

---

## **Begründung (Vorentwurf)**

**Zur Änderung des Flächennutzungsplans 2005  
der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim  
für die Darstellung einer Sonderbaufläche Hotel und einer Ge-  
werblichen Baufläche im Bereich „Edisonstraße, II. Abschnitt“,  
Gemarkung Bretten  
bestehend aus Teil A - Planungsbericht und Teil B - Umweltbericht  
in der Fassung vom**

---

---

### **Teil A: Planungsbericht**

---

#### **1. Plangebiet**

##### **1.1 Lage im Raum/ Größe/ Bisherige Darstellung Gebiet im FNP**

Die geplante Sonderbaufläche Hotel und die Gewerbliche Baufläche im Bereich des Bebauungsplans „Edisonstraße, II. Abschnitt“ liegen im Westen der Brettener Kernstadt und südlich des Stadtzentrums in Stadtrandlage. Die Flächen befinden sich im direkten Anschluss an gewerblich genutzte Bereiche sowie an ein Wohngebiet an einem in Richtung Südwesten ansteigenden Hang. Nordwestlich abgesetzt befindet sich das Gelände der Rechbergklinik.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,70 ha.

Es ist im Flächennutzungsplan 2005 bisher größtenteils als gemischte Baufläche sowie am nördlichen Rand als Grünfläche dargestellt.

##### **1.2 Umgebende Nutzungen/ Mögliche Nutzungskonflikte**

Die Begrenzung des Plangebiets erfolgt im Norden durch die Edisonstraße mit angrenzender gewerblicher Nutzung (Firma Gillardon) sowie durch das Wohngebiet „Auf dem Rechberg“, im Osten durch gewerblich genutzte Flächen der Fa. Seeburger, im Süden durch eine Wegeparzelle mit ebenfalls angrenzender gewerblicher Nutzung sowie im Westen durch das Landschaftsschutzgebiet „Rechberg“ mit Obstbaumwiesen.

Während daher in nordwestlicher, östlicher und südlicher Richtung nicht mit Nutzungskonflikten zu rechnen ist, ist im Verfahren eine Auseinandersetzung mit den Freiraumbelangen der westlich angrenzenden Außenbereichsflächen sowie mit den Schutzan-

sprüchen der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung erforderlich. Aufgrund einer unzureichenden Straßenverkehrsanbindung der Rechbergklinik erfolgt weiterhin eine Auseinandersetzung mit verkehrlichen Belangen.

## **2. Vereinbarkeit mit geordneter städtebaulicher Entwicklung/ Ziele und Zwecke der Darstellung als Sonderbaufläche Hotel und als Gewerbliche Baufläche**

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

Die Firma Seeburger möchte nun unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung den Standort weiterentwickeln und benötigt Flächen für die Erweiterung mit Büros sowie für ein „Business-Resort“, in dem ein hochwertiges Hotel mit ergänzenden Einrichtungen untergebracht werden soll.

Eine derartige Entwicklung kann aufgrund der funktionalen Zusammenhänge und des Flächenbedarfs nur im direkten Anschluss an das Gelände der Firma Seeburger erfolgen. Dies gilt auch für die Entwicklung des „Business-Resorts“, das Teil der an den Firmensitz gebundenen Entwicklungsstrategie ist. Dahingehend kommen andere Standorte für die geplanten Nutzungen nicht in Frage. Die betriebliche Entwicklung fügt sich ein in die gewerbliche Entwicklung in diesem Teilbereich am westlichen Rand der Kernstadt. Sie kann unter Berücksichtigung der Schutzansprüche eines in einem kleinen Teilbereich angrenzenden Wohngebiets, der Randlage zum Außenbereich wie auch unter Berücksichtigung verkehrlicher Anforderungen aus Umgebungsnutzungen erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Rechbergklinik ist zur Verringerung von Beeinträchtigungen für das Wohngebiet um die Virchow- und Robert-Koch-Straße zwar eine Verbreiterung der Edisonstraße geplant. Darüber hinaus soll jedoch noch eine unabhängige zweite Straßenerschließung für die Rechbergklinik geschaffen werden. Dies soll durch das Plangebiet hindurch erfolgen mit ergänzenden Stellplätzen für die Fa. Seeburger.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die umfangreichen Entwicklungsabsichten der Fa. Seeburger am Standort Edisonstraße unter Berücksichtigung der Umgebungsanforderungen. Im Bebauungsplan wird in der Westhälfte ein Sondergebiet Hotel und in der Osthälfte ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Auf Ebene des FNP erfolgt eine Darstellung als Sonderbaufläche Hotel und als Gewerbliche Baufläche.

