



## **Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. E-2023-2F "Langäckerstraße", Crailsheim, Billigung des FNP-Entwurfs, Auslegungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Ortschaftsrat Onolzheim	21.02.2024	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	05.03.2024	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	13.03.2024	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

### **Weitere beteiligte Ressorts**

Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 17.04.2024

### **I. Beschlussvorschlag**

Die Vertreter\*innen des Gemeinderates im Gemeinsamen Ausschuss werden ermächtigt, der beiliegenden Sitzungsvorlage 2024/066 für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der VVG Crailsheim zuzustimmen.

### **II. Sachverhalt und Begründung**

Hinsichtlich der Schilderung des Sachverhaltes und der Darstellung der Begründung zur FNP-Änderung E-2023-2F „Langäckerstraße“ wird auf die als Anlage beigefügte Sitzungsvorlage des Gemeinsamen Ausschusses verwiesen.

### **III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung**

Der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, die städtebaulichen Entwicklungen im Verwaltungsraum auf einer übergeordneten Ebene zu steuern.



## **Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. E-2023-2F "Langäckerstraße", Crailsheim, Billigung des FNP-Entwurfs, Auslegungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Gemeinsamer Ausschuss der Vereinten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim	17.04.2024	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

### **Weitere beteiligte Ressorts**

Stellungnahmen mit Behandlungsvorschlägen vom 02.02.2024

Begründung vom 09.02.2024

Umweltbericht vom 08.02.2024

Planentwurf vom 02.02.2024

### **I. Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt, die vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der beigefügten Behandlungsvorschläge zu werten.
2. Der Gemeinsame Ausschuss billigt den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. E-2023-2F „Langäckerstraße“ entsprechend den beigefügten Unterlagen des SG Stadtplanung.

### **II. Sachverhalt und Begründung**

Der Gemeinsame Ausschuss der VVG Crailsheim hat in seiner Sitzung am 30.11.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. E-2023-2F gefasst (Sitzungsvorlage 2023/447).

Die öffentliche Auslegung wurde vom 11.12.2023 bis zum 19.01.2024 in den Rathäusern von Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach durchgeführt. Von Seiten der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.2023 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Die vorgebrachten Hinweise sind mit den jeweiligen Behandlungsvorschlägen als Anlage beigefügt.



Die betreffende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG als landwirtschaftliche und Mischgebietsfläche dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Umwandlung in eine Wohnbaufläche. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Die Planung ist nunmehr soweit fortgeschritten, dass ein Auslegungsbeschluss gefasst werden kann. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist durchzuführen, die Öffentlichkeit zu beteiligen.

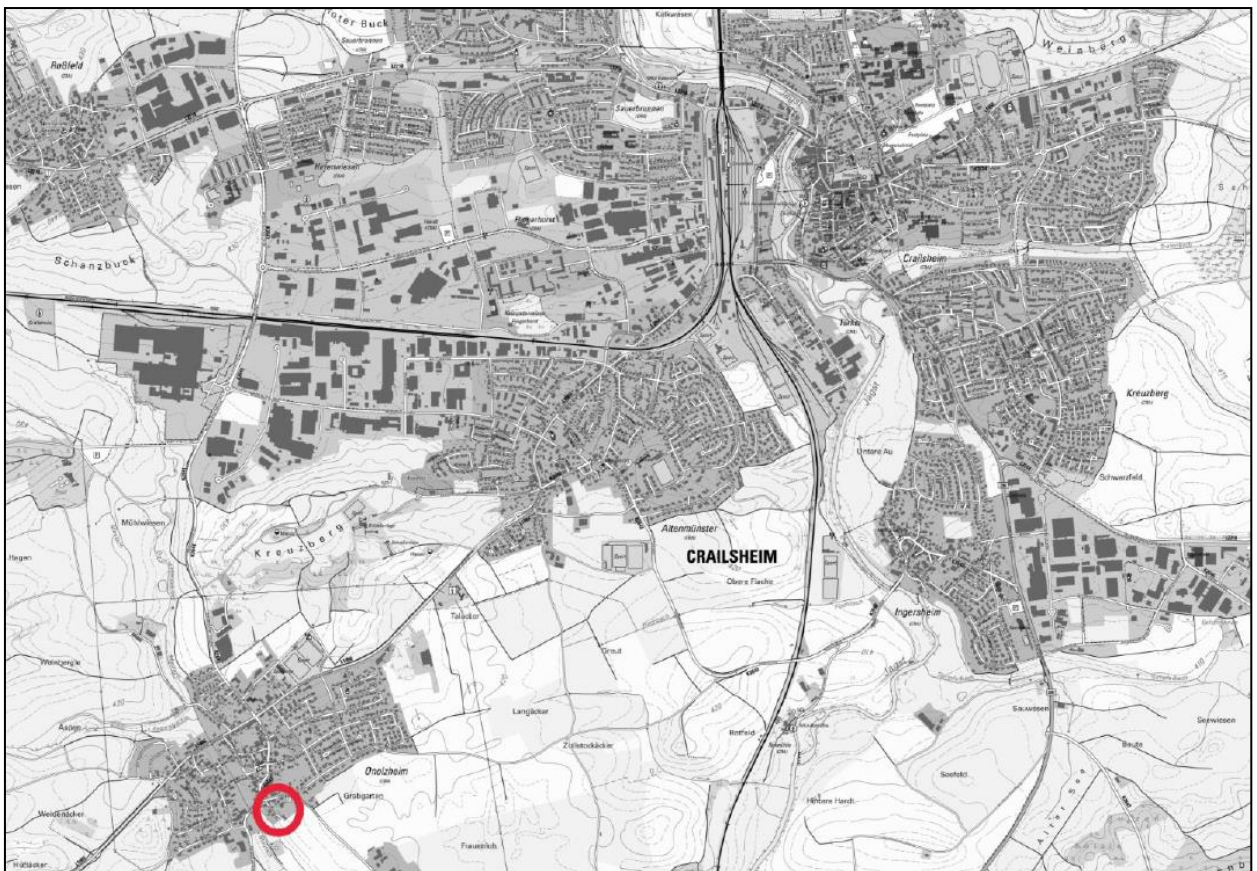


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, unmaßstäblich

### III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, die städtebauliche Entwicklung im gesamten Verwaltungsraum auf einer übergeordneten Ebene zu steuern.

## FNP-Änderung „Langäckerstraße“ Nr. E-2023-2F

### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Stand: Behördenbeteiligung (Anschreiben vom 11.12.2023, Frist bis 19.01.2023)

	<b>Träger öffentlicher Belange</b>	Stellung. vom	Hinweise
<b>01</b>	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21	19.01.2024	<b>Hinweis</b>
<b>02</b>	Regierungspräsidium Stuttgart Straßenwesen und Verkehr		
<b>03</b>	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Abteilung 9 Geologie	04.01.2024	<b>Hinweis</b>
<b>04</b>	Regionalverband Heilbronn-Franken	09.01.2024	<b>Hinweis</b>
<b>05</b>	Landratsamt Schwäbisch Hall Bau- und Umweltamt		
<b>06</b>	Netze BW GmbH	14.12.2023	<b>nein/kwB</b>
<b>07</b>	Stadtwerke Crailsheim GmbH	18.01.2024	<b>Hinweis</b>
<b>08</b>	Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH	09.01.2024	<b>nein</b>
<b>09</b>	Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe	12.01.2024	<b>nein</b>
<b>10</b>	Zweckverband Nordostwasserversorgung Crailsheim	12.01.2024	<b>nein</b>
<b>11</b>	terraneis bw GmbH	18.12.2023	<b>Hinweis</b>
<b>12</b>	Deutsche Telekom Technik GmbH	18.01.2024	<b>nein</b>
<b>13</b>	unitymedia Kabel BW	16.01.2024	<b>nein</b>
<b>14</b>	Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH		
<b>15</b>	Gemeindeverwaltung Kreßberg	16.01.2024	<b>nein</b>
<b>16</b>	Gemeindeverwaltung Fichtenau	10.01.2024	<b>nein/kwB</b>
<b>17</b>	Gemeindeverwaltung Obersontheim		
<b>18</b>	Gemeindeverwaltung Jagstzell	14.12.2023	<b>nein</b>
<b>19</b>	Gemeindeverwaltung Wallhausen	22.01.2024	<b>nein</b>
<b>20</b>	Gemeindeverwaltung Bühlertann		
<b>21</b>	Gemeindeverwaltung Schnelldorf		
<b>22</b>	Stadtverwaltung Ilshofen		
<b>23</b>	Stadtverwaltung Kirchberg/Jagst		
<b>24</b>	Stadtverwaltung Vellberg		
<b>25</b>	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen, Bürgermeisteramt Ellwangen	17.01.2024	<b>nein</b>
<b>26</b>	Gemeindeverwaltungsverband Oberes Bühlertal, Bürgermeisteramt Bühlerzell		
<b>27</b>	Gemeindeverwaltungsverband Ilshofen-Vellberg, Bürgermeisteramt Ilshofen		
<b>28</b>	Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst, Bürgermeisteramt Rot am See	19.01.2024	<b>nein</b>
<b>29</b>	Gemeindeverwaltungsverband Fichtenau, Bürgermeisteramt Fichtenau		
<b>30</b>	Geschäftsstelle Onolzheim		

