bei den Belangen der Landwirtschaft in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

## 2.1.8. Wechselwirkungen der Schutzgüter

### Allgemein

Folgende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind gegeben und in die Bestandsbewertung bzw. in die folgende Konflikt- und Eingriffsanalyse eingegangen:

Tabelle 7: Wechselwirkungen der Schutzgüter

Schutzgüter	Beschreibung der Wechselwirkungen
Boden/ Vegetation/ Wasser	Die Bodenbeschaffenheit sowie die Bodenfeuchte und Wasserhalteigenschaften, das Relief und der geologische Untergrund beeinflussen die Vegetationszusammensetzung und müssen auch bei der Gehölzplanung berücksichtigt werden.

Schutzgüter	Beschreibung der Wechselwirkungen
	<p>Qualität und Abflussverhalten des Oberflächen- und Grundwassers wird von der Beschaffenheit der einzelnen Bodenschichten beeinflusst. Abflussdämpfend wirkt sich die Vegetationsbedeckung aus.</p> <p><i>Durch die weitere Versiegelung und dadurch bedingte Ableitung des Regenwassers aus dem Gebiet wird die mittlere Grundwasserneubildungsrate reduziert. Dies kann zu Veränderungen des Wasserhaushaltes und somit auch der Standortbedingungen für die Vegetation führen.</i></p> <p><i>Durch die Neuversiegelung wird die Funktion des geologischen Untergrunds als Grundwasserleiter für die Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt.</i></p>
Klima/ Vegetation	<p>Die Vegetationsstrukturen wirken auf das Mikroklima im Untersuchungsraum.</p> <p><i>Die Grünlandflächen im Untersuchungsraum stellen ein Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Hangneigung dar. Aufgrund der Neuversiegelung (insb. durch das geplante Feuerwehrhaus und seinen befestigten Nebenflächen) werden diese Kaltluftentstehungsgebiets in Ihrer Funktionsausprägung eingeschränkt. Zudem heizen sich versiegelte Flächen schneller und stärker auf als von Vegetation bedeckte Flächen. Aufgrund der Neuversiegelung ist mit negativen Wechselwirkungen zu rechnen.</i></p>
Vegetation/ Landschaftsbild/ Ortsbild/ Mensch	<p>Die Strukturausstattung des Geltungsbereichs wirkt auf das Landschaftsbild (Ortsbild) und somit letztlich auch auf den Menschen.</p> <p><i>Der Untersuchungsraum ist eignet sich nur bedingt zur wohnungsnahen Kurzzeiterholung. Durch die Nutzungsänderung im Zuge der Planung entfallen z.T. landschaftstypische Strukturelemente wie z.B. Feldhecken, zudem verstärkt sich durch das Vorhaben die bereits im Bestand vorhandene starke anthropogene Überprägung des Gebiets. Somit wirkt sich die Veränderung der Vegetation auf das Landschaftsbild und damit einhergehend auch auf den Menschen aus. Pflanzgebote wie eine Hecke westlich des Feuerwehrhauses vermindern diese negativen Auswirkungen.</i></p>
Vegetation/ Tierwelt	<p>Jeder Biotoptyp beherbergt eine spezifische Fauna. Das Arteninventar hängt von der jeweiligen Ausprägung und möglichen Störfaktoren ab.</p>

Schutzgüter	Beschreibung der Wechselwirkungen
	<p><i>Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen starken anthropogenen Überprägung sowie des bestehenden und angrenzenden Gewerbes ist im Gebiet in erster Linie mit einem Vorkommen von störungstoleranten Arten zu rechnen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass es durch die Änderung der Biotopstrukturen aufgrund der Nutzungsänderung infolge des Vorhabens zu negativen Wechselwirkungen auf das Arteninventar kommen kann.</i></p> <p><i>Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen werden in Kap. 4.4 betrachtet.</i></p>

## 2.2 Entwicklung der Umwelt ohne das geplante Vorhaben

### Allgemein

Unter der sog. „Status-quo-Prognose“ versteht man die Prognose der zukünftigen Entwicklung eines Gebietes ohne die geplante Baumaßnahme. Es wird aufgezeigt, wie sich die einzelnen Schutzgüter gemäß vorhandenen Rahmenbedingungen oder anderer Planungen im Raum weiterentwickeln.

### Pflanzen/ Tiere

Im **Teilbereich 1** sind in kleinem Umfang weitere gewerbliche Bauten möglich. Die bestehende Retentionsfläche ist zur Zurückhaltung des Regenwassers erforderlich.

Ohne die Umsetzung des Vorhabens ist eine landwirtschaftliche Nutzung (Wiese) auch für die Zukunft für den **Teilbereich 2** anzunehmen.

### Boden/ Wasser

Bei gleichbleibender Nutzungsverteilung ergeben sich keine gravierenden Veränderungen.

### Klima/ Luft

Vorausgesetzt einer gleichbleibenden Nutzung ist weder eine negative noch eine positive Änderung in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

### Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild sowie die Erholungseignung erfahren ohne die Realisierung der Planung keine Veränderungen.

### Mensch/ Wohnen

Im Untersuchungsraum sind bei gleichbleibender Nutzung keine Veränderungen des Schutzguts Mensch / Wohnen zu erwarten.

### 3 Standortuntersuchung / Alternativenprüfung

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Bretten / Gondelsheim (1. Gesamtfortschreibung, rechtswirksam seit 01.04.2005) ist der **Teilbereich 1** des Plangebiets als bestehende gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Eine Standortprüfung war nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da diese Prüfung bereits im Vorfeld der Bebauungsaufstellung erfolgt ist. Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis dieser vorangegangenen Prüfung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück für ein Feuerwehrhaus 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 Feuerwehrwache dient der Daseinsvorsorge.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die zu einer gleichwertigen Lösung führen könnten, sind im Gebiet von Gölshausen bzw. in den Randbereichen der Ortslage nicht oder nur äußerst bedingt zu finden. Erkennbar ist nicht, dass damit in der Abwägung aller zu beachten den Belangen 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.

Mit der vorliegenden Plankonzeption besteht die Chance, mit einer kombinierten Erweiterung der Gewerbenutzung und Einbeziehung der Erweiterungsplanung für das RRB eine flächenschonende Baugebietsentwicklung zu realisieren.

## 4 Beschreibung der Umweltauswirkung bei Durchführung der Planung

### 4.1 Auswirkungen des geplanten Vorhabens

#### Projektwirkungen

Die Projektwirkungen können unterschieden werden in bau-, betriebs- und anlagebedingte Wirkungen. Es werden hierbei die direkten, wie auch die indirekten, sekundären, kumulativen, grenz-überschreitenden und kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden Auswirkungen, sowohl positiv als auch negativ, unterschieden.

