

VG Bretten / Gondelsheim:
Änderung FNP 2005 zum BP
„IG Gölshausen, V. Abschnitt,
2. Änderung und Erweiterung“
-Vorentwurf-
Umweltbericht

VG Bretten/Gondelsheim: Änderung FNP 2005 zum BP „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ -Vorentwurf- Umweltbericht

Auftraggeber:

Stadt Bretten

Untere Kirchgasse 9

75015 Bretten

Auftragnehmer:

subdivo – Landschaft.Planung.Naturschutz

Inh. Alexander Warsow

Martinstr. 42-44

73728 Esslingen

Bearbeitung:

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

Miriam Anwender, M. Eng. Stadt Landschaft Transformation

Verantwortlich:



B. Sc. Alexander Warsow (Inh.)

Datum:

01.07.2026 (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 Verbotsverletzungen 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 „IG Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“

1. Grundinformationen

Lage: Bretten, Ortsteil Gölshausen: westlichen Ortsrand des bestehenden Gewerbegebiets

Fläche in ha	aktuelle Nutzung	Umgebungsnutzung
2,54	Gewerbe, Wiese, Hecke, Bäume, Acker sowie ein RRB	B 293 im Norden, Bahnlinie im Süden, Gewerbegebiet im Osten, landwirtschaftliche Nutzflächen im Westen

Lage im Raum:



Grunddaten

Naturraum:

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

Topografie:

Von Norden (212 m ü.NHN.) nach Süden (208 m ü.NHN.) abfallend

Geologie:

Holozäne Abschwemmassen (qhz)

FNP-Änderung

Foto Plangebiet



Blick auf die gewerbliche Baufläche nach Norden

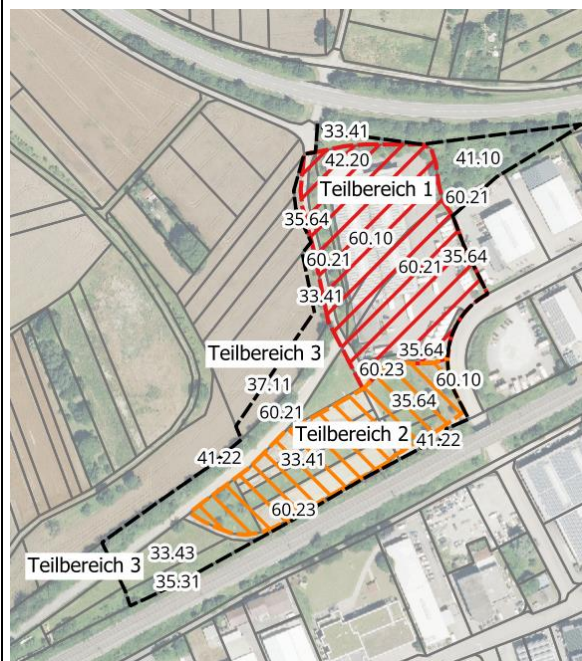


Mähwiese und Brennnessel-Bestand, Blickrichtung Südwesten

Bebauungspläne

Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“

Luftbild mit Gebietsbegrenzung und Biotoptypen


Biotoptypen gemäß LUBW 2018:

- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte
- 35.31 Brennessel-Bestand
- 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
- 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautveg.
- 41.10 Feldgehölz
- 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte
- 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte
- 45.30 Einzelbäume (nicht dargestellt)
- 60.10 Gebäude
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter)

