

**VG Bretten / Gondelsheim:
Änderung FNP 2005 zum
Bebauungsplan „Sondergebiet
Geilsheimer Wiese“
-Vorentwurf-
Umweltbericht**

VG Bretten/Gondelsheim:

Änderung FNP 2005 zum Bebauungsplan

„Sondergebiet Geilsheimer Wiese“ -Vorentwurf-

Umweltbericht

Auftraggeber:

Stadt Bretten

Untere Kirchgasse 9

75015 Bretten

Auftragnehmer:

subdivo – Landschaft.Planung.Naturschutz

Inh. Alexander Warsaw

Martinstr. 42-44

73728 Esslingen

Bearbeitung:

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

Miriam Anwender, M. Eng. Stadt Landschaft Transformation

Verantwortlich:



B. Sc. Alexander Warsaw (Inh.)

Datum:

26.06.2026 (gefertigt)

GEBIETSSTECKBRIEFE DER ENTWICKLUNGSFLÄCHE: - KONFLIKTANALYSE, VERMEIDUNGSMAßNAHMEN UND ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG-

In den Gebietssteckbriefen werden die geplanten Bauflächen einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB unterzogen, die die wesentlichen Auswirkungen des Plans auf die Belange des Umweltschutzes dargelegt. Dazu wird für jede geplante Baufläche eine Bestandsbewertung des derzeitigen Umweltzustands sowie eine Prognose der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens detailliert dargestellt. Am Ende eines jeden Steckbriefes wird die Gesamtbewertung / das Ergebnis schriftlich und symbolisch (Ampelfarbe) dargestellt.

Jeder Gebietssteckbrief beginnt mit einer Reihe von Grundinformationen, die auch ein Luftbild mit Gebietsbegrenzung, die vorhandenen Biotoptypen und Schutzgebiete sowie ein Foto des Plangebiets enthalten. Anschließend folgen übergeordnete Restriktionen (u.a. Schutzgebiete) und Fachplanungen. Dabei werden relevante Restriktionen oder Schutzgebiete in Fettschrift gekennzeichnet und entsprechende Planungsempfehlungen am Ende des Steckbriefs gegeben.

Anschließend folgt in jedem Steckbrief eine Beschreibung der potenziellen Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und hinsichtlich möglicher Verletzungen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Es folgen Bestandserfassungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Kultur / sonstige Sachgüter.

Das Konfliktpotenzial bei Überbauung wird jeweils mit „gering – mittel – hoch“ eingeschätzt und symbolisch am Ende der Zeile mit den Ampelfarben „grün – gelb – rot“ dargestellt. Sind beispielsweise auf einer Baufläche keine Verbotstatbestände zu erwarten oder voraussichtlich mit vgl. geringem Aufwand zu vermeiden (z.B. Festlegung von Abriss- und Rodungszeiträumen), wird der Artenschutz mit „gering“ gekennzeichnet. Sind Verbotstatbestände möglich; voraussichtlich zu vermeiden bzw. im Rahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG durch Maßnahmen abzuarbeiten (z. B. Anbringung von Nistkästen, Flächenbereitstellung), erfolgt die Einschätzung des Konfliktpotenzials mit „mittel“ – wenn nur mit sehr hohem Aufwand zu vermeiden, mit „hoch“. Weist eine Baufläche beim Schutzgut Tiere/Pflanzen überwiegend naturschutzfachlich gering-wertige Biotoptypen (ackerbaulich genutzte Flächen, (teil-) versiegelte Flächen) auf, wird das Konfliktpotenzial mit „gering“ bewertet, bei überwiegend mittelwertigen Flächen (Fettwiesen) mit „mittel“ etc...

Zur Verminderung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind vor allem Maßnahmen und Auflagen zum konkreten Bebauungsplan hinsichtlich Baustellenbetrieb, zur Bauausführung und verkehrlichen Nutzung möglich. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Verminderungsmaßnahmen auf dieser Planungsebene (FNP) sind hauptsächlich Vorschläge, die in der weiteren Planung zu konkretisieren sind. Besondere Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen, sind z.B. der Erhalt von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, gesetzlich

geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege.