- Anlagenbedingte Wirkungen**  
 dauerhafte und irreversible Flächenumwandlung und Inanspruchnahme durch die vorgesehene Bebauung, visuelle Effekte (z.B. Ortsbildveränderung),
- Baubedingte Wirkungen**  
 vorübergehende und reversible Auswirkungen durch den Baubetrieb wie erhöhter Flächenbedarf, Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen,
- Betriebsbedingte Wirkungen**  
 dauerhafte, z.T. tages- und jahreszeitlichen Schwankungen unterlegene Auswirkungen durch die Nutzung des Gebietes.

Die Umweltauswirkungen werden im Hinblick auf ihre Erheblichkeit anhand der unter Nr. 2 b aa) bis hh) der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB aufgeführten Punkte beschrieben und bewertet.

#### 4.1.1. Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Das geplante Vorhaben sieht keinen Abriss bestehenden Gebäude vor.

Durch die Planung wird nahezu der gesamte Untersuchungsraum einer Nutzungsänderung unterzogen. Der naturschutzfachliche Ausgleich für die beanspruchten Biotop ist gewährleistet.

Mit dem Bebauungsplan wird die dauerhafte Überbauung von gewerblich genutzten Flächen sowie der Bau eines Feuerwehrhauses ermöglicht. Dabei befinden sich bereits heute versiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans.

Über die dauerhafte, mit dem „Vorhandensein“ verbundene Inanspruchnahme sind im Zusammenhang mit dem Bau, also der (temporären) Herstellung keine zusätzlichen flächenhaften Auswirkungen zu erwarten.

#### **4.1.2. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Die Erschließung des Gebiets erfordert ein Neubau von Straßen in sehr geringem Umfang. Die Anbindung des geplanten Feuerwehrgebäudes erfolgt von Osten her über die Straße „Steinäcker“. Hierbei der bestehende befestigte Weg zur Zufahrtsstraße ausgebaut.

Durch die Festsetzung von Ein- und Durchgrünungen wird die negative Wirkung der Versiegelung minimiert.

Mit der Umwandlung der bislang unbebauten Freiflächen sind Auswirkungen auf alle aufgeführten Umweltfunktionen bzw. Schutzgüter verbunden. Die detaillierte Beschreibung und Bewertung erfolgen in Kapitel 4.2.

#### **4.1.3. Umweltauswirkungen infolge der Art und der Menge der Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (gem. Anlage 1 Abs. 2 b) cc) BauGB**

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einem Anstieg von Lärm und Schadstoffemissionen gegenüber dem derzeitigen Plangebiet zu rechnen, was jedoch gegenüber der angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht relevant ist.

Die baubedingten Wirkungen sind auf den Zeitraum der Bauphase beschränkt. Es handelt sich hauptsächlich um Auswirkungen durch den Einsatz von Baumaschinen und -geräten. Nach Fertigstellung der Bebauung ist gegenüber der zurzeit nur teilweise gewerblich genutzten Fläche durch die Aufnahme der geplanten gemischten Nutzung nahezu des gesamten Geländes mit einem Anstieg von Lärm-, Schadstoff- und Lichtemissionen durch den erhöhten Quell- und Zielverkehr, Hausbrand sowie die Beleuchtung zu rechnen. Als umweltrelevante Wirkung sind die durch zusätzlichen Verkehr und Gewerbe verursachten Lärmemissionen anzusehen.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Abwägung entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit Überplanung der Erweiterungsfläche im direkten Anschluss an ein bereits ausgewiesenes Gewerbegebiet, kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Durch die geplante Erweiterung der Gewerbebebauung und der Errichtung eines Feuerwehrhauses ist bei Nutzung der neu entstehenden Gebäude von einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht auszugehen. Negative Auswirkungen werden aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende gewerbliche Nutzung als nicht erheblich eingestuft. Die Auswirkungen auf streng geschützte Arten werden in Kapitel 4.4 dargelegt.

#### **4.1.4. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt und verwertet werden. Über die prognostizierte Art und Menge können zum jetzigen Zeitpunkt des Bebauungsplanentwurfes keine Angaben gemacht werden.

Der Haus- und Restmüll, der bei der Nutzung des geplanten Urbanen Gebietes dauerhaft während der Flächennutzung auftritt, wird sachgerecht über die Abfallwirtschaft des Enzkreises entsorgt.

Abfälle, wie überschüssiges Baumaterial oder Abfallstoffe der Baumaterialverarbeitung, die im Zuge der Bauarbeiten und Straßenbauarbeiten entstehen, können ebenfalls über die Abfallwirtschaft des Landkreises Karlsruhe entsorgt werden. Es handelt sich hierbei um einmalig auftretende Abfälle.

#### **4.1.5. Risiken für menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete) sind durch die vorgesehene gemischte Bebauung und deren Erschließung derzeit nicht zu erkennen. Der vorliegende Bebauungsplan schließt eine Nutzung entsprechend dem Gefährdungspotenzial im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie oder Störfall-Richtlinie) aus. Störfallbetriebe im Sinne der sog. Seveso-III-Richtlinie sind auf den Gemarkungen der Stadt Bretten nicht bekannt. Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich ca. 4,6 km nordöstlich auf Gemeindegebiet Oberderdingen.

#### 4.1.6. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Etwa 450 m südlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ sind die Erschließungsarbeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt“ abgeschlossen und die gewerbliche Bebauung kann begonnen werden. Weitere Planungen im Umfeld liegen nicht vor. Bestehende Umweltprobleme sind nicht bekannt.

Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz (Schutzgebiete etc.) werden in Kapitel 4.3 näher betrachtet.

Nach derzeitigem Wissensstand ist eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete nicht erkennbar.

#### 4.1.7. Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist der **Teilbereich 1** geprägt von versiegelten Flächen (Gebäude, interne Erschließung sowie Stellplätze). Die Planung sieht diesen Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor, was dem Status Quo entspricht. Die Fläche für die Retention bleibt bestehen, wird nach Westen in den Teilbereich 2 erweitert und bleibt somit unversiegelt.

Bislang wird der **Teilbereich 2** landwirtschaftliche genutzt, teils liegen befestigte Wege oder Ruderalflächen vor, ist bislang also unversiegelt. Durch den Neubau eines Feuerwehrgebäudes erhöht sich der Versiegelungsgrad im Gebiet. Die positiven Auswirkungen der Vorsorgemaßnahmen (Grünflächen) halten sich mit den negativen Auswirkungen auf das Klima voraussichtlich die Waage.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu erneuerbaren Energien. Die Nutzung von Sonnenenergie zur Erzeugung elektrischer oder Wärmeenergie obliegt, ungeachtet gesetzlicher Vorgaben, den zukünftigen Nutzern bzw. Eigentümern.

Die Freiflächen im Gebiet haben bislang eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet ohne Siedlungsrelevanz. Bedingt durch die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung ist die Erfüllung dieser Funktion nach Umsetzung der Planung nicht mehr möglich. Die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden in Kapitel 4.2.3 abgehandelt.