## **3. Verfahren**

Der Gemeinderat hat am 26.09.2017 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Edisonstraße, 2. Abschnitt“ gefasst. Weiterhin wurde durch Beschluss des Gemeinderats am 19.11.2019 der Geltungsbereich des Bebauungsplans

verkleinert, da betroffene Flächen östlich des FNP-Plangebiets zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele nicht benötigt werden. Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus dem aktuellen FNP mit einer Darstellung als gemischte Baufläche entwickelt werden können, wird diese Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Hierzu soll nach Vorberatung im Gemeinderat im Dezember 2019 der Aufstellungsbeschluss zum FNP-Änderungsverfahren dann im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim im Februar 2020 erfolgen. Das FNP-Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben.

#### **4. Vereinbarkeit mit Festlegungen der Regionalplanung**

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 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)“. Die Ausweisung von Wohn- und Gewerbebauflächen außerhalb des Siedlungsbestandes soll innerhalb der in der Raumnutzungskarte dargestellten, regionalplanerisch abgestimmten Bereiche für Siedlungserweiterungen erfolgen. Im Westen quert eine „Richtfunkstrecke/ Richtfunkstelle“ das Plangebiet in N-S-Richtung.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem „Regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung“ ist von einer Vereinbarkeit mit regionalplanerischen Festlegungen auszugehen.

#### **5. Abstimmung mit Schutzobjekten und Schutzgebieten**

Da durch die Planung nicht in das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Rechberg“ eingegriffen wird, wird von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit mit der Schutzgebietsfestlegung ausgegangen. Zu weiteren Ausführungen wird auf den Umweltbericht (Teil B, Kap. 3.) verwiesen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III / IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlöcher Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen „II, III und IIIb“ sowie Tiefbrunnen „Diedelsheim“ der Stadt Bretten und Tiefbrunnen „Binzenlöcher“ der Gemeinde Neulingen (Wasserschutzgebiet „Bauschlöcher Platte“) ist zu berücksichtigen.

#### **6. Städtebauliche Konzeption/ Bauliche Nutzung der Sonderbaufläche Hotel bzw. der Gewerblichen Baufläche**

Innerhalb des Plangebiets ist in der östlichen Hälfte orientiert an der östlich vorhandenen Bebauung die Anordnung von bis zu 6-geschossigen Büroerweiterungsgebäuden vorgesehen.

In der Westhälfte ist die Errichtung des „Business-Resorts“ vorgesehen. Dieses soll im Erdgeschoss einen rechteckigen Bau mit Rezeption, Verwaltungs- und Technikräumen sowie Gastronomie und Wellnessbereich erhalten. In weiteren 5 Geschossen sind die

Zimmer sowie Tagungs- und Besprechungsräume sowie weitere gastronomische Einheiten vorgesehen. Darüber ist teilflächig noch ein Technikgeschoss vorgesehen. Auf den Grundstücksflächen werden Stellplatzflächen sowie eine Freiflächengestaltung mit Gehölzen erfolgen, die auch der Einbindung der baulichen Anlagen in den Ortsrand zum Außenbereich dienen sollen.

## **7. Verkehrserschließung**

In geringer fußläufiger Entfernung östlich befindet sich ein Regional- und Stadtbahnanschluss.

Das Plangebiet wird in Bezug auf den motorisierten Verkehr 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.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Zusammenhang mit der Erschließung der Rechbergklinik ist ein Ausbau der Verkehrsflächen am nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets erforderlich. Hierzu erfolgen nur Festsetzungen im Bebauungsplan.

