

## Teil B Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage)

### 1. Inhalt und Ziele der Bauleitpläne (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe a)

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

#### Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

<b>Planungsebene</b>	<b>Flächennutzungsplan für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim, Teilverwaltungsraum Crailsheim Änderungsverfahren 2018 – Änderung Nr. 01-2018</b>
<b>Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)</b>	Am südlichen Rand der Sauerbrunnensiedlung gelegene Feldgärten, ein ehemaliger Bolzplatz, ein Teilbereich eines Sportplatzes sowie eines Parkplatzes mit Feldgehölzen sollen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Änderungsgebiet 01-2018 erweitert die bereits vorhandene Sauerbrunnensiedlung.
<b>Art der Bebauung: (Ziele, Festsetzungen)</b>	Es ist vorgesehen ein allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Die GRZ des Plangebietes liegen zwischen 0,3 und 0,4, je nach Nutzungsschablone. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.
<b>Angaben zum Standort:</b>	Das Änderungsgebiet wird als naturräumliche Einheit „Hohenloher-Haller-Ebene“ geführt. Als potenzielle natürliche Vegetation können Buchenwälder angenommen werden. Im Süden grenzt ein Lärmschutzwahl sowie eine Gewerbegebiet an. Im Norden und Westen des Plangebietes schließen sich die bestehende Bebauung an, im Südosten ein Sportgelände und im Westen eine große Grünfläche.
<b>Erschließung:</b>	Die Erschließung erfolgt über die Brunnenstraße.
<b>Flächenbedarf:</b>	Das Änderungsgebiet weist eine Fläche von rund 2,8 ha auf.



## 2. Ziele des Umweltschutzes (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB Nr. 1 Buchstabe b)

### Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

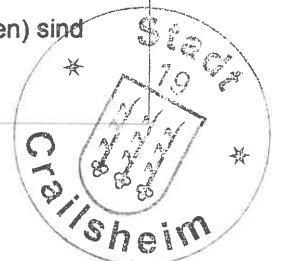
<b>Ziele des Umweltschutzes im BauGB</b>	<p>Laut §1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes sowie die Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter zu prüfen. Diese Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, erstellt von der Planungsgruppe Ökologie und Information (2018) wurde diesem Umweltbericht zugrunde gelegt.</p> <p>Laut Baugesetzbuch § 1a Umweltschützende Belange in der Abwägung gilt:</p> <p>(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p> <p>(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellung und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.</p>
<b>Ziele des Umweltschutzes im BNatSchG</b>	<p>Laut § 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p> <p>Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu stören oder zu beschädigen.</p>
<b>Ziele des Umweltschutzes im NatSchG Baden-Württemberg</b>	<p>Das geplante Vorhaben umfasst keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze (§ 30 BNatSchG, § 33-Biotop NatSchG Ba-Wü, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete).</p> <p>Die Entfernung zum nördlichen geschützten Biotop am Sauerbrunnenbach „Auwaldstreifen 'Roter Buck' NW Crailsheim“ (Nr. 168261270212) beträgt ca. 300 m.</p>
<b>Regionalplan Heilbronn-Franken</b>	<p>Dieser weist Crailsheim die Funktion eines Mittelzentrums zu. Das geplante Änderungsgebiet ist als sonstige Fläche ausgewiesen.</p>
<b>Landschaftsplan</b>	<p>Dieser weist das Gebiet als Dauergartengebiet aus.</p>