Nach den Planungsempfehlungen / Hinweisen wird am Ende der Steckbriefe die Gesamtwertung des jeweiligen Gebietes unten links symbolisch dargestellt. Bei der Symbolik gilt folgende Aussage:

Geringes Eingriffsrisiko Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen liegt ein geringes Eingriffsrisiko vor. Die Fläche ist für eine weitere Baufläche bevorzugt geeignet.	
Mittleres Eingriffsrisiko Wegen besonderer Standortfunktionen und/oder hoher biotischer Werte liegt bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ein mittleres Eingriffsrisiko vor. Die Fläche ist unter Berücksichtigung der Gebietsgröße für eine weitere Baufläche geeignet	 
Hohes Eingriffsrisiko Wegen besonderer Standortfunktionen und hoher biotischer Werte oder speziellen Belangen liegt auch bei Einhaltung vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ein hohes Eingriffsrisiko vor. Die Fläche ist für eine weitere Baufläche gering geeignet.	  

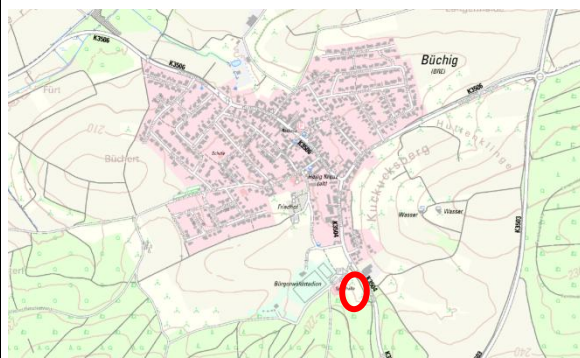
Änderung FNP 2005 zum Bebauungsplan „Sondergebiet Geilsheimer Wiese“

1. Grundinformationen

Lage: Bretten, Ortsteil Büchig: südlichen Ortsrand, südlich der Straße „Zum Bürgerwald“

Fläche in ha	aktuelle Nutzung	Umgebungsnutzung
0,71	Wiese, Streuobstwiese, Baumreihe, Straße „Zum Bürgerwald“, Parkplätze, Radweg	Hügellandstraße im Osten – daran angrenzend Mischgebiet und Wald, Bürgerwaldhalle und Sportplätze im Nordwesten, Wald im Süden

Lage im Raum:



Grunddaten

Naturraum:

Kraichgau (Nr. 125), Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten

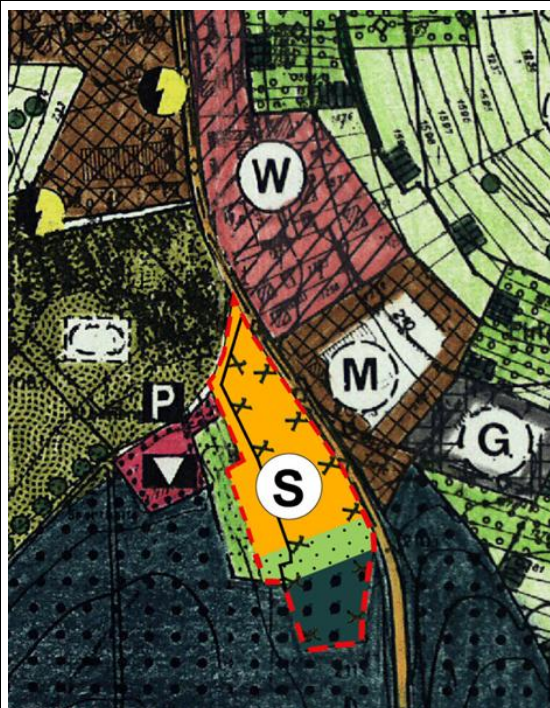
Topografie:

Von Süden (214 m ü.NHN.) nach Nordosten (204 m ü.NHN.) abfallend

Geologie:

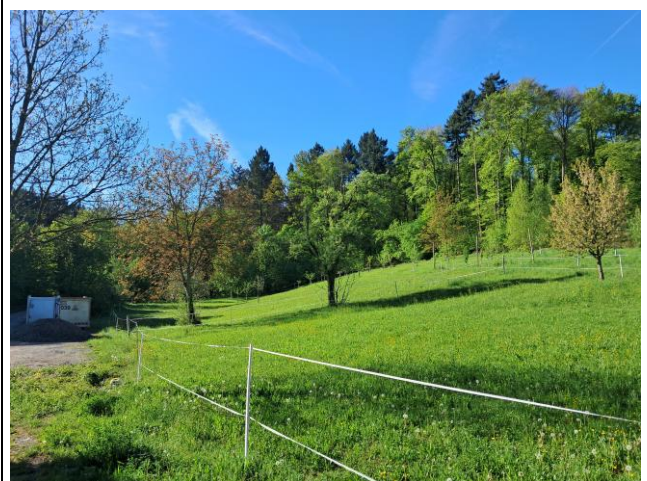
Holozäne Abschwemmmassen (qhz)

