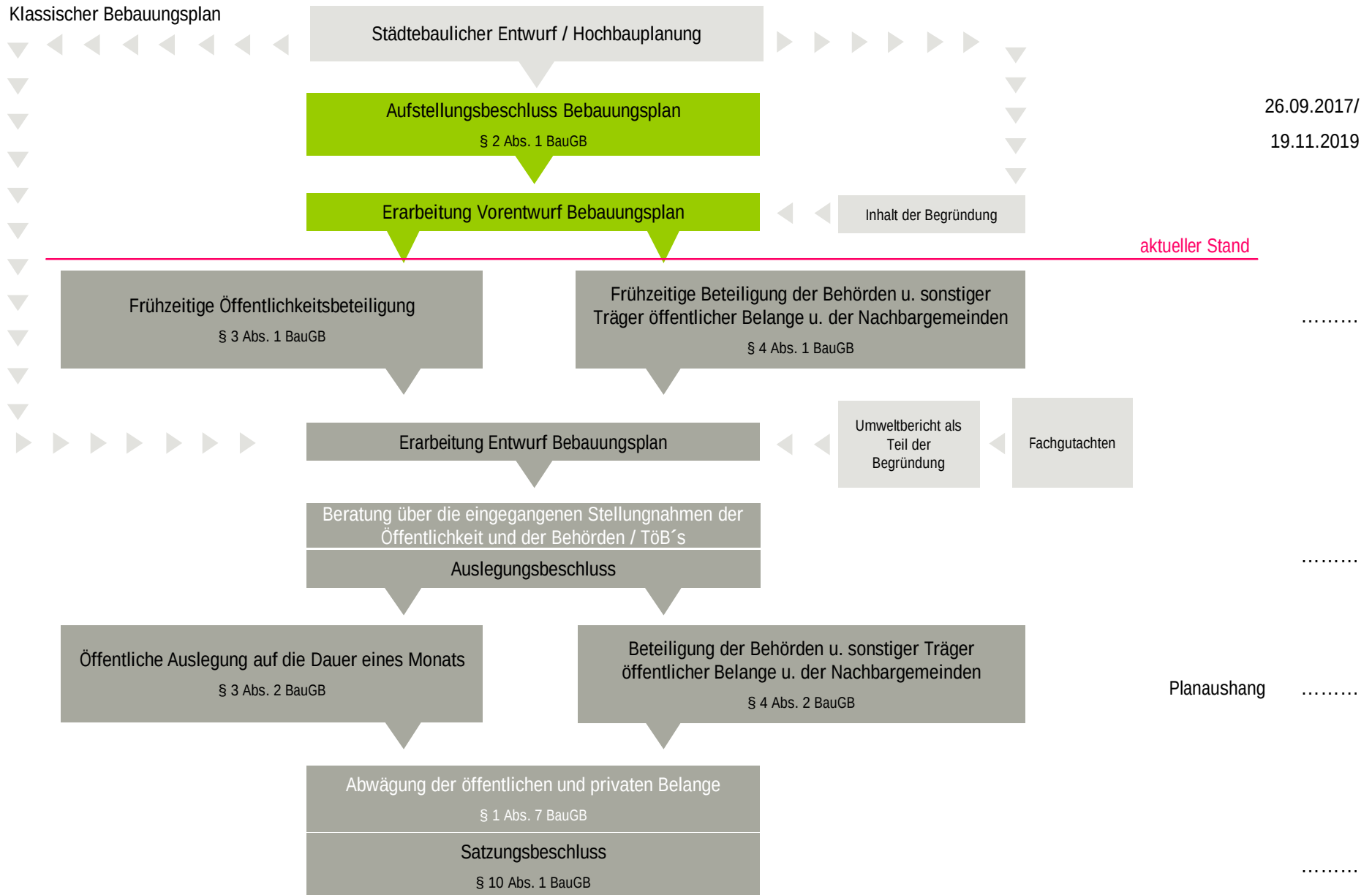


Formales Verfahren

Klassischer Bebauungsplan



Stadt Bretten, Landkreis Karlsruhe

Satzung (Vorentwurf) über

A. den Bebauungsplan „Edisonstraße II. Abschnitt“, Gemarkung Bretten

B. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Edisonstraße II. Abschnitt“, Gemarkung Bretten

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Nr. 52, S. 2414), zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung 1990, zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (Ges.Bl.S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (Ges.Bl.S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am tt.mm.jjjj die Aufstellung des Bebauungsplans „Edisonstraße II. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Regelverfahren gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem unter § 2 dieser Satzung genannten zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Vorschriften außer Kraft, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst werden.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- A. Bebauungsplan mit
 - a. zeichnerischem Teil in der Fassung vom tt.mm.jjjj
 - b. planungsrechtlichen Festsetzungen vom tt.mm.jjjj
- B. Örtliche Bauvorschriften vom tt.mm.jjjj

Beigefügt sind:

- Begründung, bestehend aus Planungs- und Umweltbericht (§9 Abs. 8 BauGB) vom tt.mm.jjjj
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Wonnenberg, Karlsruhe, vom 29.09.2017, ergänzt am 12.07.2018 und aktualisiert und überarbeitet am 05.11.2019

- Schalltechnische Untersuchung vom tt.mm.jjjj (wird zum Entwurf vorgelegt)
- Zusammenfassende Erklärung in der Fassung vom tt.mm.jjjj (wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom tt.mm.jjjj wird bestätigt.

Ausgefertigt:

Bretten, tt.mm.jjjj

Martin Wolff
Oberbürgermeister

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 26.09.2017
Vorentwurf:
Frühzeitige Beteiligung:
Entwurfsbilligung:
Offenlage:
Satzungsbeschluss:
Veröffentlichung:

Ausfertigung:

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

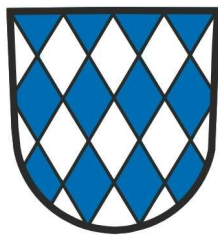
Bretten,

Für den Gemeinderat:

Wolff
Oberbürgermeister

Wolff
Oberbürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Bretten Nr. XXXXX vom XX.XX.XXXX öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit rechtsverbindlich.



Melanchthonstadt Bretten



Projekt:

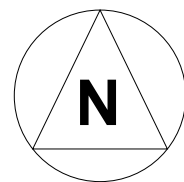
**Bebauungsplan
"Edisonstraße, II. Abschnitt"
mit örtlichen Bauvorschriften**

Gemarkung:

Bretten

Plan:

Rechtsplan / Vorentwurf



Maßstab:

1: 1000

Fassung vom:

19.11.2019

bearbeitet / gezeichnet / geplant:
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH



Stadtentwicklung und Baurecht

Hermann-Beuttenmüller-Straße 6, 75015 Bretten, www.bretten.de

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)



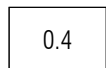
Sonstiges Sondergebiet Hotel
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

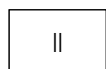
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)



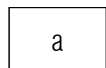
Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



abweichende Bauweise



überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



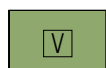
überbaubare Grundstücksfläche für Terrassen

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche



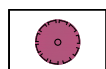
Verkehrsgrünflächen
(§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)



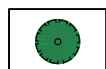
Ein-/Ausfahrtbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

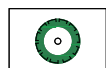
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



pz 1 / CEF-Maßnahme: Pflanzzwang Einzelbäume: Vogelkirsche, Prunus avium, Stu 20/25, 4 xv (s. Textteil)



pz 1: Pflanzzwang Einzelbäume (s. Textteil)



pz 2: Pflanzzwang Einzelbäume: Winterlinde, Tilia cordata, Stu 18/20

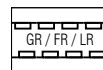


pz 3: Pflanzzwang Einzelbaum: Walnuss, Juglans regia, Stu 18/20



pz 4: Flächen mit Pflanzzwang

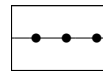
Sonstige Planzeichen



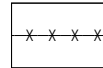
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Art baulicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: maximale Gebäudehöhe

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



Flachdach

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

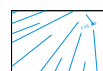
Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

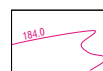


Landschaftsschutzgebiet "Rechberg" Nr. 2.15.049

Hinweise



Bestandsvermessung, Vermessungsbüro Kunz & Stöckle, Bretten, 11.07.2019



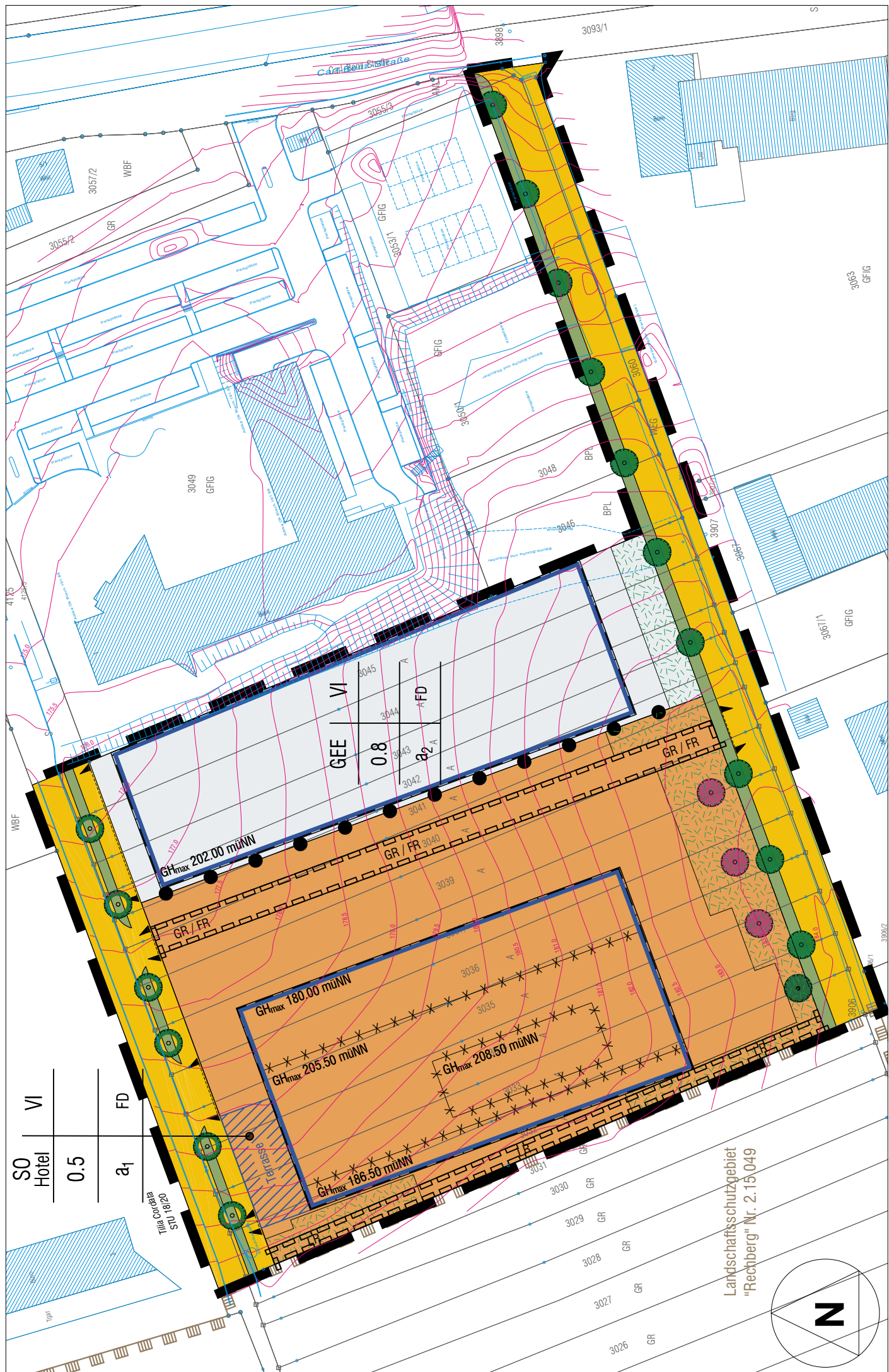
Höhenlinien in 0,5 m Schritten berechnet aus Bestandsvermessung, Vermessungsbüro Kunz & Stöckle, Bretten, 11.07.2019

Beispiel Nutzungsschablone

GEE	VI
0.8	
a	FD

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform



STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

Satzung über

- A. Bebauungsplan „Edisonstraße – II. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, Vorentwurf vom 19. November 2019**
 - B. die örtlichen Bauvorschriften „Edisonstraße – II. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, Vorentwurf vom 19. November 2019**
-

I. Bebauungsplanvorschriften (Bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen)

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

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gewerbebetriebe, soweit sie das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören und sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden.
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Lagerhäuser,
- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.2. Sonstiges Sondergebiet Hotel

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind ein [1] Hotel sowie Nutzungen zulässig, die im direkten funktionalen Zusammenhang stehen. Dies sind insbesondere:

- Zimmer zur Unterbringung von Gästen,

- Wellness- und Fitnessräume,
- Gastronomie, Veranstaltungen,
- Kongress- und Besprechungsräume,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Sozial-, Lager- und Technikräume für die vorgenannten Nutzungen,
- Oberirdische Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
 - **Grundflächenzahlen** (GRZ, siehe zeichnerischer Teil).

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch die **Gebäudehöhe** (GH, siehe zeichnerischer Teil) in Metern über Normalnull. Maßgeblich ist der höchste Punkt des Gebäudes inkl. technischer Aufbauten o.ä.

Von den festgesetzten Höhen darf maximal + 1,0 m abgewichen werden.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser ohne Längenbeschränkung.

Im Bereich des festgesetzten a_2 ist Grenzbau zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen sowie eine überbaubare Grundstücksfläche für Terrassen festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil).

5. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Offene Stellplätze und unterirdische Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Oberirdische Garagen sind in Form von überdachten und / oder erdüberdeckten Stellplätzen ohne Vorderwände (siehe hierzu örtliche Bauvorschriften) im gesamten Geltungsbereich zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Baugebieten sind jeweils 10 Nebenanlagen in Form von Gebäuden bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Ihre Grundfläche wird auf jeweils maximal 20 m² beschränkt.

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

7.2. Öffentliche Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen dürfen an den eingezeichneten Ein-/Ausfahrtbereichen für Zufahrten unterbrochen werden.

7.3. Ein- und Ausfahrtbereich

Die Erschließung der Baugebiete ist nur über die festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche zulässig.

8. Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB)

Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind auf privatem Grund zulässig.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GR / FR gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Fläche LR ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und der Stadt Bretten zu belasten.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen und Abgrabungen bis 5,0 m Tiefe, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 0,5 m Tiefe festgesetzt.

11. Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen (§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nachfolgend festgesetzten Maßnahmen sind zwingend zu beachten und durchzuführen um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Bei Berücksichtigung und Umsetzung nachfolgender Maßnahmen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst.

11.1.1 Rodungsarbeiten, Baumfällungen und Pflegeschnitte

Rodungsarbeiten, Baumfällungen und spätere Pflegeschnitte sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 27./28. Februar zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Beantragung bei den zuständigen Behörden.

Die Räumung der Bäume entlang des bestehenden südlichen Feldweges ist erst unmittelbar vor Umsetzung des Straßenneubaus und der Umsetzung der CEF-Maßnahme (s. Ziffer 11.4.1) durchzuführen.

11.1.2 Geländevorbereitungen / Bauarbeiten

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulation sind alle Arbeiten (Geländevorbereitungen und Bauarbeiten) in der Zeit zwischen Anfang März und Mitte November außerhalb der nächtlichen Aktivitäten der Fledermäuse (bei Tageslicht) durchzuführen.

11.1.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sowie entlang der neu zu bauenden Straße im Süden ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Beleuchtungskörper sollten so konstruiert sein, dass das Licht nach unten ausgesendet wird (kein Streulicht). Bei LED-Leuchtmittel ist auf eine niedrige Farbtemperatur zu achten, da weißes Licht blendet und von einigen Fledermausarten gemieden wird.

Entlang der neu zu bauenden Straße im Süden sind LED-Leuchtmittel mit niedriger Farbtemperatur zu verwenden.

11.2 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und dem Übergabeschacht auf dem Privatgelände zuzuführen. Regenwasser und Schmutzwasser sind bis zu diesem Übergabeschacht in getrennten Abwassernetzen (Trennsystem) zu führen.

11.3 Oberflächenbelag

Der Oberflächenbelag privater Stellplätze sowie fußläufige Erschließungswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 30 % Fugenteil, Drainasphalt etc.) auszuführen.

11.4 Pflanzzwänge (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.4.1 Pz 1 / CEF-Maßnahme: Pflanzzwang Einzelbäume

Vor Fällung der bestehenden Obstbäume an der südlichen Straße innerhalb des Plangebietes sind drei Vogelkirschen (*Prunus avium*, Stu 20/25 4xv) an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

11.4.2 Pz 2: Pflanzzwang Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind heimische großkronige Laubbäume in der Qualität Stu 18/20 zu pflanzen. Aus Platzgründen kann auch auf Laubbäume in Säulenform zurückgegriffen werden.

11.4.3 Pz 3: Pflanzzwang Einzelbäume: Winterlinde

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind Winterlinden (*Tilia Cordata*, Stu 18/20) zu pflanzen.

11.4.4 Pz 4: Pflanzzwang Einzelbäume: Walnuss

Am festgesetzten Standort ist ein Walnussbaum Stu 18/20 zu pflanzen. Vom Standort kann abgewichen werden, wenn Infrastruktureinrichtungen (Rohre, Kabel, etc.) einer Pflanzung entgegenstehen.

11.4.5 Pz 5: Flächen mit Pflanzzwang

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern der Liste im Anhang des Umweltberichtes anzupflanzen in der Mindest-Pflanzqualität: 3-5 Triebe, 100/150 cm. Eingestreut können hier Bäume, bevorzugt Obstbäume (Stu 18/20), gepflanzt werden.

11.4.6 Pz 6: Pflanzzwang Einzelbäume (nicht im zeichnerischen Teil verortet)

Innerhalb der Baugebietsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 45 hochstämmige Bäume zu pflanzen. Davon sind 23 Stück als gebietsheimische Laubbäume aus der Liste im Anhang des Umweltberichtes zu nehmen. Bei 22 Bäumen können auch sogenannte Stadtklimabäume wie z. B. der Amber-Baum (Liquidambar) verwendet werden, was vor allem in Pflanzbeeten zwischen Stellplätze geeignet ist. Alle Bäume sind in der Pflanzgröße Stü 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Stellplatzbegrünung sind nach jedem fünften Baum großkronige Laubbäume Stü 18/20 in Pflanzbeeten mit einer Mindestgröße von 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumschutzroste aus Metall oder Baumschutzplatten aus Beton sind zulässig, sofern diese eine durchlüftete und wasserdurchlässige Fläche sicherstellen.

11.4.7 Pz 7: Dachbegrünung (nicht verortet)

Dächer mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

Sollten Solaranlagen auf den begrünten Dachflächen installiert werden, ist darauf zu achten, dass diese die bepflanzten Bereiche nicht zerstören. Größere Abschattungen der bepflanzten Bereiche (Licht- und Niederschlagsmangel) können zu Verlusten der Dachbegrünung führen.

11.5 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 S. 1 BauGB)

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.:

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulation sind alle Arbeiten (Geländevorbereitungen und Bauarbeiten) in der Zeit zwischen Anfang März und Mitte November außerhalb der nächtlichen Aktivitäten der Fledermäuse (bei Tageslicht) durchzuführen.

Art der Maßnahme	Maßnahme	Zuordnung zu Grundstück
Ausgleich/Ersatz planextern	Externe Kompensationsmaßnahme gemäß Ziffer 6.1 des Umweltberichtes – Aufwertung minderwertiger Böden.	sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Edisonstraße – II. Abschnitt“, Gemarkung Bretten. Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) maßgebend.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung:

Maßgebend für die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen ist die jeweilige Nutzungsschablone (siehe zeichnerischer Teil).

Fassaden:

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, seidenmatten / eloxierten Metallpaneelen und / oder Glas auszuführen. Fassadenverkleidungen aus poliertem reflektierendem Material, insbesondere Kunststoff, Metall, Glas, Keramik und Mosaik sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind Lochfensterfassaden mit stehenden Fensterformaten zulässig. Das unterste und das oberste Vollgeschoss dürfen hiervon abweichen.

Die Farbtöne der Fassaden sind durch Beimengung von Grau bzw. Schwarz, Ocker, Braun oder Umbra zu brechen. Weiße Putzfassaden sind zulässig.