kwB=keine weitere Beteiligung erforderlich

**Es wurden keine Stellungnahmen seitens der Bürgerschaft vorgebracht.**

Öffentliche Auslegung vom 11.12.2023 bis 19.01.2024

## 1.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Stellungnahme vom 19.01.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><b>Raumordnung</b> Wir verweisen grundsätzlich auf unsere Stellungnahmen zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren vom 14.06.2022 und 21.03.2023.</p> <p>Ergänzend dazu weisen wir darauf hin, dass in der Begründung Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB noch gänzlich fehlen. Wir gehen davon aus, dass das im weiteren Verfahren nachgeholt wird.</p> <p>Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, insbesondere vor dem Hintergrund weiterer derzeit laufender Wohnbauflächenplanungen, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p>	<p>Verweis auf 1.2 und 1.3</p> <p>Die Planung wurde entsprechend um die Erforderlichkeit der Planung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet wurde so gefasst, dass es sich außerhalb der HQ<sub>100</sub> Flächen befindet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## 1.2 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Stellungnahme vom 21.03.2023 (TÖB-Beteiligung zum Bebauungsplan vom 20.02.2023 bis 24.03.2023)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Wir begrüßen, dass unsere Hinweise, insbesondere zur notwendigen Bruttowohndichte, beachtet wurden. Im Ergebnis können wir daher die Planung mittragen. Wir merken gleichwohl erneut an, dass entgegen der Begründung für Einfamilienhäuser der bereits großzügig angesetzte Wohneinheitenwert von 1,5 heranzuziehen ist.</p> <p>Daneben ist die Begründung dahingehend zu korrigieren, dass sie entgegen der Festsetzungen im Textteil für das WA2-Gebiet die maximalen Wohneinheiten auf zwei pro Haus behauptet.<sup>1</sup></p> <p>Vorsorglich geben wir noch zu Bedenken, dass der Ausgleich mit dem Bebauungsplan „Ellwanger Straße/Dr. Bareilles Straße“ nicht beliebig oft erfolgen kann.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p>	<p>In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Berechnung zu Mehrfamilienhäusern, die von der Verwaltung getätigt werden, eher konservativ sind. So wurden zum Beispiel im Baugebiet „Heckenbühl“ statt der angenommenen 64 Wohneinheiten 80 Wohneinheiten hergestellt.</p> <p>Die Festsetzungen wurden angepasst.</p> <p>In der Begründung des FNPs wird das Baugebiet „Kalkwiesen Quartier“ als Ausgleich genannt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet wurde so gefasst, dass es sich außerhalb der HQ<sub>100</sub> Flächen befindet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

### 1.3 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Stellungnahme vom 14.06.2022 (TÖB-Beteiligung zum Bebauungsplan vom 07.06.2022 bis 08.07.2022)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><b>Aus raumordnerischer Sicht</b> weisen wir auf Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken hin. Danach ist im Mittelzentrum Crailsheim eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha einzuhalten. Die in der Begründung zugrunde gelegten 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus halten wir für wenig realistisch. Unter Zugrundelegung eines – immer noch wohlwollenden - Durchschnittswerts von 1,5 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus und 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich bei 15 Einfamilienhäusern und 4 Mehrfamilienhäusern á 4 Wohneinheiten eine Dichte von 54 EW/ha. Die Planung sollte folglich verdichtet bzw. ein dichter beplantes Vorhaben angegeben werden, welches zum Ausgleich geeignet ist.</p> <p>Weiterhin haben wir in unserer Stellungnahme vom 16.08.2018 Ausführungen zur Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB gefordert. In der nunmehr vorgelegten Begründung wurde der Wohnbauflächenbedarf hinreichend dargelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde im Gemeinderat vom 02.02.2023 wie folgt behandelt:</p> <p><i>Zum Ausgleich der geringeren Dichte eignet sich unter anderem das Baugebiet „Ellwanger Straße/ Dr. Bareilles Straße“ Nr. A-2019-1B, welches 126 EW/ha aufweist. Die Berechnungen wurden in der Begründung angepasst</i></p>

### 3.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 04.01.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><b>Geotechnik</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <a href="https://maps.lgrb-bw.de/">https://maps.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind.</p> <p>Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann unter <a href="https://geogefahren.lgrb-bw.de/">https://geogefahren.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Boden</b></p> <p>Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter <a href="https://maps.lgrb-bw.de/">https://maps.lgrb-bw.de/</a> in Form der BK50 abgerufen werden.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion, <a href="https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/">https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/</a>) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



### **Grundwasser**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Die im Folgenden erneut aufgeführten hydrogeologischen Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 04.07.2022 (LGRB-Az. 2511 // 22-02617) umfassen die Planfläche und sind weiterhin gültig:

Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### 4.1 Regionalverband Heilbronn-Franken

Stellungnahme vom 09.01.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.</p> <p>Die Fläche ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher sollten im weiteren Verfahren der Bedarf der neuen Wohnbaufläche in Onolzheim – auch im Zusammenhang mit dem zeitgleich geplanten Vorhaben „Grabgarten“ – hergeleitet werden und die gemäß Plansatz 2.4.0 für das Mittelzentrum Crailsheim erforderliche Mindest-Bruttowohnerdichte von 60 EW/ha dargestellt werden.</p> <p>Derzeit kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung noch nicht abschließend beurteilt werden. Soweit beide Anforderungen erfüllt sind, stellen wir diese jedoch in Aussicht.</p> <p>In der Raumnutzungskarte (und auch im Flächennutzungsplan) ist südwestlich des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft eine Kläranlage dargestellt. Sofern die Anlage noch in Betrieb ist, gehen wir davon aus, dass mögliche Emissionen der Anlage mit Auswirkungen auf das neue Wohngebiet geprüft werden.</p>	<p>Die Entsprechende Erfordernis der Planaufstellung und ein Ausgleich der nicht erreichten Bruttowohndichte wurden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Klärbecken der Kläranlage werden bis Mai 2024 abgebaut und durch ein Pumpwerk ersetzt. Der eigentliche Klärbetrieb findet anschließend nicht mehr statt.</p>

