

**Umweltbericht**

**zur Bebauungsplanung**

**„Pferdeklinik Buch“**

**in Buch, Crailsheim**

**incl. Biotoptypenkartierung**

**und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**



# Umweltbericht

## zur Bebauungsplanung

„Pferdeklinik Buch“  
in Buch, Crailsheim

inklusive Biotoptypenkartierung  
und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

**Auftraggeber:** **Stadtverwaltung Crailsheim**

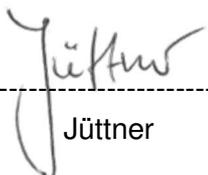
Marktplatz 1  
74564 Crailsheim  
Telefon: 07951/403-0  
Fax: 07951/403-400  
info@crailsheim.de  
www.crailsheim.de

**Auftragnehmer:** **Büro für Umweltplanung  
Katharina Jüttner**

Kupferhof 1  
74582 Gerabronn  
Tel. 07952 / 5603  
info@umweltplanung-juettner.de

**Bearbeitung:** **Katharina Jüttner** (Dipl. Landschaftsplanerin)

gefertigt: Kupferhof, den 12.07.2024

  
-----  
Jüttner

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	5
<b>1 a</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b> .....	5
<b>1 b</b>	<b>Grundlagen</b> .....	5
1 b 1	Rechtsgrundlagen	5
1 b 2	Arbeitsgrundlagen und Fachplanungen	6
1 b 3	Ziele des Umweltschutzes	6
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)</b> .....	6
<b>2 a</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB)</b> .....	6
2 a 1	Untersuchungsrahmen	6
2 a 2	Tiere, Pflanzen,	8
2 a 3	Fläche, Boden	12
2 a 4	Wasser	14
2 a 5	Luft, Klima	15
2 a 6	Wechselwirkungen	15
2 a 7	Landschaft	15
2 a 8	Natura 2000-, Schutzgebiete	16
2 a 9	Mensch, Gesundheit	16
2 a 10	Kultur- & Sachgüter	16
2 a 11	Emissionen	17
2 a 12	Erneuerbare Energien	17
2 a 13	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
<b>2 b</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB) bei Durchführung der Planung</b> .....	18
2 b 1	Umsetzung der Planung	18
2 b 2	Tiere, Pflanzen,	19
2 b 3	Fläche, Boden	20
2 b 4	Wasser	20
2 b 5	Luft, Klima	20
2 b 6	Wechselwirkungen	20
2 b 7	Landschaft	21
2 b 8	Natura 2000-, Schutzgebiete	21
2 b 9	Mensch, Gesundheit	21
2 b 10	Kultur- & Sachgüter	21
2 a 11	Emissionen	21
2 b 12	Erneuerbare Energien	21
2 b 13	Benachbarte Plangebiete	21

<b>2 c</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen in Bau- und Betriebsphase .....</b>	<b>22</b>
2 c 1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	22
2 c 2	Unvermeidbare Beeinträchtigungen & Ausgleichsmaßnahmen	22
2 c 3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	23
2 c 4	Monitoring	26
<b>2 d</b>	<b>Alternativenprüfung .....</b>	<b>26</b>
<b>2 e</b>	<b>Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen .....</b>	<b>27</b>
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>27</b>
<b>3 a</b>	<b>Angewandte Untersuchungs- &amp; Bewertungsverfahren bei der Umweltprüfung.....</b>	<b>27</b>
<b>3 b</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>28</b>
<b>3 c</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>28</b>
<b>3 d</b>	<b>Quellen, Literatur .....</b>	<b>29</b>

## **1 Einleitung**

### **1 a Beschreibung des Vorhabens**

Im Norden von Buch, einem Teilort der Stadt Crailsheim, ist die Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes - SO- Pferdeklinik / Gebäude im Rahmen der Bebauungsplanung „Pferdeklinik Buch“ im Bereich einer ehemaligen Hofstelle in einer Größe von knapp 2,5 ha vorgesehen.

Bei dem Bereich der Planfläche handelt es sich aktuell um Grünland sowie ehemaligen und aktuellen Gebäude und Wegflächen und einzelnen Gehölzen.

Südwestlich grenzen Bebauungen der Ortschaft Buch an die Planfläche an, ansonsten als Acker- und Grünflächen genutzte landwirtschaftliche Offenlandflächen.

Für die Bebauungsplanung sind die Erstellung eines Umweltberichtes sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig.

### **1 b Grundlagen**

#### **1 b 1 Rechtsgrundlagen**

- Für Bauleitpläne muss im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt werden (Art. 5 und Anlage 1 der europäischen SUP-Richtlinie sowie § 2 Abs. 4, § 2a, Anlage zu § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), Novellierung vom 12. Mai 2017 (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.).
- Nach § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten, unselbstständigen Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf (§ 2a BauGB), dessen wesentlichen Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4 c BauGB und Anlage 1 der SUP-Richtlinie)
- In den § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 2 Abs. 1 BNatSchG sind die grundsätzlichen Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes genannt, die in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als sogenannte Schutzgüter zu berücksichtigen und zu bewerten sind.

## **1 b 2 Arbeitsgrundlagen und Fachplanungen**

Folgende Planwerke und Arbeiten sind Grundlage des Umweltberichtes:

- Bebauungsplan Baugebiet Pferdeklinik Buch Nr. H-2022-1B (Stadt Crailsheim, Stand 27.03.2024),
- Genehmigungsplan Neubau Pferdeklinik (Architektur Schneider Ilshofen, 31.01.2024),
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauungsplanung „Pferdeklinik Buch“ (GEKOPLAN, 26.10.2022),
- Fortschreibung Landschaftsplan, vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach (Schmid, Treiber und Partner, 14.09.2011),
- Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (Stadt Crailsheim, 01.10.1993 und Fortschreibungen),
- Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Satzungsbeschluss 27.06.2006 incl. Erweiterungen).