2. Einfriedungen, Hecken, Sichtschutzwände, Gestaltung der Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für alle Einfriedungen gilt bezüglich der Höhe das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg. Dies gilt für tote Einfriedungen ebenso wie für Hecken.

Bei Neupflanzungen gilt, dass Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z.B. aus Tannen und Thuja, oder aus Kirschlorbeer entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig sind. Es sind heimische frei wachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden (siehe Grünordnerische Festsetzungen).

Die Anlage einer einseitigen / monotonen / flächigen Gestaltung von Außenanlagen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und -splittern ist nicht zulässig.

3. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Fremdwerbung, Werbeanlagen an Südwestfassaden, die in Richtung des Landschaftsschutzgebietes „Rechberg“ Nr. 2.15.049 wirken, Werbeanlagen auf dem Dach, Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Unselbstständige Werbeanlagen sind flächenparallel an den Gebäudefassaden anzubringen. Sie dürfen eine Höhe von 1,5 m und eine Länge von 25 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht

überschreiten. Oberhalb des ersten Vollgeschosses ist je Fassadenseite (ausgenommen Südwestfassade) eine unselbständige Werbeanlage zulässig.

Selbständige Werbeanlagen sind in Form von Stehlen und Fahnenmasten zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 10 m über geplantem Gelände nicht überschreiten. Insgesamt sind 10 selbständige Werbeanlagen zulässig.

Automaten sind unzulässig.

3. Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter, Kompostanlagen und sonstige Lagerplätze, die von öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen aus sichtbar sind, sind einzugrünen.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach Nr. B zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale / Archäologische Denkmale

Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe; Ref. 26) oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

2. Umweltschutz

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, sind diese den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

3. Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat soweit als möglich innerhalb des Gebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. DIN 18915).

4. Auffüllungen/Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden“ vom 14.03.2007 ist dabei zu beachten (VwV Boden). Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 nach vorgenannter VwV einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig ist und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen. Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 entsprechend VwV Boden, dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

5. Artenschutzrechtliche Vorschriften

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

6. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Trinkwasserverordnung

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

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

In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser – Installationen mit Warmwasser – Großanlagen (Speicherinhalt > 400 Liter und/oder > 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwasserwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä., bei gewerblicher und öffentlicher Tätigkeit alle drei Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

8. Wasserschutzgebiet „Bauschlötter Platte“

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend zu beachten. Der Bau und der Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen sind innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“ verboten.

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

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

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in der weiteren Zone von Schutzgebieten folgende Anlagen mit wassergefährdeten Stoffen nicht errichtet und folgende bestehende Anlagen nicht erweitert werden dürfen:

1. Anlagen der Gefährdungsstufe D nach § 39 AwSV
2. unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C nach § 39 AwSV sowie
3. Anlagen mit Erdwärmesonden.

Anlagen in der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nicht so geändert werden, dass sie durch diese Änderung zu Anlagen der Gefährdungsstufe D werden.

In der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nur Lageranlagen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe errichtet und betrieben werden, die

1. mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, die abweichend von § 18 Absatz 3 AwSV das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann oder
2. doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigesystem ausgerüstet sind.

Hinweis: Ausnahmen hiervon regelt § 49 AwSV, Absatz 3.

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

STADT BRETEN

LANDKREIS KARLSRUHE

.....

Begründung zu Satzungen über

- A. Bebauungsplan „Edisonstraße – II. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, Vorentwurf vom 19. November 2019**
 - B. die örtlichen Bauvorschriften „Edisonstraße – II. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, Vorentwurf vom 19. November 2019**
-

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A:	Planungsbericht	1
I.	Bebauungsplanung	1
1	Plangebiet.....	1
1.1	Lage im Raum und Gebietsgröße	1
1.2	Bestand	2
2	Ziele und Zweck der Planung	2
3	Verfahren	4
4	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....	4
5	Inhalt der Planung.....	6
5.1	Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung	6
5.2	Infrastruktur	7
5.2.1	Soziale Infrastruktur	7
5.2.2	Äußere und innere Verkehrserschließung	7
5.2.3	Ver- und Entsorgung	7
5.3	Grünordnung und Landschaftspflege	8
5.4	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen, Private Grünflächen, öffentliche Grünflächen	8
5.5	Umweltbericht / Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	8
5.6	Schalltechnische Untersuchung	8
6	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.1.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet	9
6.1.2	Sonstiges Sondergebiet Hotel	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung Höhe der baulichen Anlagen	10
6.3	Höhe der baulichen Anlagen	10
6.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
6.5	Stellplätze, Carports und Garagen	11
6.6	Nebenanlagen	11
6.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	11
6.8	Versorgungseinrichtungen	11
6.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	11

6.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	12
6.11	Grünordnerische Festsetzungen	12
6.11.1	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen	12
6.11.2	Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers	12
6.11.3	Oberflächenbelag	12
6.11.4	Pflanzzwänge	12
6.11.5	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	13
7	Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung	13
7.1	Flächenspiegel	13
II.	Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes	13
8	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	13
8.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	13
8.2	Einfriedigungen, Hecken, Sichtschutzwände, Gestaltung der Außenanlagen	14
8.3	Werbeanlagen und Automaten	14
8.4	Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze	14
Teil B:	Umweltbericht	15

Teil A: Planungsbericht

I. Bebauungsplanung

1 Plangebiet

1.1 Lage im Raum und Gebietsgröße

Die Stadt Bretten gehört zum Landkreis Karlsruhe und liegt im westlichen Kraichgau. Die westlich liegende zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs Karlsruhe ist ca. 27 km von Bretten entfernt und das im Süden liegende Pforzheim ca. 18 km. Zur Großen Kreisstadt gehören neben der Kernstadt neun Stadtteile.

Verkehrstechnisch ist Bretten sehr gut sowohl an das örtliche, als auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraßen B35 (Germersheim-Ilzingen), B293 (Heilbronn-Berghausen) und B294 (nach Freiburg im Breisgau) können unter anderem die Bundesautobahnen A5 westlich und A8 südlich von Bretten erreicht werden.

Aufgrund des Bahnhofs in Bretten ist die Stadt sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgestattet. Hier hat neben der S-Bahnlinie auch der Regional Express einen Haltepunkt.



Abbildung 1: Lage im Siedlungsraum mit Plangebiet in rot, Quelle: Google Earth, Zugriff am 09.09.2019

Das Plangebiet, mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,80 ha befindet sich südlich des Stadtzentrums. Die Begrenzung des Quartiers erfolgt im Westen durch das Landschaftsschutzgebiet „Rechberg“, Wohn- und gewerblich genutzte Bebauung im Süden, gewerbliche Nutzung im Norden und Osten bzw. die Edisonstraße und die Carl-Benz-Straße.

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan.

1.2 Bestand

Im Plangebiet befinden sich Grundstücke, die als Ackerflächen genutzt werden sowie die Edisonstraße im Norden, ein Wirtschaftsweg im Süden sowie der geplante Anschlussbereich an die Carl-Benz-Straße. Das Plangebiet ist bislang nicht bebaut.

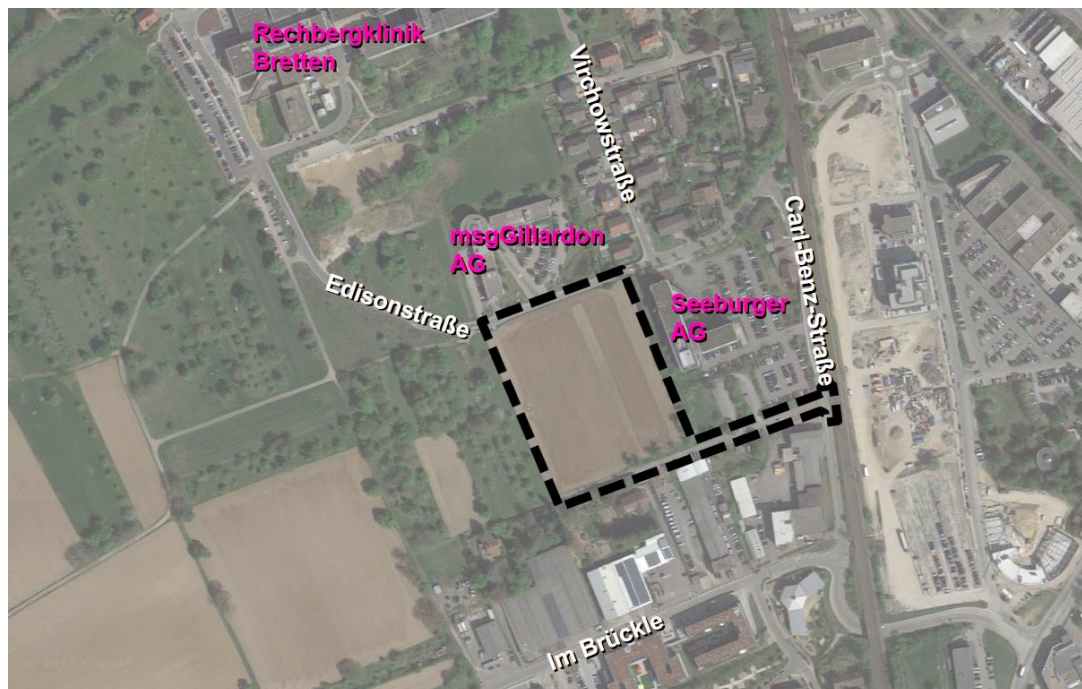


Abbildung 2: Bestehende Nutzungen mit Plangebiet in schwarz, Quelle: Google Earth, Zugriff am 09.09.2019

2 Ziele und Zweck der Planung

Bereits mit der um 2000 erfolgten Umsiedlung des Softwareunternehmens Seeburger an den Standort der ehemaligen Stadtgärtnerei an der heutigen Edisonstraße war es erklärtes Ziel, diesen Standort in Zukunft erweitern zu können. Diese Möglichkeit sieht die 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes vor, die an dieser Stelle die Ausweisung eines Mischgebietes

tes zwischen dem derzeitigen Gewerbegebiet Im Brückle, dem Landschaftsschutzgebiet Rechberg, dem vorhandenen Bebauungsplan Edisonstraße und der Bestandsbebauung der Firma Seeburger beinhaltet.

Die Firma Seeburger hat nun erklärt, dass sie in die Weiterentwicklung des Standorts eintreten will und in diesem Zusammenhang auch das erforderliche Planungsrecht benötigt. Sie beabsichtigt, sowohl weitere Büroflächen als auch ein „Business Resort“, bestehend aus angeschlossenem hochwertigem Hotel und ergänzenden Einrichtungen anzusiedeln.

Gleichzeitig schreitet auch die Fertigstellung der neuen Rechbergklinik zügig voran. Diese hat für die Abwicklung der Baumaßnahmen bereits ihre neue Zufahrt erhalten. Eine derzeit noch ausstehende Verbreiterung in Höhe der Firma Gillardon ist geplant. Nach Realisierung des Ausbaus der Edisonstraße in diesem besagten Abschnitt verfügt die Rechbergklinik zwar über eine komplette Erschließung außerhalb des Wohngebiets um die Virchow- und Robert-Koch-Straße, eine unabhängige zweite Erschließung ist aber damit noch immer nicht gegeben. Die Rechbergklinik und das sie umgebende Wohngebiet hat damit noch immer nur eine Erschließungsmöglichkeit. Der komplette Siedlungsbereich ist bis heute nur über den Edison-Straßenabschnitt zwischen der Virchowstraße und der Carl-Benz-Straße erreichbar.

Will man diesen Zustand ändern, was sowohl aus städtebaulichen, verkehrlichen wie auch sicherheitsrelevanten Gründen sinnvoll ist, bedarf es einer zweiten Straßenanbindung. Diese kann z.B. durch eine Direktverbindung zwischen der Carl-Benz- und Edisonstraße mit Umfahrung des Anwesens der Fa. Seeburger hergestellt werden. Gleichzeitig können über diese zusätzliche Straße auch weitere, von der Fa. Seeburger dringend benötigte Parkplätze sowie der von eben dieser Firma projektierte Erweiterungsbereich erschlossen werden.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die umfangreichen Entwicklungsabsichten der Fa. Seeburger am Standort Edisonstraße. In Verbindung damit soll auch die Erschließung der Rechbergklinik und des anschließenden Wohngebiets eine Verbesserung in Form einer zweiten Straßenanbindung erhalten.

Der Gemeinderat hat am 26.09.2017 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um Teile der Flurstücke Nrn. 3046, 3048, 3050/1, 3053/1 und 3055/3 reduziert, da die betroffenen Flächen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele nicht benötigt werden.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan „Edisonstraße, II. Abschnitt“ wird im qualifizierten Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

Im **Regionalplan** Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 - genehmigt am 17. Februar 2003 ist die Stadt Bretten als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt innerhalb der Landesentwicklungsachse Bruchsal - Bretten - (Mühlacker). In Ergänzung verbindet die Regionale Entwicklungsachse (Germersheim) - Philippsburg - Graben-Neudorf - Bruchsal als Verlängerung der Achse des Landesentwicklungsplanes Bruchsal - Bretten - (Mühlacker) die nördliche Region mit dem südpfälzischen Raum.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines „Regionalplanerisch abgestimmten Bereichs für Siedlungserweiterung (V)“. Im Textteil wird hierzu ausgeführt, dass die Ausweisung von Wohn- und Gewerbebauflächen außerhalb des Siedlungsbestandes innerhalb der in der Raumnutzungskarte dargestellten, regionalplanerisch abgestimmten Bereiche für Siedlungserweiterungen erfolgen soll. Im Westen quert eine „Richtfunkstrecke/ Richtfunkstelle“ das Plangebiet und angrenzend verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

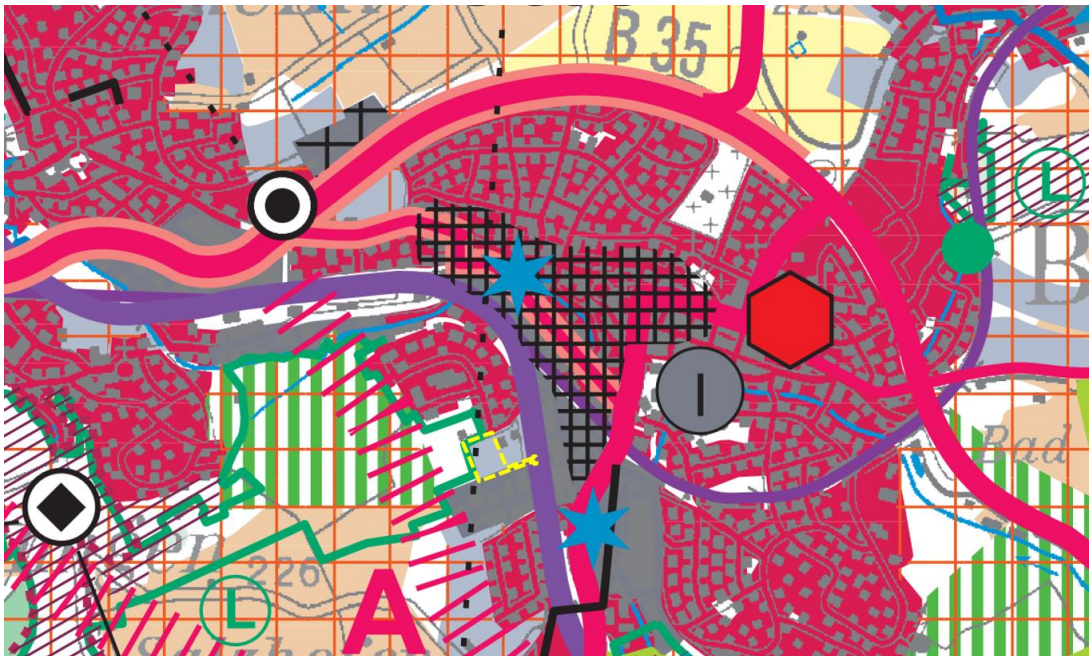


Abbildung 3: Ausschnitt der Raumnutzungskarte – Regionalplan Mittlerer Oberrhein, 13.03.2002, mit Plangebiet in gelb

Im derzeit rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** des Verwaltungsraumes Bretten / Gondelsheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung als sonstiges Sondergebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht eingehalten. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern. Die Stadt Bretten strebt den Beginn des Änderungsverfahrens durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim Anfang des Jahres 2020 an.



Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III / IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlatter Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum Schutz des Grundwassers im Ein-

zugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen „II, III und IIIb“ sowie Tiefbrunnen „Diedelsheim“ der Stadt Bretten und Tiefbrunnen „Binzenlöchle“ der Gemeinde Neulingen (Wasserschutzgebiet „Bauschlatter Platte“) ist zu berücksichtigen.

5 Inhalt der Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung

Das städtebauliche Konzept der Artikular Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB Claudio Butticè & Maurice Huff, Esslingen, Stand 10.10.2019, beplant im direkten Anschluss an den bestehenden Standort der Firma Seeburger eine Erweiterungsfläche. Diese Fläche innerhalb des Geltungsbezirks stellt zunächst eine Vorhaltefläche für zukünftige Betriebserweiterungen dar. Bisher besteht noch keine konkrete Vorhabenplanung für diesen Bereich.

Zudem plant die Firma Seeburger ein Business Resort auf der westlichen Fläche. Vorgesehen ist ein länglicher Gebäudekomplex, der die topografischen Gegebenheiten gezielt ausnutzt, um die Stellplätze sowie Nebenräume in dem Hang unterzubringen. Dadurch entsteht eine gewisse Staffelung des Gebäudekomplexes. Insgesamt entstehen sechs Vollgeschosse. Das oberste Geschoss erstreckt sich nicht über die gesamte Grundfläche der darunterliegenden Geschosse und wird lediglich für Technikanlagen vorgehalten.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Rezeption, Verwaltungs- und Technikräumen sowie Gastronomie und auf der Westseite zum Außenbereich hin der Wellnessbereich. In den darüberliegenden Obergeschossen 1-4 sind die Zimmer untergebracht. Im 5. Obergeschoss befinden sich Tagungs- und Besprechungsräume sowie weitere gastronomische Einheiten.

Neben dem Gebäudekomplex wird eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen für die Gäste auf dem Grundstück entstehen sowie ein qualitativ hochwertig gestalteter Außenbereich. Durch verschiedene Begrünungsmaßnahmen soll eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt werden und dadurch das Einfügen in die Stadtrandlage sowie die angrenzende freie Landschaft gestaltet werden.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind keine Nutzungen vorgesehen, für die soziale Infrastruktureinrichtungen im direkten Umfeld erforderlich sind, da dort keine dauerhafte Wohnnutzung vorgesehen ist. Durch den Bebauungsplan entsteht auch kein weiterer Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen.

5.2.2 Äußere und innere Verkehrserschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Kernstadt Bretten ist in das ÖPNV-Netz durch die Stadtbahnlinien S4 und S9 sowie mit Regionalzügen und Bussen eingebunden.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist ein Regional- und S-Bahnanschluss gegeben. Die Regionalbahnhaltestelle Bretten Rechberg ist in ca. 250 m fußläufig erreichbar. Die S-Bahnhaltestelle Bretten (Baden), Stadtmitte ist in ca. 350 m fußläufig erreichbar.

Individualverkehr

Das Plangebiet wird im Wesentlichen über die Edisonstraße und die Carl-Benz-Straße erschlossen und an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die B294 ist die Anbindung an die Bundesautobahn A8 gegeben und die B35 bindet die Stadt Bretten an die Bundesautobahn A5 an.

Aufgrund der Stadtrandlage ist die Fuß- und Radweganbindung in die Landschaft über die bestehenden Wirtschaftswege gegeben. Die Anbindung an das innerörtliche Fußwege- und Radroutennetz erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

5.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist über das Nahversorgungsnetz der Stadtwerke Bretten vorgesehen.

Regen- und Schmutzwasser wird bis zum Übergabeschacht auf eigenem Grundstück im Trennsystem geführt. Die Wassereinleitmenge in das öffentliche Kanalnetz wird entsprechend gedrosselt (Retention / Regenrückhaltung). Eine umfassende Versickerung ist in den anstehenden Böden nicht realisierbar.

5.3 Grünordnung und Landschaftspflege

Zur Begrenzung negativer klimatischer Auswirkungen und zur Gewährleistung eines guten Kleinklimas wurden verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen wie zum Beispiel die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, die Begrünung von Flachdächern sowie die Pflanzung von Einzelbäumen. Dadurch soll eine hohe innere Durchgrünung angestrebt werden und das Einfügen des Vorhabens in das Landschaftsbild mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sichergestellt werden. Auf die weiteren Ausführungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan wird verwiesen.