## 7.1 Stadtwerke Crailsheim GmbH

Stellungnahme vom 18.01.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><u>Stromversorgung:</u></p> <p>Die Stromversorgung im geplanten Bereich muss mittel- und niederspannungsseitig erschlossen werden. Die Stellfläche für die Ortsnetzstation wurde im Vorfeld am nördlichen Rand der Wendeplatte festgesetzt. An den Erschließungsstraßen bzw. Kreuzungen sind im Zuge der Ausbauplanung Standorte für Schaltschränke vorzuhalten. Die Einspeisung von selbsterzeugter elektrischer Energie ist begrenzt möglich. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Stadtwerken ist zwingend erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Wasserversorgung:</u></p> <p>Das geplante Baugebiet kann vorbehaltlich der Straßenführung von der Siedlerstraße und von der Langäckerstraße im Ringsystem mit einer Wasser-VL DA 110 erschlossen werden. Die erforderlichen Hydranten werden in einem Abstand von ca. 80 m eingebaut und mit Hinweistafeln versehen. Eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden kann gewährleistet werden. Der statische Wasserdruck beträgt im Mittel 4,0 bar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Gasversorgung:</u></p> <p>Eine Anbindung an die Gasversorgung ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Wärmeversorgung</u></p> <p>Ein Anschluss an bestehende Wärmenetze ist nicht möglich. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung sind für das Gebiet keine kurzfristigen Neuplanungen für Wärmenetze auf Grund der geringen Wärmedichte vorgesehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Breitbanderschließung</u></p> <p>Eine Breitbanderschließung ist über die in der Langackerstraße verlegten Multirohre der Stadtwerke jederzeit möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

# Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

Nr. E-2023-2F  
„Langäckerstraße“

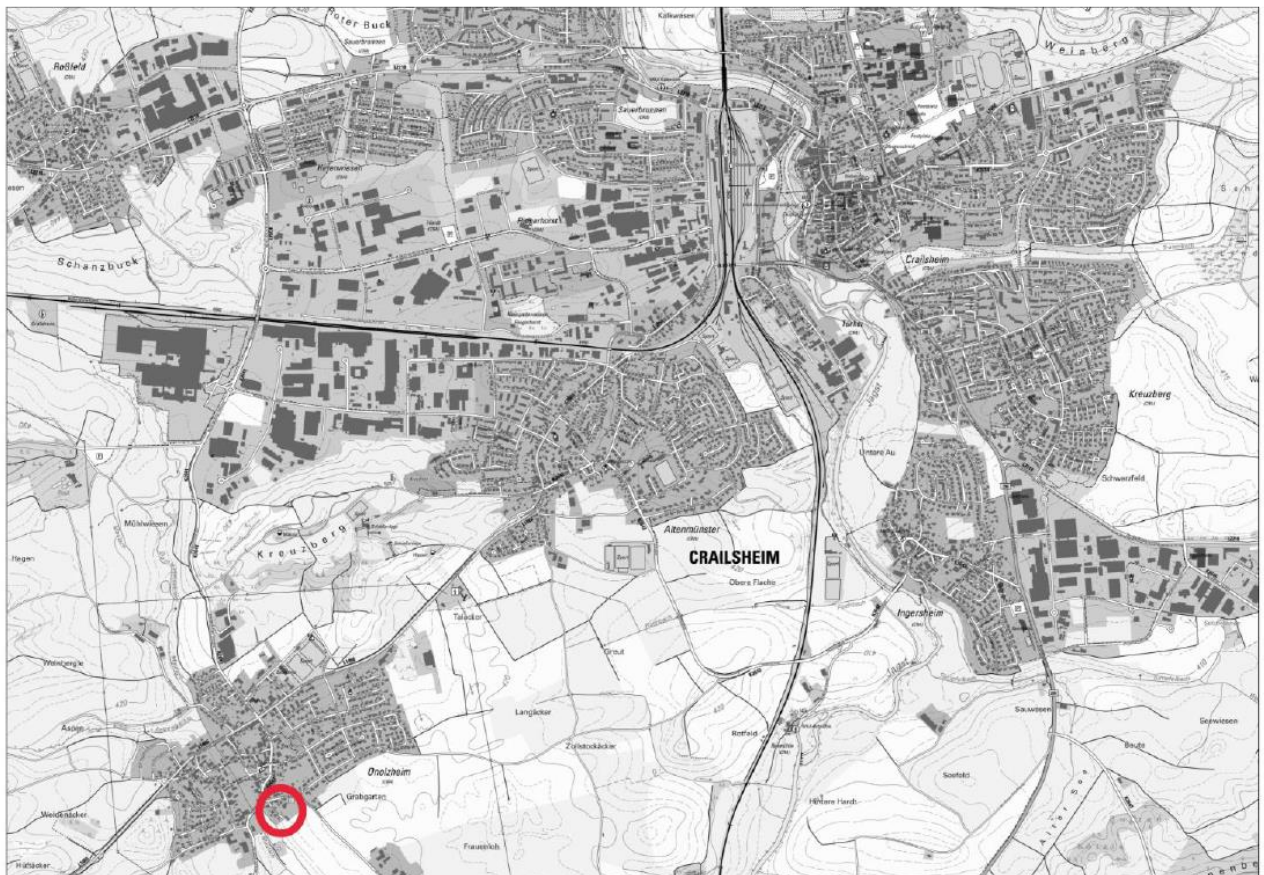
VVG CRAILSHEIM,  
Teilverwaltungsraum Crailsheim

Planstand 09.02.2024

## Teil A - Planungsbericht

### 1. Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

#### 1.1 Lage, Größe und Bestand



**Abbildung 01:** Lage des Plangebiets, unmaßstäblich

Das geplante Baugebiet „Langäckerstraße“ liegt in dem Ortsteil Onolzheim (ca. 1.800 Einwohner), 3,9 km von der Stadtmitte entfernt und hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Onolzheim ist durch eine kleinteilige ehemals landwirtschaftlich dominierte Siedlungsstruktur geprägt, die seit den 1950er Jahren mehrere Siedlungserweiterungen erfuhr. Bis zum ersten Halbjahr 2018 war das Grundstück an der Langäckerstraße noch bebaut. Hier stand eine ehemalige Hofstelle inklusive einiger Nebengebäude. Die restlichen Grundstücke dienen aktuell als Ackerfläche. Es gibt kein nennenswertes Gefälle im Plangebiet. Zu berücksichtigende Gehölzbestände gibt es im eigentlichen Plangebiet nicht. Westlich des Abgrenzungsbereichs befindet sich uferbegleitend zum Mühlkanal ein Gehölzstreifen.

Der Geltungsbereich ergibt sich im Wesentlichen aus den Grundstücken mit den Fl. Nr. 32, 34, 35, 1114, 1115, 1116, 1117, 1135, 1136, 1138, 1139 und Teilstücke des Flurstücks 8, jeweils Gemarkung Onolzheim

Er wird begrenzt:

Im Norden durch die „Langäckerstraße“.

Im Osten durch die bestehende Bebauung.

Im Süden durch das landwirtschaftliche genutzte Grundstück mit Fl.Nr. 1134.