## **1 b 3 Ziele des Umweltschutzes in den Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind**

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan wird die ehemalige Gebäudefläche im Südwesten der Planfläche als Aussiedlerhofstelle ausgewiesen, die übrigen Flächen sind unbeplantes Offenland.

### **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist die Fläche als Verdichtungsbereich im ländlichen Raum / Vorranggebiet Regionale Entwicklungsachse aus.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)**

### **2 a Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB)**

#### **2 a 1 Untersuchungsrahmen**

Das Plangebiet in einer Größe von knapp 2,5 ha befindet sich im nordöstlichen Anschluss an die Ortschaft Buch.

Die Größe des Untersuchungsraumes variiert in Abhängigkeit der zu untersuchenden Schutzgüter. Über die Grenzen des Plangebiets hinausreichende Wirkungsmöglichkeiten sind bei den folgenden Aspekten zu erwarten: Ortsbild, Landschaftsbild, Bodenversiegelung und Wasserhaushalt, Emissionen sowie Klima / Luft.

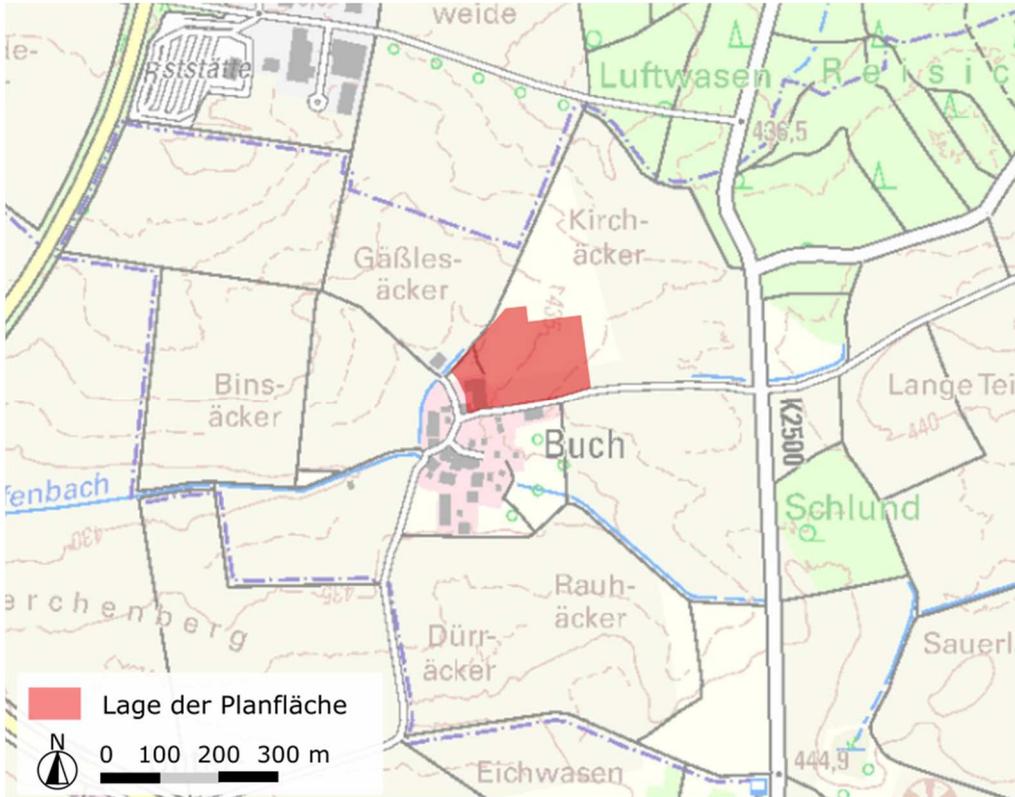


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Kartengrundlage digitale topographische Karte)



Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes (Kartengrundlage Luftbild)

## 2 a 2 Tiere, Pflanzen

### Fauna

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Pferdeklinik Buch“ wurden 2022 die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse sowie der Schmetterlinge und Falter untersucht.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden 7 Brutvogelarten im Plangebiet festgestellt, davon als besonders planungsrelevante Art die Rauchschwalbe

Außerdem wurden Einzelruhestätten von Zwergfledermäusen im Bereich der Gebäude nachgewiesen.

Im Rahmen der Untersuchungen ergaben sich auch keine weiteren Hinweise auf Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (§ 15 BNatSchG).

Die Planfläche ist als Wildtierkorridor nicht von Bedeutung.

### Flora, Biotoptypen

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte am 21.02.2024.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell folgende Biotoptypen:

Biotop- typennr.	Name	Fläche in m <sup>2</sup>
33.41 / 33.52	Fettwiese / Fettweide mittlerer Standorte	22.671
45.20b	Baumreihen, Baumgruppen auf mittelwertigen Biotoptypen	-
60.10 / 60.21	Von Bauwerken bestandene Flächen, Weg oder Platz versiegelt	2.000

Beschreibung der Biotoptypen:

#### **33.41 / 33.52 Fettwiese mittlerer Standorte / Fettweide mittlerer Standorte**

Knapp 2,3 ha der Gesamtfläche sind Fettwiesen / Fettweiden mittlerer Standorte. Die Bestände sind dicht und von Arten der typischen Glatthaferwiesen sowie zusätzlich bereichsweise Weidezeigern, bereichsweise auch ruderalen Arten geprägt. Auf Grund laufender Abrissarbeiten war die Fläche zum Aufnahmezeitpunkt stark zerfahren.