FNP-Änderung



Geplante Darstellung FNP-Änderung

Foto Plangebiet



Streuobstwiese, Blickrichtung Süd/Südwest



Baumreihen und Radweg, Blickrichtung Süden

Bebauungspläne		
Bebauungsplan „Sondergebiet Geilsheimer Wiese“		
Luftbild mit Gebietsbegrenzung und Biototypen		
	Biototypen gemäß LUBW 2018: 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte (teils 33.51 Magerweide mittlerer Standorte) 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation 45.30a Einzelbäume 45.30b Baumreihe 45.40b Streuobstbestand auf Fettwiese 45.40c Streuobstbestand auf Magerwiese 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter) 60.51 Blumenbeet oder Rabatte	
2. Schutzausweisungen / Restriktionen		
Schutzgebiete nach BNatSchG (NSG / LSG / ND / Natura 2000 - bis zu einer Entfernung von ca. 500 m)	LSG-Gebiet im Umfeld: „Brettener Kraichgau (Lohnwald und Talbachniederung Neibsheim, Kuckucksberg und Aspe Büchig, Waldwingert Bauerbach, Großmulde Gölshausen, Weinberg Dürrenbüchig, Sprantal und Salzachtal Ruit)“ (Schutzgebiets-Nr. 2.15.070) ca. 120 m östlich des Plangebiets	
Schutzgebiete nach BNatSchG und LWaldG (geschützte Biotope / Waldbiotope – auch in unmittelbarer Umgebung) sowie FFH-Lebensraumtypen ohne Biotopschutz Ba-Wü (FFH-Mähwiesen)	Geschützte Offenland-Biotope im Plangebiet: - FFH-Mähwiese „Flachland-Mähwiese südlich Büchig II“ (MW-Nr. 6500021546110212), gleichzeitig Geschütztes Biotop „Flachland-Mähwiese südlich Büchig II“ (Biotop-Nr. 369182150200) - Geschützter Streuobstbestand (gemäß § 33a NatSchG BW und § 30 BNatSchG).	
Landesweiter Biotopverbund	Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte: nahezu der gesamte Wiesenbestand im Plangebiet. Die verbleibenden Wiesen sind als Kernraum gekennzeichnet	
Boden-/ Kulturdenkmale	-	
Landwirtschaftliche Flurbilanz 2022	-	
Wasserschutz-, Quellenschutz- und Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahr	-	
Regionalplan 2025, Verband Region Karlsruhe	Lage in einem Regionalen Grünzug	

Flächennutzungsplan	Nahezu vollständig als Flächen für Ablagerungen ausgewiesen. Lediglich am Westrand werden zwei Flurstücke als Flächen für die Landwirtschaft (Streuobstwiese) dargestellt.
Landschaftsplan 2005	Karte „Klimatisch bedeutsame Bereiche“: „Bereiche, in denen Hangabluft von Kaltluft / Frischluft zu erwarten ist“ (Pfeilrichtung der Kalt-/Fischluft von Süden nach Norden). Kapitel B-10.2.5.1 (Erlebnis- und Erholungspotential in der Landschaft) generelle Bedeutung für die Erholung: „Die Gemarkungen Ruit und Sprantal, teilweise auch Büchig, sowie der Stadtteil von Bauerbach können aufgrund ihrer Ausstattung mit natürlichen Landschaftselementen und wegen relativ geringer Belastung durch Emissionen und Zersiedelung von Landschaft überörtliche Erholungsfunktionen übernehmen. Die Erholungswirksamkeit des Landschaftsbildes insgesamt und im Detail ist dort besonders zu fördern.“ (LP 2005).
Altlasten	Altablagerung „Geilsheimer Wiese“
Sonstiges	--
3. Umweltauswirkungen / Einschätzung Konfliktpotenzial	
Arten-schutz	Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergab folgende planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen: Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien, Tag- und Nachtfalter, Käfer (Totholzkäferarten und Einhorn-Trüffelnkäfer) sowie die europäischen Vogelarten (Wonnenberg 2024). Im Zuge der faunistischen Untersuchungen konnten 2023 und 2024 insgesamt 12 Fledermaus-Arten nachgewiesen werden, die im Gebiet jagten. „Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Fledermäuse befinden sich nicht im Plangebiet.“. Das Untersuchungsgebiet stellt im Südwesten im Übergangsbereich zum Wald einen Landlebensraum (Sommerlebensraum) für Amphibien/ den streng geschützten Springfrosch (<i>Rana dalmatina</i>) dar. Hier wurde 2023 ein Jungtier vorgefunden zusammen mit einer Erdkröte und einem Grasfrosch. Im Plangebiet sowie in unmittelbarer Umgebung wurden 23 Vogelarten festgestellt. Davon brüten 3 Vogelarten im Plangebiet selbst. Es handelt sich dabei um ungefährdete, anpassungsfähige und unempfindliche Vogelarten (Amsel, Mönchsgrasmücke und Stieglitz). Außerdem wurden 16 Wildbienenarten kartiert, wobei drei Arten auf der Vorwarnliste von Baden-Württemberg stehen und eine Art stark gefährdet ist. Streng geschützte Zaun- oder Mauereidechsen konnten im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen werden. Zudem wurden auch keine Anhang IV-Arten von Tag- und Nachfaltern und/ oder ihre Nahrungspflanzen oder planungsrelevante Käfer nachgewiesen. Die saP ergab, dass durch die geplante Bebauung eine Betroffenheit von Fledermäusen, dem Springfrosch sowie europäischen Vogelarten möglich ist. „Nach fachgutachterlicher Prüfung und Beurteilung werden [jedoch] für die Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten durch das Vorhaben unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst“ (Wonnenberg 2024).
Schutzgut	Bestandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen der Planung
Mensch	Die Fläche beinhaltet teils einen bestehenden Radweg und einen Parkplatz. Trotz Wege, die durch das Plangebiet führen, ist es nicht zur Kurzzeiterholung eignet (ohne besondere Aufenthaltsqualität und Erholungswert). Es bestehen Vorbelastungen in Form von angrenzendem Sportplatz und Hügellandstraße. Infrastruktur zur Erholung fehlt. Somit wird dieses Schutzgut mit geringer Bedeutung eingestuft.

Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Im Plangebiet befinden sich hochwertige Strukturen (Magerwiese, Streuobstbestand), mittelwertige Wiesenflächen, Ruderalfluren und Bäume sowie geringwertige befestigte Flächen und Wege. Insgesamt wird die Baufläche mit einer mittleren Bedeutung eingestuft.	
Boden am Westrand	Vorherrschende Böden am Westrand außerhalb der Altablagerung: - Tiefes kalkreiches und kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen (e83) - keine hohe oder sehr hohe Wertigkeit als Standort für naturnahe Vegetation, wird daher nicht in die Gesamtbewertung einbezogen - sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (4.0) - sehr hohe Wertigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (4.0) - sehr hohe Schutzfunktion als Filter und Puffer für Schadstoffe (4.0) sehr hohe Gesamtbewertung (4.00) - Parabraunerde aus würmzeitlichem Löss (e46) - keine hohe oder sehr hohe Wertigkeit als Standort für naturnahe Vegetation, wird daher nicht in die Gesamtbewertung einbezogen - hohe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (3.5) - hohe Wertigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (3.0) - hohe Schutzfunktion als Filter und Puffer für Schadstoffe (3.0) hohe Gesamtbewertung (3.17) Zusammenfassend wird die Bedeutung als hoch eingestuft.	
Boden im restlichen Bereich	Vorherrschende Böden im restlichen Planbereich: - unversiegelte, gestörte Böden im Bereich der Altablagerung, einem Großteil des Plangebiets: mittlere Gesamtbewertung (2.00) - unversiegelte Siedlungsböden geringe Gesamtbewertung (1.00) sowie vollständig versiegelte Flächen ohne Bedeutung für dieses Schutzgut	
Wasser: Grundwasser	Das Areal liegt in der hydrogeologischen Einheit „Gipskeuper und Unterkeuper (GWL/GWG)“ (gemäß BK350) bzw. „Verschwemmungssediment“ (gemäß BK50), deren Deckschicht eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit aufweist. Zusammenfassend wird die Bedeutung als gering eingestuft.	
Oberflächengewässer	Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern, da sich keine Fließgewässer II. Ordnung im Plangebiet oder der näheren Umgebung befinden.	
Klima / Luft	Es handelt sich um ein nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiete ohne wesentliche Belastungen. Der Klimaatlas der LUBW (LUBW-Klimaatlas 2026) stuft diesen Bereich als Ausgleichsraum von geringer Bedeutung ein. Zusammenfassende Bewertung: geringe bis mittlere bioklimatischer Bedeutung.	
Landschaft	Das Plangebiet verfügt über wenige unterschiedliche Strukturen: mittlere Naturnähe und mittlere bis hohe Artenvielfalt (Magerwiese), anthropogen geprägte Bereiche (Straße, Parkplatz, Radweg) und eine Bank am Kleindenkmal „Wegkreuz mit Kruzifix und Schrifttafel“. Daher wird es bezüglich Landschaftsbildwert mit mittlerer Bedeutung eingestuft.	
Kultur- / Sachgüter	Südlich der Einmündung der Straße „Zum Bürgerwald“ befindet sich das Kleindenkmal „Wegkreuz mit Kruzifix und Schrifttafel“.	
Vorbelastungen	Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich die Straße „Zum Bürgerwald“ und im Nordosten ein Parkplatz sowie ein befestigter Radweg, der parallel zur angrenzenden Hügellandstraße (K 3504) verläuft	