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Verkehrserschließung für PKW, Radfahrer und Fußgänger vorrangig am nördlichen und südlichen Plangebietsrand. Die zusätzliche Anbindung für die Rechbergklinik soll durch eine in N-S-Richtung verlaufende mittige Straßenfläche gewährleistet werden. Auch zur Anbindung der Rechbergklinik erfolgen nur Festsetzungen im Bebauungsplan.

## **8. Technische Infrastruktur**

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

Im Rahmen eines noch weiter zu konkretisierenden Entwässerungskonzepts ist für Regen- und Schmutzwasser eine Ableitung im Trennsystem vorgesehen. Eine Verzögerung des Wasserabflusses soll durch geeignete Maßnahmen (z.B. Gründächer, Regenrückhaltung etc.) erfolgen. Eine umfassende Versickerung ist in den anstehenden Böden nicht realisierbar.

Zu der über das Plangebiet verlaufenden Richtfunktrasse erfolgen weitere Abstimmungen im laufenden Verfahren.

## **9. Grünordnung/ Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild**

Durch die geplante bauliche Nutzung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Diese betreffen insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden durch die Bebauung und tiefbauliche Maßnahmen, auch in das Schutzgut Wasser und das Schutzgut Landschaftsbild. Weiterhin finden durch die geplante bauliche Nutzung und die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope statt.

Die notwendigen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen für den Eingriff in bisher unversiegeltes und unverbautes Gelände sollen teils im Gebiet, teils außerhalb des Gebietes realisiert werden.

Insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Biotopschutz entstehen relevante Eingriffe, in Bezug auf das Schutzgut Boden besteht ein plangebietsexterner Aus-

gleichsbedarf. Die Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden innerhalb des Plangebiets sollen durch einerseits Flächensparnis durch eine verdichtete Bebauung, andererseits durch Auflagen zur grünordnerischen Gestaltung sowie aufgrund der Nichtausgleichbarkeit im Plangebiet durch plangebietsexterne Bodenaufwertungsmaßnahmen minimiert werden. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser sollen insbesondere durch Maßnahmen der Freiflächengestaltung sowie durch verzögerten Wasserabfluss minimiert und ausgeglichen werden. Den Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild soll durch Gehölzbepflanzungen insbesondere auch am westlichen und südwestlichen Plangebietsrand begegnet werden. Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope sollen durch Vorgaben zur Freiflächengestaltung, zur Pflanzenauswahl sowie erforderlichenfalls durch plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen minimiert und ausgeglichen werden. Endgültige Festlegungen hierzu erfolgen im laufenden Bebauungsplanverfahren.

Eine Auseinandersetzung mit den Anforderungen des Artenschutzes erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten.

Zur Abstimmung mit dem Landschaftsschutzgebiet erfolgen im Plangebiet Gehölzpflanzungen. Relevante Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebiets sind durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Da mit den plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen keine grundsätzliche Änderung der Flächennutzungsart verbunden ist, erfolgt keine Darstellung im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens. Zu näheren Erläuterungen zu Zielvorgaben und zu Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zu Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf den nachfolgenden Umweltbericht (Teil B) verwiesen.

## **10. Lärmschutz**

Zur Berücksichtigung von Lärmschutzbelangen insbesondere in Bezug auf die Nachbarschaft zwischen den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und der benachbarten Wohnnutzung erfolgt eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Hierzu werden nach Fertigstellung der Untersuchung im weiteren Verfahrensverlauf noch Ausführungen ergänzt.

## **11. Beurteilung aus Sicht der Landwirtschaft**

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen gem. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ist bei der aktuellen Planung notwendig, da aufgrund der Standortbindung eine Umsetzung nicht an anderer Stelle im Innenbereich und nur auf den an den Standort der Fa. Seeberger angrenzenden Flächen erfolgen kann. Auf Ebene des Regionalplans mit der Ausweisung eines „Regionalplanerisch abgestimmten Bereichs für Siedlungserweiterung (V)“ wie auch mit der Darstellung als Gemischte Baufläche im FNP sind bereits Vorentscheidungen für eine bauliche Nutzung getroffen worden.