5.4 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen, Private Grünflächen, öffentliche Grünflächen

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden entsprechend festgesetzt, sodass bei der Durchführung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden und um die ökologische Funktionalität zu sichern.

Um einen Beitrag zur Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu leisten, der Durchgrünung des Gebiets zu dienen und aus gestalterischen Gesichtspunkten werden Baumpflanzungen, die Begrünung der Flachdächer und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

5.5 Umweltbericht / Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Zum Bebauungsplan „Edisonstraße, II. Abschnitt“ wurde ein Umweltbericht mit Freiflächenplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet. Die Auswirkungen der Planung auf die maßgeblichen Schutzgüter werden im Teil B dargestellt.

5.6 Schalltechnische Untersuchung

Um die Auswirkungen der Planung hinsichtlich Schallemissionen und -immissionen zu bewerten wird zum Planstand Entwurf des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

6 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Wie vorab bereits erwähnt dient der Bebauungsplan der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standorterweiterung und -qualifizierung der Firma Seeburger. Daher wurde für die östliche Teilfläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um auf dieser Fläche den Bau eines weiteren Firmengebäudes zu ermöglichen. Die Einschränkung des Gewerbegebiets besteht darin, dass lediglich Gewerbebetriebe zulässig sind, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird das mögliche Konfliktpotential zu den angrenzenden Nutzungen minimiert.

Lagerhäuser und Lagerplätze werden ausgeschlossen, da sie nicht der gewünschten städtebaulichen Konzeption entsprechen. Des Weiteren ist die Unzulässigkeit in dem üblicherweise großen Flächenbedarf der Nutzung und deren geringen Arbeitsplatzintensität begründet. Der Ausschluss von Tankstellen im Plangebiet erfolgt, da diese ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen können und dies wegen der Zu- und Abfahrtsvorgänge die Leistungsfähigkeit der Straßen beeinträchtigen könnte. Daneben entsprechen Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet und weisen kein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild auf. In dem übrigen Stadtgebiet von Bretten existiert zudem eine ausreichende Zahl an Tankstellenstandorten. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist aufgrund der umliegenden prägenden Wohn- und Kliniknutzung begründet. Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer hochwertigen, das umliegende Wohnen nicht störenden Nutzungsstruktur.

6.1.2 Sonstiges Sondergebiet Hotel

Für das geplante „Business Resort“ wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Hotels sowie die funktional damit verbundenen Nutzungen. In diesem Fall sind entsprechend der Planungen ein Wellness- und Fitnessbereich, Gastronomie, Kongress- und Besprechungsräume, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Sozial-, Lager- und Technikräume für die vorgenannten Nutzungen sowie oberirdische Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen vorgesehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt die Versiegelung der Böden. Sie wird für das Hotel auf 0,5, entsprechend der Vorhabenplanung, festgesetzt. Damit soll eine zu große Versiegelung in der Stadtrandlage in untermittelbarer Nachbarschaft an das bestehende Landschaftsschutzgebiet vermieden werden.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird die Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt, um für die Firmenerweiterung den nötigen Spielraum in der Ausnutzung des Grundstücks und der Ausgestaltung des Vorhabens zu gewährleisten.

6.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen innerhalb des Sondergebietes orientieren sich eng an der Vorhabenplanung, sodass sichergestellt ist, dass keine zu großen Höhen zu dem Landschaftsschutzgebiet entstehen. Die Höhenfestsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet leitet sich aus der Vorhabenplanung des Hotels sowie dem östlich bestehenden Firmengebäude ab. Ziel ist es durch die Festsetzung das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten und die charakteristische Sichtbeziehung zu dem topografischen Anstieg angrenzend zu wahren.

6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Plangebiets gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Zulässig sind jeweils Einzelhäuser. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets ist zudem Grenzbau zulässig, um einen direkten Anbau an den Bestandsstandort der Firma zu ermöglichen.

Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, werden überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen definieren in der Planzeichnung die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Gebäude sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Die Lage und Ausrichtung der Baufenster orientiert sich an der östlich des Plangebiets bestehenden Bebauung. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde für die Teilfläche des Hotels eng gefasst, da die Vorhabenplanung bereits weit fortgeschritten ist und hier nur wenig Spielraum in Bezug auf die Ausdehnung der möglichen Versiegelung durch bauliche Anlagen eröffnet werden soll. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets wurde ein großzügiges Baufenster festge-

setzt, um dem Bauherren bei der Planung des Erweiterungsbaus ausreichend Spielraum in der Ausgestaltung zu ermöglichen.

6.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Für die geplante Nutzung sind in etwa 80 Stellplätze notwendig, die auf den privaten Grundstücken untergebracht werden müssen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten können Stellplätze teilweise in den Baukörper integriert bzw. als überdeckte Carports errichtet werden. Geschlossene Garagenbaukörper beeinträchtigen das städtebauliche Bild und werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Diese müssen zumindest eine geöffnete Front aufweisen.

6.6 Nebenanlagen

Die Anzahl und Größe von Nebenanlagen als Gebäude wird beschränkt, da diese Auswirkungen auf das städtebauliche Bild haben können. Ziel ist es einen gestalterisch offenen Vorplatz zum Hotel zu realisieren, ohne Nebenanlagen gänzlich auszuschließen.

6.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die festgesetzten Flächen dienen sowohl der Erschließung des Plangebietes als auch dem Erhalt der bestehenden Verkehrsinfrastruktur entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung. Die konkrete Festsetzung von Ein- und Ausfahrtbereichen dient der einer verkehrlich geordneten Struktur.

6.8 Versorgungseinrichtungen

Die Festsetzung dient dem klaren Übergang von öffentlichen zu privaten Flächen. Hiermit werden die Vorgaben des § 126 BauGB umgesetzt, die der Erschließung der Flächen und der verkehrlichen Ordnung dienen.

6.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit der Belastung der eingetragenen Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht kann eine zweite Notzufahrt zur Rechbergklinik sichergestellt werden. Diese wird nur für Einsatzfahrzeuge und im Falle einer Straßensperrung der Virchowstraße / untere Edisonstraße für den Verkehr freigegeben.

Das eingetragene Leitungsrecht sichert die bestehenden Leitungssysteme.

6.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche.

6.11 Grünordnerische Festsetzungen

6.11.1 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Schutz von Natur und Landschaft sowie der Umsetzung der Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz.

6.11.2 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

Das Wasserhaushaltsgesetz beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Um die Voraussetzungen hierfür herzustellen wird gefordert, diese gesetzlichen Bestimmungen umzusetzen und das Niederschlagswasser getrennt abzuführen. Eine umfassende Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

6.11.3 Oberflächenbelag

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

6.11.4 Pflanzzwänge

Die festgesetzten Pflanzzwänge dienen sowohl der Gestaltung des Plangebietes als auch der Umsetzung der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes. Die festgesetzten CEF-Maßnahmen sind zwingend vor Eingriff umzusetzen um eine kontinuierliche Funktionalität sicherzustellen. Des Weiteren dienen die Pflanzzwänge als Maßnahme zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft.

6.11.5 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Um dem Kostenerstattungsanspruch der Stadt Bretten gem. § 135 BauGB gerecht zu werden, sind die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft zulässig werden, zuzuordnen.

7 Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung

7.1 Flächenspiegel

Bezeichnung	Flächenanteil in m ²	Anteil in %
Gesamtfläche Plangebiet	18.016	100
Sonstiges Sondergebiet Hotel	9.757	54
Eingeschränktes Gewerbegebiet	4.254	24
Verkehrsgrünflächen	699	4
Verkehrsflächen	3.306	18
Summe	18.016	100

II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes

8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg erlassen. Diese sollen dazu dienen, den Charakter des Quartieres auch bei einer Neubebauung zu wahren. Ziel ist moderne und individuelle Architektur zu ermöglichen und dennoch eine geordnete gestalterische Entwicklung sicherzustellen.

8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Im gewerblichen Bereich bildet das Flachdach die überwiegend verwendete Dachform, aufgrund von funktionalen Vorteilen. Für das Plangebiet wird daher auch Flachdach festgesetzt. Somit passt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung ein und es entsteht eine weitgehend homogene Dachlandschaft. Um zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes beizutragen, sind alle Flachdächer und flachgeneigten Fächer extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Sicherstellung eines harmonischen Gesamtbildes. Ziel ist dabei insbesondere ein harmonisches Einfügen in die Stadtrandlage zu sichern. Aufgrund der hohen Außenwirkung der Teilfläche „Sondergebiet Hotel“ sind für diesen Bereich noch tiefergehende Regelungen bezüglich Fensterformaten etc. getroffen worden. Mit einer Lochfensterfassade soll durch eine gleichmäßige Gliederung ein ruhiges Erscheinungsbild generiert werden.

8.2 Einfriedigungen, Hecken, Sichtschutzwände, Gestaltung der Außenanlagen

Entlang von Nachbargrenzen sowie der hinteren Grundstücksgrenzen gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg. Daher sind hier keine Festsetzungen darüber hinaus erforderlich.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen z. B. Tannen und Thuja als auch Kirschlorbeer sind bei einer Neuanlage entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig, da diese Pflanzen keinen Mehrwert für die heimische Tierwelt darstellen. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

8.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Stadtrand in direkter Nachbarschaft mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet mit hoher Außenwirkung sind beschränkende Regelungen erforderlich. Um eine zahllose Häufung und Überdimensionierung zu vermeiden sowie ein qualitätsvolles Erscheinungsbild des Baugebiets sicherzustellen sind Anzahl, Größe und Anbringungsort der Werbeanlagen geregelt.

8.4 Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze

Zur Wahrung eines qualitätsvollen Erscheinungsbildes sind Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze einzugrünen, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen sichtbar sind.

Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart und Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bretten, Hausner.

Teil B: Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros für Landschaftsplanung Elke Wonnenberg, Karlsruhe, 05.11.2019, ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Auf die detaillierten Ausführungen darin wird verwiesen.



Stadt Bretten



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



Stand 5.11.2019



**Büro für Landschaftsplanung
Rankestraße 6
76137 Karlsruhe
0152 5391 5658
elke.wonnenberg@web.de**

Stadt Bretten

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

Fotos Titelblatt:

(von oben nach unten)

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

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

Auftragnehmer: Büro für Landschaftsplanung
Elke Wonnenberg
Rankestraße 6
76137 Karlsruhe

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Landespflege Elke Wonnenberg

verfasst: Karlsruhe, 5. November 2019


Elke Wonnenberg
Dipl.-Ing. Landespflege

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht

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

Umweltprüfung

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

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

Abbildungsverzeichnis:

- Abb. 1: Übersicht zur Lage des Bebauungsplans.
 Abb. 2: Untersuchungsgebiet.
 Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2002 mit Fortschreibung 2018.
 Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.
 Abb. 5: Lage des LSG "Rechberg" zum Plangebiet.
 Abb. 6: Biotopverbund mittlerer Standorte.
 Abb. 7: Wasserschutzgebietszone.
 Abb. 8: Der aktuelle B-Plan-Entwurf vom 6.11.2019.
 Abb. 9: Höhenlage und Relief.
 Abb. 10: Böden im Plangebiet.
 Abb. 11: Ackerzahlen im Plangebiet.
 Abb. 12: Klimaanalyse.
 Abb. 13: Landschaftsbildraum Zentraler Kraichgau.
 Abb. 14: Fundgebiet Kulturdenkmale.

Tabellenverzeichnis:

- Tab. 1: Geplante Nutzungsarten im Plangebiet.
 Tab. 2: Bewertungsstufen des Eingriffs.
 Tab. 3: Skala mit Wertpunkte für Biotoptypen.
 Tab. 4: Biotoptypen im Bestand.
 Tab. 5: Bewertung Landschaftsbildraum.
 Tab. 6: Grundsätzliche Wirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter.

Tab. 6.1: Betroffenheit Boden.

Tab. 6.2a: Betroffenheit Arten.

Tab. 6.2b: Betroffenheit Biotope und biologische Vielfalt.

Tab. 6.3: Betroffenheit Landschaftsbild.

Tab. 7: Erhebliche Umweltauswirkungen.

Tab. 8: Bilanzierung Boden: Bestand

Tab. 9: Bilanzierung Boden: Planung

Tab. 10: Bilanzierung Biotope: Bestand

Tab. 11: Bilanzierung Biotope: Planung

Anhang

- **Bestandsplan - Biotoptypenkarte**
- **Freiflächenplan mit Pflanzgeboten**

Anlage:

- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Planziele und Aufgabenstellung

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

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

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

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

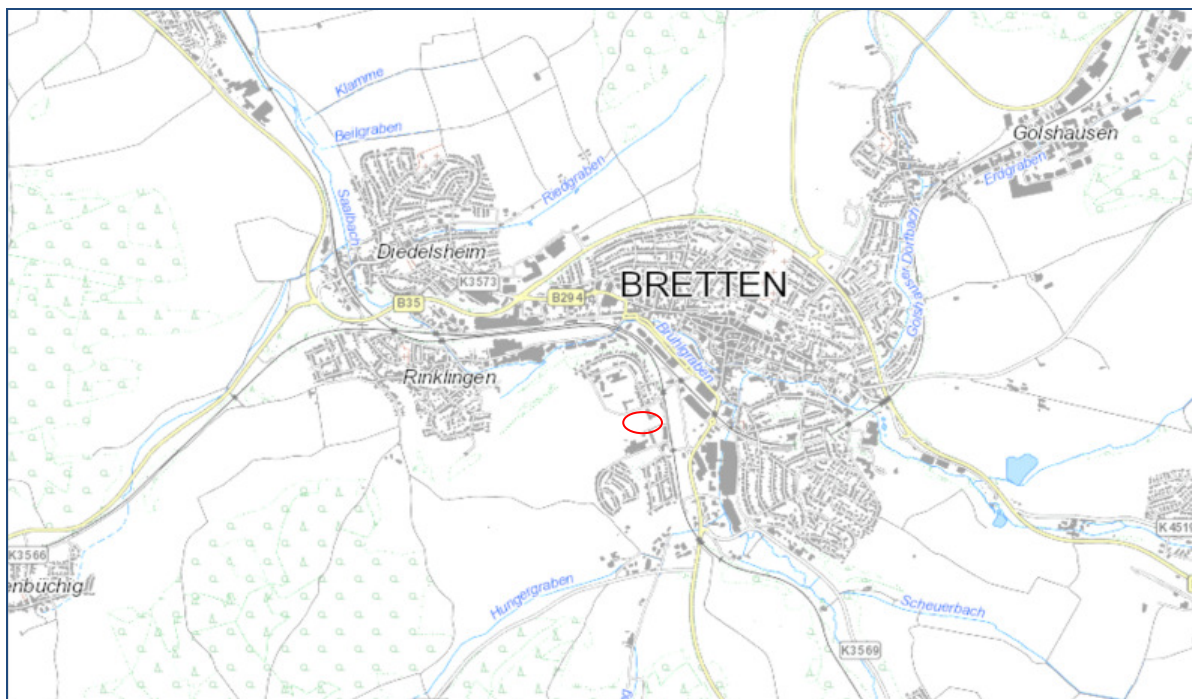


Abb. 1: Übersicht zur Lage (rote Umrandung) des Bebauungsplans innerhalb der Gemarkung Bretten.
Quelle <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>

1.2 Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

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

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

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

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

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



Abb. 2: Untersuchungsgebiet

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

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

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

1.4 Planungsraumgrundlagen

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

Geographische Grundlagen

Die wesentlichen geographischen Eigenschaften des Plangebietes sind:

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

Einen visuellen Eindruck vom Plangebiet vermitteln die nachfolgenden Fotos:



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



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



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



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

1.5 Methodik der Umweltprüfung

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

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

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

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

2.1 Zielvorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

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

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

Grundsätze der Bauleitplanung

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

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

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

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

sowie Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB:

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

Berücksichtigung der Zielvorgaben in der Planung:

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

Grundsätze des Bundesnaturschutzgesetzes

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

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

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

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

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

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

Grundsätze des Naturschutzrechts-Baden-Württemberg

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

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

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

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

Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes

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

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

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

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

Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes

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

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

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

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

Grundsätze des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

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

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

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

> Vorgaben der Technische Anleitung Luft (TA Luft)

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

> Vorgaben der Technische Anleitung Lärm (TA Lärm)

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

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

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

Grundsätze der Landesbauordnung

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

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

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

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

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

2.2 Übergeordnete Fachplanungen und deren Berücksichtigung

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

Regionalplan

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

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

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

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

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

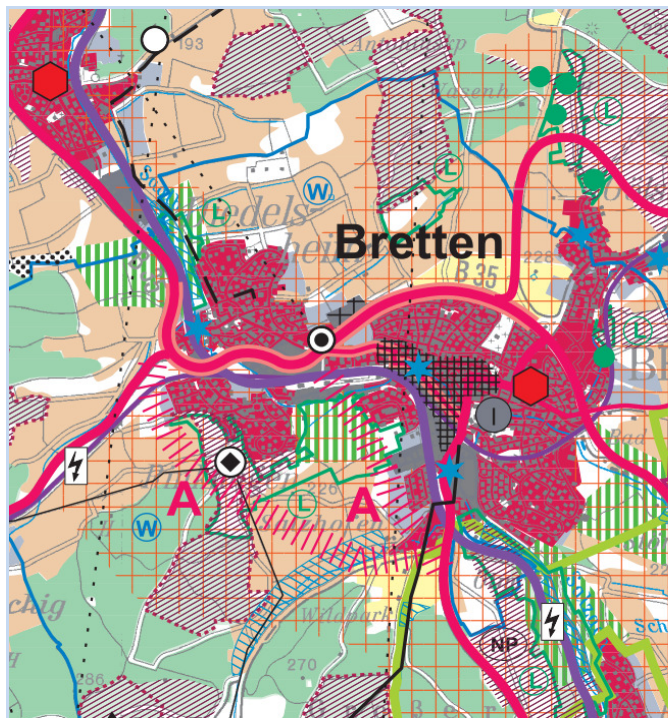
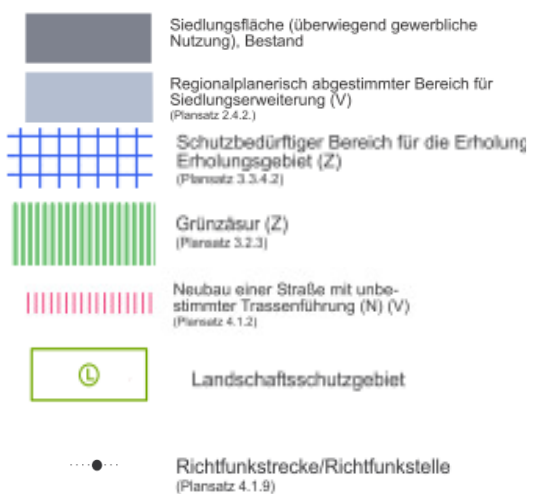


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2002 mit Fortschreibung 2018.



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

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

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

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

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

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



Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan stellt eine Mischgebietsfläche für das Plangebiet dar.

Angrenzende Bebauungspläne

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

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

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

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

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

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

2.3 Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

(Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

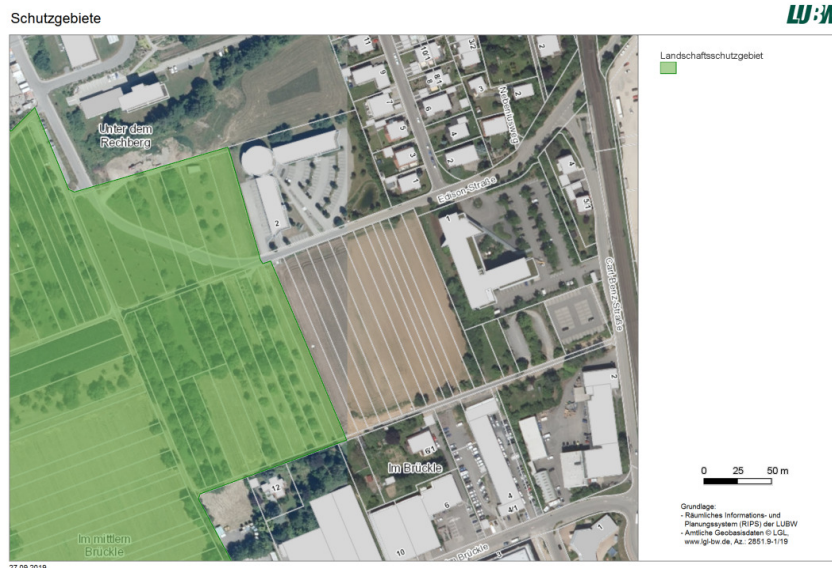


Abb. 5: Lage des LSG "Rechberg" zum Plangebiet.