Eine Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

#### 4.1.8. Umweltauswirkungen infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude, Zuwegungen sowie Stellplatz- und Grünflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt, von denen bei sachgerechtem Umgang keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### 4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### 4.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die maßgeblichen Wirkfaktoren sind die Flächenumwandlung und die Versiegelung. Es werden die jeweiligen Biotoptypen und Nutzungseinheiten den zukünftigen (einschließlich der Maßnahmen im Gebiet selbst) gegenübergestellt.

Biotope mit hoher Bedeutung (Feldhecken) sind in geringem Umfang betroffen. Biotope mit mittlerer Bedeutung (Fettwiese, Ruderalvegetation und Obstbäume) sowie Biotope mit geringer oder sehr geringer Bedeutung (Bauwerke, versiegelte Bereiche) stellen die Hauptbestandteile des Gebiets dar. Die detaillierte quantitative Darstellung der betroffenen Biotope ist in Anlage 2.

Die betroffenen Nutzungen und Biotoptypen werden quantitativ aufgelistet und mit den jeweiligen Wertigkeiten verrechnet (siehe Anlage 2 „**Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**“; Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen, s. Kap. 5.1).

Die biologische Vielfalt xxx

##### Hinweis auf Vermeidung

wird im weiteren Verfahren fertiggestellt

##### Hinweis auf Verminderung

wird im weiteren Verfahren fertiggestellt

#### 4.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser

##### Boden

Die Böden des Plangebiets sind im bereits überplanten **Teilbereich 1** entweder versiegelt oder als geringwertige Siedlungsböden eingestuft (siehe Kap. 2.1.3).

Da die Erweiterung des „RRB II“ im **Teilbereich 2** einschließlich seiner Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bereits genehmigt ist, wird dies hier nicht betrachtet.

Die in Anspruch genommenen natürlichen Böden des baurechtlichen Außenbereichs im **Teilbereich 3** weisen für die Bodenfunktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit weitgehend eine sehr hohe Bedeutung auf, in Bezug auf die Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie für die Bodenfunktion Filter und Puffer für Schadstoffe eine hohe bis sehr hohe Bedeutung. Insgesamt handelt es sich also um

weitgehend hochwertige Böden. Aufgrund der Bodenumlagerungen im Bereich der Böschungen an der Eppinger Straße wird hier ein Abschlag von 10% auf die ursprünglichen Bodenwertstufen gegeben.

Maßgebliche Wirkfaktoren sind Versiegelung und Bebauung von Flächen. Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nicht bekannt, sodass eine Kumulierung mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht erkennbar ist.

Der Zustand der Flächen vor der Umwandlung wird den geplanten Flächennutzungen gegenübergestellt (sowie in den Teilbereichen 1 im Bestand entsprechend den Festsetzungen) und gemäß ÖKVO bilanziert. Die betroffenen Flächen werden mit den Bodenfunktionen aufgelistet und mit den jeweiligen Wertigkeiten verrechnet, siehe Anlage 2 „Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung“.

#### **Hinweis auf Vermeidung**

Für den schonenden Umgang des Oberbodens wird im gesamten Geltungsbereich der anfallende Aushub durch sachgerechte Lagerung in nutzbarem Zustand erhalten und wird wiederverwendet.

Erdaushub ist soweit möglich im Plangebiet selbst unterzubringen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu verwerten und Bodenverdichtungen sind weitmöglich zu vermeiden.

wird im weiteren Verfahren fertiggestellt

#### **Hinweis auf Verminderung**

Die Bodenversiegelung der Erschließungsflächen wird auf ein Mindestmaß reduziert.

#### **Grund-/ Oberflächenwasser**

Maßgebliche Wirkfaktoren sind Versiegelung und Bebauung von Flächen. Der Zustand der Fläche vor der Umwandlung wird dem geplanten gegenübergestellt und bilanziert (siehe Anlage 2 „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“).

Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht.

#### **Hinweis auf Verminderung**

wird im weiteren Verfahren fertiggestellt

### **4.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft**

Maßgebliche Wirkfaktoren sind die Versiegelung und Bebauung von Freiflächen.

Durch das geplante Vorhaben gehen in geringem Umfang Kaltluftentstehungsflächen ohne Siedlungsrelevanz verloren. Durch die Bebauung erhöhen sich der Wärmeinseleffekt sowie die Lufttemperatur. Nach Realisierung des Bebauungsplans wird das gesamte künftig bebaute Plangebiet als eingegrüntes Baugebiet mit

„gering“ eingestuft. Die öffentlichen Grünflächen behalten die Einstufung als Kaltluftentstehungsgebiet ohne Siedlungsrelevanz

#### **Hinweis auf Verminderung**

wird im weiteren Verfahren fertiggestellt

#### **4.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Maßgebliche Wirkfaktoren sind die visuellen Effekte durch die neue Bebauung mit einem Feuerwehrhaus bis zu 12.5 m Höhe. Aufgrund des Vorhabens wird der bestehende Siedlungsrand von Gölshausen geringfügig weiter nach Westen verlagert.

#### **Hinweis auf Verminderung**

wird im weiteren Verfahren fertiggestellt

#### **4.2.5. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen unter dem Gesichtspunkt der menschlichen Gesundheit können im Zusammenhang mit dauerhafter Flächenumwandlung, Lärm sowie dem Ausstoß von Schadstoffen entstehen.

Aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die wohnungsnaher Kurzzeiterholung, sind Auswirkungen der dauerhaften Flächenumwandlung diesbezüglich nicht erkennbar.

#### **4.2.6. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebiets sind keine in die Denkmallisten eingetragenen Denkmäler gemäß § 2 DSchG bekannt. Im Boden befindliche Altertümer sind wegen der bestehenden landwirtschaftlichen und auch gewerblichen Nutzung des Gebiets ebenfalls nicht zu erwarten. Daher kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter kommen wird (Zufallsfunde siehe Kap 5.1).

#### **4.2.7. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

**Emissionen:** Zur Vermeidung von stofflichen Emissionen und Schallemissionen regeln gesetzliche Vorgaben die Höhe der zulässigen Emissionsraten.

**Abfälle:** Der sachgerechte Umgang mit anfallenden Abfällen und Abwässern während der Bauphase obliegt den Bauherrn im Bereich des Urbanen Gebiets.

**Abwässer:** Das anfallende Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

#### 4.2.8. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien entspricht den gesetzlich vorgegebenen Standards. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie obliegt den Eigentümern der Bauflächen.

#### 4.2.9. Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Grundsätzlich sind die Inhalte der in Kap. 1.4 genannten umweltbezogenen Fachgesetze und Fachplanerischen Vorgaben zu berücksichtigen.

Die Bestimmungen des § 30 BNatSchG zu gesetzlich geschützten Biotopen (Biotop-Nr. 169182150372 und 369182150369) sind einzuhalten, s. Kap. 4.3.

##### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Bretten / Gondelsheim (1. Gesamtfortschreibung, rechtswirksam seit 01.04.2005)... **wird im weiteren Verfahren fertiggestellt**

**Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

In Bretten befindet sich laut LUBW (2026) keine Umweltzone, die aufgrund einer Überschreitung der Grenzwerte bei Luftschadstoffmessungen einen Luftreinhalteplan aufweist. Bei Einhaltung der gesetzlich festgelegten Immissionsgrenzwerte sind mit dem Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die bestmögliche Luftqualität verbunden.

#### 4.2.11. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen (siehe Kap. 2.1.8), ergeben sich nicht. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.

#### 4.2.12. Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem BPlan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Störfallbetriebe im Sinne der sog. Seveso-III-Richtlinie sind auf Gemarkung Bretten nicht bekannt und innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Somit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen (nach § 50 Satz 1 BImSchG) zu beachten sind.

### 4.3 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete / weitere Schutzausweisungen

#### **Geschütztes Biotop „Feldhecke In der näheren Furt südöstlich Gölshausen“ (Biotop-Nr. 169182150372)**

Durch das Bauvorhaben werden Teile einer nach § 30 BNatSchG geschützten Feldhecke Inanspruch genommen. Der LUBW-Mapserver stellt innerhalb des Geltungsbereichs drei Teilflächen der „Feldhecke In der näheren Furt südöstlich Gölshausen“ im **Teilbereich 3** des Bebauungsplanes dar. Da die weiteren Heckenabschnitte dieselben Merkmale aufweisen, wird die gesamte Hecke im Geltungsbereich als geschütztes Biotop bewertet.

Tabelle 8: Bilanz geschützte Feldhecke

wird im weiteren Verfahren fertiggestellt

#### **FFH- Mähwiese „Flachland-Mähwiese nordöstlich von Gölshausen XV“ (MW-Nummer 6500021546110424), gleichzeitig Geschütztes Biotop „Flachland-Mähwiese nordöstlich von Gölshausen XV“ (Biotop-Nr. 369182150369)**

Ein Teil des als Mähwiese nach § 33 NatSchG BW geschützten Biotop befindet sich im **Teilbereich 3** im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Tabelle 9: Bilanz FFH-Mähwiese

wird im weiteren Verfahren fertiggestellt

#### **Schutzgebietsausweisungen in der näheren Umgebung:**

##### **Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

###### *FFH-Gebiet „Mittlerer Kraichgau“ (Schutzgebiets-Nr. 6918311)*

Dieses Natura 2000-Gebiet liegt ca. 520 m nordöstlich des Plangebiets. Der Bereich zwischen dem Plangebiet und diesem europäischen Schutzgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die B 293 quert unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs die Landschaft.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele dieses Schutzgebiets des Natura 2000-Netzes kann aufgrund zwischenliegender Pufferflächen somit sicher ausgeschlossen werden. Folglich besteht weder eine Notwendigkeit zur Durchführung einer Natura 2000-Vorprüfung noch zur Erstellung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung.

## 4.4 Besonderer Artenschutz (gem. § 44 BNatSchG)

### Vorbemerkung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind im Bundesnaturschutzgesetz in § 44 ff. geregelt.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde das Plangebiet im Hinblick auf mögliche Habitatfunktionen für Arten, die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, hin untersucht. Hierunter fallen die europäischen Vogelarten sowie die europarechtlich streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung gingen im Untersuchungsraum dabei folgende planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen hervor: Fledermäuse, Reptilien, sowie die europäischen Vogelarten. (IB-Blaser 2023).

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten bzw. Artengruppen kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen dagegen ausgeschlossen werden. Für diese Arten(gruppen) kann ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit bereits auf Ebene der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. (IB-Blaser 2023).

Im Jahr 2024 wurden faunistische Sonderuntersuchungen durchgeführt. Nachfolgend werden für die planungsrelevanten Artengruppen die wichtigsten Erkenntnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst. Deren Ergebnisse sind Grundlage für die saP „**spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**“ (Wonnenberg 2026).

### 4.4.1. Fledermäuse

Im Untersuchungsraum sind die hohen und durchgehenden Gehölzgürtel entlang der Eppinger Straße und die Baumreihen entlang des Feldweges westlich der Spedition Hannich „optimal als Flugkorridor, bzw. Leitlinie in Richtung der Unterführung der B 293 geeignet. So ist eine gute Anbindung zu den Gehölzen nördlich der B 293 und durch die Unterführung eine gefahrlose Querung der B 293 möglich (Wonnenberg 2026).

Die Gehölzbestände im Plangebiet sind auch bestens als Jagdhabitat geeignet. Dies gilt auch für die mit Gehölzen bewachsenen Böschungen auf beiden Seiten der Bundesstraße und entlang der Bahn.

„Eine recht früh einsetzende Beleuchtung durch Außenstrahler der Spedition Hannich (ab 21Uhr) besteht südlich und östlich der Firma. Grelles Streulicht fällt auf das alte Regenrückhaltebecken und die enorme Lichtstreuung fällt über die gehölzfreie Fläche bis hin zu den Obstbäumen im Westen! Für lichtscheue Fledermausarten ist das eine absolute Barriere. Auch die Nutzung von Restwasser im Rückhaltebecken (zum Jagen und Trinken) ist dadurch auf Arten beschränkt, die lichtunempfindlich

sind. Die Baumreihe westlich der Spedition sowie der nördliche Gehölzbereich bekommt kein Streulicht ab, d.h. hier ist es dunkel.“ (Wonnenberg 2026).

### **Ergebnisse der Untersuchungen**

Die Höhlen in den vier Obstbäumen im Südwesten des B-Plangebietes wurden am 10.03.2024 fachgerecht auf eine Fledermausnutzung untersucht. Es wurden keine Kotpellets in den verschiedenen tieferen und/ oder flacheren Hohlen der Bäume nachgewiesen.

Bei Begehungen am 29.06.2024 und 28.06.2024 konnten im Planungsgebiet jeweils mehrere jagende Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) beobachtet werden (geschätzt bis zu 5-6 Individuen gleichzeitig). Andere Fledermäuse wurden in den beiden Untersuchungs Nächten nicht nachgewiesen.


Der meisten Anflüge erfolgt aus Richtung ESE (Bahnlinie) und nur ein Anflug aus Richtung Westen entlang der Eppinger Straße. „Der Weiterflug erfolgte sowohl in Richtung Norden als auch in Richtung Westen. Der hohe und durchgängige Gehölzgürtel entlang der Eppinger Straße und die Baumreihe entlang des Feldweges nach Norden dienten dabei als Leitlinien und Flugkorridor. In Richtung Norden erfolgten die beobachteten Transferflüge durch die Unterführung. Entlang der Böschung (B293) und um den großen Baum im Norden (Naturdenkmal) jagten ebenfalls Zwergfledermäuse. Einige Zwergfledermäuse flogen offenbar gezielt in das Untersuchungsgebiet ein, um dann ausdauernd zu jagen.“ (Wonnenberg 2026).