2. Schutzausweisungen / Restriktionen

Schutzgebiete nach BNatSchG (NSG / LSG / ND / Natura 2000 - bis zu einer Entfernung von ca. 500 m)	FFH-Gebiet im Umfeld: „Mittlerer Kraichgau“ (Schutzgebiets-Nr. 6918311) ca. 520 m nordöstlich 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: „Feldhecke In der näheren Furt südöstlich Gölshausen“ (Biotop-Nr. 169182150372) - FFH-Mähwiese „Flachland-Mähwiese nordöstlich von Gölshausen XV“ (MW-Nr. 6500021546110424), gleichzeitig Geschütztes Biotop „Flachland-Mähwiese nordöstlich von Gölshausen XV“ (Biotop-Nr. 369182150369) Geschützte Offenland-Biotope im nahen Umfeld: „Hecken Presensgrund an der B293 nordöstlich Gölshausen“ (Biotop-Nr. 169182152513), ca. 30 m nordwestlich „Gehölzbestände an der Bahnlinie im Gewerbegebiet Gölshausen II“ (Biotop-Nr. 169182152534), ca. 20 m südlich entlang Bahnlinie	
Landesweiter Biotopverbund	Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte: Wiese im Südwesten des Plangebiets	
Boden-/ Kulturdenkmale	-	
Landwirtschaftliche Flurbilanz 2022	Teilbereiche 2 und 3 des BP sind mit „Vorrangflur“ gekennzeichnet, der höchsten Wertstufe der Flurbilanz	
Wasserschutz-, Quellenschutz- und Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahr	-	
Regionalplan 2025, Verband Region Karlsruhe	Ein kleiner Teil am Westrand des BP-Teilbereichs 3 liegt - im Regionalen Grünzug - im Vorranggebiet für die Landwirtschaft	

Flächennutzungsplan	Lage in gewerblicher Baufläche mit RRB, im Sondergebiet „Ver-eine“, Randbereich in Landwirtschaftlicher Fläche
Landschaftsplan 2005	In der Karte „Klimatisch bedeutsame Bereiche (11/2004)“ ist eine Kaltlustsammel- und -leitbahn“ dargestellt, Richtung Südwest
Altlasten	-
Sonstiges	-
3. Umweltauswirkungen / Einschätzung Konfliktpotenzial	
Arten-schutz	Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergab folgende planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen: Fledermäuse, Reptilien, sowie die europäischen Vogelarten (IB-Bla-ser 2023). Spalten und Höhlen der Obstbäume im Süden können Fledermäusen mindestens als Tagesverstecke dienen. In den Feldhecken sind Höhlenbäume nicht auszuschließen. Im Untersuchungsraum sind geeignete Strukturen für ein Vorkommen der streng geschützten Zaun- und Mauereidechse vorhanden. Freibrütende Vogelarten finden im Feldgehölz, in den Feldhecken und auf den Einzelbäumen geeignete Brut-plätze vor. Vor allem im Süden sind für Höhlenbrütende Vogelarten Strukturen vorhanden. Die saP ergab, dass durch die geplante Bebauung eine Betroffenheit von Fledermäusen, Zaun- und Mauereidechsen sowie europäischen Vogelarten möglich ist. (Wonnenberg 2026) „Nach fachgutachterlicher Prüfung und Beurteilung werden [jedoch] für die Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten euro-päischen Vogelarten durch das Vorhaben unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst“ (Wonnenberg 2026).
Schutzgut	Bestandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen der Planung
Mensch	Die Fläche beinhaltet teils ein bestehendes Gewerbegebiet. Trotz Wege, die durch das Plangebiet führen, ist es nicht zur Kurzzeiterholung eignet (ohne besondere Aufent-haltsqualität und Erholungswert). Es bestehen Vorbelastungen in Form von angrenzendem Gewerbegebiet, B 293 und Bahnlinie. Infrastruktur zur Erholung fehlt. Somit wird dieses Schutzgut mit geringer Bedeutung eingestuft.
Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Im Plangebiet befinden sich eine hochwertige Magerwiese, mittelwertige Wiesenflä-chen, Ruderalfluren und Gehölze sowie geringwertige gewerblich genutzte Flächen und Wege. Insgesamt wird die Baufläche mit einer mittleren Bedeutung eingestuft.
Boden im Teilbe-reich 1	Vorherrschende Böden im bestehenden Gewerbegebiet (<u>Teilbereich 1</u>): - unversiegelte Siedlungsböden - geringe Gesamtbewertung (1.00) sowie vollständig versiegelte Flächen ohne Bedeutung für dieses Schutzgut
Boden im Teilbe-reich 3	Vorherrschende Böden im <u>Teilbereich 3</u> : - Tiefes kalkreiches und kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen (e83) - keine hohe oder sehr hohe Wertigkeit als Standort für naturnahe Vegetation, wird da-her 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) - Pararendzina und Parabraunerde-Pararendzina aus Löss (e13) - keine hohe oder sehr hohe Wertigkeit als Standort für naturnahe Vegetation, wird da-her nicht in die Gesamtbewertung einbezogen - hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (3.0)