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

Handlungsverbote

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

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

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

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

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

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

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

Geschützte Biotope

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

Biotopverbund mittlerer Standorte

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

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



Abb. 6: Biotopverbund mittlerer Standorte.

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

Wildtierkorridore

Wildtierkorridore befinden sich keine im Plangebiet oder unmittelbarer Nähe.

Wasserschutzgebiet

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

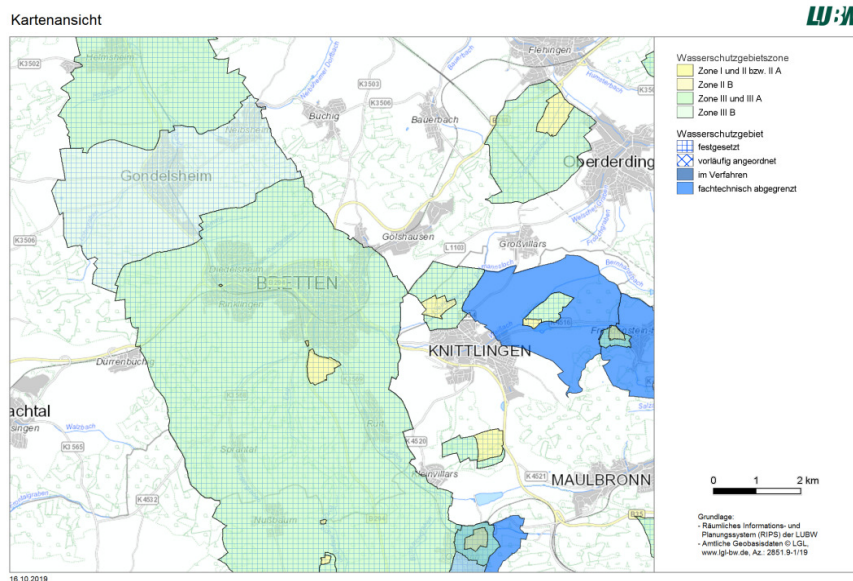


Abb. 7:
Wasserschutzgebietszone.

Das Plangebiet liegt in der Zone III und III A.

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

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

Hochwasserschutz

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

Sonstige bedeutsame Aspekte

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

3 Beschreibung der Planung

3.1 Städtebauliche Konzeption

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

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

Planungsintension

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

Städtebauliche Konzeption

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

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

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

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

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

Freiraumkonzept mit Lichtkonzept

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

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

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

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

Erschließungskonzept

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

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

Geltendes Recht

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des aktuellen Flächennutzungsplanes in Teilbereichen notwendig, da die Fläche des Plangebietes als Mischgebiet dargestellt wird. Die Nutzungsform der Hotelanlage mit ca. 9.757 m², fällt in das Sonstige Sondergebiet Hotel. Der geplante optionale Bereich für Büro und Verwaltungsgebäude mit ca. 4.254 m² ist als Eingeschränktes Gewerbegebiet darzustellen und im FNP zu ändern.

3.1.1 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

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

Im vorläufigen Bebauungsplan werden folgende Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt:

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

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

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

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

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

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

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

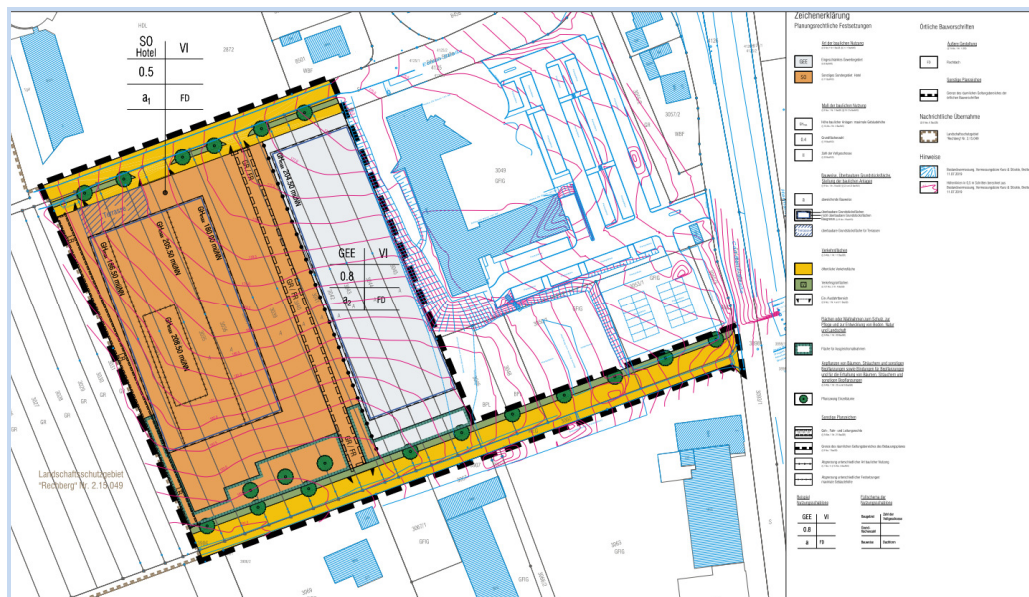


Abb. 8: Der aktuelle B-Plan-Entwurf vom 6.11.2019.

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

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

3.1.2 Geltungsbereich und Flächenbedarf

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke

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

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

Tab. 1: geplante Nutzungsarten im Plangebiet

Geplante Nutzungsarten		Fläche/ m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ 0,8)		ca. 4.254
davon nicht überbaubare Grünfläche		ca. 851
davon überbaubare Fläche (80% der Gesamtfläche)		3.403
Sonstiges Sondergebiet Hotel (GRZ 0,4)		ca. 9.757
davon nicht überbaubare Grünfläche		ca. 4.878
davon überbaubare Fläche (50% der Gesamtfläche)		ca. 4.879
Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		ca. 3.321
davon Ausbau Edisonstraße		ca. 1.275
davon Neubau der südlichen Straße		ca. 2.046
Verkehrsgrünfläche		ca. 684
davon entlang Edisonstraße		ca. 170
davon entlang der südlichen Straße		ca. 514
Gesamtfläche (=Geltungsbereich)		ca. 18.016
		Fläche/ m²
Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		ca. 9.601
davon Pflanzgebotflächen		ca. 1.671
davon gestaltete Freiflächen Hotelanlage		ca. 1.096
davon gestaltete Freiflächen Gewerbegebiet		ca. 152
davon extensive Dachbegrünung (Hotelanlage)		ca. 1.535
Rasenfugenpflaster (Parkplatzbereich)		ca. 1285
Wasserdurchlässiges Pflaster (Terrassen)		ca. 732
Versiegelte Flächen einschl. Bedarfsstraße mit 832 m ²		ca. 3.130

Umweltprüfung

4 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Beeinträchtigungen des Umweltzustandes

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

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

Tab. 2: Bewertungsstufen des Eingriffs

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

Zusammenfassende Übersicht:

Naturräumliche Einordnung

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

Geologie/ Hydrogeologische Einheit

Oberer Muschelkalk.

Höhenlage und Relief

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



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

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



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

Bewertung

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

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

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

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

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

Beeinträchtigungen

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

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

Vorgesehene Berücksichtigung

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

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

4.2.1 Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

4.2.2 Archivböden

Es werden für das Plangebiet keine Archivböden ausgewiesen.

4.3 Schutzgut Wasser

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

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Grundwasser-Bewertung

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

Beeinträchtigungen

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

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

Vorgesehene Berücksichtigung

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

4.4 Schutzgut Klima und Luft

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

Bewertung

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

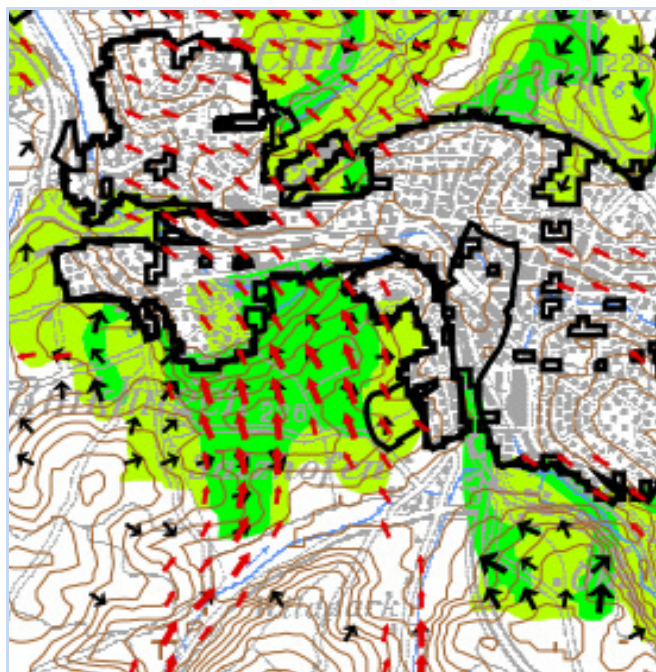


Abb. 12: Klimaanalyse

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

Kaltluftabflüsse

- lokalklimatisch besonders wertvolle Bereiche
- lokalklimatisch wertvolle Bereiche

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

- 0.4 - 0.7
- 0.7 - 1
- > 1.0

Volumenstromdichte (in m³ / (m²s)) bei voll ausgebildeter Kaltluft

- ↑ 15 - 25
- ↑ 25 - 45
- ↑ > 45

Beeinträchtigungen

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

Vorgesehene Berücksichtigung

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

4.5 Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt

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

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

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

4.5.1 Tiere

Vögel

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

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

Vorgesehene Berücksichtigung

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

Holzbewohnende Käfer / Insekten

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

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

Vorgesehene Berücksichtigung

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

Reptilien/ Zauneidechsen

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

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

Vorgesehene Berücksichtigung

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

Fledermäuse

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

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

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

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

Bedeutung

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

Vorgesehene Berücksichtigung

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

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

4.5.1.1 Zusammenfassung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

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

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

4.5.2 Biotope und Pflanzen

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

Tab. 3: Skala mit Wertpunkte für Biotoptypen

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

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

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

Bedeutung

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

Die versiegelten und geschotterten Bereiche der Straßen, Wege und Parkplätze mit zusammen ca. 1.633 m² haben keine naturschutzfachliche Bedeutung.

Die intensiv genutzte Ackerfläche mit ca. 15.153 m² hat eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung und die daran angrenzenden grasreichen Ruderalstreifen und der Saumbereich mit Brombeeren eine mittlere.

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

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

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

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

Tab. 4: Biotoptypen im Bestand:

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

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

Bedeutung insgesamt

Zusammenfassend betrachtet haben **16.786 m²** der Planfläche **keine naturschutzfachliche Bedeutung** und die Restfläche von **1.231 m²** hat mit 8,5 Wertpunkten eine **schwache mittlere naturschutzfachliche Bedeutung**.

4.5.3 Biologische Vielfalt

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

Bedeutung

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

4.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion

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

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



**Abb. 13: Landschaftsbildraum
Zentraler Kraichgau.**

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

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

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

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

Vielfalt

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

Positiv für die Vielfalt wirken Elemente, die naturraumtypisch sind.

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

Eigenart

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

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

Schönheit

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

Erholungseignung

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

Bestandbewertung

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

Tab. 5: Bewertung Landschaftsbildraum

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

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

Bedeutung und Empfindlichkeit

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

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

Wirkzone

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

Vorgesehene Berücksichtigung

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

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

- ✚ Erhalten und Verjüngen von Streuobstwiesen (**bei fehlendem Nutzungsinteresse auch sukzessive Erweiterung des Artenspektrums um Wertholzbäume wie Walnuss, Vogel-Kirsche, Speierling, Elsbeere, Eiche**).

=> Umsetzung im Plangebiet: Auf der Anhöhe entlang des südlichen Weges, bzw. der geplanten neuen Straße, durch Pflanzung von drei Vogel-Kirschen.

- ✚ **Pflanzung von einzelnen Feldhecken, Baumreihen und Solitärbäumen an besonderen Orten (Aussichts- und Grenzpunkte, Feldwegkreuzungen).**

=> Umsetzung im Plangebiet: Im Südwesten im Übergangsbereich vom Plangebiet zur freien Landschaft, durch Pflanzung eines Walnussbaumes.

4.7 Schutzgut Mensch

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

Bedeutung

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

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

Der Erholungswert des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes bleibt weiterhin bestehen.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

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

Beeinträchtigungen

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

4.8 Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter

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

Bestand

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

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



Abb. 14: Fundgebiet Kulturdenkmale

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

Vorgesehene Berücksichtigung

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

Beeinträchtigungen

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

4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

4.10 Fotodokumentation



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



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



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



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



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



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



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



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

5 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

Grundsätzliche Wirkungen auf die Schutzgüter werden wie folgt aufgeführt:

Tab. 6: Grundsätzliche Wirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter

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

5.1 Ermittlung der relevanten Wirkfaktoren

Zu betrachtende Schutzgüter sind gemäß den Ergebnissen aus Kapitel 4:

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

Schutzgut Boden

Beschreibung der Betroffenheit:

Tab. 6.1: Betroffenheit Boden

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

Bewertung der Betroffenheit

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

Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt

Beschreibung der Betroffenheit:

Tab. 6.2a: Betroffenheit Arten

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

Tab. 6.2b: Betroffenheit Biotope und biologische Vielfalt

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

Bewertung der Betroffenheit

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

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

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

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung der Betroffenheit:

Tab. 6.3: Betroffenheit Landschaftsbild

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

Bewertung der Betroffenheit

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

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

5.2 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Tab. 7: Erhebliche Umweltauswirkungen

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

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

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

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

Aufgeführte Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung werden übernommen.

Wenn nicht extra aufgeführt werden die Maßnahmen planintern umgesetzt.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Kompensationsmaßnahmen

- ✚ Dachbegrünung der Gebäude (1.535 m² + 3.043 m²) mit einer Substratdicke von mindestens 10-12 cm.

Kompensationsmaßnahmen extern

- ✚ Aufwertung minderwertiger Böden durch hochwertigen Oberboden.
Hierzu soll hochwertiger Oberboden von ca. 8.000 m² auf Ackerflächen im Gewinn Sprantal mit einer Auftragsdicke bis 20 cm überdeckt werden (genehmigungspflichtig von der Unteren Naturschutzbehörde).

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

Durch planerische Vorgaben können erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- ✚ **Gehölzrodungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar**
Gehölzrodungen für das Bauvorhaben sind außerhalb der Vegetationsperiode und damit auch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden. Entsprechend der gesetzlichen Regelungen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG dürfen Hecken, Bäume und Gebüsche nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, gerodet oder auf andere Weise zerstört, abgeschnitten oder erheblich beeinträchtigt werden. Andere Zeiträume bedürfen einer Ausnahme-genehmigung der zuständigen Behörden.
- ✚ **Räumung der südlichen Bäume entlang des Feldweges**
Die Räumung der Bäume entlang des kleinen südlichen Feldweges ist erst unmittelbar vor Umsetzung des Straßenausbaus durchzuführen (Lage der 9 Bäume s. Bestandskarte im Anhang). Diese Bäume gehören zur Leitlinie der Fledermäuse nach Westen in ihr Jagdrevier und sind erst nach Umsetzung der CEF-Maßnahme (Pflanzung von 3 größeren Bäumen siehe Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) zu fällen.
- ✚ **Absuche entlang des südlichen Feldweges nach Eidechsen**
vor Umsetzung des Straßenneubaus in diesem Bereich. Da es zu Veränderungen in der Besiedelung bis zum Zeitpunkt des Straßenneubaus kommen kann, sind aktuelle Eidechsenuntersuchungen kurz vorher durchzuführen, um festzustellen, ob eine Besiedelung stattgefunden hat und um entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.
- ✚ **Tageszeitliche Baubeschränkungen**
Alle Arbeiten von Anfang März bis Mitte November sind im Geltungsbereich nur bei Tageslicht durchzuführen, zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulationen.
- ✚ **Gehölzabpflanzungen im Süden und Westen des Plangebietes**
Um einer Lichtverschmutzung entlang des Flug-Korridors im Süden entgegenzuwirken, ist parallel zum Feldweg, bzw. zum späteren Straßenausbau, ein breiter und dichter Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen, der sich noch so weit wie möglich als Puffer im Südwesten und im Nordwesten fortsetzen soll (Pflanzgebotsfläche 1.672 m², siehe Freiflächenplan).

✚ **Außennutzung und Lichteinflüsse in der obersten Etage nach Westen vermeiden**

Eine Außennutzung sowie Lichtausstrahlungen in der obersten z.T. offenen Etage sollten sich nicht nach Westen in die freie Landschaft ausrichten, bzw. sind zu vermeiden.

✚ **Keine Nord-Süd-Wegeverbindung zwischen Plangebiet und Landschaftsschutzgebiet**

Auf eine Wegeverbindung zwischen dem angrenzenden Schutzgebiet im Westen und der Planfläche ist zu verzichten.

✚ **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Beleuchtungskörper sollten so konstruiert sein, dass das Licht nach unten ausgesendet wird (kein Streulicht). Bei LED-Leuchtmittel ist auf eine niedrige Farbtemperatur zu achten, da weißes Licht blendet und von einigen Fledermausarten gemieden wird.

✚ **Straßenbeleuchtung**

Die Lichtverschmutzung gilt auch für die Straßenbeleuchtung. Hier sind entlang der neu zu bauenden Straße im Süden LED-Leuchtmittel mit niedriger Farbtemperatur zu verwenden.

Kompensationsmaßnahme extern

✚ **Umsetzen eines abgestorbenen Obstbaumes (Totholzbaum)**

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)

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

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Durch planerische Vorgaben können Umweltauswirkungen vermindert werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

✚ **Laubbaumpflanzungen entlang des Straßengrüns der südlichen Straße**

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

 Laubbaumpflanzung entlang des Straßengrüns der Edisonstraße

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

 Eingrünung der Freifläche

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

 Pflanzen eines Wallnussbaumes

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

7 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

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

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

Der Geltungsbereich beträgt **18.016 m²**. Für die Berechnung des Eingriffs wird der vorläufige Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde gelegt.

7.1 Schutzgut Boden

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

Aktuell wird der wesentlichste Anteil des Plangebietes ackerbaulich intensiv genutzt.

Tab. 8: Bilanzierung Boden: Bestand

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

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

Tab. 9: Bilanzierung Boden: Planung

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

Boden- Bilanz: Bestand / Planung:

- 146.874 ÖP

7.2 Schutzgut Biotope

Tab. 10: Bilanzierung Biotope: Bestand

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

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

Biotope und Bäume: Bestand

**78.996
+ 8.235
87.231**

Tab. 11: Bilanzierung Biotope: Planung

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

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

Biotope und Bäume: Planung

62.276
+ 11.404
73.680

Biotop- Bilanz: Bestand / Planung: .	- 13.551 ÖP
---	--------------------

7.3 Verbleibender Ausgleichsbedarf

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

7.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das Defizit kann ausgeglichen werden, indem mit dem im Baugebiet auf den bebauten und versiegelten Flächen der nicht benötigte hochwertige Oberboden von ca. 8.000 m² für die Aufwertung einer niedrigwertigen Bodengüte verwendet wird. Als geeignete Äcker könnten dazu Bereiche im Gewinn "Äußere Ebene im Sprantal" herangezogen werden, mit einer Auftragshöhe bis 20 cm. Hierzu ist im Laufe der weiteren Planung die Untere Naturschutzbehörde heranzuziehen und ein Bodenmanagement aufzustellen. Sollte diese Maßnahme nicht möglich bzw. umsetzbar sein, sollte das Defizit durch schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Die Möglichkeit bzw. Notwendigkeit weiterer externer Ausgleichsmaßnahmen wird bis zur Bebauungsplanentwurfssfassung geprüft.

8 Planungsalternativen

8.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

8.2 Standortalternativen

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

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

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

Eine in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeit ergibt sich somit nicht.