Die Flächen sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

#### **45.20b Baumreihen, Baumgruppen auf mittelwertigen Biotoptypen**

Im Nordosten stockt eine insgesamt 50 m lange Baureihe aus Birken und Kirschen im Übergangsstadium zu einer lichten Feldhecke, die mit 25 m im Bereich der Planfläche liegt. Im Südosten um die ehemaligen Gebäude stockten Obstgehölze, die zum Aufnahmezeitpunkt jedoch nicht mehr existierten und aus den Luftbilddaten und den Angaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung rekonstruiert wurden.

Die Gehölze werten die Bestände naturschutzfachlich auf.

### **60.10 / 60.21 Von Bauwerken bestandene Flächen / Weg oder Platz versiegelt**

Auf 0,2 ha befanden bzw. befinden sich Gebäude und versiegelte Stell- und Wegflächen im Bereich der Planfläche. Das alte Wohnhaus, Stall und Scheunengebäude im Südwesten der Fläche waren zum Aufnahmezeitpunkt rückgebaut, kleinere Lagergebäude befinden sich noch in der Planfläche. Eine genauere Ausdifferenzierung der Belege der Weg- und Stellflächen um die ehemaligen Hofgebäude war im Rahmen der Aufnahme nicht möglich und wurde überschlägig den versiegelten Flächen zugeschlagen.

Die Gebäude und Wegflächen sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Zusammenhang mit der Biotypenaufnahme nicht festgestellt.





Abb. 3-5: Blicke über das Plangebiet von Süden aus gesehen



Abb. 6: Biotoptypen im Bereich des Plangebietes (Kartengrundlage Luftbild)

### Geschützte Biotope und Lebensraumtypen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope und Lebensraumtypen.

470 m östlich befindet sich die als gesetzlich geschütztes Biotop erfasste „Feldhecke W Triensbach“ Biotop Nr. 168251270656.



Abb. 7: gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage Luftbild)

### Biotopverbund

Für den Biotopverbund sind die Flächen nicht von Bedeutung.

### Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden 750 m südöstlich und 910 m südöstlich der Planfläche die flächenhaften Naturdenkmale „Feuchtgebiet im Gewinn Eichwald“, Schutzgebietsnummer 81270140085 und „Gipsdoline bei Triensbach“, Schutzgebietsnummer 81270140050 sowie 1,1 km südöstlich das als flächenhaftes Naturdenkmal erfasste „Feuchtgebiet im Gewinn Rainholz“ Schutzgebietsnummer 81270140080.

Das Naturdenkmal „1 Eiche im Eichwasen“, Schutzgebietsnummer 81270430010 liegt in 800 m südlicher Entfernung.



Abb. 8: Naturdenkmale im Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage Luftbild)

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" wird insgesamt betrachtet als mittel eingestuft.

### **2 a 3 Fläche, Boden**

Für das Schutzgut Boden wird entsprechend des Bodenschutzgesetzes die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Pufferwirkungen für Schadstoffe sowie der Standort für die natürliche Vegetation betrachtet. Die genannten Funktionen werden jeweils einzeln bewertet.

#### **Geologie und Böden, Topographie**

Bei dem Boden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Pseudogley-Parabraunerde und Pelosol-Parabraunerde aus Fließerden und zu geringem Anteil im Norden um Mittel und mäßig tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium.

Die relativ ebene Fläche befindet sich auf 435 m ü. N.N. und war auf einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> befestigt.

Altlasten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

### **Funktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit**

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des vorkommenden Bodens ist im unversiegelten Bereich mittel bis hoch.

### **Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt**

Boden kann je nach Bodenart, Vegetation, Hangneigung und Grundwasserstand unterschiedlich viel Wasser speichern und trägt zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Versiegelte Böden sind dieser wichtigen Funktion beraubt.

Die Funktion des Bodens im Plangebiet als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist mittel bis hoch.

Der Beitrag zur Verminderung des Oberflächenabflusses bei Starkregen ist auf Grund der ebenen Fläche als mittel einzustufen.

### **Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe**

Böden bilden im ökosystemaren Kreislauf ein natürliches Reinigungssystem. Die Pufferkapazität eines Bodens lässt sich anhand des Ton- und Humusgehalts abschätzen. Der vorkommende Boden besitzt eine mittlere bis hohe Pufferkapazität.

### **Funktion als Standort für die natürliche Vegetation**

In die Bewertung fließen die Standorteigenschaften, die Seltenheit und der Grad der anthropogenen Veränderung des Standorts ein. Es wird davon ausgegangen, dass Standorte mit „extremen“ Eigenschaften seltener vorkommen und das Potenzial für die Entwicklung seltener Biotope besitzen. Für Böden mittlerer Standorte (z.B. frische Böden mit mittlerer Ausprägung der Standorteigenschaften) trifft dies hingegen nur in eingeschränktem Umfang zu (UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2006).

Der vorkommende, unbefestigte Boden in der vorliegenden Ausprägung und Umgebung ist von geringer Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation.

### **Bewertung**

Fläche und Boden werden zusammenfassend als von mittlerer bis hoher Bedeutung im Gebiet eingestuft.