Eine Begünstigung der landwirtschaftlichen Belange kann voraussichtlich im Rahmen der vorgesehenen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erfolgen (s.u. Umweltbericht, Kap. 7.)

---

## **Teil B: Umweltbericht**

---

### **0. Einleitung**

Zur Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der Überplanung von Außenbereichsflächen gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Da bereits zeitlich vorauslaufend ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und ein Umweltbericht erstellt wurde, kann gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB beim Umweltbericht zur FNP-Änderung eine Beschränkung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen erfolgen. Es kann daher eine Konzentration auf zum Gesamtverständnis eines Umweltberichts auf FNP-Ebene notwendige Inhalte erfolgen. Dazu erfolgt in den nachfolgenden Ausführungen eine zusammenfassende inhaltliche Bezugnahme auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Edisonstraße, II. Abschnitt“ des Büros für Landschaftsplanung Elke Wonenberg (Stand: 05.11.2019). Ansonsten wird im Folgenden an verschiedenen Stellen zu Details auf die konkreten Inhalte des Umweltberichts zum Bebauungsplan verwiesen.

Es wurde für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt, das das Plangebiet sowie in geringer Entfernung angrenzende Flächen beinhaltet.

An Planungsraumgrundlagen war insbesondere folgendes relevant:

- Lage in der naturräumlichen Untereinheit „zentraler Kraichgau“
- Aktuelle Nutzung: Ackerflächen sowie Erschließungsstraße am südlichen Rand
- Höhe über NN: von ca. 176 m im Norden bis auf ca. 184 m im Süden ansteigend
- Geologischer Untergrund: Muschelkalk überlagert von Löss
- Geomorphologie: Schwach von Südwesten nach Nordosten geneigter Hang. Die Hangneigung beträgt diagonal verlaufend ca. 5,3 %.

Nach Kap. 1.5 des Umweltberichts zum Bebauungsplan richtete sich die Umweltprüfung methodisch „nach den gesetzlichen Vorgaben des BauGB, inklusive deren Anlagen. Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Arten/ Biotope erfolgt nach der Ökoko-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.“

### **1. Beschreibung des Vorhabens**

Zur Beschreibung des geplanten Vorhabens wird auf Kap. 2. und 6. im Teil A. Planungsbericht verwiesen.

### **2. Begründung der Notwendigkeit der Sonderbaufläche Hotel und der Gewerblichen Baufläche/ Standortalternativen**

Hierzu wird auf die Ausführungen im Kap. 2. von Teil A. Planungsbericht verwiesen.

### **3. Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen**

Nach Kap. 2.1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan definieren Umweltqualitätsziele „die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raumes und stellen damit den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar.“ Die hier relevanten Umweltziele konnten aus folgenden Fachgesetzen abgeleitet werden:

- Umweltbezogene Grundsätze der Bauleitplanung mit Angaben zu den relevanten Umweltbelangen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- Zielvorgaben zum Umgang mit den Umweltbelangen bei der Aufstellung der Bauleitplanung (§ 1a Abs. 2 und 3 ff und § 202 BauGB)
- Grundsätze des Bundesnaturschutzgesetzes zum Umgang mit den Belangen von Natur und Landschaft und zur Regelung von Eingriffen (§ 1 Abs. 3-5 und § 13-16 BNatSchG)
- Grundsätze des Naturschutzrechts Baden-Württemberg zur Präzisierung der Vorgehensweise bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 14-19 NatSchG)
- Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes zum Umgang mit den Bodenfunktionen (§ 1 und 2 ff BBodSchG)
- Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes zum Umgang mit dem Grund- und Oberflächenwasser (§ 5 ff und § 55 Abs. 2 WHG)
- Grundsätze des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 1 BImSchG) sowie weitere lärmschutzbezogene Regelwerke
- Grundsätze der Landesbauordnung zur gärtnerischen Gestaltung von Grünflächen und zur Abstimmung von Bauvorhaben mit dem Orts- und Landschaftsbild sowie der Rücksichtnahme auf Kultur- und Naturdenkmale (§§ 9 und 11 LBO)