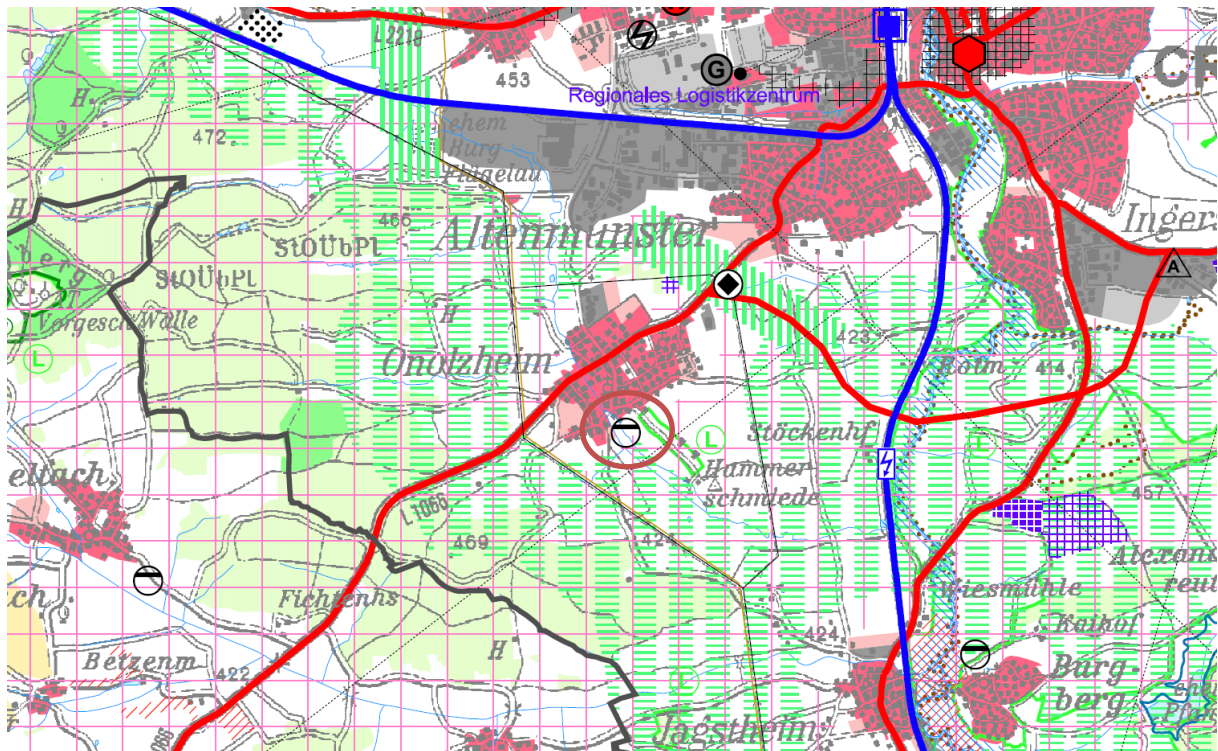
Im Westen durch die bestehende Bebauung.

## 1.2. Übergeordnete Planfestsetzungen

Die Siedlungsentwicklung soll entsprechend der Grundsätze und Ziele des Regionalplans in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Dementsprechend hat die Stadt die Aufgabe die Versorgung der Bevölkerung unter anderem auch mit Flächen für das Wohnen über den Eigenbedarf hinaus wahrzunehmen.

Für Onolzheim und das Plangebiet wird daher das Ziel verfolgt, den vorhandenen Bedarf nach entsprechenden Bauplätzen zu decken. Die Abgrenzung des Baugebiets entspricht in Teilen der im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als bestehende Siedlungsfläche (Mischgebiet) ausgewiesenen Fläche.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich ebenfalls eine Kläranlage sowie ein Landschaftsschutzgebiet.



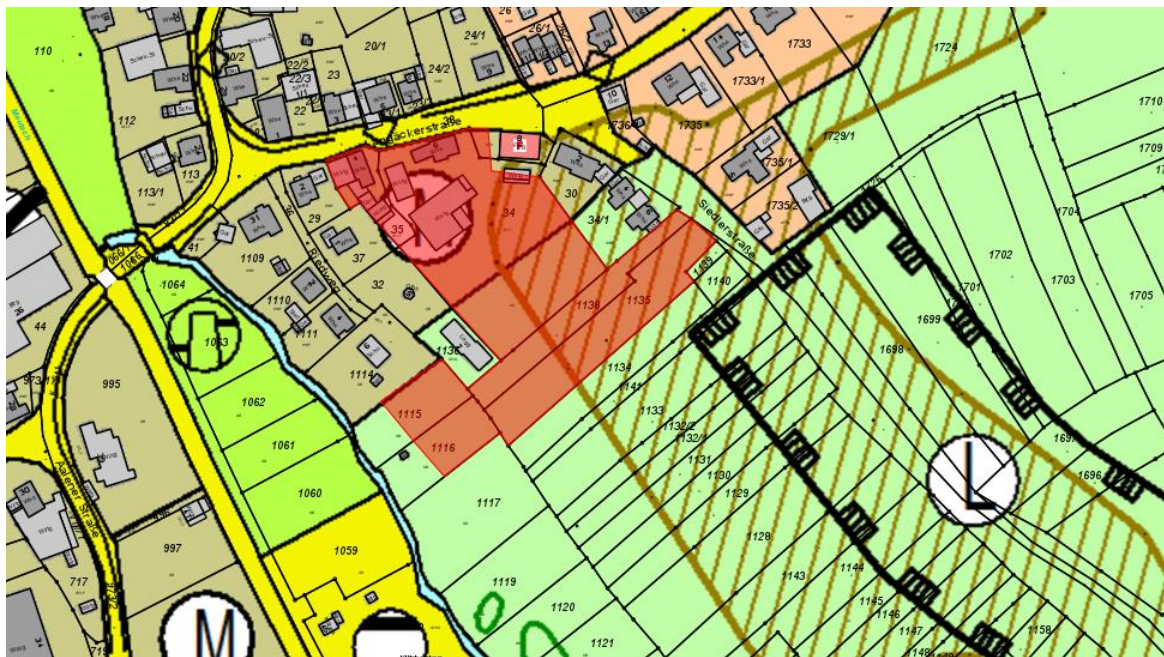
**Abbildung 02:** Auszug aus dem Regionalplan, Raumnutzungskarte

Bestand	Planung	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N) <sup>2)</sup>	
Bestand	Planung	Landschaftsschutzgebiet (N)	(PS 3.2.1)
		Kläranlage (N)	(PS 3.3.1)

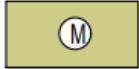
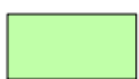

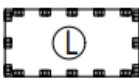
### 1.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als Mischfläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Sowohl im FNP als auch im Landschaftsplan befindet sich im Abgrenzungsgebiet eine Fläche zum Bodenschutz. Auf Nachfrage beim Landratsamt (2015) liegen gegen eine Überbauung der Fläche keine Bedenken vor.

Da die geplante bauliche Nutzung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es erfolgt die Umwandlung in eine Wohnbaufläche. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.



**Abbildung 03:** Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

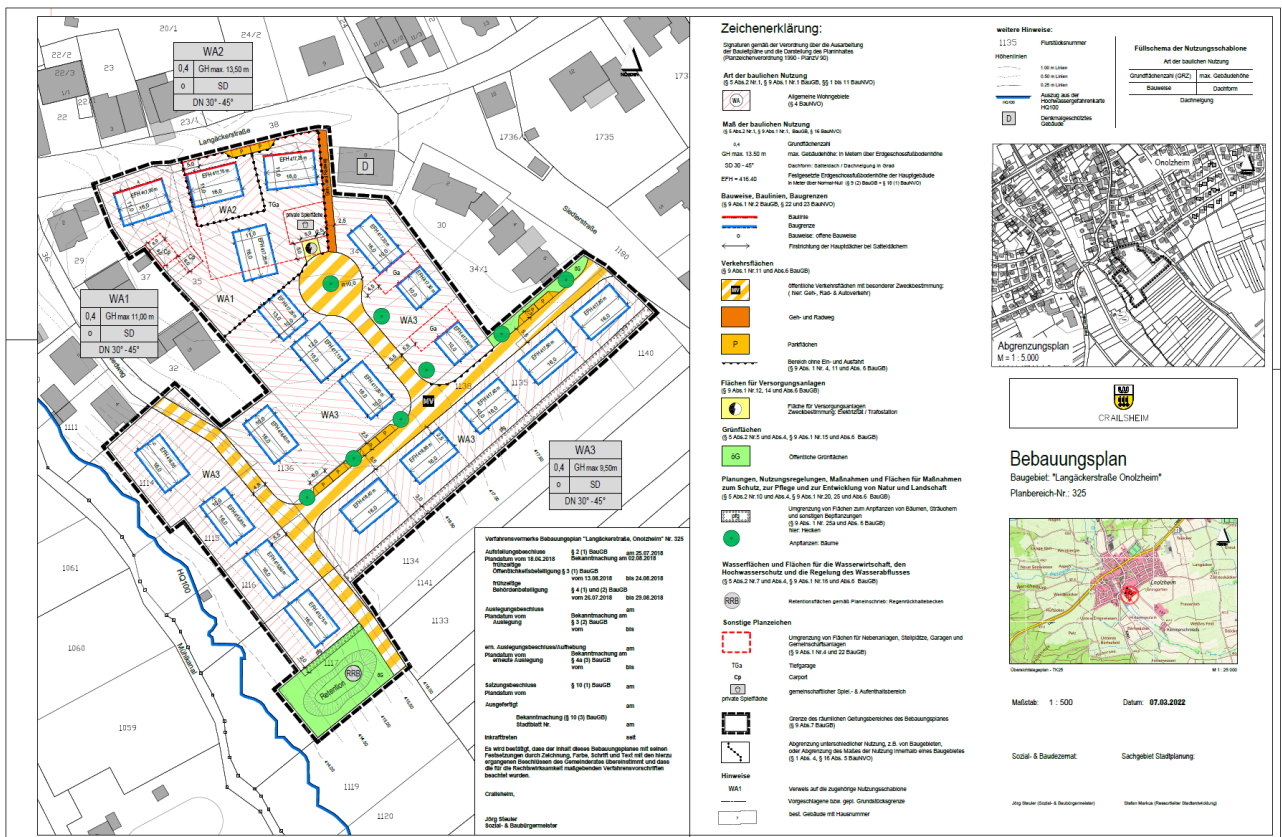
	Gemischte Bauflächen §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO
	Landwirtschaftl. Fläche §5 Abs.2 Nr.9 BauGB
	Bodenschutzflächen
	Landschaftsschutzgebiet §5 Abs.6 BauGB