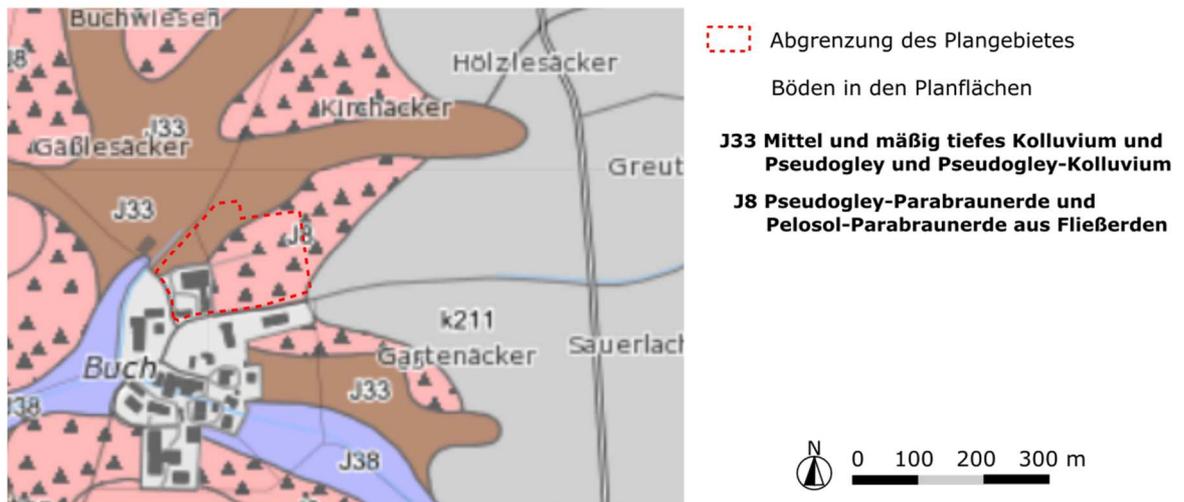


Abb. 9: Böden im Bereich des Plangebietes (Kartengrundlage LGRB Viewer)

## 2 a 4 Wasser

Für das Schutzgut Wasser wird sowohl die Funktion von Oberflächengewässern bewertet als auch das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung.

### Wasserschutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes und den umliegenden Flächen sind keine Wasserschutzgebiete verzeichnet.

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht im näheren Umfeld des Plangebietes. Der Tiefenbach verläuft in 100 m südlicher Entfernung durch die Ortschaft Buch.

### Grundwasserdaten

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens im Untersuchungsgebiet ist als gering einzustufen, die nutzbare Feldkapazität als mittel bis hoch.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge geht vom Untersuchungsraum aktuell nicht aus.

### Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser wird als gering eingestuft.

## **2 a 5 Klima / Luft**

Im Rahmen der klimatischen Betrachtung wird das Planungsgebiet hinsichtlich seiner bioklimatischen Funktionen und seiner Immissionsschutzfunktionen eingeschätzt.

### **Wärmeverhältnisse, Klima**

Der Naturraum „Hohenloher-Haller-Ebene“, in dem das Plangebiet liegt, zählt zur warmgemäßigten mitteleuropäischen Klimazone. Die jährliche Durchschnittstemperatur beträgt im benachbarten Crailsheim durchschnittlich 9,2 ° C, der jährliche Durchschnittsniederschlag liegt bei ca. 950 mm.

### **Kaltluftentstehung und –transport**

Freiflächen haben eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Von Vegetation bedeckte Flächen kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft.

### **Bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion**

Wälder, insbesondere großflächige, stimulieren die Luftzirkulation und filtern Luftschadstoffe. Mit den wenigen Gehölzen hat die Fläche derzeit keine größere Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

### **Starkregenrisiko**

Überflutungen bei Starkregenereignissen sind bis in Höhen von 0,5 m möglich. In den Grundsatzbetrachtungen zu Starkrisikoereignissen wird von maximal 60 mm Niederschlag innerhalb von 2 h im Zuge von 200-jährigen Starkregenereignissen im Bereich Buch ausgegangen. Das Gelände fällt leicht nach Westen hin ab. Der Niederschlag läuft, sofern er nicht vor Ort versickern oder im Retentionsbecken rückgehalten werden kann, über einen Graben westlich der Planfläche in den Tiefenbach ab.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird auf Grund nur weniger Gehölze als gering-mittel eingestuft.

## **2 a 6 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen der vorhergehenden Schutzgüter treten zwischen den Biotoptypen und den Schutzgütern Boden, Wasser und Lokalklima auf.

## **2 a 7 Landschaft**

Das Landschaftsbild eines Gebietes wird hauptsächlich hinsichtlich seines visuellen Eindrucks auf die Eigenart und Schönheit des Gebietes hin betrachtet.

### **Naturräumliche Einordnung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumes "Hohenloher-Haller-Ebene".

### **Landschaftsbild**

Bei der Fläche handelt es sich um wenig strukturiertes Offenland, welches eine Ortsrandbebauung umfasst und an bestehende Bebauungen angrenzt und momentan den Übergang von der örtlichen Bebauung in das umgebende Offenland darstellt.

### **Bewertung**

Die Bedeutung der Fläche wird im Zusammenhang mit der Umgebung als mittel eingestuft.

## **2 a 8 Natura 2000-, Schutzgebiete**

Bereiche des FFH-Gebietes „Bühlertal Vellberg - Geislingen“, Schutzgebiets-Nr. 6924341 befinden sich in 900 m südöstlicher Entfernung des Plangebietes.

Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld der Planung.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Plangebietes ist für Schutzgebiete von sehr geringer Bedeutung.

## **2 a 9 Mensch, Gesundheit**

Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Aspekte Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden. Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist.

Der Planbereich ist Teil der Landschaftskulisse im Übergang zwischen Ortschaft und Offenland.

### **Bewertung**

Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird als mittel bewertet.

## **2 a 10 Kultur- & Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Dazu können Kunstobjekte als auch Bau- und Bodendenkmale gehören.