„Die Flächen nördlich der Bundesstraße sind mit Sicherheit wichtige Jagdhabitats. Insofern müssen sie von den Fledermäusen, die ihre Quartiere im Ortsbereich oder im Gewerbegebiet haben, auch gut erreichbar sein (barrierefrei und ohne störende Beleuchtung/ Lichteinflüsse).“ Lage der Einflugsrichtung und Hauptkorridore können der Abbildung 4 der saP entnommen werden (Wonnenberg 2026).

**Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, werden die folgenden artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich** (Zitate aus der saP, Wonnenberg 2026):

 **V1: Vermeidung von Lichtverschmutzung durch Gebäudebeleuchtung**

Da das geplante Feuerwehrgebäude sehr nah an den Gehölzstreifen geplant ist, ist von einer Fassadenbeleuchtung abzusehen. Ebenso sind Fenster auf der Nordseite der Fahrzeughallen, die Licht auf die Gehölze streuen, zu vermeiden. Bei zwingenden Gründen einer Beleuchtung auf der Südseite, ist hier eine Bedarfsbeleuchtung zu verwenden. Der Lichtkegel ist hierbei relativ tief zu wählen und nach unten auszurichten. Es sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteilen zu verwenden, d.h. mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht bis max. 3000 Kelvin. Diese Maßnahme dient auch dem Schutz von Insekten und nachtaktiver Vögel.

 **V2: Vermeidung von Lichtbeeinflussungen durch Gebäudefenster in den Abendstunden**

Eine Abstrahlung von Licht aus den Fenstern der Gemeinschaftsräume in den Abendstunden auf die angrenzenden Gehölze ist zu vermeiden. Ebenso sind Fenster auf der Nordseite der Fahrzeughallen, die Licht auf die Gehölze streuen, zu vermeiden.

🌿 V3: Insektenfreundliche Beleuchtungen

Für die Anbindungsstraße und den Parkplatz sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen mit warmfarbenen/ bernsteinfarbenen LED-Leuchtmitteln (Wellenlängen unter 500 nm und einer Farbtemperatur bis 3000 Kelvin) mit niedriger Lichtpunkthöhe und primär nach unten ausgerichtet, zu verwenden. Die Leuchten sind so auszurichten, dass angrenzende Gehölze und Grünflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind geschlossene Leuchtgehäuse zu verwenden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Eine Bedarfsbeleuchtung ist vorzuziehen.

🌿 V4: kein Streulicht vorhandener Außenstrahler in angrenzende Flächen

Die südlichen Außenstrahler der angrenzenden Spedition sind so zu korrigieren, dass kein Streulicht mehr außerhalb ihres Grundstückes fällt.

🌿 V5: Keine Beleuchtung entlang des nördlichen Feldweges zur Unterführung

Entlang des Feldweges nach Norden ist eine Lichtbeeinflussung unbedingt zu vermeiden.

🌿 V6: Erhalt des Gehölzstreifens (Biotop) entlang der Eppinger Straße und der Baumreihen entlang des Feldweges nach Norden

Die Gehölze sind zu erhalten und gegebenenfalls frühzeitig nachzupflanzen. Eine Verjüngung des Gehölzstreifens ist nur in Etappen vorzunehmen. Ein Ausgleich ist auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche vorzunehmen.

🌿 V7: Keine nächtlichen Bauarbeiten und keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle

Das Feuerwehrareal ist während der Tageszeiten zu bauen. Nächtliche Arbeiten unter Scheinwerfer und nächtliche Beleuchtungen der Baustelle sind unbedingt zu unterlassen.

#### 4.4.2. Reptilien

Während der 6 Überprüfungen im Jahr 2024 konnten keine streng geschützten Zaun- oder Mauereidechsen im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Da auch der August-Termin, der den sogenannten „Schlüpfingen“ gilt, negativ blieb, kann ein Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Der Nachweis von Eidechsen unbestimmter Art aus der Übersichtsbegehung im Rahmen der Relevanzuntersuchung (Ingenieurbüro Blaser, 2023) im Deckungsbereich der Feldhecke entlang der Eppinger Straße konnte nicht bestätigt werden (Wonnenberg 2026).

**Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für streng geschützte Reptilien sicher ausgeschlossen werden. Es werden keine Maßnahmen erforderlich.**

### 4.4.3. Europäische Vogelarten

Zur Erfassung der planungsrelevanten Brutvogelarten und Nahrungsgäste im B-Plan-Gebiet mit näherer Umgebung, wurden sechs Begehungen von März bis Juni 2024 durchgeführt... Untersucht wurden das gesamte Plangebiet (alte Fassung von 2023) sowie angrenzende Strukturen. „Das Plangebiet stellt keine essentiellen Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate dar. Die vorhandenen vier Obstbäume im Westen haben mehrere Asthöhlen für Brutmöglichkeiten und stellen wertvolle Strukturen dar. Sie sind von den Planungen ausgeschlossen. Für die im Plangebiet vorkommenden nicht gefährdeten Arten ist von einer relativ großen Toleranz gegenüber Störungen auszugehen und sie stellen in der Regel keine relevanten Wirkfaktoren auf ihre Bestände dar.“ (Wonnenberg 2026).


Insgesamt wurden im Zuge der Brutvogelkartierung 21 Vogelarten im etwas größeren Geltungsbereich von 2023 sowie in unmittelbarer Umgebung nachgewiesen. Innerhalb dieses Geltungsbereichs wurden 11 Brutvogelarten festgestellt. Die komplette Liste der im Jahr 2024 festgestellten Vögel im Plangebiet und näherer Umgebung ist in der saP auf Seite 16 dargestellt, die Brutreviere auf Seite 17 (Wonnenberg 2026).

„Es handelt sich dabei um überwiegend ungefährdete, anpassungsfähige und unempfindliche Vogelarten, die Menschen gewohnt sind. Vier Arten stehen auf der Vorwarnliste von BW, davon brüten zwei (Goldammer und Klappergrasmücke) im B-Plan-Gebiet. Der Star wird auf der Roten Liste Deutschlands als gefährdet eingestuft und brütet in einem Obstbaum im Gebiet, außerhalb des Wirkraumes. Planungsrelevante Koloniebrüter wie der Haussperling brüten am Gebäude der Spedition. Ihre Brutvorkommen sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen und liegen außerhalb des Wirkraumes.“ (Wonnenberg 2026).

**Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, werden die folgenden artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen erforderlich** (Zitate aus der saP, Wonnenberg 2026:

- 🌿 **V8: Gehölzrodungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar**  
 Gehölzrodungen für das Planvorhaben 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 Regelung 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.
- 🌿 **V9: Verwendung von Vogelschutzglas bei größeren spiegelnden Glasfronten:**  
 Um eine Vogelkollision an Glasscheiben zu vermeiden, bzw. auf ein Minimum zu reduzieren, ist bei großen spiegelnden Glasflächen (ab 2 m<sup>2</sup>) und/ oder Übereckverglasungen Vogelschutzglas erforderlich, oder die Verwendung von mattiertem, gefärbtem, bedrucktem oder strukturiertem Glas, deren

Markierungen für Vögel sichtbar sind. Bei spiegelndem Glas soll der Außenreflektionsgrad unter 15% liegen.