### 3. Beschreibung der unmittelbaren Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB, Nr. 2)

#### Beschreibung und Bewertung des momentanen Umweltzustands - Basisszenario

Schutzgut oder Funktion	Kurzbeschreibung	Kurzbewertung und Flächenverteilung (m <sup>2</sup> )
Tiere und Pflanzen	Fettwiese mittlerer Standorte;	mittlere Bedeutung, 49.400 P., ca. 3.800 m <sup>2</sup>
	Fettwiese, artenreiche Ausbildung	mittlere Bedeutung, 34.500 P., ca. 2.300 m <sup>2</sup>
	Gebüsch mittlerer Standorte (geschnitten)	mittlere Bedeutung, 19.800 P., ca. 1.800 m <sup>2</sup>
	Gebüsch mittlerer Standorte (Eingrünung)	mittlere Bedeutung, 21.750 P., ca. 1.450 m <sup>2</sup>
	Schlehengebüsch	mittlere Bedeutung, 750 P., ca. 50 m <sup>2</sup>
	Feldgarten offen gelassen (Brache)	geringe Bedeutung, 56.000 P., ca. 8.000 m <sup>2</sup>
	Grasweg	geringe Bedeutung, 7.200 P., ca. 1.200 m <sup>2</sup>
	Trittpflanzenbestand (Hühnerhof) Feldgarten (teilw. Garten-/Gewächshaus) Zierrasen	Sehr geringe Bedeutung, 34.000 P., ca. 8.500 m <sup>2</sup>
	Verkehrsgrün und Verkehrsflächen; Schotterweg, Parkplatz	Sehr geringe Bedeutung, 1.500 P., ca. 900 m <sup>2</sup>
		Summe: 28.800 m <sup>2</sup>
	Summe: 224.900 P.	
Schutzgebiete	<p>Das geplante Vorhaben umfasst keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze (§ 30 BNatSchG, § 33-Biotop NatSchG Ba-Wü, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete).</p> <p>Die Entfernung zum nördlichen geschützten Biotop am Sauerbrunnenbach „Auwaldstreifen 'Roter Buck' NW Crailsheim“ (Nr. 168261270212) beträgt ca. 300 m.</p>	
Wirkungsgefüge und Biodiversität	<p>Durch Besiedlung, Gewerbenutzung und Feldgärten und hieraus folgende Nutzungen ist die Biodiversität im Geltungsbereich geringer als im Umland. Die Biodiversität wird im Planbereich insgesamt mit mittlerer Bedeutung eingestuft. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen durch die Planung wird als mittel eingestuft.</p>	
besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG	<p>Besonders geschützte Arten sind betroffen: alle Vögel.</p> <p>Streng geschützte Arten (Fledermäuse, Haselmaus und Zauneidechsen) sind nicht betroffen.</p>	

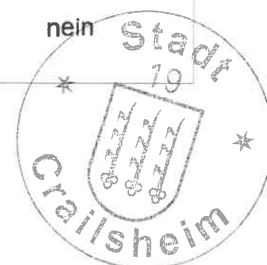


<b>Boden und Fläche</b>	<p>Das Änderungsgebiet besteht aus Gipskeuperformationen sowie Terrassensedimente und Umlagerungs- und Verwitterungsbildungen.</p> <p>Bewertete Bodenfunktionen:          Natürliche Bodenfruchtbarkeit NB          Ausgleichskörper im Wasserkreislauf AW          Filter und Puffer für Schadstoffe FP          Standort für natürliche Vegetation SV</p>	<p>Gesamtbewertung: 2,17 (=mittlere Leistungsfähigkeit)0</p> <p>Vegetationsflächen: ca. 25.900 m<sup>2</sup>          56.200 P.          Befestigte Flächen: ca. 2.100 m<sup>2</sup> =0 P.</p>
<b>Wasser</b>	<p>hydrogeologische Einheit: Gipskeuper</p> <p>Durchlässigkeit: gering bis mäßig</p> <p>Keine Schutzgebiete betroffen</p>	<p>Geringe bis mittlere Bedeutung          ca. 2,8 ha</p>
<b>Klima/Luft</b>	<p>Das Areal wird als innerstädtische Grünfläche mit klimatisch ausgleichender Funktion eingestuft. Empfindlichkeit ggü. Nutzungsänderung.</p>	<p>Stufe 3 – mittlere Bedeutung          ca. 2,8 ha</p>
<b>Landschaft Erholung</b>	<p>Das Plangebiet stellt ein Offenlandbiotop mit überwiegend Feldgartennutzung dar. Es besitzt aufgrund seiner anthropogenen Überformung eine geringe Naturnähe. Allerdings sind landwirtschaftlich geprägte Fluren für die Eigenart dieser Landschaft bedeutsam. Bolz- und Sportflächen dienen der Erholung. Vorbelastung durch Lärmschutzwall.</p>	<p>Stufe 3 – mittlere Bedeutung (Gesamtbewertung)          ca. 2,8 ha</p>
<b>Mensch Risiken für die menschliche Gesundheit Bevölkerung</b>	<p>Die maßgeblichen Aspekte für die menschliche Gesundheit sind unter anderem Lärm, Schadstoffe, Ruß, Staub oder Elektrosmog.</p> <p>Umgebungsärmkartierung: keine Relevanz. geringe Vorbelastung. Sportflächen, Erholungsflächen vorhanden.</p>	<p>Hohe Bedeutung (Sport und Erholung)          ca. 2,8 ha</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	keine vorhanden	ohne Bedeutung
<b>Sonstige Belange</b>	Nicht relevant (Die Einzelheiten können dem Text Kapitel 4.10 entnommen werden)	Ohne Bedeutung



### Entwicklungsprognose der Umwelt bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (erheblich beeinflusste Schutzgüter) oder: Betroffenheit der Schutzgüter