Zu den Zielvorgaben des Regionalplans wird auf die Ausführungen unter Teil A. Planungsbericht (Kap. 4.) verwiesen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

Auswirkungen auf das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet können durch Vorgaben im Bebauungsplan zur Bepflanzung am Westrand des Plangebiets, zur baulichen Ausführung von nach Westen ausgerichteten Gebäudeteilen sowie durch den Verzicht auf eine Wegeverbindung am Westrand des Plangebiets gering gehalten werden. Eine geringe Tangierung der Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte ist aufgrund isolierter Lage einer kleinen Teilfläche nicht relevant.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wildtierkorridoren.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Bauschlotter Platte in der Schutzzone III A. Durch die Planung werden die mit dem Schutzgebiet verbundenen Handlungsverbote nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete sind nicht relevant.

#### **4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Entsprechend den Ausführungen im Kap. 4 des Umweltberichts zum Bebauungsplan ist „der Inhalt der Umweltprüfung die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage 1 zum BauGB. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bauleitplanes vorbereitet werden.“

Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgten dazu Erhebungen sowie Auswertungen von Informationsquellen (LUBW, Raumordnung).

Im Folgenden wird zu jedem Schutzgut der wesentliche Inhalt der Aussagen des Umweltberichts zum Bebauungsplan wiedergegeben. In diesem Umweltbericht wurden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen in einer mehrstufigen Skala bewertet.

### *Schutzgut Fläche*

Nach der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ist es das Ziel, sparsam und nachhaltig mit Fläche umzugehen und den Flächenverbrauch zu begrenzen. Dies kann hier erfolgen durch eine verdichtete Bebauung mit höherer Geschossigkeit, wodurch eine umfangreichere Flächeninanspruchnahme vermieden werden kann.

### *Schutzgut Boden*

Entsprechend den Ausführungen im Kap. 4.2 des Umweltberichts zum Bebauungsplan ist es das Ziel des vorsorgenden Bodenschutzes, „die Funktionsfähigkeit der Böden zu erhalten, unvermeidbare Einwirkungen zu minimieren, auszugleichen und nachhaltig zu sichern. Böden sind schutzwürdig, weil sie viele Funktionen und Leistungen im Naturhaushalt übernehmen. Eingriffe in den Boden können i.d.R. nur schwer oder gar nicht rückgängig gemacht werden.“

Durch Eingriffe in den Boden kann es zu einer Verringerung des Humusgehalts und zur Versiegelung des Bodens kommen.

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet des Muschelkalks mit Lößüberlagerung. Infolge der meist hohen Fruchtbarkeit, ihrer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Schadstoffpuffer sind Lößböden besonders schutzwürdig; sie schützen das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen (Puffer- und Filterfunktion).

Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt und die Böden weisen mittlere bis hohe Ackerzahlen auf.

Orientiert an Teilfunktionen des Bodens (Bodenfruchtbarkeit/ Ausgleichskörper Wasserkreislauf/Schadstoffschutz) erfolgte zunächst eine Bewertung des Eingriffs in den Boden mit der Wertstufe „mittel“. Dennoch ist von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden durch die geplanten Versiegelungen und Bodenabgrabungen zur Geländeanpassung auszugehen. Die Eingriffe können durch Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Erschließungsflächen und die plangebietsexterne Verwendung von hochwertigem Oberboden auf geringwertigen Ackerböden minimiert werden.

Im Plangebiet sind keine Altlasten und Archivböden vorhanden.

### *Schutzgut Wasser*

Beim Schutzgut Wasser wurde entsprechend den Ausführungen im Kap. 4.3 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „die Funktion von Oberflächengewässern bewertet als auch die Grundwasserneubildungskapazität des geologischen Untergrundes betrachtet.“

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Aufgrund der Lößlehmböden mit geringer Wasserdurchlässigkeit ist nicht mit Grundwasserbeeinträchtigungen zu rechnen. Allerdings werden durch die vorgesehene bauliche Nutzung Flächen versiegelt und Niederschlagswasser über die Kanalisation

abgeleitet. Eine Eingriffsminimierung soll über wasserdurchlässige Erschließungsflächen und Abflussverzögerung des Niederschlagswassers (z.B. Dachbegrünung) erfolgen.

