

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

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach neuem Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Am südlichen Rand der Sauerbrunnensiedlung gelegene Feldgärten, ein ehemaliger Bolzplatz, ein Teilbereich eines Sportplatzes sowie eines Parkplatzes mit Feldgehölzen sollen als allgemeines Wohngebiet „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ ausgewiesen werden. Das Plangebiet erweitert die bereits vorhandene Sauerbrunnensiedlung.
Art der Bebauung: (Ziele, Festsetzungen)	Es ist vorgesehen ein allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Die GRZ des Plangebiets 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.
Angaben zum Standort:	Das Bearbeitungsgebiet wird als naturräumliche Einheit „Hohenloher-Haller-Ebene“ geführt. Als potenzielle natürliche Vegetation können Buchenwälder angenommen werden. Im Süden grenzt ein Lärmschutzwall 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.
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über die Brunnenstraße.
Flächenbedarf:	Das Plangebiet 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

Ziele des Umweltschutzes im BauGB	<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 (2017) 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>
Ziele des Umweltschutzes im BNatSchG	<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 Zufluchtstätten zu stören oder zu beschädigen.</p>
Ziele des Umweltschutzes im NatSchG Baden-Württemberg	<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>
Regionalplan Heilbronn-Franken	<p>Dieser weist Crailsheim die Funktion eines Mittelzentrums zu. Das geplante Baugebiet ist als Dauergartengebiet ausgewiesen.</p>
Landschaftsplan	<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

Schutzgut oder Funktion	Kurzbeschreibung	Kurzbewertung und Flächenverteilung (m ²)
Tiere und Pflanzen	Fettwiese mittlerer Standorte;	mittlere Bedeutung, 49.400 P., ca. 3.800 m ²
	Fettwiese, artenreiche Ausbildung	mittlere Bedeutung, 34.500 P., ca. 2.300 m ²
	Gebüsch mittlerer Standorte (geschnitten)	mittlere Bedeutung, 19.800 P., ca. 1.800 m ²
	Gebüsch mittlerer Standorte (Eingrünung)	mittlere Bedeutung, 21.750 P., ca. 1.450 m ²
	Schlehengebüsch	mittlere Bedeutung, 750 P., ca. 50 m ²
	Feldgarten offen gelassen (Brache)	geringe Bedeutung, 56.000 P., ca. 8.000 m ²
	Grasweg	geringe Bedeutung, 7.200 P., ca. 1.200 m ²
	Trittpflanzenbestand (Hühnerhof) Feldgarten (teilw. Garten-/Gewächshaus) Zierrasen Verkehrsgrün und Verkehrsflächen; Schotterweg, Parkplatz	Sehr geringe Bedeutung, 34.000 P., ca. 8.500 m ² Sehr geringe Bedeutung, 1.500 P., ca. 900 m ²
Schutzgebiete	Das geplante Vorhaben umfasst keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze (§ 30 BNatSchG, § 33-Biotop NatSchG Ba-Wü, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete).	
	Die Entfernung zum nördlichen geschützten Biotop am Sauerbrunnenbach „Auwaldstreifen 'Roter Buck' NW Crailsheim“ (Nr. 168261270212) beträgt ca. 300 m.	
Wirkungsgefüge und Biodiversität	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.	

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>	
Boden	<p>Das Plangebiet 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 m² 56.203 P.</p> <p>Befestigte Flächen: ca. 2.100 m² =0 P.</p>
Wasser	<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>
Klima/Luft	<p>Das Areal wird als innerstädtische Grünfläche mit klimatisch ausgleichender Funktion eingestuft.</p> <p>Empfindlichkeit ggü. Nutzungsänderung.</p>	<p>Stufe 3 – mittlere Bedeutung ca. 2,8 ha</p>
Landschaftsbild/ Erholung	<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 ca. 2,8 ha</p>
Mensch	<p>Die maßgeblichen Aspekte für die menschliche Gesundheit sind unter anderem Lärm, Schadstoffe, Russ, Staub oder Elektromog.</p> <p>Umgebungslärmkartierung: keine Relevanz. geringe Vorbelastung.</p> <p>Sportflächen, Erholungsflächen vorhanden.</p>	<p>Hohe Bedeutung (Sport und Erholung) ca. 2,8 ha</p>
Kultur- und Sachgüter	keine vorhanden	ohne Bedeutung

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

Schutzgut	Bemerkung	erheblich betroffen
Tiere und Pflanzen	Verlust von Fettwiesen, Feldgarten, Gebüsch, Graswegen. Umgestaltung zu Gebäuden, Verkehrsflächen, Spielplatz	ja
Schutzgebiete	Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.	nein
Wirkungsgefüge und Biodiversität	Gehölze werden gerodet, Kompensation durch Neupflanzungen. Vorbelastung vorhanden	nein
besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG	Besonders geschützte Arten sind betroffen: alle Vögel. Streng geschützte Arten (Fledermäuse, Haselmaus und Zauneidechsen) sind nicht betroffen.	ja nein
Boden	Das Gebiet besteht aus Böden mit mittlerer Funktionserfüllung: Gesamtbewertung: 2,17 (=mittlere Leistungsfähigkeit). Ein Teil (2.100 m ²) ist bereits versiegelt und ohne Funktion. Mit einer Neuversiegelung von ca. 14.000 m ² ist zu rechnen, hierbei gehen die Bodenfunktionen verloren. Vegetationsflächen: ca. 11.800 m ² behalten die Bodenfunktionen.	ja
Wasser	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 ²). Vegetationsflächen inkl. Tiefgaragenbegrünung: ~ 11.800 m ² .	nein ja
Klima/Luft	Das Schutzgut erfährt eine Beeinträchtigung durch die Versiegelung auf einer ca. 14.000 m ² großen Fläche, die bisher als innerörtliche Grünfläche mit Klimafunktion fungierte.	ja
Landschaftsbild/ Erholung	Die vorgeschlagene Bebauung bedeutet eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, da Sportflächen und Feldgärten beansprucht werden. Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben bestehen.	ja
Mensch	Die vorgeschlagene Bebauung 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.	ja
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden.	nein