9 Sonstige Angaben

9.1 Hinweise auf methodische Schwierigkeiten

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

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

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

9.2 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

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

Unterhaltungszeitraum

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

Monitoring

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

Umsetzung und Pflege der Maßnahmen

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

10 Zusammenfassung

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

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

Der Umweltbericht besteht regelmäßig aus

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

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

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

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

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

Grünordnung

11 Grünordnerische Festsetzungen für den Planvollzug

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

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

Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation

Innerhalb des Baugebietes

- ✚ Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegen sprechen (§ 9 (1) 20 BauGB).
- ✚ Flachdächer von den Gebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen (§ 9 (1) 25a BauGB).
- ✚ Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 45 hochstämmige Bäume zu pflanzen. Davon ist die Hälfte (23 Stück) als gebietsheimische Laubbäume aus der Liste im Anhang zu nehmen. Bei der anderen Hälfte können auch sogenannte Stadtklimabäume wie z.B. der Amber-Baum (Liquidambar) verwendet werden, was gerade in den Pflanzbeeten zwischen den Stellplätzen geeignet wäre. Alle Bäume sind in der Pflanzgröße STU 18/20 zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB).
- ✚ Zur Stellplatzbegrünung sind nach jedem 5. Stellplatz großkronige Laubbäume (STU 18/20) in Pflanzbeeten mit einer Mindestgröße von 6 m² zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 (1) 25a und b BauGB). Baumschutzroste aus Metall oder Baumschutzplatten aus

Beton sind zulässig, sofern diese eine durchlüftete und wasserdurchlässige Fläche von 6 m² sicherstellen.

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)

Innerhalb des B-Planes

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

Weitere Hinweise

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

10 Quellenverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Landeshauptstadt Düsseldorf (2016): Zukunftsbaumliste Düsseldorf.

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

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

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

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

LUBW (2018): Bodenzustandsbericht Region Stuttgart. Karlsruhe.

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

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

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

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

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

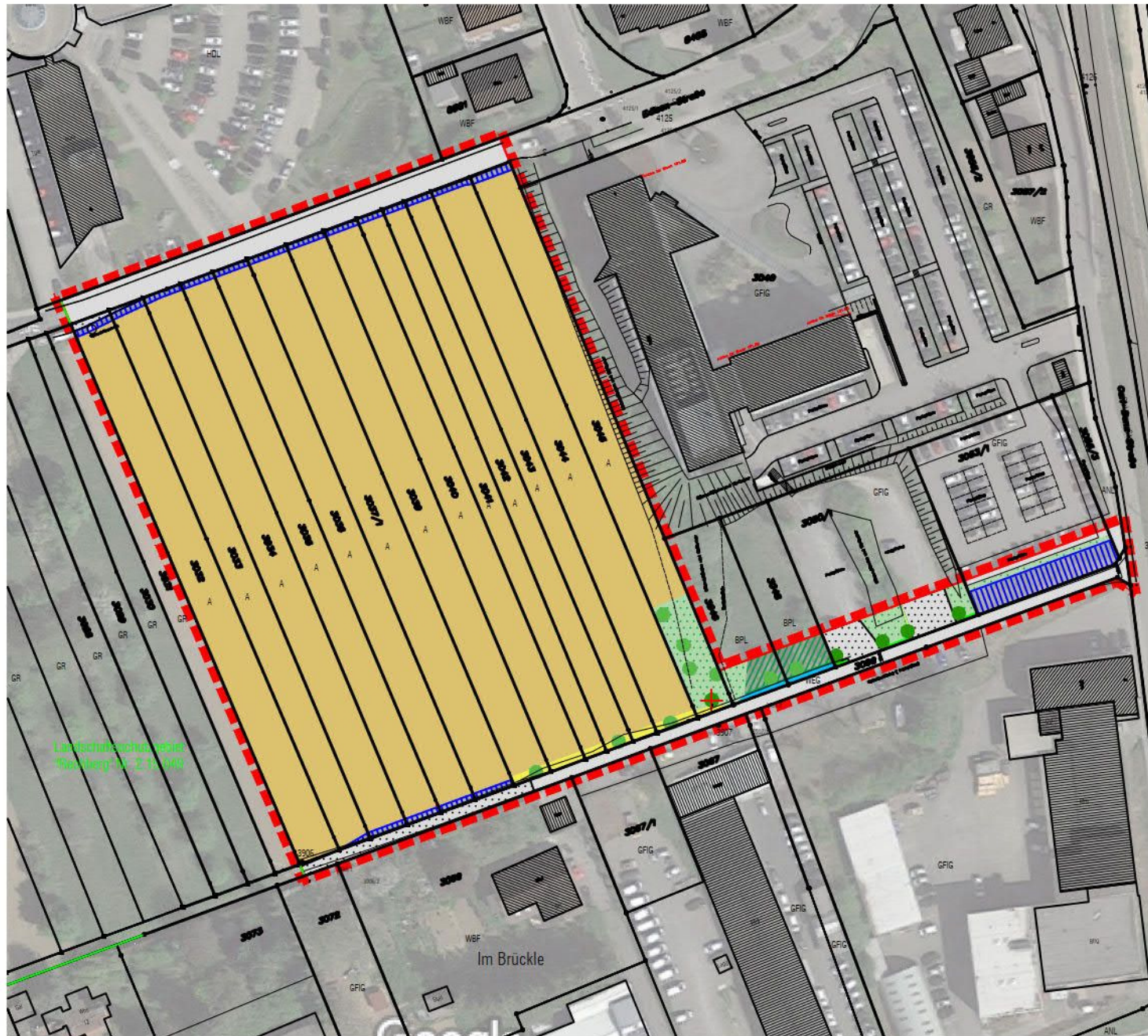
Schmid, H. W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

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

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

Bestandsplan

Bebauungsplan "Edisonstraße, II. Abschnitt



Baum

Totholz

Biotoptypen (LUBW 2018)

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte, brach
156 m²

35.10 Saumvegetation mittlerer Standorte
37 m²

35.11 Nitrophytische Saumvegetation
mit Brombeere 108 m²

35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
450 m²

37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
15.153 m²

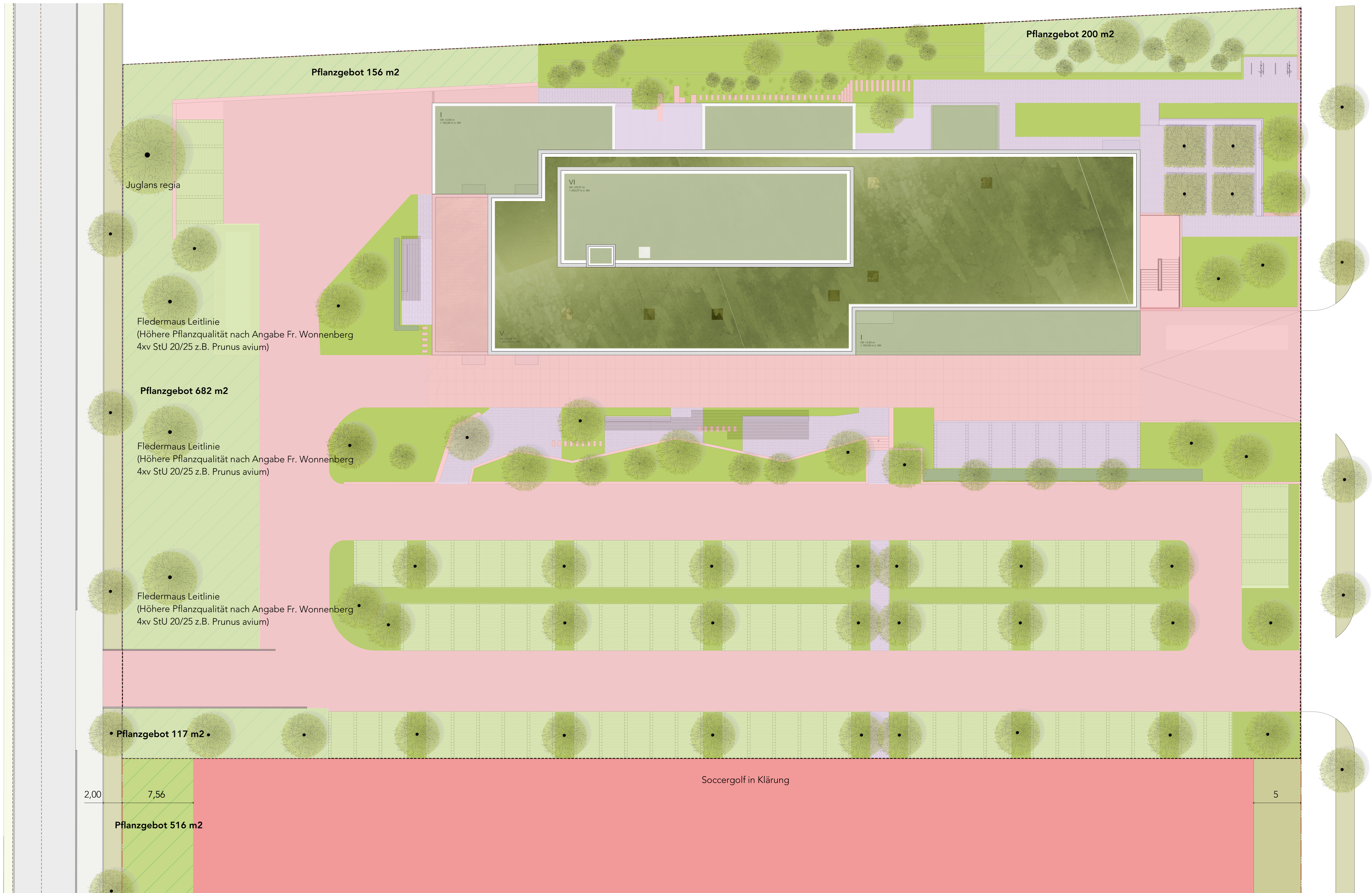
41.22 Feldhecke mit eingestreuten Obst-/ Bäumen
463 m²

45.40 Streuobstbäume

60.21 Versiegelte Straße
1.245 m²

60.23 Schotterparkplatz
389 m²

60.53 Bodendecker-Anpflanzungen
16 m²



**Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
im Rahmen
der künftigen Bebauungsplanung
"Edisonstraße, II. Abschnitt"**

Gemarkung Bretten



29. September 2017

Ergänzte Fassung 12. Juli 2018

Aktualisierte und überarbeitete Fassung vom 5. November 2019

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

Auftragnehmer: Büro für Landschaftsplanung
Elke Wonnenberg
Rankestraße 6
76137 Karlsruhe

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Landespflege Elke Wonnenberg

in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Brigitte Heinz/ Neckargemünd: Fledermausuntersuchung

Foto Titelblatt:

Blick nach Osten auf die Ackerfläche des Plangebietes. Links die Edisonstraße
(Foto vom 12.04.2017).

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
3	Lage und Kurzbeschreibung des Gebietes	5
4	Kurzbeschreibung des Vorhabens und Wirkfaktoren	9
5	Relevanzprüfung und Ermittlung relevanter Arten	10
6	Betroffenheit Europäischer Vogelarten	12
6.1	Bestand	12
6.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	13
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
6.4	Ergebnis der Prüfung	18
7	Betroffenheit Fledermäuse	18
7.1	Bestand	18
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	21
7.3	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)	22
7.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	22
7.5	Ergebnis der Prüfung	23
8	Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung	24
9	Quellenverzeichnis	25

Anhang

Karte: Vorläufige B-Planung
Brutreviere Vögel
Flugkorridor Fledermäuse
Schutzgebiete

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Bretten plant auf der Gemarkung der Kernstadt Bretten im Bereich der Edisonstraße die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Edisonstraße, II. Abschnitt". Mit der Aufstellung des B-Planes soll dem schon im Jahre 2000 erklärtem Ziel nachgekommen werden, dem Softwareunternehmen Seeburger eine Erweiterung zu ermöglichen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Artenschutzvorgaben der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie, soll im Vorfeld die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit anschließender artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt werden.

Das Büro für Landschaftsplanung/ Karlsruhe wurde am 29. März 2017 mit der artenschutzrechtlichen Abarbeitung für das Plangebiet beauftragt. Ziel dieser Abarbeitung ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie die Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und ggf. von CEF-Maßnahmen, um die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu verhindern.

Die Übersichtsbegehung zur Einschätzung der potentiellen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten fand am 17. März 2017 statt.

Aufgrund von Planungskonkretisierungen ergab sich die Notwendigkeit einer neuen Straßenplanung und damit verbunden die Rodung der alten Obstbäume entlang des Feldweges sowie der Gehölze im alten Parkplatzbereich.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung wurden daher aktuelle Nachweise der Fledermausarten mit Jagdhabitaten, Transferflügen und eventuellen Quartieren 2018 erforderlich, die hier in der ergänzten Fassung aufgenommen und abgearbeitet wurden.

Aktualisierung

Mittlerweile wurde die Hotelplanung komplett überarbeitet und es ist eine weitere Bebauung direkt im westlichen Anschluss der Firma Seeburger vorgesehen. Desweiteren wurde im südlichen Bereich der Straßenausbau im Bereich des Feldweges überplant. Dies erfordert eine Aktualisierung und Überarbeitung des Fachbeitrages in den entsprechenden Kapiteln.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die besonders und streng geschützten Arten, die in § 7 BNatSchG definiert sind, wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen. Maßgeblich für die artenschutzrechtliche Prüfung sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe, folgende Verbote:

Nr.1 Verletzung/Tötung von Individuen

Es ist verboten wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Erläuterung: Das Tötungsrisiko darf sich nicht in signifikanter Weise erhöhen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind einzubeziehen.

Nr.2 Störung der lokalen Population

Es ist verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Erläuterung: Relevante Störungstypen sind -Beunruhigen, -Scheuchwirkungen, -Bewegung, -Lärm, -Licht und -Zerschneidungswirkungen. Eine lokale Population ist hierbei eine Gruppe von Individuen einer Art, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Raum gemeinsam bewohnen.

Nr.3 Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Erläuterung: Fortpflanzungstätten sind alle Teilareale, die eine ökologisch-funktionale Bedeutung für die Fortpflanzung haben. Ruhestätten sind alle Teilareale, die eine ökologisch-funktionale Bedeutung für das Überleben der Tiere während spezieller Ruhephasen haben, wie Sommer- und Winterquartiere, Männchenquartiere von Fledermäusen, Mauser- und Rastplätze von Zugvögel und Sonnenplätze von Reptilien. Nahrungs- und Jagdhabitats gehören grundsätzlich nicht zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Sind können ausnahmsweise relevant sein, wenn dadurch die Funktion der Stätte vollständig entfällt (sog. essentieller Habitatbestandteil).

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten bei Eingriffen im Bereich des Baurechts die aufgeführten Verbotstatbestände nur für nach europäischem Recht geschützte Arten, d.h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten. Es liegt außerdem dann kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erreicht werden kann. In diesem Fall sind auch mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbundene unvermeidliche Beeinträchtigungen von Individuen vom Verbot in Satz Nr. 1 ausgenommen.

Sofern Verbotstatbestände nach § 44 erfüllt sind, gelten die Ausnahmenbestimmungen nach § 45 Abs.7 BNatSchG.

Nach dem Umweltschadengesetz (USchadG 2007) sind unter anderem die Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie die Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie nicht nur innerhalb sondern auch außerhalb von Natura 2000-Gebieten vor Schädigungen zu bewahren.

3 Lage und Kurzbeschreibung des Gebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha und liegt am westlichen Rand der Stadt Bretten. Es ist fast quadratisch mit einer schmalen Verlängerung im südöstlichen Bereich.

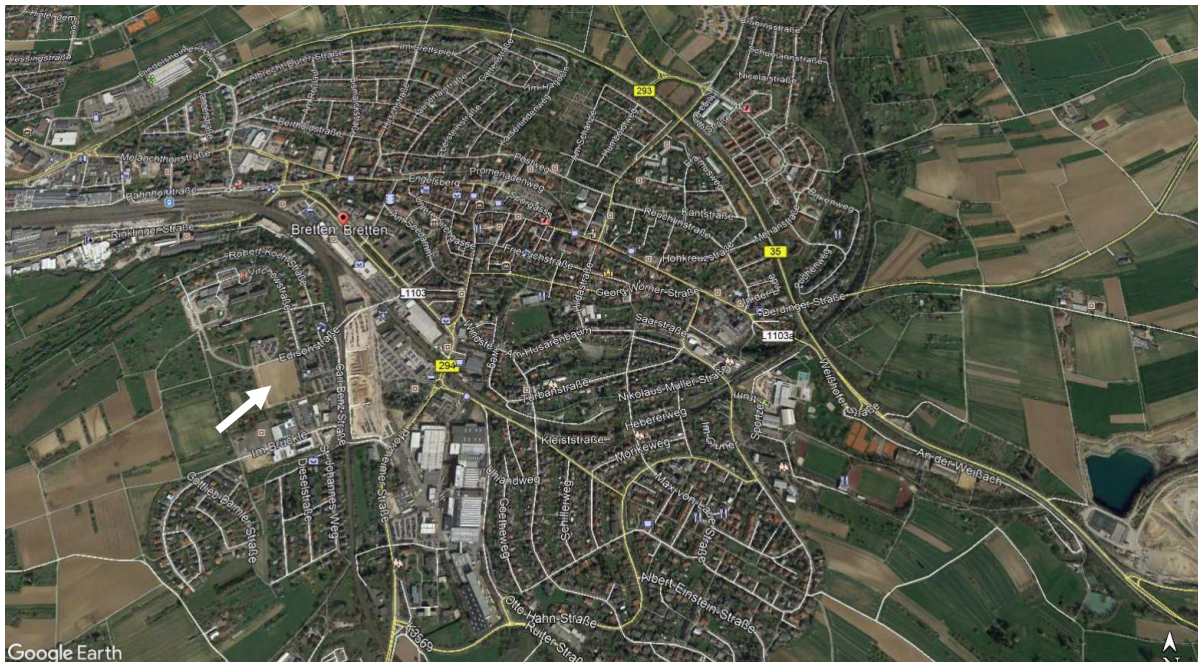
Im Norden des Plangebietes grenzt die Edison-Straße mit einem dahinter liegendem größeren Bürogebäude und Wohnbebauung im Nordosten an. Im Osten schließt direkt das Bürogebäude der Firma Seeburger an. Im südlichen Bereich des Plangebietes schließt sich

nach der leichten Kuppe ein älteres Gewerbegebiet mit eingestreuten Wohnhäusern auf einem südexponierten Hang an. Im westlichen direkten Anschluss (Landschaftsschutzgebiet) befindet sich ein Areal aus Obstbaumwiesen und Gehölzen, das sich hier typischerweise noch halten konnte (s. Foto 9) und den Übergang zur offenen Landschaft darstellt.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer intensiv genutzten Ackerfläche, auf der seit mehreren Folgejahren Mais angebaut wurde. Im Süden des Plangebietes verläuft ein kleiner Feldweg in dem 2017 ein größeres Versorgungsrohr verlegt wurde (s. Foto 2), das am westlichen Ende des Ackers, nach Norden zur Edisonstraße abbiegt.

Zwischen dem kleinen Feldweg und der angrenzenden Ackerfläche befindet sich ein schmaler Böschungstreifen mit drei alten Obstbäumen (2 Birnen und 1 Äpfel, s. Fotos 3+4) sowie einem inzwischen ganz abgestorbenen Birnbaum. Diese alten Obstbäume sind mit Efeu, Sträuchern und Brombeere größtenteils eingewachsen und haben einige Hohlen in den dickeren Ästen. Die Bäume bilden eine wertvolle ökologische Bereicherung der sonst üblicherweise intensiven Nutzung von Obstbäumen in der näheren Umgebung.

Im Südosten, der schmalen Verlängerung des Plangebietes bis zur Carl-Benz-Straße, befinden sich Gehölzstreifen, Bäume, eine kleine Wiesenbrache, geschotterte Parkplätze sowie ein Randstreifen zu den neuer angelegten Parkplatzflächen der Firma Seeburger.



Das Luftbild zeigt die Stadt Bretten mit Lage (weißer Pfeil) des Plangebietes im Westen.

Am Rand der kleinen Wiesenbrache zum Feldweg hin befinden sich zwei ältere Apfelbäume (s. Foto 6), die stark mit Efeu eingewachsen sind. Größere Gehölzstreifen befinden sich zwischen der Ackerfläche und Wiesenbrache und zwischen den geschotterten älteren Parkflächen. Sie setzen sich überwiegend aus Hartriegel zusammen mit eingestreuter Hasel, Liguster, Wildrosen und wenige größere Ahornbäume. Zum Acker hin sind noch Mirabellenbäume zu finden.