#### *Schutzgut Klima und Luft*

Nach den Ausführungen im Kap. 4.4 des Umweltberichts zum Bebauungsplan kann durch bauliche Maßnahme eine Beeinflussung lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen. In Bezug auf die aktuelle Planung sind aufgrund der in der Vergangenheit stattgefundenen Siedlungsentwicklung in südlicher Richtung dort lokale Kaltluftentstehungsgebiete nicht mehr vorhanden. Durch die aktuell geplante Bebauung gehen dadurch nur kleine randliche Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Die geringen bis mittleren Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf eine Beeinträchtigung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle reduziert werden. Dies kann erfolgen durch die Bepflanzung an den Plangebietsrändern sowie Baumpflanzungen in Freiflächen, Gründächer und helle Oberflächengestaltung der Gebäude (Verringerung Aufheizung Gebäude).

#### *Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt*

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Prüfung wurden 19 Vogelarten ermittelt, mit Ausnahme der Kohlmeise ohne Brutstätten. Bei Einhaltung festgelegter Gehölzrodungstermine kann eine Tötung von Vögeln vermieden werden.

Zum Schutz holzbewohnender Käfer und Insekten soll ein Totholzbaum, in dem diese angetroffen wurden, umgesetzt werden.

Reptilien bzw. Zauneidechsen wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Für Fledermäuse stellt der Baumbestand am südlichen Rand des Plangebiets einen wichtigen Flugkorridor dar; dieser soll durch weitere Bepflanzungen am südlichen Plangebietsrand noch aufgewertet werden. Unterstützend soll weiterhin eine insektenfreundliche Beleuchtung in den Freiflächen im Plangebiet vorgesehen werden.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden bei Ausführung der genannten Maßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1- 3 BNatSchG nicht ausgelöst.

Im Gebiet vorkommende Biotoptypen wurden erhoben. Eine höhere Wertigkeit wies lediglich der Plangebietsstreifen am südöstlichen Plangebietsrand mit alten und abgestorbenen Obstbäumen auf. Insgesamt hat das Plangebiet größtenteils keine naturschutzfachliche Bedeutung, nur die vorgenannten Randflächen haben eine schwache mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Ein identisches Bewertungsergebnis ergibt sich auch hinsichtlich der Bedeutung der Teilbereiche für die biologische Vielfalt.

#### *Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion*

Nach den Ausführungen im Kap. 4.6 des Umweltberichts zum Bebauungsplan wird das Landschaftsbild „eines Gebietes hauptsächlich hinsichtlich seines visuellen Eindrucks, seiner Eigenart, Schönheit und Erholungswert von Natur und Landschaft betrachtet.“

Nach dem Umweltbericht des Bebauungsplans liegt das Plangebiet im Landschaftsraum "Zentraler Kraichgau", der sich vor Ort durch die vorhandene Nutzung und umliegende 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.“

Im Ergebnis der Betrachtung der Parameter Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungseignung wurde die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung als gering eingestuft. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes wurde als mittel eingestuft.

In Bezug auf die Landschaftsbildwirksamkeit ist einerseits durch die dreiseitig angrenzende Bebauung und durch das nach Westen ansteigende Gelände von einer teilweisen Einschränkung der Sichtbeziehung auszugehen. Andererseits ragt das geplante Gebäude mit 25,50 m Höhe über das Gelände hinaus und hat dadurch eine Fernwirkung zu den umliegenden Anhöhen. Eine Minimierung von Beeinträchtigungen im Sinne einer Unterstützung der Integration des Gebäudes in die Landschaft soll durch dichte Abpflanzung der Freiflächen mit hochstämmigen Bäumen und eine Weiterführung der einseitigen Allee in der Edisonstraße erfolgen.