## 1.4. Verbindliche Bauleitplanung

Der zugehörige Bebauungsplan „Langackerstraße“ Nr. 325 wurde als Verfahren nach § 13 b aufgestellt. Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (Az. 4 CN3/23) wurde § 13 b BauGB wegen Verstoß gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt. Gemäß der Handlungsempfehlung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu genanntem Urteil wird festgehalten, dass Verfahren die nach § 13 b BauGB europarechtskonform durch ergänzende Verfahren geheilt werden können. Zu diesem Zwecke wird nun das Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan in Aufstellung sieht im Plangebiet mehrheitlich Einfamilienhäuser und an der Langackerstraße Mehrfamilienhäuser vor.



## 2. Städtebauliche Konzeption

### 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Entwurf sieht den Bau von 4 Mehrfamilienhäusern und 16 Einfamilienhäusern vor, die sich durch die Festsetzungen an die ortstypische Bauweise anpassen sollen.

Entlang des Mühlgrabens wurden Teilflächen der im Plangebiet befindlichen Grundstücke auf Grund möglicher Hochwassergefahren herausgenommen, sodass hier keine Versiegelung stattfindet und künftige Bauten nicht in gefährdeten Bereichen errichtet werden können.



**Abbildung 05:** Städtebaulicher Entwurf des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens

## 2.2 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über Anschlüsse an den Riedweg und die Siedlerstraße. Einige der geplanten Wohngebäude werden direkt über die Langäckerstraße erschlossen.

## 2.3. Einbindung in die Landschaft

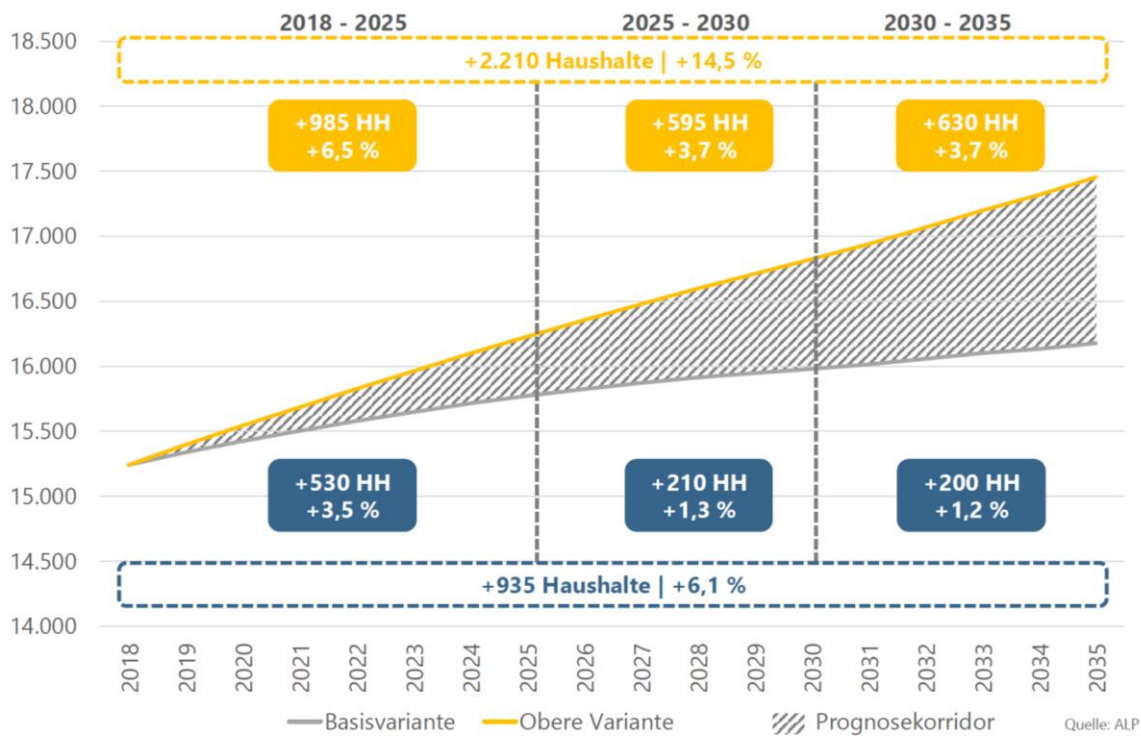
Zur Eingrünung des Geltungsbereichs wird entlang der südlichen Gebietsgrenze Heckenstreifen Pflanzgebot festgesetzt.

## 3. Erfordernis der Planung

Im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* ist Crailsheim als Mittelzentrum ausgewiesen, wonach dementsprechend ein Zielwert der Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) zugeordnet ist. Die Bruttowohndichte des Gebiets „Langäckerstraße“ Nr. 325 unterschreitet mit 56 EW/ha diesen Zielwert. Allerdings kann dieser Wert zum Beispiel durch das in Aufstellung befindliche Baugebiet „Kalkwiesen Quartier“, Nr. A-2023-1B ausgeglichen werden, dass auf einer bisher unbebauten Fläche eine verdichtete Bauweise vorsieht.

Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2017 für Crailsheim ausgehend von 34.130 Einwohnern eine Zunahme von 739 Einwohnern über den Betrachtungszeitraum von 2017-2035 prognostiziert. Die Zahlen dürfen jedoch in Frage gestellt werden, da bereits zum 31.12.2019 eine Einwohnerzahl von 34.787 erreicht wurde. Das Landesamt nahm für 2019 eine Einwohnerzahl von 34.382 an. Der derzeitige Einwohnerstand wurde erst für das Jahr 2026 prognostiziert. Aktuelle Zahlen aus dem Jahr 2023 belegen einen Bevölkerungsstand von 36.476 Einwohnern.