 **V10: Vermeidung von Lichtverschmutzung durch dauerhafte Gebäude- und/oder Geländebeleuchtung**

Da das geplante Gebäude sehr nah an einem Gehölzstreifen geplant ist wo vorher kein Licht war, ist auf eine dauerhafte Beleuchtung des Geländes zu verzichten. Bei zwingenden Gründen ist eine Bedarfsbeleuchtung zu verwenden. Der Lichtkegel ist niedrig zu halten und nach unten auszurichten. Es sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteilen zu verwenden, d.h. mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht bis max. 3000 Kelvin.

Diese Maßnahme dient auch dem Schutz von Insekten und Fledermäusen.

 **V11: Kein Streulicht in den angrenzenden Gehölzstreifen und Umgebung**

Lichtbeeinflussungen aus den oberen Fenstern auf angrenzende Gehölze sind zu vermeiden (s. auch Maßnahmen Fledermäuse).

#### 4.4.4. Weitere geschützte Arten - Wildbienen


Alle Wildbienen sind besonders geschützte Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).

„Es wurden im Plangebiet an vier Untersuchungstagen 2024 insgesamt 11 Wildbienenarten festgestellt von denen 7 Arten häufig bis sehr häufig in Deutschland und in Baden-Württemberg vorkommen. Drei Arten stehen auf der Vorwarnliste von Baden-Württemberg und eine Art ist gefährdet (Schwarzrote Schmalbiene). Zwei Arten stehen auf der Vorwarnliste von Deutschland und zwei Arten werden dort als gefährdet eingestuft (Schwarzrote Schmalbiene und Knautien-Sandbiene)...

Für die Wildbienen haben die blütenreichen Wiesen im Westen aber auch die Ackerbrachen eine wichtige Bedeutung für die Nahrungssuche/ Pollensuche. Die Wiese mit den Obstbäumen könnte an Bedeutung gewinnen, wenn sie nicht mehr flächig gedüngt und mindestens 2x im Jahr gemäht wird mit Abtransport des Mähgutes.“ (Wonnenberg 2026).

#### 4.4.5. Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Vielfalt

„Über das Maß der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus wird empfohlen, weitere Maßnahmen durchzuführen, um die ökologische Vielfalt zu erhalten und zu fördern.

 **V12: Erhalt der alten Obstbäume und Verbesserung der Wiesenarten**

Die im Westen des Plangebietes vorhandenen alten Obstbäume sind zu erhalten, auch mit einem gewissen Totholzanteil. Die Wiese (Frst. 4160) ist zurzeit sehr grasreich und wird nicht mehr regelmäßig gemäht. Um den Kräuteranteil zu fördern ist sie 2x im Jahr zu mähen mit Abtransport des Mähgutes und nicht mehr flächig zu düngen.“ (Wonnenberg 2026).

#### 4.4.6. Fazit

Unter Berücksichtigung der unter Kap. 4.4.1 und 4.4.3 aufgeführten Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit liegt nicht vor.

## 5 Maßnahmenkonzept

### 5.1 Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verminderung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen und Auflagen zum Baustellenbetrieb, zur Bauausführung (Optimierung) und verkehrlichen Nutzung möglich. Die Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz.

#### Natürliche Ressourcen

Um eine nachhaltige Verfügbarkeit der natürlichen Ressourcen zu ermöglichen, wurde die Planung soweit optimiert, um Eingriffe in Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auf ein Minimum zu beschränken.

Folgende Maßnahmen sind noch durchzuführen bzw. bei der Planung bereits erfolgt:

#### Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Wonnenberg 2026) ergab, dass folgende Maßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich sind:

- 🌿 V1: Vermeidung von Lichtverschmutzung durch Gebäudebeleuchtung

Da das geplante Feuerwehrgebäude sehr nah an den Gehölzstreifen geplant ist, ist von einer Fassadenbeleuchtung abzusehen. Ebenso sind Fenster auf der Nordseite der Fahrzeughallen, die Licht auf die Gehölze streuen, zu vermeiden. Bei zwingenden Gründen einer Beleuchtung auf der Südseite, ist hier eine Bedarfsbeleuchtung zu verwenden. Der Lichtkegel ist hierbei relativ tief zu wählen und nach unten auszurichten. Es sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteilen zu verwenden, d.h. mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht bis max. 3000 Kelvin. Diese Maßnahme dient auch dem Schutz von Insekten und nachtaktiver Vögel.
- 🌿 V2: Vermeidung von Lichtbeeinflussungen durch Gebäudefenster in den Abendstunden

Eine Abstrahlung von Licht aus den Fenstern der Gemeinschaftsräume in den Abendstunden auf die angrenzenden Gehölze ist zu vermeiden. Ebenso sind Fenster auf der Nordseite der Fahrzeughallen, die Licht auf die Gehölze streuen, zu vermeiden.
- 🌿 V3: Insektenfreundliche Beleuchtungen

Für die Anbindungsstraße und den Parkplatz sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen mit warmfarbenen/ bernsteinfarbenen LED-Leuchtmitteln (Wellenlängen unter 500 nm und einer Farbtemperatur bis 3000 Kelvin) mit niedriger Lichtpunkthöhe und primär nach unten ausgerichtet, zu verwenden. Die Leuchten sind so auszurichten, dass angrenzende Gehölze und Grünflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind geschlossene

Leuchtgehäuse zu verwenden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Eine Bedarfsbeleuchtung ist vorzuziehen.

☞ V4: kein Streulicht vorhandener Außenstrahler in angrenzende Flächen

Die südlichen Außenstrahler der angrenzenden Spedition sind so zu korrigieren, dass kein Streulicht mehr außerhalb ihres Grundstückes fällt.

☞ V5: Keine Beleuchtung entlang des nördlichen Feldweges zur Unterführung

Entlang des Feldweges nach Norden ist eine Lichtbeeinflussung unbedingt zu vermeiden.

☞ V6: Erhalt des Gehölzstreifens (Biotop) entlang der Eppinger Straße und der Baumreihen entlang des Feldweges nach Norden

Die Gehölze sind zu erhalten und gegebenenfalls frühzeitig nachzupflanzen. Eine Verjüngung des Gehölzstreifens ist nur in Etappen vorzunehmen. Ein Ausgleich ist auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche vorzunehmen.

☞ V7: Keine nächtlichen Bauarbeiten und keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle

Das Feuerwehrareal ist während der Tageszeiten zu bauen. Nächtliche Arbeiten unter Scheinwerfer und nächtliche Beleuchtungen der Baustelle sind unbedingt zu unterlassen.

☞ V8: Gehölzrodungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar

Gehölzrodungen für das Planvorhaben 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 Regelung 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.