Schutzgut	Bemerkung	erheblich betroffen
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Verlust von Fettwiesen, Feldgarten, Gebüsch, Graswegen. Umgestaltung zu Gebäuden, Verkehrsflächen, Spielplatz	ja
<b>Schutzgebiete</b>	Im Änderungsgebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.	nein
<b>Wirkungsgefüge und Biodiversität</b>	Gehölze werden gerodet, Kompensation durch Neupflanzungen. Vorbelastung vorhanden	nein
<b>besonderer Artenschutz § 44 BNatSchG</b>	Besonders geschützte Arten sind betroffen: alle Vögel. Streng geschützte Arten (Fledermäuse, Haselmaus und Zauneidechsen) sind nicht betroffen.	ja nein
<b>Boden und Fläche</b>	Das Gebiet besteht aus Böden mit mittlerer Funktionserfüllung: Gesamtbewertung: 2,17 (=mittlere Leistungsfähigkeit). Ein Teil (2.100 m <sup>2</sup> ) ist bereits versiegelt und ohne Funktion. Mit einer Neuversiegelung von ca. 14.000 m <sup>2</sup> ist zu rechnen, hierbei gehen die Bodenfunktionen verloren. Vegetationsflächen: ca. 11.800 m <sup>2</sup> behalten die Bodenfunktionen.	ja
<b>Wasser</b>	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Neubebauung bedeutet großflächige Versiegelung und in der Folge die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit die Reduzierung der Grundwasserneubildung Neuversiegelung (ca. 14.000 m <sup>2</sup> ). Vegetationsflächen inkl. Tiefgaragenbegrünung: ~ 11.800 m <sup>2</sup> .	nein ja
<b>Klima/Luft</b>	Das Schutzgut erfährt eine Beeinträchtigung durch die Versiegelung auf einer ca. 14.000 m <sup>2</sup> großen Fläche, die bisher als innerörtliche Grünfläche mit Klimafunktion fungierte.	ja
<b>Landschaft/ Erholung</b>	Die Umstrukturierung in ein allgemeines Wohngebiet bedeutet eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholung, da Sportflächen und Feldgärten beansprucht werden. Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben bestehen.	ja
<b>Mensch Menschliche Gesundheit Bevölkerung</b>	Die vorgeschlagene Ausweisung eines Wohngebietes bedeutet eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch, da Sportflächen und Feldgärten beansprucht werden. Das Verkehrsaufkommen durch die Besiedlung wird sich erhöhen, die Lärm- und Verkehrsbelastung einer Wohnstraße entsprechen. Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben bestehen. Vom Änderungsgebiet geht kein Risiko für die Bevölkerung aus, auch wirkt kein Risikofaktor auf die künftigen Bewohner ein.	Ja



<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kultur- und Sachgüter sind nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden.	nein
<b>Sonstige Belange und deren Auswirkungen</b>	Nicht relevant (Die Einzelheiten können dem Text Kapitel 4.10 entnommen werden)	nein

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Ohne die Entwicklung des Änderungsgebietes würden die Flächen weiterhin überwiegend als Feldgärten und Erholungs- und Sportflächen genutzt.

### Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

#### Bau-, Betriebs- und anlagenbedingt

Schutzgut	Art der Maßnahme
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<p>Vermeidungsmaßnahme: Rodungen von Gehölzen oder Räumung von Brachflächen erfolgt außerhalb des Vegetationszeit und Brutzeitraums zwischen Oktober und Februar</p> <p>Minimierungsmaßnahme – Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern. Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von etwa 20 cm vorgesehen (siehe auch Schutzgut Wasser)</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Verwendung von UV-freier, insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-Beleuchtung oder Natriumniederdrucklampen)</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Gehölzauswahl - Verwendung heimischer Arten</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: Pflanzung hochstämmiger Laubbäume entlang der Straßen und in Grünflächen</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: Pflanzgebot für Hecken (pfg)</p> <p>Artenschutzmaßnahme: Nisthilfen Vögel (Sperling und Höhlenbrüter)</p> <p>Außerhalb des Änderungsgebietes sind weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Biotopfunktion erforderlich, um das prognostizierte Kompensationsdefizit mit 106.400 Biotopwertpunkten auszugleichen. (Ökokonto)</p>
<b>Schutzgebiete</b>	Nicht relevant
<b>Wirkungsgefüge und Biodiversität</b>	Nicht relevant
<b>besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG</b>	<p>Artenschutzmaßnahme: 10 Nisthilfen für Ausgleichsmaßnahmen Vögel (Sperling und Höhlenbrüter)</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Verwendung von UV-freier, insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-Beleuchtung oder Natriumniederdrucklampen)</p> <p>Keine CEF-Maßnahmen erforderlich</p>