Kultur- und Sachgüter sind nicht im Bereich des Plangebietes verzeichnet.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Plangebietes für „Kultur- und Sachgüter“ ist von sehr geringer Bedeutung.

### **2 a 11 Emissionen**

Derzeit gehen keine Emissionen von der Fläche aus.

### **2 a 12 Erneuerbare Energien**

Im Rahmen erneuerbarer Energien wird der Planbereich aktuell nicht genutzt.

### **2 a 13 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin wie bisher als Grünlandfläche genutzt werden.

## 2 b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB) bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung beinhaltet die Abschätzung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben unter anderem durch die Nutzung natürlicher Ressourcen wie Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die Entstehung von Emissionen und Abfällen, Auswirkungen auf den Menschen, benachbarte Gebiete und das Klima.

Die Auswirkungen beziehen sich laut § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben.

### 2 b 1 Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung der Planung, der Nutzung der Fläche als Sondergebiet „Pferdeklinik“ mit einer Grundflächenzahl von 0,7 ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen.

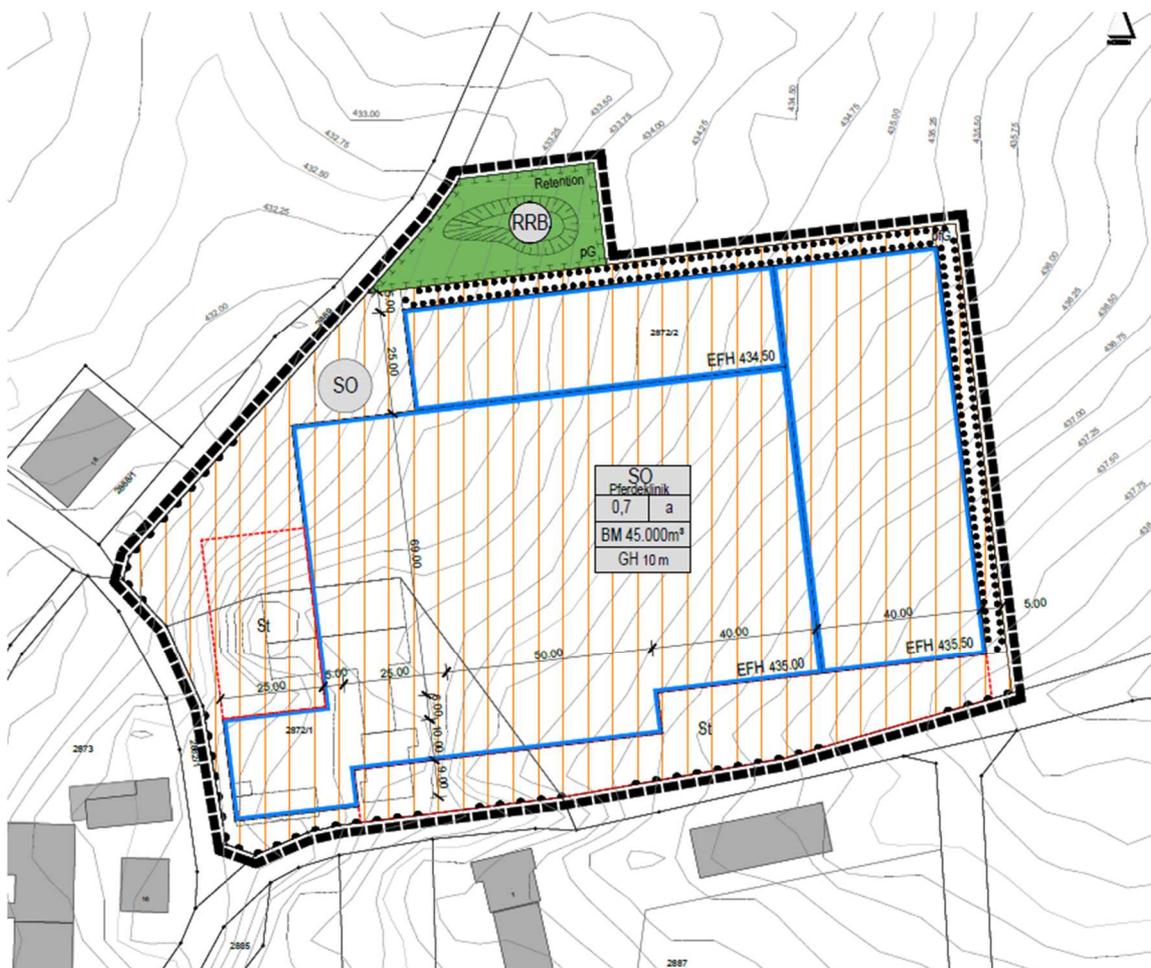


Abb. 10: Bebauungsplan (Stadt Crailsheim)

## 2 b 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit Umsetzung der Planung wird die Fläche umgenutzt und neu bebaut.