Kürzlich durchgeführte und geplante Unternehmenserweiterungen (u.a. Fa. Bürger, Fa. Syntegon – früher: Bosch Packaging - und Fa. Schubert) sowie nahezu die komplette Belegung der in den letzten Jahren entwickelten Gewerbeflächen führen zu einem wachsenden Bedarf an Arbeitskräften in der Stadt, wodurch mit einem weiteren Zuzug zu rechnen ist. Die von der Stadt Crailsheim beauftragte „Bedarfsanalyse für Wohnflächen und Wohnformen“ bildet den Bedarf an Wohnungen in Bezug auf aktuelle Entwicklungen und Prognosen ab. So wird bis 2035 ein Zuwachs innerhalb eines Prognosekorridors von 1.665 bis 5.005 Einwohnern erwartet. Qualifiziert unter anderem mit einer Differenzierung nach Altersgruppen wurde eine Haushaltsprognose erarbeitet:



**Abbildung 06:** Haushaltsprognose

Es besteht daher Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum über den in bisherigen Plansätzen angenommenen Bedarf hinaus. Generell gilt bei der Crailsheimer Baulandentwicklung die Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Der Bebauungsplan „Langäckerstraße“ Nr. 325 folgt dieser Prämisse und dient unter anderem der Nachverdichtung im Innenbereich.

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1. Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Im Rahmen der für das Bebauungsplanverfahren durchgeführten speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro „Geko Plan“ wurde keine Betroffenheit von geschützten Arten festgestellt.

### 4.2. Belange des Schutzgutes „Fläche und Boden“

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um Pelosol aus Gipskeuper-Tonfließerde. Teilbereiche des Plangebietes sind durch ehemalige Bebauung durch Versiegelung, Bodeneinträge und Verdichtung beeinträchtigt. Auf Grund dieser Vorbeeinträchtigung ist zusammenfassend das Schutzgut „Fläche und Boden“ von geringer Bedeutung im Plangebiet.

### 4.3. Belange des Schutzguts „Wasser“

Im Plangebiet befinden sich keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer.

Der Mühlkanal Hammerschmiede verläuft ca. 25 m westlich des Plangebietes.

Generell werden durch die geplante Versiegelung Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden eingeschränkt. Allerdings hat das Plangebiet generell eine geringe Bedeutung für das Schutzgut „Wasser“.

#### *4.4. Belange des Schutzguts „Luft / Klima“*

Unbebaute Flächen haben generell einen Beitrag als lokalklimatische Ausgleichsräume. Durch das Fehlen von größerem Gehölzanteil und der in Teilbereichen bestehenden Versiegelung hat die Fläche kaum Bedeutung für die bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Schädliche Emissionen sind bei Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte nicht in relevanter Größe zu erwarten.

#### *4.5. Belange des Schutzguts „Landschaft“*

Durch die bestehende Bebauung an den Rändern des Plangebietes hat das Plangebiet keine große Eigenwirkung im Landschaftsbild.

#### *4.6. Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt“*

Durch die Bebauung und Umwandlung von Freiflächen in versiegelte Flächen mit Bebauung ist eine Beeinflussung des Mikroklimas zu erwarten.

#### *4.7. Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgüter“*

Durch die Bebauung gehen keine Schutzgebietsbereiche verloren oder werden negativ beeinflusst.

#### *4.8. Belange des Schutzguts „Mensch“*

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss zu bestehenden Wohnbebauungen der Ortschaft Onolzheim, verfügt aber über kein Wegenetz für die Erholungsnutzung. Somit geht durch die Planung die Offenlandkulisse für die benachbarten Anwohner verloren, aber keine Freizeitflächen.

#### *4.9. Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“*

Im Plangebiet befindet sich entlang der Langäckerstraße die archäologische Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Bereich Onolzheim“. Auf diese wird entsprechend mit den zugehörigen Handlungshinweisen im Textteil des Bebauungsplans verwiesen.

#### *4.10. Belange der „Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern“*

Geräusch- und Geruchsemissionen sind oberhalb der zulässigen Grenzwerte der entsprechenden Regelwerke nicht zu erwarten.

Die im Gebiet anfallende Abfälle können durch die Müllabfuhr entsorgt werden, die anfallenden Abwässer können der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

#### *4.11. Belange der „Erneuerbaren Energie“*

Die Nutzung von Erneuerbaren Energien im Plangebiet sind erwünscht und vorgesehen.

## **Teil B – Umweltbericht**

Anlage nach §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zur Flächennutzungsplanänderung „Langäckerstraße“ Nr. E-2023-2F

Der Umweltbericht wurde von der Firma „Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner“ erstellt und ist als selbstständiger Teil mit Datum vom 08.02.2024 beigefügt.

## **Teil C – Zusammenfassende Erklärung**

- Nach Abschluss des Verfahrens -

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim

Ressort Stadtentwicklung

Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den

.....  
Carolin Cichon, MSc.

**Umweltbericht**  
**zur Flächennutzungsplanänderung**  
**E2023-2F**  
**„Allgemeines Wohnbaugebiet“**  
**In Onolzheim / Crailsheim**



# Umweltbericht

## zur Flächennutzungsplanänderung E2023-2F „Allgemeines Wohnbaugebiet“ In Onolzheim / Crailsheim

inklusive Biotoptypenkartierung  
und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

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

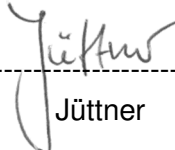
Marktplatz 1  
74564 Crailsheim  
Telefon: 07951/403-0  
Fax: 07951/403-400  
info@crailsheim.de  
www.crailsheim.de

**Auftragnehmer:** **Büro für Umweltplanung**

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

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

gefertigt: Kupferhof, 08.02.2024

-----  
  
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	5
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	11
2 a 4	Wasser	12
2 a 5	Luft, Klima	13
2 a 6	Wechselwirkungen	13
2 a 7	Landschaft	14
2 a 8	Natura 2000-, Schutzgebiete	14
2 a 9	Mensch, Gesundheit	15
2 a 10	Kultur- & Sachgüter	15
2 a 11	Emissionen	15
2 a 12	Erneuerbare Energien	15
2 a 13	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
<b>2 b</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB) bei Durchführung der Planung</b> .....	16
2 b 1	Umsetzung der Planung	16
2 b 2	Tiere, Pflanzen,	17
2 b 3	Fläche, Boden	18
2 b 4	Wasser	18
2 b 5	Luft, Klima	18
2 b 6	Wechselwirkungen	18
2 b 7	Landschaft	19
2 b 8	Natura 2000-, Schutzgebiete	19
2 b 9	Mensch, Gesundheit	19
2 b 10	Kultur- & Sachgüter	19
2 a 11	Emissionen	19
2 b 12	Erneuerbare Energien	19
2 b 13	Benachbarte Plangebiete	20
<b>2 c</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen in Bau- und Betriebsphase</b> .....	20
2 c 1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	20
2 c 2	Unvermeidbare Beeinträchtigungen & Ausgleichsmaßnahmen	20

2 c 3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	21
2 c 4	Monitoring	23
<b>2 d</b>	<b>Alternativenprüfung .....</b>	<b>24</b>
<b>2 e</b>	<b>Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen .....</b>	<b>24</b>
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>25</b>
<b>3 a</b>	<b>Angewandte Untersuchungs- &amp; Bewertungsverfahren bei der Umweltprüfung.....</b>	<b>25</b>
<b>3 b</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>26</b>
<b>3 c</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>26</b>
<b>3 d</b>	<b>Quellen, Literatur .....</b>	<b>27</b>

## **1 Einleitung**

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

Die Stadt Crailsheim plant im Zuge der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Langäckerstraße, Onolzheim“ im Süden der Ortschaft Onolzheim / Crailsheim in einer Größe von 1,4 ha die Änderung des Flächennutzungsplanes E-2023-2F in ein Allgemeines Wohnbaugebiet der Planfläche.

Momentan befindet sich im Bereich des nördlichen Teils der Planfläche einer ehemaligen Hofstelle ein stark ruderal geprägter Pflanzenbestand, westlich davon Garagen, Scheunen und ein Wohngebäude. Nach Süden hin schließen sich Acker- und Grünlandbereiche innerhalb der Planfläche an.

Nach Norden, Westen und Nordosten schließen sich Bebauungen der Ortschaft Onolzheim an, südlich und südöstlich Ackerflur. Südwestlich der Planfläche verläuft der Mühlkanal Hammerschmiede.