In den Einfahrten zu den Parkplätzen befinden sich noch kleine Bodendecker-Beete mit Schneebeere und Johanniskraut. Der weiter nach Osten angrenzende neuere Parkplatzbereich wird parallel zum Feldweg durch größere Hainbuchen in Strauchform begrenzt. Zwischen Feldweg und Abpflanzung befindet sich ein grasreicher Ruderalstreifen (s. Foto 7).

Foto vom 3.10.2019:



1: Blick auf die Ackerfläche in Richtung Südosten. Im Hintergrund das Bürogebäude der Firma Seeburger.

Foto vom 12.04.2017:



2: Rohrverlegung 2017 innerhalb des südlichen Feldweges. Hier im Bereich der alten Obstbäume.

Foto vom 17.03.2017:



3: Sehr alte Obstbäume im Süden des Plangebietes auf einem schmalen Böschungstreifen am Acker.

Foto vom 27.08.2019:



4: Weitere Obstbäume im Südosten im Bereich der kleinen Wiesenbrache vor den alten Parkflächen.

Foto vom 18.05.2017:



5: Blick auf die kleine Wiesenbrache südöstlich der Ackerfläche mit Gehölzstreifen.

Foto vom 13.07.2017:



6: Blick auf die alten Obstbäume im Randbereich der Wiesenbrache am Feldweg.

Beide Fotos vom 27.08.2019:



7: Blick auf den Feldweg von Osten nach Westen.



8: Blick auf den Einfahrtsbereich des älteren Parkplatzes mit Ahornbaum und Bodendeckerbeet.

Beide Fotos vom 27.08.2019:



9: Blick auf die angrenzende Obstbaumwiese im LSG im Westen des Plangebietes.



10: Blick nach Osten auf den südlichen Weg. Links der angrenzende Maisacker und im Hintergrund die alten Obstbäume an der Straße.

Biotoptypen

Das Plangebiet kann folgenden Biotoptypen zugeordnet werden (nach LUBW 2018: Arten, Biotope, Landschaft):

- 33.41 - Fettwiese mittlerer Standorte, brach
- 35.10 - Saumvegetation mittlerer Standorte
- 35.11 - Nitrophytische Saumvegetation mit Brombeeren
- 35.64 - Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
- 37.11 - Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
- 41.22 - Feldhecke mit eingestreuten Obst- /Bäumen
- 45.40 - Streuobstbäume
- 60.21 - versiegelte Straße
- 60.23 - Schotterplätze
- 60.53 - Bodendecker-Anpflanzungen

Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie/ Anhang I

Es befinden sich **keine Lebensraumtypen** der FFH-Richtlinie/ Anhang I im Plangebiet oder angrenzend.

Schutzgebiete

Im **Plangebiet** selbst befinden sich **keine Schutzgebiete**. Lediglich im Westen **grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet Rechberg (Nr. 215.049)** mit seinen 95,6 ha an (s. Foto 9). Es wird charakterisiert als ein kleinräumig durch Heckenzüge und Streuobstwiesen gegliedertes Wiesengelände, das auch als stadtnahes Erholungsgebiet dienen soll.

4 Kurzbeschreibung des Vorhabens und Wirkfaktoren

Das Plangebiet soll eine Erweiterung des Konzernsitzes der Firma Seeburger mit weiteren Büroräumen und ein größerer Hotelneubau mit Tagungs- und Besprechungsräumen. Zum Hotelneubau zählen auch ein Restaurant mit Außenterrasse und Bar in der oberen Etage. Es ist vorgesehen alle Dachflächen extensiv zu begrünen.

Parkplätze sind oberirdisch vor dem Hotelgebäude vorgesehen. Hierbei wird jeder 5 Parkplatz mit einem Baum überstellt. Eine weitere Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen ist vorgesehen. Eine dichte Strauchpflanzung ist im Süden und teilweise im Westen geplant. Entlang der neuen Straße im Süden sollen hochstämmige Bäume ca. alle 10 m gepflanzt werden und entlang der erweiterten Edisonstraße in den Verkehrsgrünflächen jeweils 2 Bäume.

Der Bau der neuen Straße im Süden des Plangebietes ist gleichzeitig als zweite Straßenanbindung bei Bedarf für die nördlich liegende Rechbergklinik sowie des anschließenden Wohngebietes sein, wenn die Edison-Straße gesperrt sein sollte..

Nachfolgend werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die streng und europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten analysiert und die **Wirkfaktoren** ermittelt, von denen Beeinträchtigungen und/ oder Störungen ausgehen können:

Baubedingte Wirkfaktoren

(d.h. Wirkungen, die mit dem Bau von Anlagen verbunden und zeitlich befristet sind)

Während der Bauphase besonders des Straßenbaus im Süden können zeitlich begrenzte, baubedingte Wirkungen auftreten, die in Form von Lärm und Störungen in den angrenzenden Flächen zu Habitatverlusten von Arten führen können.

Flächeninanspruchnahme:

Zur Lagerung von Baumaterialien, Baustelleneinrichtung und zum Abstellen von Baumaschinen werden vorübergehend Flächen innerhalb der Planfläche in Anspruch genommen. Mit Verlusten von Lebensräumen außerhalb der Planfläche ist nicht zu rechnen.

Lärmimmissionen und Störungen:

Die Bautätigkeiten können zu optischen Störreizen im Umfeld des Baufeldes aufgrund menschlicher Aktivitäten, erhöhtem Fahrzeugverkehr und Baumaschinen führen. Während der Bauphase können möglicherweise angrenzende Bäume im Westen und Süden sowie Hecken im Osten die potentiell als Ruhestätten und Nistmöglichkeiten dienen könnten, von störungsempfindlichen Arten vorübergehend nicht genutzt werden.

Verletzung oder Tötung von Tierarten und ihrer Entwicklungsformen:

Bei Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) innerhalb der Vegetationsperiode kann es zur Verletzung und/ oder Tötung von Tierarten kommen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

(d.h. Wirkungen, die dauerhaft durch die Umsetzung von Planungen verursacht werden)

Durch die geplanten Neubauten sowie den Bau von Erschließungsstraßen kommt es zu dauerhaften Verlusten von Gehölzen und zu Flächenversiegelungen.

Dauerhafte Flächeninanspruchnahme:

Intensiv genutztes Ackerland wird größtenteils umgewandelt in versiegelte Flächen. Durch die Rodung von drei alten Obstbäumen sowie älteren dichten aber nur teilweisen Gehölzreihen kommt es zu dauerhaften Verlusten von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse und Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel.

Barrierewirkung und Zerschneidung:

Durch die Rodung von Gehölzen im Süden des Plangebietes entlang des Feldweges werden Leitstrukturen, die als Flugkorridor für Fledermäuse dienen, zerschnitten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

(d.h. Wirkungen, die durch den laufenden Betrieb im Rahmen der neuen Nutzungen entstehen)

Durch den Bau von Erschließungsstraßen wird es zu Lärmemissionen im Plangebiet und im südöstlichen Bereich des Feldweges kommen. Neu hinzu kommen Lichtemissionen durch den großen Gebäudekomplex und durch Straßenlaternen.

Lärmimmissionen:

Durch die geplanten Neubauten sowie Erschließungsstraßen kommt es zu einer Kfz-Erhöhung und damit zu einer lokalen Erhöhung von Lärm und stofflichen Emissionen im Plangebiet, wo bisher landwirtschaftlicher Nutzverkehr herrschte. Lärmempfindliche Vögel an den Gehölzrändern werden diese Bereiche meiden.

Lichtimmissionen:

Durch Lichteinwirkungen kann es zu Beeinträchtigungen im Flugverhalten von Fledermäusen bei ihren Jagd- und Transferflügen entlang des Grünkorridors am Feldweg nach Westen sowie nach Norden zur einzigen kleinen Wasserstelle (Privatteich nördlich der Edisonstraße) kommen. Ebenso sind die Obstbaumwiesen im Westen betroffen, die ein wichtiges Jagdhabitat für Fledermäuse darstellen. Besonders die lichtempfindlichen Fledermäuse werden diese Bereiche meiden.

Kollisionsrisiko:

Ein höheres Kollisionsrisiko innerhalb der ausgebauten Edisonstraße kann eher ausgeschlossen werden. Durch den bisherigen Nutzungsverkehr, auch durch Einsatzfahrzeuge des Krankenhauses, ist die Straße vorbelastet. Ebenso der Bereich der neuen Bedarfsstraße im Südosten, der aktuell durch an- und abfahrende Autos zu den Parkplätzen genutzt wird. Kollisionen im Bereich großflächiger Glasfronten an den Gebäuden mit Spiegelung umliegender Bäume können nicht ausgeschlossen werden.

5 Relevanzprüfung und Ermittlung relevanter Arten

Grundsätzlich sind im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung -saP- zunächst für die Abarbeitung alle aufgeführten FFH-Anhang IV-Arten und alle wild lebenden europäischen Vogelarten (alles europarechtlich geschützte Arten nach der Vogelschutzrichtlinie) relevant.

In Baden-Württemberg kommen aktuell rund 78 der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten vor (LUBW Dez. 2016: Im Portrait - die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie). Ein Vorkommen im Plangebiet kann für einige Artengruppen aufgrund fehlender Lebensräume ohne nähere Betrachtung ausgeschlossen werden.

Für die übrigen FFH-Artengruppen Anhang IV gelten folgende Überlegungen zu den Abschichtungen und Erfassungen:

Säugetiere:

Von den im Anhang IV aufgeführten Säugetierarten ist im Plangebiet nur das Vorkommen von **Fledermäusen** denkbar und hier auch wahrscheinlich im südlichen Bereich im Zusammenhang mit den wenigen Strukturen (ältere Obstbäume und Sträucher) entlang des Feldweges und alten Parkplatzes der Fa. Seeburger. Zur Potentialabschätzung wurde nach Astlöchern, Spalten und abstehenden Rinden mit geeigneten freien Anflugmöglichkeiten an den alten Obstbäumen entlang des Feldweges am 31.03.2017 gesucht. Bei den Untersuchungen wurden potentiell geeignete Hohlungen sowie eine Stammfußhöhle in einem fast abgestorbenen Birnbaum festgestellt.

Größtenteils waren die Stammbereiche und dickeren Äste der Obstbäume durch Sträucher und Efeu eingegrünt und damit auch die vorhandenen Spalten. Die im Südosten wachsenden Gehölze sind vital und weisen keine Hohlungen, abstehende Rinden etc. auf.

Im Jahre 2018 wurde das gesamte Plangebiet sowie Umgebung mit dem Detektor untersucht.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird vorgenommen.

Reptilien:

Eine naturraumbedingte Eignung besteht für die **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*). Das Plangebiet selbst mit seiner Ackerfläche bildet keinen Lebensraum für Eidechsen. Hier würde der nitrophile Saum und die kleine Wiesenbrache am ehesten einem Lebensraum für Zauneidechsen entsprechen. Da im März und April 2017 in diesem Bereich des Feldweges die Arbeiten zur Verlegung der Versorgungsleitungen durchgeführt wurden, lagen anschließend starke Veränderungen der ursprünglichen Gegebenheiten vor. Der Feldweg erwies sich nun als breite Barriere mit seiner Schotterung bzw. Asphaltierung. Bei den Begehungen wurden daher intensiver die unveränderten Randbereiche sowie die kleine Wiesenbrache untersucht. 2018 wurden nochmals der gesamte Randbereich und Umgebung abgesucht.

Es wurden 5 Begehungen 2017 (6.05., 17.05., 8.06., 7.08. und 23.08.2017) und 4 Begehungen 2018 (28.04., 24.05., 10.08. und 12.08.2018) zur Kartierung der Zauneidechse durchgeführt. Die Begehungen wurden so gewählt, dass die Temperaturen, Windverhältnisse und Tageszeiten sehr gute Voraussetzungen bildeten, um Zauneidechsen bei ihren Aktivitäten beobachten zu können. Es wurden Vormittags- sowie Nachmittagsbegehungen durchgeführt. Die jeweils letzten beiden Begehungen fanden im August statt, um auch nach sogenannten "Schlüpflingen" zu suchen. Diese jungen Tiere sind erfahrungsgemäß leichter zu beobachten und es kann bei Funden auf eine Reproduktionsfläche geschlossen werden.

Die Suche im Randgebiet und Umgebung blieb negativ, es konnten keine Eidechsen bestätigt werden. Es kann ein Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Es wurden während der Begehungen keine Zauneidechsen nachgewiesen. Ihr Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt somit.

Käfer (Holzkäferarten):

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

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

Keine der nachgewiesenen Holzkäferarten befindet sich in der Auflistung des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt somit.

Pflanzen:

Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen ist ein Vorkommen von aufgelisteten Pflanzen der FFH-Richtlinie, Anhang IV im Plangebiet ausgeschlossen. **Eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt.**

Im Plangebiet kommen von den besonders geschützten Arten ausschließlich Vogel- und Fledermausarten vor. Für diese Artengruppen wurden 2017 bzw. 2018 Erhebungen durchgeführt.

Weitere Artengruppen der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten, können im Plangebiet ausgeschlossen werden.

6 Betroffenheit Europäischer Vogelarten

6.1 Bestand

Es fanden zur Erfassung des Vogelbestandes bzw. der Revierkartierung 6 Begehungen in den Monaten März bis Juli 2017 (31.03./ 12.04./ 7.05. und 17.05./ 14.06./ 12.07.2017) in den frühen Vormittagsstunden statt. Die Ermittlung der Brutreviere erfolgte anhand der Auswertungsempfehlungen von Südbeck et al. (2005). Die Erfassung zu den Vogelbeständen fand anhand von Lautäußerungen und Sichtbeobachtungen statt. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Gebietsausdehnung konnte eine flächige Kartierung des Plangebietes mit angrenzendem Umland durchgeführt werden (s. Karte Brutreviere Vögel im Anhang).

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 19 Vogelarten nachgewiesen, davon 3 mit ihrem Brutrevier im Plangebiet selbst. Es kann davon ausgegangen werden, dass die alten Obstbäume normalerweise als Fortpflanzungsstätte genutzt werden. Im Frühjahr 2017 wurden Bauarbeiten zu den Versorgungsleitungen genau in der Brutzeit durchgeführt. Die direkt angrenzenden Arbeiten über Wochen auf Höhe der alten Obstbäume bedeutete eine zwar zeitlich begrenzte aber starke Störung für die Vögel. Es wurden entlang des südlichen Feldweges nur die östlich gelegenen Gehölze nach den Bauarbeiten angenommen, da sie zuerst wieder "störungsfrei" waren.

Die 3 nachgewiesenen Vogelarten **im Plangebiet** (Elster, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke) entsprechen einer eher Unempfindlichkeit der Arten und den Gehölzstrukturen im Südosten. Sie zählen zu den allgemein häufigen, ubiquitären Arten, die nicht auf der Roten Liste geführt werden. Ihre Populationen befinden sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand, so dass Beeinträchtigungen auf Populations-

ebene auszuschließen sind. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt ohne Unterbrechung erhalten.

Die nachgewiesenen **Vögel außerhalb des Plangebietes** wurden überwiegend in den angrenzenden Obstbaumwiesen und Gehölzbeständen im Westen sowie in den Gärten, Gebäuden und Gehölzbeständen im Süden verhört und beobachtet. Es handelt sich auch hier um weit verbreitete, allgemein häufige und ungefährdete Arten, die nicht in der Roten Liste aufgeführt sind. Lediglich der Gartenrotschwanz, die Goldammer und der Haussperling stehen auf der Vorwarnliste von Baden-Württemberg. Der Haussperling hat seine Brutkolonie in dem VHS-Gebäude an der Carl-Benz-Straße. Der Star, der seine Bruthöhle in einem angrenzenden hochwüchsigen Walnussbaum hatte, wurde 2018 bei zwischenzeitlichen Beobachtungen nicht mehr im Gebiet nachgewiesen. Der Walnussbaum wurde gefällt, andere Nistmöglichkeiten sind im Plangebiet oder angrenzend nicht vorhanden.

Der streng geschützte Grünspecht wurde zweimal außerhalb des Plangebietes in den Obstbaumwiesen im Westen bei der Nahrungssuche beobachtet. Seine Fortpflanzungsstätte lag in einem alten Weidenbaum am westlichsten Rand des Untersuchungsraumes. Im Überflug wurden Mäusebussard, Mehlschwalbe und Rabenkrähe nachgewiesen.

Artenliste aller 2017 festgestellten Vögel im Plangebiet, Umland sowie Überflug:

Artname	Wissenschaft. Name	Rote Liste BW	Rote Liste D	EG-VRLAnhang I	BNatSchG	BArtSchV	Trend kurzf. BW	Brutvogel im Plangebiet oder Umland
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	-	\$	-	↑	x
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	-	\$	-	↑	x
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	-	\$	-	↓↓	x
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	-	\$	-	↑	x
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	V	-	-	\$	-	↓↓	x
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	-	\$	-	↓↓	x
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	-	\$\$	s	↑	x
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	V	-	\$	-	↓↓	x
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	-	\$	-	=	x
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	-	\$	-	=	x
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	-	\$	-	=	x
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-	-	\$	-	=	Überflug
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	V	-	-	\$	-	↓↓	Überflug
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	-	\$	-	↑	x
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-	-	\$	-	=	Überflug
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	3	-	\$	-	=	x
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	-	-	\$	-	↓↓	x
Sumpfmiese	<i>Poecile palustris</i>	-	-	-	\$	-	=	x
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	-	\$	-	=	x
19								3

Rote Liste: BW = Gefährdungskategorie in Baden-Württemberg, 6. Fassung Dez. 2013. Stand Dez. 2016.

V: Vorwarnliste (Rückgängig, aber noch keine Gefährdung).

Rote Liste: D = Gefährdungskategorie in Deutschland, Stand 5. Fassung August 2016.

3: Gefährdet, V: Vorwarnliste (Rückgängig, aber noch keine Gefährdung).

EG-VRL: Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft. *: im Anhang I aufgeführt

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz 2010, \$= besonders geschützt, \$\$= streng geschützt.

BArtSchV: Bundesartenschutzverordnung, s= streng geschützte Art.

Trend: Bestandsveränderung im 25-jährigen Zeitraum 1985-2009:

↑: Kurzfristig um mehr als 20% zunehmend, ↑↑: Kurzfristig um mehr als 50% zunehmend.

↓↓: Kurzfristig starke Brutbestandsabnahme um mehr als 20%, ↓↓↓: Kurzfristig sehr starke Brutbestandsabnahme um mehr als 50%.

=: Kurzfristig stabiler bzw. leicht schwankender Brutbestand.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahme wird durchgeführt, um Gefährdungen von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, bzw. die Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu gewähren:

> Gehölzrodungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar

Gehölzrodungen für das Bauvorhaben sind außerhalb der Vegetationsperiode und damit auch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden. Entsprechend der gesetzlichen Regelungen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG dürfen Hecken, Bäume und Gebüsche nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, gerodet oder auf andere Weise zerstört, abgeschnitten oder erheblich beeinträchtigt werden.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die artenschutzrechtliche Prüfung werden die im Untersuchungsgebiet erfassten Vogelarten in den folgenden Kategorien zusammengefasst: Gastvögel, Arten der Vorwarnliste Baden-Württembergs, Rote Liste Art, Streng geschützte Art, ubiquitäre Gehölzbrüter und ubiquitäre Gebäudebrüter.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 des BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahme.

Gastvögel sind Arten, die nachweislich nicht im Plangebiet oder näheren Umgebung brüten. Dazu gehören **Mehlschwalbe**, **Mäusebussard** und **Rabenkrähe**, die nur im **Überflug** beobachtet wurden.

Arten der Vorwarnliste Baden-Württemberg sind:

Der **Gartenrotschwanz** (*Phoenicurus phoenicurus*). Er unterliegt Lebensraumverlusten durch Nutzungsänderungen von extensiv genutzten Streuobstbeständen mit altem Baumbestand und Zerstörung von strukturreichen und gewachsenen Gartenlandschaften mit alten Bäumen. Auch die Umwandlung in strukturarme und eintönige Gärten spielt hierbei eine Rolle. Der Brutbestand in Baden-Württemberg wird auf 15.000-20.000 Brutpaare eingestuft. Der Gartenrotschwanz gehört nicht zu den 40 häufigsten Brutpaaren in Baden-Württemberg. Das Land Baden-Württemberg hat eine sehr hohe Verantwortlichkeit gegenüber Deutschland für diese Art.

Gartenrotschwänze sind Höhlenbrüter und brüten Anfang bis Mitte Mai das erste mal. Zwei Jahresbruten sind üblich.