<b>Boden und Fläche</b>	<p>Vermeidungsmaßnahme: Sachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden (während der Bauphase)</p> <p>Ausgleichsmaßnahme (planextern): Außerhalb des Baugebietes sind weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Bodenfunktion erforderlich, um das Defizit von 27.600 Ökopunkten zu kompensieren. Ökokonto</p>
<b>Wasser</b>	<p>Minimierungsmaßnahme – Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern</p> <p>Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von etwa 20 cm vorgesehen.</p> <p>Minimierungsmaßnahme – Retentionszisternen: Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu erfassen.</p>
<b>Klima/Luft</b>	<p>Ausgleichsmaßnahme: Pflanzung hochstämmiger Laubbäume entlang der Straßen und in Grünflächen</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: Pflanzgebot für Hecken (pfg),</p> <p>Minimierungsmaßnahme – Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern</p>
<b>Landschaft/ Erholung</b>	<p>Ausgleichsmaßnahme: Pflanzung hochstämmiger Laubbäume entlang der Straßen und in Grünflächen</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: Pflanzgebot für Hecken (pfg),</p> <p>Minimierungsmaßnahme – Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern</p>
<b>Mensch Menschliche Gesundheit Bevölkerung</b>	<p>Ein Lärmgutachten ergab keinen Maßnahmenbedarf.</p> <p>Erhalt von Wegeverbindungen in die freie Landschaft.</p> <p>Erhalt von Sportanlagen trotz Beanspruchung eines Teilareals.</p> <p>Alternative zu den Feldgärten wird empfohlen.</p> <p>Risiken für die Bevölkerung bestehen nicht.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	-
<b>Sonstige Belange und deren Auswirkungen</b>	<p>Nicht relevant (Die Einzelheiten können dem Text Kapitel 4.10 entnommen werden)</p>

#### 4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe d)

<b>Standortalternativen</b>	<p>Entwicklung von Wohnbauflächen wurde im Flächenentwicklungskonzept 2011 für Crailsheim geprüft. Aus den Gebietsvorschlägen wurde das Änderungsgebiet 01-2018 ausgewählt..</p>
<b>Alternative Baukonzepte</b>	<p>Wurden nicht betrachtet</p>



## 5. Ergänzungen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3)

Es standen folgende Datengrundlagen zur Verfügung:

Allgemeine Datengrundlagen:

Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Wohnentwicklungskonzept der Stadt Crailsheim, Geologische Karte, Regionalplan, Internetportale der LUBW insbesondere die Datenbanken Wisia, Nafaweb, ZAK (Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg), Daten und Kartendienst; Aussagen orts- und fachkundiger Personen,

Bodenfunktionsbewertung des LGRB für die Stadt Crailsheim,

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Gebiet Sauerbrunnen, 2016

Gebietsbezogene Grundlagen: Ortsbegehung und Bestandskartierung (2017 Eigenerhebung)

Bebauungsplan „Sauerbrunnen 5. Änderung“, Entwurf, arP, Stuttgart, 10.11.2017

Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse: keine

**Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (MONITORING)**

nicht erforderlich

## 6. Zusammenfassung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe c)

Für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes als Abrundung zur bestehenden Sauerbrunnensiedlung ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Hierzu wurde die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, die betroffenen Schutzgüter bewertet und ein Maßnahmenkonzept entwickelt-

Das Änderungsgebiet 01-2018 ist mit Feldgärten bestanden, von denen eine Reihe bereits aufgegeben wurde. Weiterhin ist ein ehemaliger Bolzplatz vorhanden sowie eine Sportfläche und ein Parkplatz. Hecken durchziehen das Areal und grünen das Sportgelände ein. Schutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. sind nicht betroffen.

Die Planung zieht Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Fläche, Mensch, Landschaft, Wasser und Klima nach sich. Nach Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. Dachbegrünung, Durchgrünung, Pflanzgebote) verbleibt ein Kompensationsdefizit, das planextern ausgeglichen werden muss. Das Verkehrs- und Lärmaufkommen wird signifikant zunehmen, entspricht dem eines Wohnweges und erfordert keine Maßnahmen. Für den Verlust von Feldgärten werden Ersatzflächen angeregt (Schutzgut Mensch).

**Verbleibender Kompensationsbedarf aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:**

Schutzgut Arten und Biotope ca. 106.400 P.

Schutzgut Boden ca. 27.600 P.

**Summe: ca. 134.000 P.**

Die erforderlichen Maßnahmen werden aus dem Ökokonto entwickelt.

## 7. Feststellung der UVP-Pflicht/Screening: --

Crailsheim, den 20. August 2018