Wechselwirkungen	Bedeutsame Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.
------------------	---

4. Hinweise zu möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Maßnahmen	Eignung für folgendes Schutzgut
Vollständige Beachtung der in der saP aufgeführten erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, wie Einschränkung des Rodungszeitraums, insektenfreundliche Beleuchtung, Aufstellen eines Amphibienzaunes am Waldrand etc. (Wonnenberg 2024)	Tiere
Weitmöglicher Erhalt der Baumreihe entlang der Kreisstraße	Tiere / Pflanzen, Landschaft, Klima
Durchgrünung des Plangebiets	Tiere und Pflanzen, Landschaft, Klima
Dachbegrünung	Tiere und Pflanzen, Boden, Landschaft, Klima
schichtgerechte Lagerung, weitgehender Wiedereinbau des Bodens	Boden
Aufgrund der Betroffenheit der Altablagerung „Geilsheimer Wiese“ ist bei Eingriffen mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen. Um negative Auswirkungen auf Boden / Grundwasser zu vermeiden, ist dieses anfallende Bodenmaterial von einem Sachverständigen zu klassifizieren, um die umweltgerechte Verwertung sicherzustellen.	Boden / Wasser
Retention und Versickerung anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf der Fläche in naturnaher Gestaltung	Wasser
Minimierung des Versiegelungsgrads durch Verwendung wasser-durchlässiger Belagsarten	Wasser
Bebauung unter Berücksichtigung grundsätzlicher Klimafunktionen	Klima / Luft

5. Gesamtbeurteilung ökologischer Aspekte

Übersicht Konfliktpotenzial	hoch	mittel	gering
Artenschutz			
Mensch			
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			
Boden am Westrand			
Boden im restlichen Bereich			
Wasser			
Klima / Luft			
Landschaft			
Kultur- und sonstige Sachgüter			

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Planungsempfehlungen/ Hinweise

Umweltgerechte Verwertung der Altlasten in Begleitung eines Sachverständigen.

Geschützte Biotop

Das als FFH-Mähwiese geschützte Biotop „Flachland-Mähwiese südlich Büchig II“ (Biotop-Nr. 169182150372, MW-Nr. 6500021546110212)“ wird für die Baumaßnahme nahezu vollständig Inanspruch genommen. Ein adäquater Ausgleich ist sicherzustellen. Im Zuge des Verfahrens ist ein Antrag auf

Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zu stellen, dessen Genehmigung vor Satzungsbeschluss vorliegen muss. Aufgrund der Betroffenheit eines geschützten Streuobstbestands ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung des Streuobstbestandes nach § 33a Abs. 2 NatSchG Ba-Wü zu stellen. Es ist mit einem erhöhten Streuobst-Ausgleichsbedarf zu rechnen. <u>Umweltbericht</u> Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen die Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter näher untersucht und bilanziert werden. Der Ausgleichsbedarf kann durch die Minimierungsmaßnahmen verringert werden. Gebietseingrünung sowie Dachbegrünung wirken sich optisch und klimatisch positiv aus. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist dennoch davon auszugehen, dass Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Baufläche erforderlich werden. <u>Artenschutz</u> In den Jahren 2023 und 2024 wurden (wie in der artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung empfohlen) faunistische Sonderuntersuchungen für Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Wildbienen durchgeführt. Auf deren Basis hat eine artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplanverfahren ermittelt, dass mit dem Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG einhergehen könnten. Artenschutz unterliegt nicht der Abwägung, sondern ist unmittelbar geltendes Recht. Da Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zunächst erfüllt werden, sind zu deren Überwindung alle Vermeidungsmaßnahmen der durchgeführten saP vollumfänglich durchzuführen. Die saP liegt dem Bebauungsplan bei. Diese Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und im Umweltbericht vollständig übernommen.	
Gesamtbewertung / Ergebnis	
Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (insb. bezüglich Altablagerung) ist das Eingriffsrisiko - trotz der hohen Wertigkeit am Westrand beim Schutzgut Boden - aufgrund der mittleren Wertigkeiten beim Artenschutz und bei nahezu allen anderen Schutzgütern sowie den geringen Wertigkeiten bei den Schutzgütern Mensch und Wasser mit mittel zu bewerten.	 