☞ V9: Verwendung von Vogelschutzglas bei größeren spiegelnden Glasfronten:

Um eine Vogelkollision an Glasscheiben zu vermeiden, bzw. auf ein Minimum zu reduzieren, ist bei großen spiegelnden Glasflächen (ab 2 m<sup>2</sup>) und/ oder Übereckverglasungen Vogelschutzglas erforderlich, oder die Verwendung von mattiertem, gefärbtem, bedrucktem oder strukturiertem Glas, deren Markierungen für Vögel sichtbar sind. Bei spiegelndem Glas soll der Außenreflektionsgrad unter 15% liegen.

☞ V10: Vermeidung von Lichtverschmutzung durch dauerhafte Gebäude- und/ oder Geländebeleuchtung

Da das geplante Gebäude sehr nah an einem Gehölzstreifen geplant ist wo vorher kein Licht war, ist auf eine dauerhafte Beleuchtung des Geländes zu verzichten. Bei zwingenden Gründen ist eine Bedarfsbeleuchtung zu verwenden. Der Lichtkegel ist niedrig zu halten und nach unten auszurichten. Es sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteilen zu verwenden, d.h. mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht bis max. 3000 Kelvin.

Diese Maßnahme dient auch dem Schutz von Insekten und Fledermäusen.

- V11: Kein Streulicht in den angrenzenden Gehölzstreifen und Umgebung  
 Lichtbeeinflussungen aus den oberen Fenstern auf angrenzende Gehölze sind zu vermeiden (s. auch Maßnahmen Fledermäuse).

Näheres ist der **saP** (Wonnenberg 2026) sowie der **Anlage 3 Maßnahmenblätter** zu entnehmen.

### Pflanzen und Tiere

- V12: Erhalt der alten Obstbäume und Verbesserung der Wiesenarten  
 Die im Westen des Plangebietes vorhandenen alten Obstbäume sind zu erhalten, auch mit einem gewissen Totholzanteil. Die Wiese (Frst. 4160) ist zurzeit sehr grasreich und wird nicht mehr regelmäßig gemäht. Um den Kräuteranteil zu fördern ist sie 2x im Jahr zu mähen mit Abtransport des Mähgutes und nicht mehr flächig zu düngen.“ (Wonnenberg 2026).
- V13: Pflanzbindung: Die im Bebauungsplan mit Pflanzbindung 4 dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall mit gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu ersetzen.
- Durchgrünung und Eingrünung des geplanten Baugebietes (s. Pflanzgebote 1 bis x).
- Bei der Gehölzauswahl wurden die Empfehlungen der LfU (LfU 2002) berücksichtigt (siehe Pflanzlisten in Kap. 5.2.2).

wird im weiteren Verfahren fertiggestellt

### Boden / Wasser

- Vx Regenwasserrückhaltung:

Anfallendes Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf dem jeweiligen Baugrundstück zu leiten und gegebenenfalls auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen.





Die Einleitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal aus dem Gesamtgebiet ist durch geeignete Maßnahmen auf maximal 15 Liter / s / ha zu begrenzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist ggf. in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Bretten zurückzuhalten oder einer Versickerung zuzuführen.

Vorab ist zu überprüfen, ob die vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnisse eine schadlose Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Für die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (Stand Oktober 2024) zugrunde zu legen.




Bei einer hausinternen Nutzung des Regenwassers ist das anfallende Abwasser in die Kanalisation einzuleiten. Eine Genehmigung der Installation durch die Stadtwerke Bretten ist Voraussetzung.

Das Entwässerungskonzept ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Bretten abzustimmen. Das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz,


entscheidet als untere Wasserbehörde, nach Vorlage eines Entwässerungskonzept, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis für die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser notwendig wird.

-  **Vx:** Um den ausgehobenen Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten, wird er gesichert, fachgerecht in Mieten zwischengelagert und anschließend wiederverwendet.
-  **Vx:** Erdaushub ist soweit möglich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Wenn überschüssiges Oberbodenmaterial anfällt, ist es gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu verwerten. Geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu ergreifen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.
-  **Vx:** Um einen Totalverlust der Bodenfunktionen zu vermindern und die Grundwasserneubildungsrate nicht mehr als nötig zu beeinträchtigen, sind Plätze, Wege und ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material anzulegen. Dabei erfolgt die Befestigung z.B. mit Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett, wassergebundene Decke etc.
-  **Vx:** Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Unterlagen mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Wasserbehörde (Landratsamt Karlsruhe) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde (Landratsamt) zu beachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf - unabhängig der Menge und Dauer der Entnahme - der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserab- leitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

### Klima / Luft, Landschaftsbild

-  Die Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft durch Eingrünung und Durchgrünung (Pfg 1 - x) vermindern die negative Wirkung der Versiegelung auf das Schutzgut Klima und Luft und die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
-  Bei der Gehölzauswahl für die Pflanzgebote wurden soweit möglich die Empfehlungen der LfU (LfU 2002) zu Grunde gelegt (s. Pflanzlisten in Kap. 5.2.2).
-  Eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünordnung störende Gestaltung und Farbgebung bei Werbeanlagen, Fassaden und Dächern ist unzulässig.

### Kultur- und Sachgüter

-  Berücksichtigung der Meldepflicht gemäß § 20 DSchG bei zufälligen Funden im Zuge der Bautätigkeit.

## 5.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

### 5.2.1. Pflanzgebote

Aufgrund der vorgesehenen Ein- und Durchgrünung des Plangebiets ist es möglich, einen Teil des Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen. Durch entsprechende Gehölzauswahl lassen sich naturnahe, standortgerechte Grünbestände anlegen (Pflanzlisten, siehe Kap. 5.2.2).

#### **Pfg 1: xxx**

wird im weiteren Verfahren fertiggestellt

Nähere Angaben zur Ausführung und Pflege der Maßnahme können der **saP** (Wohnberg 2026) sowie der **Anlage 3 Maßnahmenblätter** entnommen werden.

#### **Pfg 2: xxx**

wird im weiteren Verfahren fertiggestellt

#### **Generell**

Die Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke sind zu pflegen und in Stand zu halten. Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre), ist eine fachgerechte Erhaltungs- und Gehölzpflege (Rückschnitt der Sträucher) sicherzustellen. Die Pflanzgebote dienen der Ein- und Durchgrünung der geplanten Bebauung.

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (z.B. Zierrasen oder Garten) und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Verzicht auf Schottergärten**

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

Eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten ist nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

### 5.2.2. Gehölzarten und Qualitäten

#### **Pflanzliste**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Walnuss in Sorten	

#### **Mittelkronige Bäume (gebietsheimisch)**

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### **Sträucher (standortgerecht, gebietsheimisch)**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellane	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe, Schlehdorn
Rosa canina	Echte Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

#### **Pflanzverbote:**

Nicht zulässig sind Hecken aus Thuja, Zypresse und Kirschlorbeer.