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

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

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bau-, Betriebs- und anlagenbedingt

Schutzgut	Art der Maßnahme
<p>Tiere und Pflanzen</p>	<p>Vermeidungsmaßnahme V 1: Rodungen von Gehölzen oder Räumung von Brachflächen erfolgt außerhalb des Vegetationszeit und Brutzeitraums zwischen Oktober und Februar</p> <p>Minimierungsmaßnahme M 1 – Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern. Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von etwa 20 cm einzubauen und dauerhaft zu unterhalten. (siehe auch Schutzgut Wasser)</p> <p>Minimierungsmaßnahme M 2: Verwendung von UV-freier, insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-Beleuchtung oder Natriumniederdrucklampen)</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Gehölzauswahl - Verwendung heimischer Arten</p> <p>Ausgleichsmaßnahme A 1: Pflanzung hochstämmiger Laubbäume entlang der Straßen und in Grünflächen (insgesamt 42 St.) lt. Pflanzliste</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: A 2 Pflanzgebot für Hecken (pfg), lt. Pflanzliste</p> <p>Artenschutzmaßnahme A 3: 10 Nisthilfen für Ausgleichsmaßnahmen Vögel (Sperling und Höhlenbrüter)</p> <p>Außerhalb des Baugebietes sind weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Biotopfunktion erforderlich, um das Kompensationsdefizit mit 106.400 Biotopwertpunkten auszugleichen. (Ökokonto)</p>
<p>Schutzgebiete</p>	<p>Nicht relevant</p>
<p>Wirkungsgefüge und Biodiversität</p>	<p>Nicht relevant</p>
<p>besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG</p>	<p>Artenschutzmaßnahme A 3: 10 Nisthilfen für Ausgleichsmaßnahmen Vögel (Sperling und Höhlenbrüter)</p> <p>Minimierungsmaßnahme M 2: Verwendung von UV-freier, insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-Beleuchtung oder Natriumniederdrucklampen)</p> <p>Keine CEF-Maßnahmen erforderlich</p>

Boden	<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 27.606 Ökopunkten zu kompensieren. Ökokonto</p>
Wasser	<p>Minimierungsmaßnahme M 1 – Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern</p> <p>Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von etwa 20 cm einzubauen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Minimierungsmaßnahme M 3 – Retentionszisternen: Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu erfassen, die mindestens ein Fassungsvermögen von 4 m³ aufweisen.</p>
Klima/Luft	<p>Ausgleichsmaßnahme A 1: Pflanzung hochstämmiger Laubbäume entlang der Straßen und in Grünflächen (insgesamt 42 St.) lt. Pflanzliste</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: A 2 Pflanzgebot für Hecken (pfg), lt. Pflanzliste</p> <p>Minimierungsmaßnahme M 1 – Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern</p>
Landschaftsbild/ Erholung	<p>Ausgleichsmaßnahme A 1: Pflanzung hochstämmiger Laubbäume entlang der Straßen und in Grünflächen (insgesamt 42 St.) lt. Pflanzliste</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: A 2 Pflanzgebot für Hecken (pfg), lt. Pflanzliste</p> <p>Minimierungsmaßnahme M 1 – Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern</p>
Mensch	<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>
Kultur- und Sachgüter	-

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

Standortalternativen	Wurden nicht betrachtet.
Alternative Baukonzepte	Wurden nicht betrachtet

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

Es standen folgende Datengrundlagen zur Verfügung:

Allgemeine Datengrundlagen:

Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, 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 Bestandeskartierung am Juni 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 in der Sauerbrunnensiedlung wurde die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, die betroffenen Schutzgüter bewertet und ein Maßnahmenkonzept entwickelt-

Das Planungsgebiet ist derzeit mit Feldgärten bestanden, von denen eine Reihe bereits aufgegeben wurde. Weiterhin ist ein ehemaliger Bolzplatz vorhanden sowie eine Sportfläche und ein geschotterter 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, Mensch, Landschaftsbild, Wasser und Klima nach sich. Nach Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. Dachbegrünung, Durchgrünung, Pflanzgebote) verbleibt ein Kompensationsdefizit, das planextern ausgeglichen werden muss. 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. 27.606 P.
Summe:	ca. 134.006 P.

Die erforderlichen Maßnahmen werden aus dem Ökokonto entwickelt.

7. Feststellung der UVP-Pflicht/Screening

--

Crailsheim, den 20. April 2018