#### *Schutzgut Mensch*

Relevante Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen (z.B. Emissionen bzw. auch Auswirkungen auf Erholungsnutzung) sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten:

#### *Schutzgut Kulturelles Erbe und Sachgüter*

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets ist ein Fundgebiet für ein archäologisches Kulturdenkmal (Teile einer villa rustica aus der Römerzeit) bekannt. Bei Einhaltung vorheriger Untersuchungen und Einbeziehung des Landesdenkmalamtes ist nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzguts zu rechnen.

#### *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*

Vorhabensbedingte Wirkungen mit Wechselwirkungen auf andere Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand und bei Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

### **5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Nach den Ausführungen im Kap. 5. des Umweltberichts zum Bebauungsplan ist die Wirkungsprognose „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.“

In einer zweistufigen Vorgehensweise (Ermittlung der relevanten Wirkfaktoren/ Bestimmung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen) wurden zunächst die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die im Kap. 4 aufgeführten vorrangig betroffenen Schutzgüter (Boden/ Arten, Biotope und biologische Vielfalt/ Landschaftsbild) getrennt nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen beschrieben (im Einzelnen ausgeführt im Kap. 5.1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan). Anschließend wurden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen abgeleitet. Danach sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich. Die Eingriffe in das Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt konnten unter Einhaltung von Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Ergebnis als gering und damit unerheblich eingestuft werden. Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild wurden bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen als unter der Erheblichkeitsschwelle bleibend beurteilt.

## **6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

Nach den Ausführungen im Kap. 6. des Umweltberichts zum Bebauungsplan ist der Verursacher „nach § 15 BNatSchG und § 21 NatSchG BW 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).“

Für die durch voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen betroffenen Schutzgüter (Boden/ Arten, Biotope und biologische Vielfalt) sowie für das Schutzgut Landschaftsbild wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Bezug zu den im Kap. 4 (s.o.) ausgeführten Maßnahmen - sowie unter Einbeziehung der Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung - entsprechende plangebietsinterne und externe Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt. Hierbei wurde unterschieden in Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen (intern und extern) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF). Die Maßnahmen sind im Einzelnen im Umweltbericht zum Bebauungsplan (Kap. 6.1 - 6.3) aufgeführt und wurden im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung übernommen in die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zu plangebietsinternen wie auch -externen Maßnahmen erfolgt aufgrund der geringen flächenmäßigen Ausdehnung bzw. einer inhaltlich kaum auf FNP-Ebene behandelbaren Maßnahmenart (Oberbodenauftrag auf minderwertigen Ackerflächen (siehe auch unten Kap. 7.) keine separate Darstellung in der Plankarte des Flächennutzungsplans.

## **7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Nach den Ausführungen im Kap. 7. des Umweltberichts zum Bebauungsplan ist nach § 15 BNatSchG „eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in der betroffenen Großlandschaft in glei-

cher Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Nach der verbal-argumentativen Bearbeitung der Schutzgüter erfolgte im Umweltbericht zum Bebauungsplan auch eine quantitative Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu den Schutzgütern Boden und Biotope (Kap. 7.1 und 7.2 im Umweltbericht des Bebauungsplans: Heranziehung des Bewertungsverfahrens „der Ökokonto-Verordnung in Kombination mit der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Schutzgut Boden (LUBW 2012) sowie dem Biotopschlüssel Arten, Biotope, Landschaft (LUBW 2018))“. Hierbei wurde beim Schutzgut Boden ein im Verhältnis sehr hohes (- 146.874 Ökopunkte) und beim Schutzgut Biotope ein niedriges Ausgleichsdefizit (- 13.551 Ökopunkte) errechnet. Dieses Ausgleichsdefizit von insgesamt 160.425 Ökopunkten soll über externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Hierfür kommt die bereits angeführte plangebietsexterne Maßnahme zum Auftrag von im Plangebiet nicht mehr benötigtem Oberboden auf geringerwertigen Ackerflächen in Frage (Gewann „Äußere Ebene in Sprantal“). Zur Durchführung der Maßnahme ist im Lauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens die Untere Naturschutzbehörde einzubeziehen und ein Bodenmanagement aufzustellen. Soweit dies nicht möglich ist, soll das Defizit durch schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Soweit es zu Änderungen bei der Festlegung schutzgutübergreifender Ersatzmaßnahmen kommt, erfolgt nochmals eine Prüfung zur flächenhaften Darstellung dieser Maßnahmen in der Plankarte des FNP.