Innerhalb des Plangebietes werden sich bei Umsetzung der Planung folgende Biotoptypen befinden:

Biotop-typennr.	Name	Fläche in m <sup>2</sup>
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	1.120
33.52	Fettweide mittlerer Standorte	2.281
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	1.000
45.10/20/30 a	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen	-
60.10/ 21	Von Bauwerken bestandene Flächen, Weg oder Platz versiegelt	17.270
60.50	Kleine Grünfläche	3.000

Beschreibung der Biotoptypen:

### 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (Neuanlage)

Auf 1.120 m<sup>2</sup> wird im Bereich des geplanten Retentionsbeckens Grünland angelegt. Es wird eine Fettwiesenstruktur mit zunehmend Feuchtezeigern in Richtung des Bodens hin entstehen. Die Flächen sind von mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

### 33.52 Fettweide mittlerer Standorte (Neuanlage)

Auf 2.281 m<sup>2</sup> randlich der Gebäude, Weg- und Stellflächen im Nordwesten Flächen als Weide genutzt werden. Die Flächen sind auf Grund der intensiven Nutzung durch die Nähe zu den Stallungen von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

### 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte

Auf 200 m Länge ist die Pflanzung einer 5 m breiten Feldhecke im Norden und Osten der Planfläche zur Eingrünung zum Offenland hin vorgesehen. Die Fläche in einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> ist von mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

### 45.20/30ab Baumgruppen und Einzelbäume auf gering- und mittelwertigen Biotoptypen (Bestand und Planung)

Im Nordosten der Planfläche werden die Gehölze im Zuge der Planung erhalten. Die Pflanzung 22 zusätzlicher Gehölze zur Eingrünung der Planfläche ist vorgesehen. Die Gehölzpflanzungen werden die Pflanzbereiche auf.

### 60.10 / 21 Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Weg, Platz völlig versiegelt

70 % der Gesamtfläche können im Zuge der Planung versiegelt werden

Diese versiegelten 17.270 m<sup>2</sup> sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

### **60.50 Kleine Grünfläche**

Um die Gebäude und in den Grenzbereichen werden auf 3.000 m<sup>2</sup> Kleine Grünflächen angelegt. Die Flächen sind durchschnittlich betrachtet von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

#### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" sinkt im Rahmen der Planung auf die Wertstufe sehr gering-gering.

### **2 b 3 Fläche, Boden**

Während der Bauphase wird Boden umgelagert. Eine Fläche von 15.270 m<sup>2</sup> kann neu versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen alle Bodenfunktionen verloren.

#### **Bewertung**

Auf Grund der Neuversiegelung sinkt die Wertigkeit des Schutzgutes Boden in Bezug auf die Gesamtfläche auf sehr gering.

### **2 b 4 Wasser**

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen verhindert. Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden werden unterbunden bzw. eingeschränkt.

#### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser sinkt auf Grund des Neuversiegelungsanteils auf sehr gering.

### **2 b 5 Luft, Klima**

Durch die Bebauung gehen von Vegetation bedeckte Flächen verloren.

Schädliche Emissionen sind bei aktuellem Planungsstand nicht zu erwarten.

#### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft sinkt auf Grund des Neuversiegelungsanteils auf sehr gering.

### **2 b 6 Wechselwirkungen**

Zu berücksichtigen sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Die Neuerrichtung von Gebäuden und die Gehölzpflanzungen werden das Mikroklima stark beeinflussen.

## **2 b 7 Landschaft**

Durch die Bebauung gehen Freibereiche verloren. Die Funktion der Fläche als Bindeglied zur offenen Landschaft geht verloren

### **Bewertung**

Die Bedeutung der Flächen des Plangebietes sinkt durch die Planung auf sehr gering.

## **2 b 8 Natura 2000-, Schutzgebiete**

Durch die Bebauung gehen keine Schutzgebietsbereiche verloren. Die Bebauung hat keinen Einfluss auf das benachbarte FFH-Gebiet.

### **Bewertung**

Die Bedeutung der Flächen des Gebietes wird insofern auch nach dem Eingriff als sehr gering eingestuft.

## **2 b 9 Schutzgut Mensch**

Durch die zusätzliche Bebauung verschiebt sich das Offenland weiter nach Osten.

### **Bewertung**

Durch die veränderte Nutzung sinkt die Wertigkeit des Schutzgutes auf sehr gering.

## **2 b 10 Kultur- & Sachgüter**

Bei Hinweisen auf eventuell im Baubereich vorkommenden Bodendenkmälern kann die Denkmalschutzbehörde hinzugezogen werden.

### **Bewertung**

Die Bedeutung der Flächen wird weiterhin als sehr gering eingestuft.

## **2 b 11 Emissionen**

Emissionen werden sich im Zuge der konkreten Nutzungsgenehmigungen an die gesetzlichen Grenzwerte gebunden.

## **2 b 12 Erneuerbare Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Zuge der Neubauten verpflichtend.

## **2 b 13 Benachbarte Plangebiete**

In der Nachbarschaft finden aktuell keine laufenden Planungen statt.

## **2 c Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen in Bau- und Betriebsphase**

Entstehende negative Auswirkungen auf Grunde des Baus können durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation eingeschränkt werden.

### **2 c 1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Eingriffserheblichkeit. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten im Zuge der Bebauung umgesetzt werden:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. (Schutzgut Boden)
- Im Zuge der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. (Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)
- Es ist generell sinnvoll Regenwasser auf der Fläche aufzufangen und zu speichern bzw. versickern zu lassen. Bodenbeläge sind wo möglich, wasserdurchlässig zu gestalten. (Schutzgut Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)
- Fällungen und Rodungen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brutzeit und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Wo möglich, sollten Gehölze im Umfeld der Bauten ersetzt werden. Randliche gepflanzte Gehölze gestalten den Ortsrand. Es sollten überwiegend heimische Gehölze für Pflanzungen verwendet werden. (Schutzgut Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaftsbild)
- Nächtliches Kunstlicht ist wo möglich zu vermeiden bzw. dynamisch mit Bewegungssensoren einzusetzen. Es sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden- Außenbeleuchtung mit Natriumdampf- oder LED-Lampen mit insektendichten Leuchtgehäusen und streulichtarmen Lichtkegeln. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Es wird empfohlen an bzw. in den neuen Gebäuden im Plangebiet einen Eulenkasten anzubringen. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)

### **2 c 2 Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen & Ausgleichsmaßnahmen**

Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter lassen sich zum Teil durch bestimmte Maßnahmen minimieren aber nicht komplett vermeiden, so dass die Umsetzung der Planung zu einer Beeinträchtigung bei einzelnen Schutzgütern führt. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind „unvermeidbare erhebliche Eingriffe innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen. Eine Beeinträchtigung ist dann ausgeglichen, "[...], wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist."