	- hohe Wertigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (3.0) - mittel bis hohe Schutzfunktion als Filter und Puffer für Schadstoffe (2.5) hohe Gesamtbewertung (3.00) Zusammenfassend wird die Bedeutung als hoch eingestuft.	
Wasser: Grund- wasser	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.	
Ober- flächen- gewässer	Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern. Südlich des Geltungsbereichs und südlich der Bahnlinie verläuft der „Kreuzgraben“ (LUBW 2026), ein Fließgewässer II. Ordnung.	
Klima / Luft	Es handelt sich zum einen um ein bestehendes Gewerbegebiet, das für dieses Schutzgut eine geringe Bedeutung hat. Zum anderen handelt es 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 sowie mit Zugehörigkeit zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem. Die Fließrichtung der Kaltluft wird Richtung Südwesten angezeigt. Dieser Offenlandbereich besitzt eine mittlere Bedeutung für dieses Schutzgut. Zusammenfassende Bewertung: geringe bis mittlere bioklimatischer Bedeutung.	
Land- schaft	Das Areal liegt im teils in einem Gewerbegebiet mit angeschlossenem RRB. Aufgrund der bestehenden Siedlungsnutzung wird dieser Teil nicht bewertet. Der restliche Bereich verfügt über eine mäßige Nutzungs-/ Artenvielfalt und wenige Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter. Daher wird es bezüglich Landschaftsbildwert mit mittlerer Bedeutung eingestuft.	
Kultur- / Sachgüter	-	
Vorbelas- tungen	Im Norden grenzt die B 293 an die geplante Baufläche an, im Süden die Bahn und im Osten ein Gewerbegebiet.	
Wechsel- wirkungen	Bedeutsame Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.	
4. Hinweise zu möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen		
Maßnahmen		Eignung für folgendes Schutzgut
Vollständige Beachtung der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wie insektenfreundliche Beleuchtung etc.		Tiere
Weitmöglicher Erhalt einzelner Bäume sowie der geschützten Hecken		Tiere / Pflanzen, Landschaft, Klima
Durchgrünung sowie Ortsrandeingrünung im Westen mit Hecken oder Streuobst		Tiere und Pflanzen, Landschaft, Klima
Dachbegrünung		Tiere und Pflanzen, Boden, Landschaft, Klima
schichtgerechte Lagerung, weitgehender Wiedereinbau des Bodens		Boden
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 Teilbereich 1			
Boden Teilbereich 3			
Wasser			
Klima / Luft			
Landschaft			
Kultur- und sonstige Sachgüter			
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung			
Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bisherige gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Die Erweiterung des RRB II wird auch ohne die vorliegende Planung fertiggestellt werden.			
Planungsempfehlungen/ Hinweise			
Das Erfordernis der geplanten Nutzung dieser für die Landwirtschaft hochbedeutenden Flächen der Vorrangflur ist grundsätzlich zu überprüfen. Da sie gem. Plansatz 5.3.2 des Landesentwicklungsplans nur in „unabweisbar notwendigem Umfang“ der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden dürfen, ist den Belangen der Landwirtschaft in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. <u>Geschützte Biotope</u> Im Rahmen des BP-Verfahrens ist zu prüfen, ob die geschützten FFH-Mähwiese im Südwesten der Baufläche erhalten werden kann. Ggfs. ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zu stellen. Das geschützte Biotop „Feldhecke In der näheren Furt südöstlich Gölshausen“ (Biotop-Nr. 169182150372) wird teilweise beeinträchtigt. Im Zuge des Verfahrens ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zu stellen, dessen Genehmigung vor Satzungsbeschluss vorliegen muss. <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> Im Jahr 2024 wurden faunistische Sonderuntersuchungen für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Wildbienen durchgeführt. Auf deren Basis hat eine artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplanverfahren ermitteln, 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 ist das Eingriffsrisiko aufgrund der mittleren Wertigkeiten beim Artenschutz und bei den Schutzgütern Tiere / Pflanzen, Klima / Luft, und Landschaft sowie den geringen Wertigkeiten bei den verbleibenden Schutzgütern mit mittel zu bewerten.			 