## **8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Nach den Ausführungen im Kap. 8.1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan ist im Umweltbericht „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.

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.“

## **9. Sonstige Angaben**

Hinsichtlich methodischer Schwierigkeiten wird im Kap. 9.1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan auf die noch nicht abschließende Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen (aufgrund kurzfristiger Beauftragung und fehlender Daten), auf noch fehlende Lärmschutzuntersuchungen und ein fehlendes Bodengutachten sowie fehlende bzw. nicht ausreichende Angaben zum Grundwasser verwiesen.

Soweit hierzu noch auf FNP-Ebene relevante Änderungen und Ergänzungen erfolgen, werden diese bis zur Erstellung des Entwurfs der FNP-Änderung noch eingearbeitet.

Zu Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen wird im Kap. 9.2 des Umweltberichts zum Bebauungsplan folgendes ausgeführt:

„Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach § 15 Abs. 4 BNatSchG in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern“ (im Zulassungsbescheid der für den Eingriff zuständigen Behörde).

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

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

Die vorgenannten Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen betreffen die Ebene des Bebauungsplans.

## **10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Am westlichen Rand der Kernstadt plant die Stadt Bretten für den ortsansässigen Konzern Seeburger eine Flächenerweiterung für die Errichtung eines Tagungshotels sowie eines weiteren Bürogebäudes. Hierzu wird das Bebauungsplanverfahren „Edisonstraße, II. Abschnitt“ auf ca. 1,8 ha betrieben (Sondergebiet Hotel/ eingeschränktes Gewerbegebiet). Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt ist (Darstellung von Gemischter Baufläche), wird ein Änderungsverfahren des FNP erforderlich (Änderung in Sonderbaufläche Hotel und gewerbliche Baufläche).

Bei der Bauleitplanung ist eine Umweltprüfung gesetzlich vorgeschrieben, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierzu ist ein Umweltbericht mit folgenden Bearbeitungsschritten zu erarbeiten:

- Bestandsaufnahme des Umweltzustands
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Bezug auf die Umweltschutzgüter)
- Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da bereits zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet wurde, konnte für den Umweltbericht zum Änderungsverfahren des FNP im Wesentlichen auf diesen zurückgegriffen werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans wurde der spezielle Artenschutz gesondert geprüft. Gemäß der Prüfung treten bei Einhaltung aufgeführter Maßnahmen keine Verbotstatbestände auf.

Durch die Planung wird insbesondere 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.

Das nach der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verbleibende Defizit an Ökopunkten für die Schutzgüter Biotop und Boden wird außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Hierzu wird ein Vorschlag einer Kompensationsfläche mit einer Bodenaufwertungsmaßnahme noch weiter geprüft. Endgültige Festlegungen hierzu erfolgen im laufenden Bebauungsplanverfahren. Die Kompensationsfläche wird dem Bebauungsplan zugeordnet werden. Eine eigene Darstellung der Kompensationsfläche auf Ebene des FNP findet voraussichtlich nicht statt, da keine Änderung der grundsätzlichen Flächennutzung erfolgt.





MelanchthonStadt Bretten

Änderung des Flächennutzungsplans 2005  
 im Bereich Edisonstraße, II.Abschnitt  
 - derzeitige Darstellung -  
 Gemarkung Bretten

Maßstab 1:5.000 Datum 25.11.2019 Plan Nr. 17\_09

**Stadtentwicklung und Baurecht**





MelanchthonStadt Bretten

**Änderung des Flächennutzungsplans 2005  
im Bereich Edisonstraße, II.Abschnitt**

Gemarkung Bretten

Maßstab 1:5.000

Datum 25.11.2019

Plan Nr. 17\_09

**Stadtentwicklung und Baurecht**