Im Untersuchungsgebiet wurde er außerhalb des Plangebietes in einem Garten, der auch als Lagerplatz genutzt wird, vorgefunden.

Die **Goldammer** (*Emberiza citrinella*) gehörte mit zu den häufigsten in Deutschland brütenden Vogelarten. Der Trend der Bestandsentwicklung ist jedoch rückläufig, so dass sie auch aktuell in der Vorwarnliste von Deutschland und Baden-Württemberg aufgeführt ist. Von den 40 häufigsten Brutpaaren in Baden-Württemberg steht sie an 20. Stelle mit 130.000-190.000 Brutpaaren. Das Land Baden-Württemberg hat eine hohe Verantwortlichkeit gegenüber Deutschland für diese Art.

Der Rückgang der Goldammer ist vor allem der Einengung und zunehmenden Entwertung der Brut- und Nahrungsgebiete, Intensivierung der Landwirtschaft mit Nahrungsmangel (vor allem im Winter) und Brutverlusten zuzuschreiben.

Goldammern besiedeln kleinräumige, offene und übersichtliche Kulturlandschaften mit Brachflächen, Hecken und Feldgehölzen. Böschungen am Wegrand oder Ruderalflächen mit

Gebüsch werden ebenfalls angenommen. Die Brutperiode dauert von Mitte April bis in den September hinein, wobei meist zwei Jahresbruten üblich sind. Die Art hat innerhalb des Untersuchungsgebietes ihr Brutrevier an der westlich angrenzenden Obstbaumwiese.

Der **Haussperling** (*Passer domesticus*) ist mittlerweile fast weltweit verbreitet. Er ist ein ausgesprochener Kulturfollower und war Jahrhunderte lang die Charakterart der Siedlungsbereiche. Mittlerweile zeichnet sich in den letzten Jahren ein deutlich negativer Bestandstrend ab. In der Vorwarnliste Deutschland wurde er aktuell (2016) aufgenommen. Von den 40 häufigsten Brutpaaren in Baden-Württemberg steht er an 5. Stelle mit 400.000-600.000 Brutpaaren. Es besteht eine anhaltende Bestandabnahme dieser "Allerweltsart" seit mehreren Jahren von mehr als 80%!

Das Land hat eine hohe Verantwortlichkeit gegenüber Deutschland für diese Art. Gefährdungsursachen sind der Verlust von Nistmöglichkeiten durch Gebäuderenovierungen bzw. Neubauten ohne Dachzugang und Einengung der Nahrungsgrundlage durch Verlust von Flächen mit Nahrungspflanzen und damit Rückgang der Insektennahrung für die Aufzucht der Jungvögel. Weiterhin kommt die Aufgabe von Viehhaltung im ländlichen Raum, zunehmende Intensivierung und Mechanisierung des Getreideanbaus hinzu.

Haussperlinge treten in Scharen auf. Sie bauen ihre Nester unter Dachpfannen, in Mauerspalt und gern in eigens für sie aufgehängte Nistkästen. Die Brutzeit ist von April bis August mehrmals und am liebsten in einer Kolonie. Für ihre Sozialkontakte benötigen sie Gehölze als Treffpunkt. Im Herbst und Winter bevorzugen sie einen geschützten Schlafplatz im dichten Efeu an Hauswänden und/oder in Höhlen unter Dachvorsprüngen.

Angrenzend an das Plangebiet im Südosten wurden Brutplätze im alten VHS-Gebäude nachgewiesen.

Als Rote Liste Art Deutschland wird der **Star** (*Sturnus vulgaris*) aufgeführt.

Er wurde in der aktuellen Roten Liste Deutschland neu als gefährdet eingestuft. In Baden-Württemberg hielt der Bestandsrückgang in Teilbereichen bis in jüngster Zeit an. Insgesamt ist derzeit aber eher von einer Stabilisierung und regional auch von einer Bestandserholung auszugehen. In der aktuellen Roten Liste Baden-Württembergs ist der Star nicht mehr in der Vorwarnliste aufgenommen. Von den 40 häufigsten Brutpaaren in Baden-Württemberg steht er an 9. Stelle mit 300.000-400.000 Brutpaaren.

Das Land hat eine hohe Verantwortlichkeit gegenüber Deutschland für diese Art. Gefährdungsursachen sind hauptsächlich der Verlust von Höhlenbäumen und landwirtschaftliche Nutzungsänderungen, wie z.B. Wiesenumbau.

Stare bewegen sich ganzjährig in Trupps und z.T. großen Schwärmen. Nachts werden gemeinsame Schlafplätze genutzt. Nur am Brutplatz ist der Star territorial. Die Nester werden in unterschiedlichen Arten von Höhlen (überwiegend Baumhöhlen) gebaut. Üblich ist eine Jahresbrut.

Eine genutzte Bruthöhle wurde in einem Walnussbaum angrenzend an das Plangebiet, am Feldweg ungefähr auf Höhe des alten Parkplatzes nachgewiesen. Der Walnussbaum ist eher schwachwüchsig und wurde durch die Bauarbeiten 2017 am Feldweg im Kronenraum stark geschädigt. Er wurde inzwischen gefällt.

Streng geschützte Art nach BNatSchG und BArtSchV: Der **Grünspecht** (*Picus viridis*) ist nicht auf der Roten Liste aufgeführt, d.h. in Baden-Württemberg ist er aktuell als ungefährdet eingestuft. Er wird aber als eine streng geschützte Art gelistet. Sein Brutbestand liegt bei 8.000-11.000 Paaren und der Trend kurzfristig ist um mehr als 20% zunehmend. Das Land hat eine hohe Verantwortlichkeit gegenüber Deutschland für diese Art.

Grünspechte leben in Höhlen alter und dicker Bäume und ernähren sich am liebsten von Ameisen. Zwischen April und Mai beginnt die Brutzeit.

Am äußersten Rand des westlichen Untersuchungsgebietes wurde seine Bruthöhle in einem alten Weidenbaum vorgefunden.

Ubiquitäre Gehölzbrüter sind weit verbreitete gehölzbrütende Arten, die auf Ästen oder in Hohlungen von Gehölzen brüten. Dazu zählen **Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Stieglitz, Sumpfmeise und Zilpzalp**.

Ubiquitäre Gebäudebrüter sind weit verbreitete, gebäudebrütende Arten. Dazu wird der vorgefundene **Hausrotschwanz** gezählt, der an drei Stellen in angrenzenden Gebäuden beobachtet wurde.

Bei allgemein verbreiteten, d.h. ubiquitären Vogelarten wird davon ausgegangen, dass der Verlust von einzelnen Brutrevieren zu keiner Beeinträchtigung der jeweiligen lokalen Population führt und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, also keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen werden. Dies gilt, wenn die Beseitigung von potentiellen Bruthabitaten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt. Nahrungsreviere sind artenschutzrechtlich relevant, wenn sie essentiell sind. Aufgrund der Planung ist es vorgesehen die vorhandenen Gehölze im Südosten am alten Parkplatz, an der kleinen Wiesenbrache und die alten Obstbäume weiter entlang des "Feldweges" zu roden.

Prüfung der Verbote:

Tötungs-/ Verletzungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Gastvögel

Für die Gastvögel ist ein Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen, da sie im Plangebiet nicht brüten, sondern lediglich das Gebiet überfliegen.

Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling

Alle drei Arten wurden außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Theoretisch ist es möglich, dass der Gartenrotschwanz und/ oder die Goldammer auch im Plangebiet brüten. Es kann potentiell zu einer Tötung kommen, wenn die Gehölze während der Brutzeit gerodet werden. Um ein Verbotstatbestand laut § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, sind deshalb Gehölze außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1.10. -29.02. zu roden. Die Brutstätte des Haussperlings liegt außerhalb des Plangebietes im VHS-Gebäude, das durch die Planungen unberührt bleibt.

Star

Der Star hatte seine Bruthöhle außerhalb des Plangebietes. Theoretisch könnte er auch soweit vorhanden, geeignete Hohlungen im Plangebiet nutzen. Es kann potentiell zu einer Tötung kommen, wenn die Gehölze während der Brutzeit gerodet werden. Um ein Verbotstatbestand laut § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, sind deshalb Gehölze außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1.10. -29.02. zu roden.

Grünspecht

Für den Grünspecht ist ein Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen, da er sich im Plangebiet weder zur Nahrungssuche noch zur Brut aufhält.

Ubiquitäre Gehölzbrüter

Bei allen gehölzbrütenden Arten ist ein Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nur dann ausgeschlossen, wenn die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, d.h. in der Zeit vom 1.10. -29.02. durchgeführt werden.

Ubiquitäre Gebäudebrüter

Für den Hausrotschwanz ist ein Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen, da er sich im Plangebiet weder zur Nahrungssuche noch zur Brut aufhält.

Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Gastvögel

Für alle Gastvögel ist ein Störungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen. Durch die geplanten Bauarbeiten werden sie nicht beeinträchtigt.

Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling

Für den Gartenrotschwanz und die Goldammer verbleibt als Fortpflanzungsstätte weiterhin der südliche Garten bzw. die westliche Obstbaumwiese. Der Kulturfolger Haussperling ist Menschen gewohnt. Er wird seinen Brutplatz weiterhin nutzen können. Er ist durch die Planung nicht betroffen. Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können für diese Arten ausgeschlossen werden.

Star

Der Star hatte seine Bruthöhle am südlichen Feldweg angrenzend. Neue Bruthöhlen sind zurzeit nicht bekannt. Mit dem Ausbau der südlichen Straße werden auch die vorhandenen Bäume und damit die potentiellen Brutbäume entlang des Feldweges, geräumt.

Grünspecht

Für den Grünspecht ist ein Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen, da er sich im Plangebiet oder direkt angrenzend weder zur Nahrungssuche noch zur Brut aufhält.

Ubiquitäre Gehölzbrüter

Werden die Bauarbeiten im Plangebiet während der Brutzeit durchgeführt, kann es eventuell zu Störungen einzelner Brutpaare in unmittelbarer Nähe entlang des Feldweges kommen. Diese Störungen sind jedoch zeitlich begrenzt und haben keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population dieser häufigen und weit verbreiteten Arten. Durch die neue Bebauung ist keine weitere Störung zu erwarten, da die Brutvögel menschliche Nähe bereits gewohnt sind. Somit kann ein Störungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Ubiquitäre Gebäudebrüter

Für den Hausrotschwanz sind keine erheblichen Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten. Da der Hausrotschwanz menschliche Nähe gewohnt ist, ist auch durch die neue Bebauung keine erhöhte Störwirkung zu erwarten.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Gastvögel

Da die genannten Gastvögel nicht im Plan- und Untersuchungsgebiet brüten, ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling

Südlich und westlich des Plangebietes bleiben die vorhandenen und potentiell vorhandenen Bruthabitate für die Art vorhanden, sodass die Funktion der Lebensstätte im räumlichen

Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gewahrt bleibt und kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eintritt. Bruthabitate für die Goldammer und Haussperlinge sind durch die Planung nicht betroffen.

Star

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt nicht ein, da zurzeit keine geeigneten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet bekannt sind.

Grünspecht

Für den Grünspecht ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

Ubiquitäre Gehölzbrüter

Im Zuge der Baufeldräumung kommt es durch die Gehölzentfernung im Plangebiet zu Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gehölzbrüter. Da in der Umgebung Obstbaumwiesen, Gärten und Gehölzbestände erhalten bleiben bzw. vorhanden sind, bleibt die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erhalten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Ubiquitäre Gebäudebrüter

Für den Hausrotschwanz ist eine Zerstörung seiner Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Rahmen der Planung ausgeschlossen.

6.4 Ergebnis der Prüfung

Die Betroffenheit der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten wurde geprüft: Keine der nachgewiesenen Vogelarten verliert durch das Planvorhaben ein unersetzliches Biotop. Keine Art kommt ausschließlich oder vorzugsweise im Plangebiet vor.

Der vorgesehene Zeitraum für eine Baufeldräumung stellt sicher, dass es zu keinen individuellen Verlusten während der Baustellenphase kommen wird, bzw. keine Tötungstatbestände auftreten.

Störungen sind zeitlich begrenzt und nicht erheblich. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird durch die Störung nicht verschlechtert.

Das Plangebiet stellt keine essentiellen Nahrungshabitate für Vögel dar.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Unterbrechung erhalten. Ein Zerstörungstatbestand für die genannten Arten kann ausgeschlossen werden.

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

7 Betroffenheit Fledermäuse

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

7.1 Bestand

Untersuchungen aus dem Jahre 2012, die im Rahmen des im Süden liegenden B-Plangebietes "Im Brückle" ausgewertet wurden, zeigten, dass der südliche Feldweg des jetzigen Plangebietes 2012 als Flugschneise von der Kleinen Bartfledermaus (*Myotis*

mystacinus), dem Grauen Langohr (*Plecotus austriacus*) und der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) genutzt wurden. Mittlerweile wurden größere bauliche Veränderungen östlich der Bahn (große Parkflächen) durchgeführt. Fledermausuntersuchungen zu diesen Baumaßnahmen ergaben keinen Nachweis und damit keine Verbindung zu dem Gebiet westlich der Bahn.

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

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

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

Wochenstube

Bei der zweiten Begehung wurde vor dem Ausflugsbeginn das Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus gesucht. Es befindet sich hinter einer schmalen Flachdachverblendung in der südöstlichen Ecke des Firmengeländes einer Schreinerei südlich der VHS. Aus dem Quartier waren Sozialrufe zu hören und an der Hauswand und auf den Fensterbrettern konnte etwas Kot festgestellt werden. Es flogen hier insgesamt 28 adulte Tiere (Weibchen) aus. An anderen Stellen des Gebäudekomplexes war nichts zu hören und keine auffälligen Kots Spuren oder Verfärbungen zu sehen.

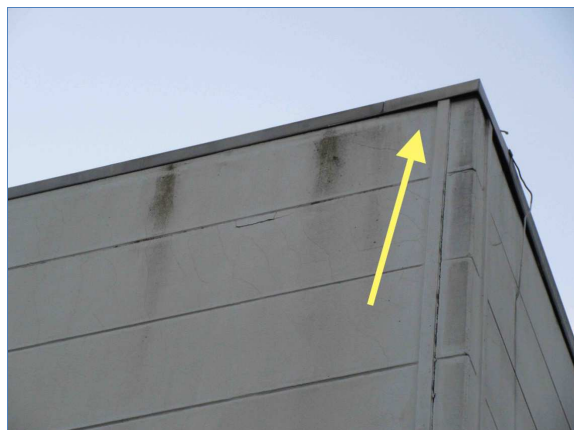
Nach dem Ausfliegen der Weibchen waren Kontaktrufe von Jungtieren aus dem Quartier zu hören. Um 23:05 Uhr herrschte Schwärmaktivität von mehreren Zwergfledermäusen um das Quartier (zum Säugen rückkehrende Weibchen).

Die schmale Blende stellt kein optimales Quartier dar für die Zwergfledermäuse und sie würden dieses Quartier an dieser Stelle nicht auswählen, wenn es ein besseres Quartierangebot geben würde.

Fotos von B. Heinz vom 15.06.2018:



11: Blick auf das Firmengebäude der Schreinerei mit der Lage der Wochenstube der Zwergfledermaus.



12: Ausflugsstelle des Wochenstubenquartiers.

Flugkorridor

Der südliche "Feldweg" stellt mit seinem Baumbestand auch schon im Bereich des jetzigen Seeburger-Geländes eine wichtige Flugstraße für Zwergfledermäuse zwischen ihrem Wochenstubenquartier und Jagdgebiet dar. Nach dem Ausflug fliegt die gesamte Kolonie

nach Nordwesten über das Firmengelände zum Feldweg, um von dort zu den Obstbaumwiesen im Westen zum Jagen zu gelangen. Ein paar flogen aber auch nach Norden an der Westseite des Firmengebäudes Seeburger entlang und weiter zum kleinen Gillardon-Teich an der Edisonstraße, der mit seiner offenen Wasserfläche die scheinbar einzige geeignete Stelle zum Trinken in größerer Entfernung darstellt (s. Karte Flugkorridor im Anhang).

Jagdhabitat

Die Obstbaumreihe entlang des "Feldweges" wird auch als Jagdhabitat genutzt. Während der Begehungen jagten hier 2-3 Tiere sehr ausdauernd. Während des Ausflugs und kurz danach war die Individuenzahl noch höher. Die meisten Zwergfledermäuse der Kolonie flogen offenbar in die westlich des Plangebietes gelegenen Streuobstwiesen. Hier wurde auch zweimal die Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) auf Insektenjagd angetroffen. Diese Fledermaus ist sehr lichtempfindlich und hat sich wohl in die lichtarmen Bereiche im Westen zurückgezogen.

Diese westlich des Plangebietes gelegene Obstbaumwiesen mit dem nördlich daran angrenzenden Gehölzgürtel sind sehr gut als Jagdhabitat geeignet (strukturreich, optimale Leitlinien, gutes Nahrungsangebot, keine Lichtverschmutzung). Auch die freie Wasserfläche des Teiches ist gut zum Jagen, während hier das direkte Umfeld kein Potenzial für Fledermäuse hat. So war der Nachweis und die Jagdaktivität eng auf den Teich begrenzt. Auf dem Seeburger-Gelände sowie entlang der Edisonstraße und der Carl-Benz-Straße konnten keine jagenden Fledermäuse nachgewiesen werden.

Nahrungsmangel und Lichtverschmutzung

Die Umgebung der Wochenstube ist für die Fledermäuse inzwischen fast lebensfeindlich: Sehr hoher Versiegelungsgrad, kaum Nahrungsangebot, Gefährdung durch die Bahntrasse und Autoverkehr. Extrem ist das Lichtmeer aus Laternen, das ein großes Problem darstellt. Auf dem Seeburger-Gelände wurden 42 Laternen bzw. Außenleuchten gezählt, darunter neue, grelle LED-Lampen. Alle Parkplätze sind nachts hell erleuchtet, obwohl nur wenige Autos parken. Sogar die Rückseite des Gebäudes (Westseite) wird beleuchtet und damit auch die angrenzenden Gehölze. Für lichtscheue Fledermäuse wie der Kleinen Bartfledermaus oder den Langohrfledermäusen ist der siedlungsnaher Bereich dadurch nicht mehr nutzbar.

2018 nachgewiesene Arten im Plangebiet und Umgebung:

Artnahme	Wissenschaft.Name	Verbreitung	Population	Gesamtwertung	Rote Liste BW D	BNatSchG	FFH-Arten Anhang	Plangebiet und Umgebung
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	+	+	+	3 V	s	IV	X
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	+	+	+	3 -	s	IV	X X

Erhaltungszustand der aktuell in Baden-Württemberg vorkommenden Arten der FFH-Anhänge:

+ = günstig.

Rote Liste: BW = Gefährdungskategorie in Baden-Württemberg, Stand 2001: 3 = gefährdet.

Rote Liste: D = Gefährdungskategorie in Deutschland, Stand Oktober 2008: V = Vorwarnliste, .

Schutzstatus BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz § 44: s = streng geschützte Art.

FFH-Arten: FFH-Richtlinie auf Ebene des Landes Baden-Württemberg = Anhang IV Art.

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)

Sie ist der kleinste Vertreter ihrer Gattung und ein geschickter Flieger, auch auf engstem Raum. Die Kleine Bartfledermaus ist eine typische Siedlungsfledermaus und gilt als anpassungsfähige Art ohne streng festgelegte ökologische Ansprüche. Ihre Sommerquartiere werden nur selten außerhalb von menschlichen Siedlungen, hier gerne am Ortsrand, gefunden. Vorzugsweise besiedelt sie den temperaturabgeschirmten Außenbereich von Gebäuden (Fassadenverkleidungen) für Tagesverstecke und Aufzuchtsplätze. Sie ist lichtempfindlicher bzw. lichtscheuer als die Zwergfledermaus.

Im Untersuchungsgebiet wurde sie im Bereich der nordwestlichen Obstbaumwiese 2x jagend nachgewiesen.

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Die Zwergfledermaus ist landesweit die häufigste Fledermausart. Aus Konkurrenzgründen zieht sie sich oft in Seitentäler und dörfliche Gebiete zurück. Sie ist bei der Lebensraumwahl sehr variabel. Die Wochenstuben sind überwiegend in Ritzen und Spalten an Gebäuden, seltener auf Dachböden und sehr selten in Baumhöhlen.