### **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:

- Abgrenzung des Bebauungsplanes „Langäckerstraße, Onolzheim“ (Stadt Crailsheim, Stand 2023),
- Artenschutzrechtliches Gutachten zur Bebauungsplanung „Langäckerstraße“ in Onolzheim (Büro GEKOPLAN, 09.08.2020),
- Bebauungsplan Nr. F-2023-2F „Langäckerstraße, Onolzheim“ (Stadt Crailsheim, 2023),
- 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**

Der Flächennutzungsplan weist den nördlichen Bereich der Planfläche im Bereich der alten Hofstelle aktuell als Mischgebietsfläche aus, den Rest als Freifläche.

#### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan sind die aktuellen Flächennutzungen des Flächennutzungsplans vermerkt, der östliche Teil der Planfläche ist als Bodenschutzfläche nach § 7 LBodSchG ausgewiesen.

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

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist der nordöstliche Bereich der Planfläche als Landesentwicklungsachse / Verdichtungsbereich im ländlichen Raum ausgewiesen.

## **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 1,4 ha befindet sich im Süden der Ortschaft Onolzheim. 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.

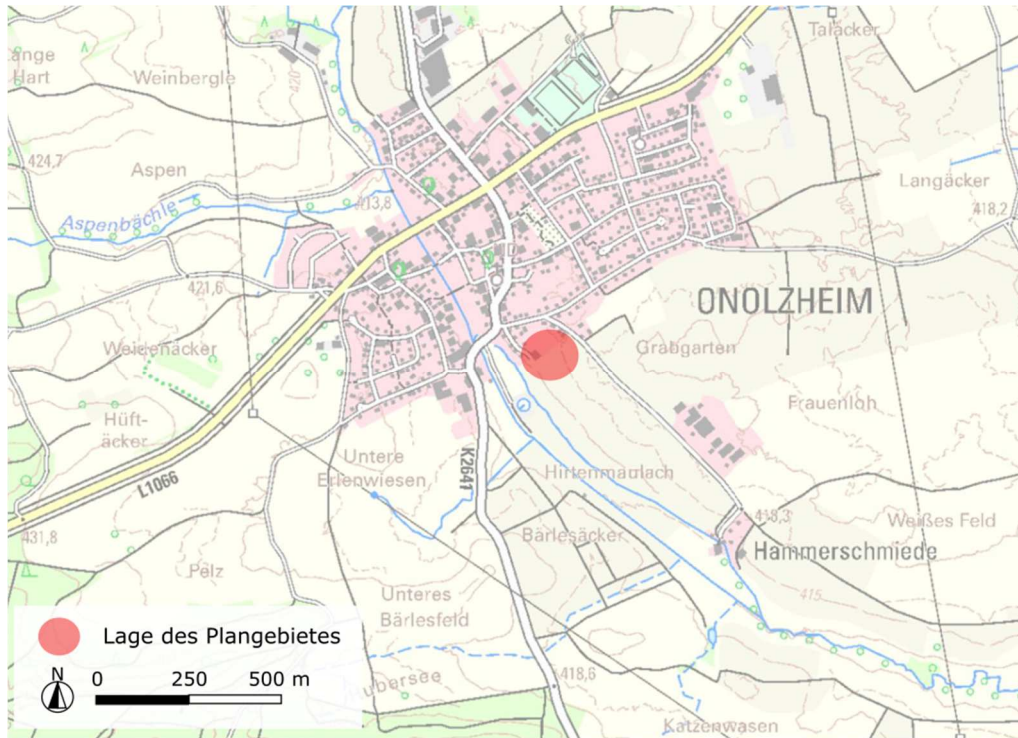


Abb. 1: Lage des Plangebietes (digitale topographische Karte)

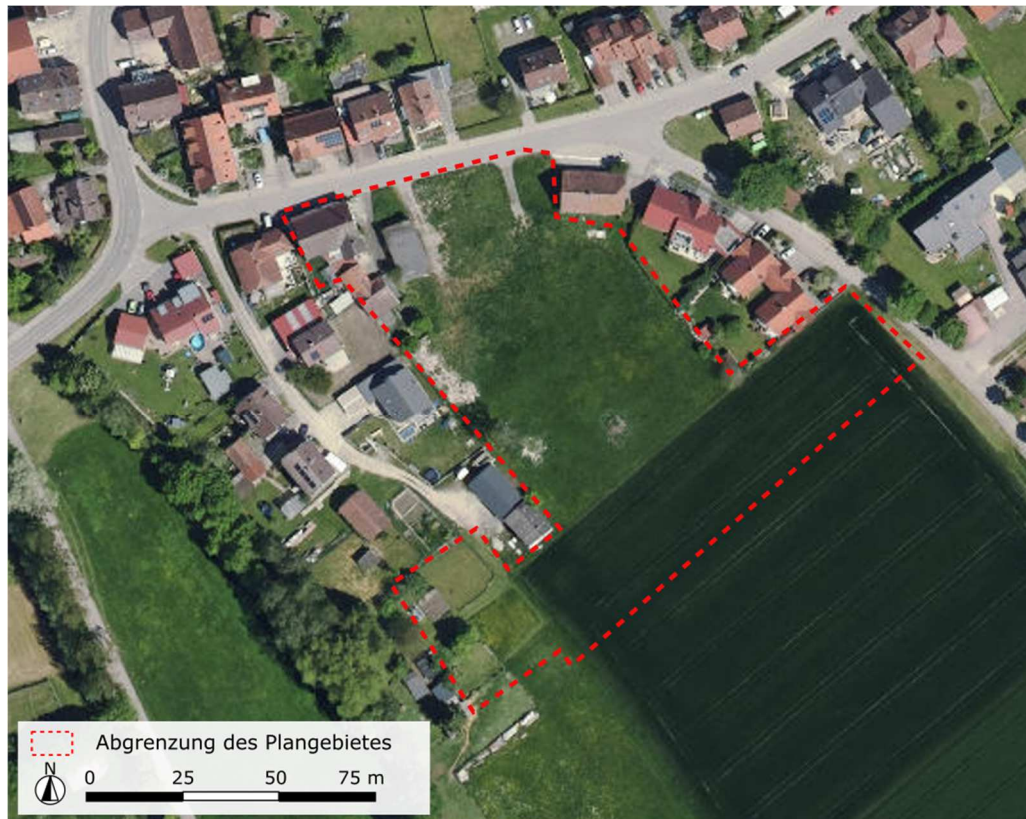


Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes (Kartengrundlage Luftbild)

## 2 a 2 Tiere, Pflanzen

### Fauna

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden 2020 die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse, Schmetterlinge und Falter sowie Reptilien untersucht. Ergebnis der Untersuchungen war, dass nur Brutvögel in Kleinnestern als planungsrelevante Arten im Planbereich und dem nahen Planungsumfeld vorkommen.

### Flora, Biotoptypen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell folgende Biotoptypen:

Biotop- typennr.	Name	Fläche in m <sup>2</sup>
33.60	Intensivgrünland	700
33.63	Intensivweide	450
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	8.965
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	3.500
45.30 a	Einzelgehölze auf geringwertigen Biotoptypen	-
60.10 / 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Platz völlig versiegelt	550
	<b>gesamt</b>	<b>14.165</b>

Beschreibung der Biotoptypen:

#### 33.60 Intensivgrünland

Auf 700 m<sup>2</sup> wird ein Kleinbereich im Südwesten der Fläche mehrfach im Jahr geschnitten, eventuell auch beweidet und als Erholungsbereich genutzt.

Der Bereich ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

#### 33.63 Intensivweide

Daran schließen sich auf 450 m<sup>2</sup> westlich dauerbeweidete Schafweiden mit Stallgebäuden an die Planfläche angrenzend an.

Der Bereich ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

#### 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation

Im Norden der Planfläche hat sich auf 8.965 m<sup>2</sup> eine grasreiche Ruderalvegetation im Bereich der ehemaligen Hoffläche entwickelt. Kleine geschotterte Flächen und ehemalige Lagerbereiche sind noch ohne Vegetation. Bereichsweise kommen junge Gehölze auf.