### **5.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs**

Ein Teil des Ausgleichs kann durch die festgesetzten Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Dennoch werden **voraussichtlich** Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig, um einen Ausgleich für das entstehende Kompensationsdefizit zu schaffen.

**Da sich diese Maßnahmen noch in Abstimmung befinden, werden die abgestimmten Details zu einem späteren Zeitpunkt, jedoch vor der Auslegung, ergänzt. Details sind dann der Anlage 3 „Maßnahmenblätter“ zu entnehmen.**

**wird im weiteren Verfahren fertiggestellt**

## 5.4 Durchführung der Grünordnerischen Maßnahmen

- ☒ a) Allgemeines  
Die im privaten Bereich festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- ☒ b) Standraum von Gehölzen  
Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mind. 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mind. 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.
- ☒ c) Pflanzbarkeit von Gehölzen  
Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.
- ☒ d) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen  
Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten. In diesem Bereich ist auf großkronige Laubbäume sowie auf Obstbäume auf stark wachsenden Unterlagen zu verzichten.

## 5.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung obliegt der Stadt Bretten. Hierzu gehört vor allem die Umsetzung, bzw. Einhaltung der in Kap. 5.1 bis 5.3 aufgeführten Vermeidungs- / Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

## 6 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Zur Beurteilung von Eingriff und Ausgleich wird eine Gegenüberstellung vorgenommen. Auf der Eingriffsseite sind die durch das geplante Baugebiet entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Verlusten für die betroffenen Schutzgüter vermerkt. Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt sich durch die Ermittlung des Kompensationsdefizits gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Der Ausgleich erfolgt teilweise im Gebiet selbst. Diese Flächen werden auf der Ausgleichsseite in Anrechnung gebracht. Der verbleibende Ausgleichsbedarf, der im Gebiet nicht kompensiert werden kann, wird über eine externe Maßnahme erbracht.

### 6.1 Einzeltabellen Eingriff-Ausgleich

Bei den Schutzgütern Tiere / Pflanzen und Boden / Grundwasser werden die Flächen vor und nach dem Eingriff gegenübergestellt. Das bedeutet, der Geltungsbereich wird vor und nach Umsetzung der Planung betrachtet.

Aufgrund der Besonderheit, dass im Teilbereich 1 ein rechtskräftiges Gewerbe-/ Industriegebiet besteht, gibt es hier durch die vorgesehene Planung lediglich geringfügige Änderungen. Im Teilbereich 2 wird bereits eine Erweiterung des RRB II realisiert. Daher sind die größten Veränderungen im Teilbereich 3 (baurechtlicher Außenbereich) zu erwarten. Der Bilanz wird der Bestand und die Planung (Neubau Feuerwehrhaus) zugrunde gelegt.

Die Bilanzierung wird schutzgutbezogen und nach Ökopunkten vorgenommen (siehe Anhang 2 „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“).

### 6.2 Gesamtübersicht

Die Umsetzung des Bebauungsplans „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, dessen Eingriffsintensität mit der Durchführung von mehreren internen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert wird. Dennoch verbleibt ein Eingriffsdefizit von **-XXX** Ökopunkten.

Tabelle 10: Übersicht zur E/A-Bilanz Eingriff

Tabelle 11: Gesamtübersicht zur E/A-Bilanz

Nach einer abschließenden Zuweisung der Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriffsdefizit ist der Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgeglichen.

# 7 Zusammenfassung

**wird im weiteren Verfahren erstellt**

## 8 Literatur- / Quellenangaben

**FNP 2005:** Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Bretten / Gondelsheim (1. Gesamtfortschreibung, rechtswirksam seit 01.04.2005)

**Gleiss 2015:** Gleiss Lutz Hootz Hirsch PartmbB Rechtsanwälte, Steuerberater, Berlin (23.03.2015): Gutachterliche Stellungnahme zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie im Baugesetzbuch – Endbericht – Erstattet im Auftrag des Bundesinstituts für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR)

**IB-Blaser 2023:** Ingenieurbüro Blaser, Umweltplanung – Stadtplanung, Esslingen am Neckar (30. Juni 2023): B-Plan Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Änderung FNP, IG Gölshausen, II. Abschnitt, 2. Änderung – Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

**LABO 2018:** Bund/ Länder/ Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz LABO-Projekt B 1.16: Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren – Erarbeitung von Checklisten zur Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Belange (Nov. 2017, red. Überarbeitet August 2018): Checkliste 2.3: Bauleitplanung Umweltbericht: <https://www.labo-deutschland.de/Veroeffentlichungen-Bodenschutz-in-der-Planung.html>

**LEL 2026:** Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum (Abfrage vom 22.04.2026): Flurbilanz 2022 und Flächenbilanzkarte für den Land- und Stadtkreis Karlsruhe: [Flurbilanz 2022 - Land- und Stadtkreis Karlsruhe](#)

**LfU 2002:** Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2002), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Das richtige Grün am richtigen Ort, Von Thomas Breunig et al

**LfU 2005:** Landesanstalt für Umwelt Ba-Wü (Okt. 2005, abgestimmte Fassung): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung

**LGRB 2026:** Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Mapserver (Abfrage vom 24.04.2026) <http://maps.lgrb-bw.de/>

**LP 2005:** Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Bretten / Gondelsheim (1. Gesamtfortschreibung, rechtswirksam seit 01.04.2005)

**LUBW 2008:** Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Bearbeitung LGRB Dr. Waldmann, Dez. 2008): Böden als Archive der Natur- und Kulturgeschichte

**LUBW 2018:** Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Ba-Wü (LUBW November 2018, 5. Auflage) Arten Biotope Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten

**LUBW 2022:** Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Ba-Wü (LUBW, Neuauflage November 2022): Landesweiter Biotopverbund Baden-Württemberg, Methodik – Fachplan Offenland 2020

**LUBW 2024:** Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Fortschreibung April 2024, 3. überarbeitete Auflage): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe

**LUBW 2026:** Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW, Abfrage vom 15.04.2026) Mapserver <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

**MVI 2002:** Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (Hrsg.), Stuttgart (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg – LEP 2002

**ÖKVO 2010:** Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (ÖKVO, 19. Dezember 2010): Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen

**RP 2025:** Verband Region Karlsruhe (verbindlich seit 15. Dezember 2025): Regionalplan 2025

**Wagner+Simon 2021:** Wagner+Simon Ingenieur GmbH (2021): **Landschaftspflegerischer Beitrag und Artenschutz zum Hochwasserrückhaltebecken II**

**Wald+Corbe 2023:** WALD + CORBE Consulting GmbH, Hügelsheim (16. Juni 2023): „Hochwasserschutz Bretten-Gölshausen - Erweiterung und Umbau des Regenerückhaltebecken II“ Erläuterungsbericht, Genehmigungsplanung

**Wonnenberg 2026:** Dipl.-Ing. Elke Wonnenberg • Büro für Landschaftsplanung, Karlsruhe (13.04.2026) 2. Prüfschritt: Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen mit – saP - nach § 44 und § 45 BNatSchG für den Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“.