Eine Wochenstube befindet sich südöstlich in der Nähe des Plangebietes. Der südliche "Feldweg" wird mit seinen alten Baumbeständen als Jagdhabitat und wichtiger Flugkorridor in die westlich gelegenen Jagdhabitats genutzt.

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zielen darauf ab, dass von vornherein Beeinträchtigungen bzw. Konflikte vermieden oder auf ein Minimum reduziert werden, um die zu erwartende Erfüllung von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen werden zum Schutz durchgeführt und um Gefährdungen von Gebäude-Fledermäusen als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

> Räumung der südlichen Bäume entlang des Feldweges

Die Räumung der Bäume entlang des kleinen südlichen Feldweges ist erst unmittelbar vor Umsetzung des Straßenausbaus durchzuführen (Lage der 9 Bäume s. Bestandskarte im Anhang). Diese Bäume gehören zur Leitlinie der Fledermäuse nach Westen in ihr Jagdrevier und sind erst nach Umsetzung der CEF-Maßnahme (Pflanzung von 3 größeren Bäumen siehe Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) zu fällen.

> Tageszeitliche Baubeschränkungen

Alle Arbeiten von Anfang März bis Mitte November sind im Geltungsbereich nur bei Tageslicht durchzuführen, zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulationen.

> Gehölzabpflanzungen im Süden und Westen des Plangebietes

Um einer Lichtverschmutzung entlang des Flug-Korridors im Süden entgegenzuwirken, ist parallel zum Feldweg, bzw. zum späteren Straßenausbau, ein breiter und dichter Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen, der sich noch so weit wie möglich als Puffer im Südwesten und im Nordwesten fortsetzen soll.

> Außennutzung und Lichteinflüsse in der obersten Etage nach Westen vermeiden
Eine Außennutzung sowie Lichtausstrahlungen in der obersten z.T. offenen Etage sollten sich nicht nach Westen in die freie Landschaft ausrichten, bzw. sind zu vermeiden.

> Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Beleuchtungskörper sollten so konstruiert sein, dass das Licht nach unten ausgesendet wird (kein Streulicht). Bei LED-Leuchtmittel ist auf eine niedrige Farbtemperatur zu achten, da weißes Licht blendet und von einigen Fledermausarten gemieden wird.

> Straßenbeleuchtung

Die Lichtverschmutzung gilt auch für die Straßenbeleuchtung. Hier sind entlang der neu zu bauenden Straße im Süden LED-Leuchtmittel mit niedriger Farbtemperatur zu verwenden.

> Extensive Dachbegrünung

Flachdächer sollten extensiv begrünt werden. Eine extensiv genutzte Dachbegrünung fördert die Artenvielfalt und schafft Ersatzbiotope für Insekten, die wiederum Nahrung für Fledermäuse darstellen.

7.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden und um die ökologische Funktion ohne zeitliche Unterbrechung weiterhin erfüllen zu können.

> Pflanzung von 3 Vogelkirschen

Vor Fällung der alten Obstbäume an der südlichen Straße sind 3 etwas größere Vogelkirschen (*Prunus avium*, Stü 20/25 4xv) so bald als möglich im südlichen Bereich parallel zum Feldweg zu pflanzen, um die Leitlinie der Fledermäuse ohne Unterbrechung zu erhalten.

7.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 des BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen.

Im Umkreis des vorgefundenen Zwergfledermausquartiers spielt die Erhaltung des lichtarmen Flugkorridors im Süden entlang des Feldweges zu den Jagdgebieten im Westen eine wichtige Rolle. Größere Veränderungen im direkten Umfeld eines Quartiers können eine starke Beeinträchtigung der Wochenstubenkolonie bedeuten.

Der Verlust von Jagdhabitaten stellt keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG dar, soweit die Existenz der lokalen Population nicht davon abhängig ist.

Prüfung der Verbote:

Tötungs-/ Verletzungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Durch die Rodung von Gehölzen einschließlich der alten Obstbäume im südlichen Plangebiet, sind keine Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen betroffen. Mit dem Bau der südlichen Straße wird es zu keiner signifikanten Erhöhung von Kollisionen mit Kraftfahrzeugen kommen, da es sich um eine Bedarfsstraße handelt, die selten genutzt werden wird. Fahrzeuge innerhalb des Plangebietes werden auf Grund der Gegebenheiten langsam fahren. Ein Tötungs- und Verletzungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann im Rahmen des Bauvorhabens ausgeschlossen werden.

Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Baulärm ist auf die jeweiligen Bauphasen bezogen und zeitlich begrenzt. Auf eine Nachtbaustelle ist zu verzichten. Siedlungstypische Fledermausarten sind menschliche Anwesenheit gewohnt, eine Störung durch Menschen kann ausgeschlossen werden.

Durch eine insektenfreundliche Beleuchtung wird durch die Planumsetzung die Lichtverschmutzung möglichst gering gehalten.

Eine relevante Störung durch einen erhöhten Lärm- und Lichtpegel ist bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen (Kap. 7.2) nicht zu erwarten. Ein Störungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Beschädigungs-/ Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Die in der Umgebung vorhandene Wochenstube ist vom Bauvorhaben nicht betroffen und kann weiterhin als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) und Erhalt der Bäume direkt am Feldweg bis kurz vor Bau der Straße, bleibt die Leitlinie ins Jagdhabitat nach Westen erhalten und damit die Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Ein Beschädigungs-/ Zerstörungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

7.5 Ergebnis der Prüfung

Die Betroffenheit der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Zwergfledermäuse wurde geprüft:

Mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Populationen, bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen (Kap. 7.2), ist nicht zu rechnen. Die durch Baulärm verursachte Störung ist zeitlich begrenzt. Dauerhafte signifikante Störungen durch Lichtverschmutzung und Lärm aufgrund der geplanten Neubauten und Straßen sind durch die Abpflanzung des südlichen Bereichs mit Sträuchern und Bäumen entlang der Straße nicht zu erwarten. Durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) bleibt die Leitlinie zum Jagdhabitat erhalten. Eine signifikante erhöhte Kollision mit Kraftfahrzeugen im Bereich der geplanten südlichen Straße kann ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen (Kapitel 7.2) nicht ausgelöst.

8 Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde für die vorkommenden Vogel- und Fledermausarten vorgenommen.

Nach gutachterlicher Prüfung und Beurteilung werden durch das Vorhaben unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen in Kapitel 6.2 und 7.2 sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF) in Kapitel 7.3 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG erfüllt.

aufgestellt:

Karlsruhe, 29. September 2017,
ergänzte Fassung vom 12. Juli 2018,
aktualisierte und überarbeitete Fassung vom 5. November 2019


Elke Wonnenberg
Dipl.-Ing. Landespflege

10 Quellenverzeichnis

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

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

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

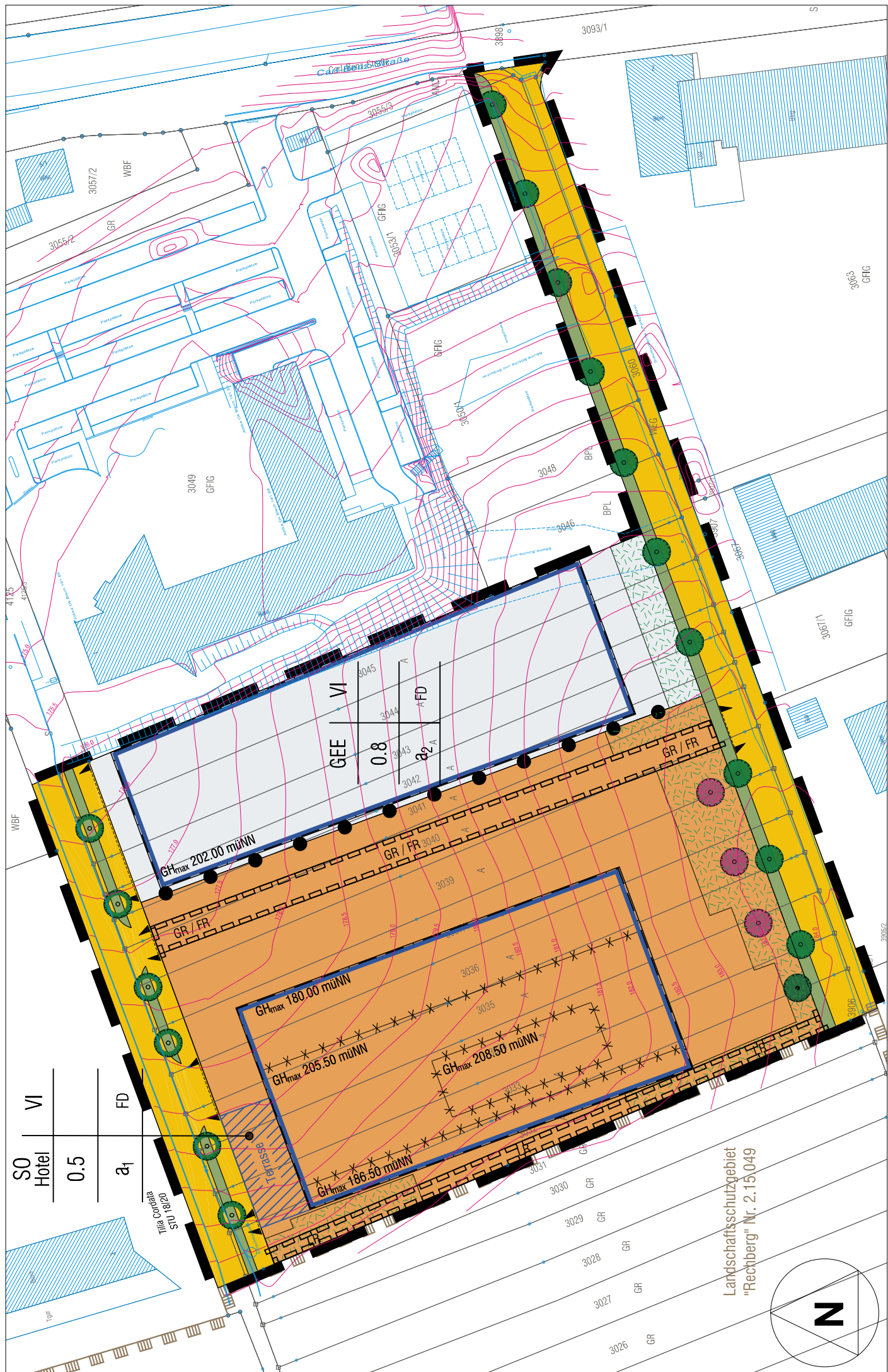
Hölzinger, J. (Hrsg.) (1997): Die Vögel Baden-Württembergs - Singvögel 2. Im Rahmen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg. Ulmer, Stuttgart.

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

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

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

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



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



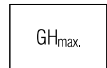
GEE
Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)



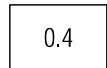
SO
Sonstiges Sondergebiet Hotel
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

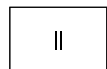
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)



GH_{max}
Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)



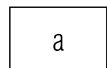
0.4
Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)



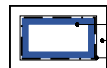
II
Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



a
abweichende Bauweise



überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Terrasse
überbaubare Grundstücksfläche für Terrassen

Verkehrsflächen

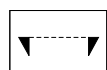
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche



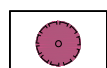
V
Verkehrsgrünflächen
(§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)



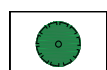
Ein-/Ausfahrtbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

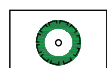
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



pz 1 / CEF-Maßnahme: Pflanzzwang Einzelbäume: Vogelkirsche, Prunus avium, Stu 20/25, 4 xv (s. Textteil)



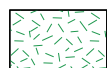
pz 1: Pflanzzwang Einzelbäume (s. Textteil)



pz 2: Pflanzzwang Einzelbäume: Winterlinde, Tilia cordata, Stu 18/20

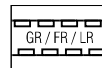


pz 3: Pflanzzwang Einzelbaum: Walnuss, Juglans regia, Stu 18/20



pz 4: Flächen mit Pflanzzwang

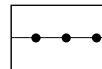
Sonstige Planzeichen



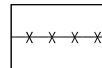
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Art baulicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen:
maximale Gebäudehöhe

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



FD
Flachdach

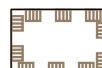
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
örtlichen Bauvorschriften

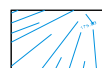
Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet
"Rechberg" Nr. 2.15.049

Hinweise



Bestandsvermessung, Vermessungsbüro Kunz & Stöckle, Bretten,
11.07.2019



Höhenlinien in 0,5 m Schritten berechnet aus
Bestandsvermessung, Vermessungsbüro Kunz & Stöckle, Bretten,
11.07.2019

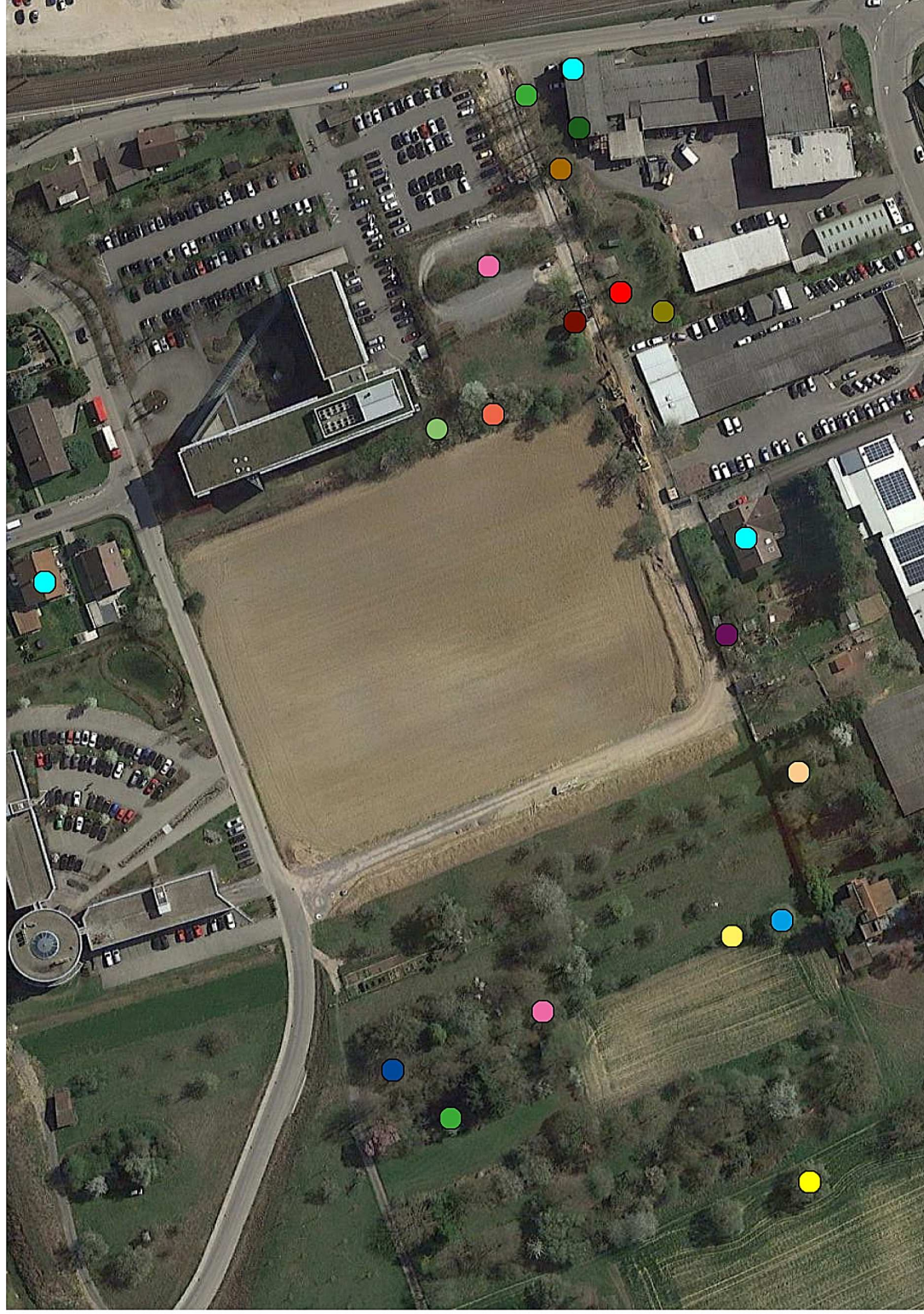
Beispiel Nutzungsschablone

GEE	VI
0.8	
a	FD

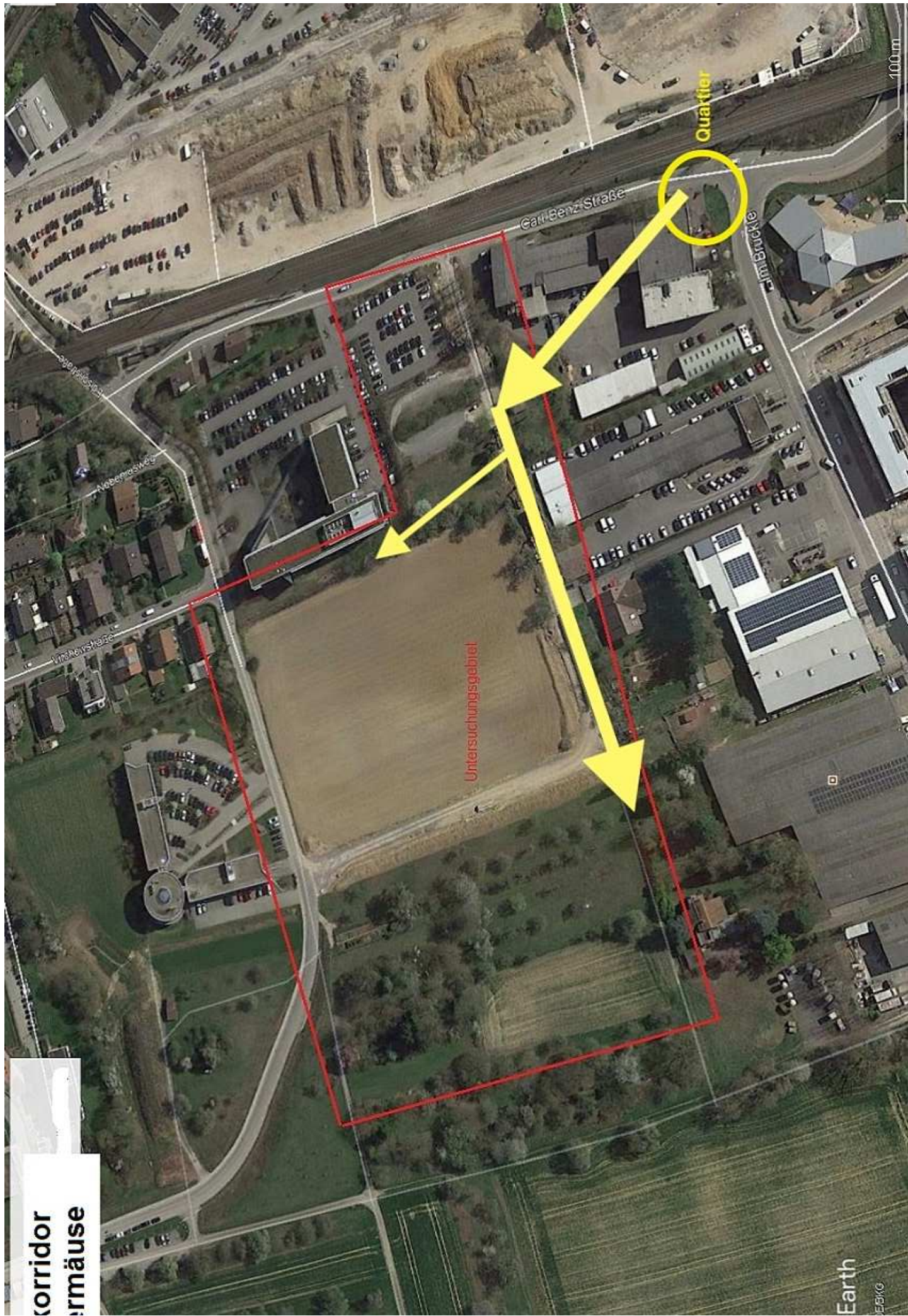
Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform

Brutreviere Vögel



- Amsel
- Blaumeise
- Buchfink
- Elster
- Gartenrotschwanz
- Goldammer
- Grünfink
- Grünspecht
- Hausrotschwanz
- Hausperling
- Kohlmeise
- Mönchsgasmücke
- Star
- Stieglitz
- Sumpfmiese
- Zilpzalp



korridor
ermäße