Sind besonders oder streng geschützte Arten durch die Baumaßnahme betroffen, sind zur Vermeidung des Verstoßes gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nach § 44 Abs. 5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Planbereich kommt zu dem Ergebnis, **das vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln notwendig werden.** Folgende Maßnahmen sind möglich:

**Zum Ausgleich des Verlustes der Einzelquartiere der Zwergfledermaus und den nicht auszuschließenden Einzelquartieren der Art bzw. Gattung Myotis und vom Braunen Langohr sind. Fledermausquartiere in Form von 2 flächigen Quartiertypen oder 10 Fledermauskästen (Flachkästen) anzubringen.**

**Integrierte Fledermausquartiere sind handelsüblichen Fledermauskästen vorzuziehen, da diese Form der Quartiere langjähriger ist und vielfältigere Anpassungsmöglichkeiten bzgl. des Hangplatzes aufgrund der Wetterlage oder Parasitendruck bietet. Hierbei gibt es zahlreiche Möglichkeiten wie etwa für Fledermäuse zugängliche, dekorative Fassadenverkleidungen oder die Integration von Fledermauskästen (Quartiersteinen) in das Mauerwerk oder in wärmegeämmte Fassaden. Bei Gebäuden mit Flachdächern können Quartiere hinter der Attika unter Verwendung einer senkrechten Konterlattung geschaffen werden.**

**Neue Brutplätze können durch die Schaffung von Einflugmöglichkeiten für die Schwalben in geeignete Gebäude/Stallungen hergestellt werden. Unter Umständen kann schon durch dauerhafte Öffnung, bzw. das Kippen eines Fensters eine geeignete Einflugmöglichkeit geschaffen werden. Zur Sicherheit sind vier Kunstnester in geeigneten Gebäuden/Stallungen aufzuhängen.**

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen bezüglich der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Mensch und Gesundheit müssen im Weiteren nicht gesondert ausgeglichen werden, da die Schutzgüter nicht von besonderer Bedeutung sind und die Beeinträchtigungen damit durch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Schutzgutes Biotop miterfasst werden.

## **2 c 3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

### **Schutzgut Biotop**

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg.

**Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung**

<i>Bestand</i>							
Biotop-Nr.	Biototyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bilanzwert
33.41 33.52	/Fettwiese mittlerer Standorte / Fettweide mittlerer Standorte	13	8-19		13	22.671	294.723
45.20b	Baumreihen, Baumgruppen auf mittelwertigen Biototypen	6	3-6	Anzahl der Bäume x durchschn. Stammumfang in cm x Wert (23 x 110 x 6)	6	-	15.180
60.10 60.21	/Von Bauwerken bestandene Fläche, Weg oder Platz versiegelt	1	1		1	2.000	2000
Summe Bestand						<b>24.671</b>	<b>311.903</b>
<i>Planung</i>							
Biotop-Nr.	Biototyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte <b>Neuanlage</b>	13	8-13		13	1.120	14.560
33.52	Fettweide mittlerer Standorte <b>Neuanlage</b>	13	8-13	Intensive Nutzung durch direkte Nähe zur Klinik	8	2.281	18.248
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	10-17		14	1.000	14.000
45.20b	Baumreihen, auf mittelwertigen Biototypen <b>Bestand</b>	6	3-6	Anzahl der Bäume x durchschn. Stammumfang in cm x Wert (8 x 100 x 6)	6	-	4.800
45.10-30a	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf geringwertigen Biototypen <b>Planung</b>	8	4-8	Anzahl der Bäume x durchschn. Stammumfang in cm x Wert (22 x 80 x 8)	8	-	14.080
60.10 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Platz völlig versiegelt	1	1		1	17.270	17.270
60.50	Kleine Grünfläche	4	4		4	3.000	12.000
Summe Planung						<b>24.671</b>	<b>94.958</b>
<b>Bilanz Planung – Bestand</b>							<b>216.945</b>

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung der Biotoptypen ergibt einen Bilanzwert von minus 216.945 Punkten.

### Schutzgut Boden

Die Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit erfolgt nach dem gleichnamigen Leitfaden der LUBW (2010) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (LUBW, 2012). Mit Hilfe von Kenngrößen des Bodens werden die Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt.

Eine wesentliche Änderung der Bodenfunktionen ist auf den neu versiegelten Flächen auf 15.270 m<sup>2</sup> zu erwarten.

Der Umfang des Eingriffsdefizits wird aus der Differenz der Wertstufen vor und nach dem Eingriff ermittelt.

Als Ausgangsboden verzeichnet das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW im Bereich der Neuversiegelungsflächen Pseudogley-Parabraunerde und Pelosol-Parabraunerde aus Fließerden mit folgenden Eigenschaften:

Zustand des Bodens	Bestand	Planung
Natürliche Fruchtbarkeit	2,5 (mittel-hoch)	0
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2,5 (mittel-hoch)	0
Filter und Puffer für Schadstoffe	2,5 (mittel-hoch)	0
Wertstufe (Gesamtbewertung des Bodens)	2,5 (mittel-hoch)	0

Dadurch ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für den durch die Planung zu erwartenden Eingriff in Form von Neuversiegelung in das Schutzgut "Boden" in Höhe von 38.175 Wertpunkten (15.270 x 2,5).

Die Umrechnung der Wertpunkte von Böden in Ökopunkte pro m<sup>2</sup> erfolgt durch Multiplikation der Wertstufe mit dem Faktor 4: 38.175 Wertpunkte x 4 = 152.700 Ökopunkte.

### Gesamt-Bilanzierung

Schutzgut	Ausgleichsbedarf in Ökopunkten
Biotope (dauerhafte Beeinträchtigungen)	216.945
Boden (dauerhafte Beeinträchtigungen)	152.700
<b>Summe Gesamtbilanzierung</b>	<b>369.645</b>

**Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ergibt einen Gesamtausgleichsbedarf von 369.645 Ökopunkten.**

**Der Ausgleichsbedarf wird planflächenextern ausgeglichen.**

## **2 c 4 Monitoring**

### **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Durch das Monitoring (gem. Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB, Nr.3 Buchstabe b) werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um erhebliche unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen. Entsprechend des Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen dann unvorhergesehen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Es wird sich entsprechend des EAG-Bau Mustererlass auf die Überwachung solcher Umweltauswirkungen konzentriert, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen, bei denen aber Prognoseunsicherheiten bestanden.

Die Überwachung wird durch die Stadt Crailsheim durchgeführt.

### **Allgemeine Überwachungsmaßnahmen:**

Entsprechend des EAG-Mustererlasses ist davon auszugehen, dass entsprechend der Informationspflicht der Fachbehörden (§ 4 Abs. 3 BauGB) von diesen über unerwartete erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen deren bestehenden Überwachungssysteme informiert wird. Im Rahmen der allgemeinen Überwachungspflicht werden die eingehenden Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen ausgewertet und geeignete Abhilfemaßnahmen veranlasst.

Die allgemeine Überwachung setzt erst dann ein, wenn die Festsetzungen des Planes zumindest teilweise realisiert sind. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung zeitnah umgesetzt wird.

Die Überwachung für den Bebauungsplan sollte nach Baubeginn und letztmals nach Abschluss der Baumaßnahmen durchgeführt werden. Wenn sich die Realisierung verzögert, sollte die Überwachung jeweils nach 5 Jahren erfolgen.

## **2 d Alternativenprüfung**

Alternativflächen standen nicht zur Verfügung.

**2 e Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 7 Nr. 6 Bst. j BauGB)**

Im Rahmen der geplanten Bebauung ist nicht mit schweren Unfällen oder Katastrophen zu rechnen, soweit bei der Umsetzung die Sicherheitsvorschriften beim Bau eingehalten werden.

**3 Zusätzliche Angaben**

**3 a Angewandte Untersuchungs- & Bewertungsverfahren bei der Umweltprüfung**

Die Umweltbelange bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurden auf Basis folgender Datengrundlagen und Methoden beurteilt:

<b>verwendete Datengrundlagen</b>	<b>Methodisches Vorgehen und Inhalte</b>
Tiere und Pflanzen	
Schutzgebietsausweisungen, artenschutzrechtliches Gutachten, Ortsbegehung zur Biotoptypenkartierung	Bewertung der Artenschutzfunktion, Lebensraumfunktion und Biotopverbundfunktion
Boden	
Geologische Grundlagendaten	Bewertung der Bodenfunktionen gemäß BodSchG: natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für natürliche Vegetation
Wasser	
Geologische Grundlagendaten, Biotoptypenkartierung	Bewertung der Funktion der Oberflächengewässer, Abschätzung des Grundwasservorkommens, und Bewertung der Grundwasserneubildung
Klima / Luft	
klimatologische Grundlagendaten, Topographie des Geländes	Bewertung der lokalklimatischen Verhältnisse, der bioklimatischen Ausgleichsfunktion und Immissionsschutzfunktion
Mensch	
Ortsbegehung, touristische Infrastruktur	Betrachtung der Aspekte Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit, Wohlbefinden

Landschaft	
Ortsbegehung	Bewertung des Landschaftsbildes hinsichtlich Eigenart und Vielfalt
Kulturelle Güter und Sachgüter	
Ortsbegehung Grundlagendaten der LUBW	Bewertung der kulturellen Güter und Sachgüter im Plangebiet

### **3 b Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt**

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt beschränken sich auf das unter 2c4 beschriebene Monitoringkonzept.

### **3 c Zusammenfassung**

**Im Norden von Buch, einem Teilort der Stadt Crailsheim, ist die Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes - SO- Pferdeklinik / Gebäude im Rahmen der Bebauungsplanung „Pferdeklinik Buch“ im Bereich einer ehemaligen Hofstelle in einer Größe von ca. 2,5 ha vorgesehen.**

**Bei Umsetzung der Planung des Bauvorhabens wird nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgegangen, sofern die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.**

### 3 d Quellen, Literatur

- BREUNIG, T. et. al. (2009): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten - 4. Auflage 2009, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ (LfU) (2003): Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.
- LUBW (Hrsg.) (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Arbeitshilfe - 2. überarbeitete Auflage, Karlsruhe.
- LUBW (Hrsg.) (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren - 2. völlig neu überarbeitete Auflage, Karlsruhe.
- LUBW (Hrsg.) (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung - abgestimmte Fassung, Karlsruhe.
- UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2006): Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. – 1. Auflage, Arbeitshilfe des Umweltministerium Baden-Württemberg, Stuttgart.
- BADEN-WÜRTTEMBERG, RP FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU:  
<https://maps.lgrb-bw.de/>