Die Fläche ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

#### 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

3.500 m<sup>2</sup> im Süden der Planfläche werden ackerbaulich genutzt.

Die Ackerfläche ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

#### **45.30 a Einzelgehölze auf geringwertigen Biotoptypen**

Im Westen der Planfläche stocken drei Einzelgehölze randlich von Gebäuden und innerhalb der Weidefläche.

Die Gehölze werten die Flächenbereiche auf.

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

Auf 550 m<sup>2</sup> sind Flächen im Planbereich bereits durch ein Gebäude und Stellflächen im Nordwesten der Fläche versiegelt.

Die Flächen sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

#### **Fotodokumentation:**





Abb. 3-5: Blicke über die verschiedenen Bereiche des Plangebietes

### Geschützte Biotope und Lebensraumtypen

Im Planbereich selbst befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

30 m westlich der Planfläche befindet sich das Offenlandbiotop Nr. 168261270899, „Feldhecke am Mühlbach südlich von Onolzheim“, 90 m südlich das Offenlandbiotop Nr. 168261270222, „Sonstiges Großseggen-Ried in der Maulach-Aue SE Onolzheim“. 260 m südlich befindet sich das Biotop Nr. 168261270223, „Ufer-Schilfröhricht südlich von Onolzheim“, 230 m südöstlich das Offenlandbiotop Nr. 168261270224, „Schlehen-Feldhecken SE Onolzheim“.

Weitere geschützte Biotope oder Lebensraumtypen befinden sich nicht im nahen Umfeld des Plangebietes.

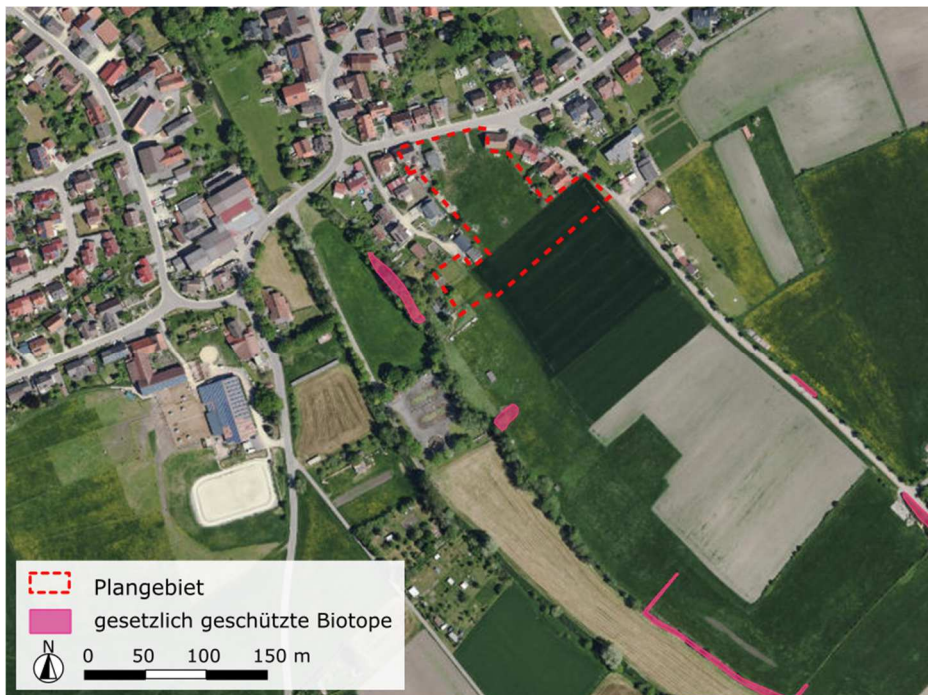


Abb. 6: Geschützte Biotope im Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage Luftbild)



### **Biotopverbund**

Für den Biotopverbund sind die Flächen nicht von Bedeutung.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" wird insgesamt betrachtet als gering 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 natürlich vorkommenden Boden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Pelosol aus Gipskeuper-Tonfließerde. Der nördlich Bereich der ehemaligen Hofstelle und der Bebauung ist bereits durch Versiegelung, Bodeneinträge und Verdichtung beeinträchtigt.

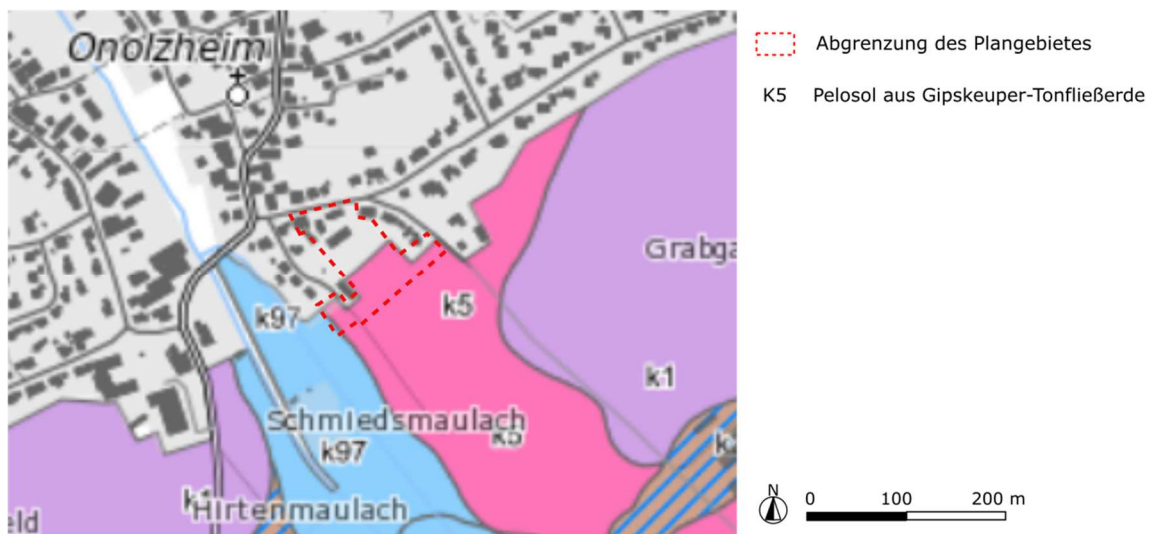


Abb. 7: Böden im Bereich und Umfeld des Plangebietes (digitaler Bodenatlas)

Die relativ ebene Fläche befindet sich auf ca. 410 m ü. N.N.

Altlasten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

### **Funktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit**

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im Bereich des unbeeinflussten Bodens mittel.

### **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 als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist im Bereich des unbeeinträchtigten Bodens gering.

### **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 unbeeinflusste Boden besitzt eine hohe bis sehr 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 im Plangebiet vorkommende Boden in der vorliegenden Ausprägung und Umgebung sind von geringer Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation.

### **Bewertung**

Das Schutzgut Fläche / Boden ist zusammenfassend betrachtet auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen von geringer Bedeutung im Plangebiet.

## **2 a 4 Wasser**

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

### **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestehender Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.

### **Oberflächengewässer**

Der Mühlkanal Hammerschmiede verläuft ca. 25 m westlich des Plangebietes.

### **Grundwasserdaten**

Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung können, da keine genaueren Informationen vorliegen, nur über die Gesteinsformation und die überlagernden Deckschichten eingeschätzt werden.

Die Wasserdurchlässigkeit im Bereich des unbeeinflussten Bodens ist im Plangebiet sehr gering bis gering, die nutzbare Feldkapazität gering bis mittel.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge geht vom Untersuchungsraum aktuell nicht aus.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser wird auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen 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 durchschnittlich 8,2 °C, der jährliche Durchschnittsniederschlag liegt bei ca. 800 mm.

### **Kaltluftentstehung und –transport**

Die Freiflächen des Plangebietes 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. Ohne größeren Gehölzanteil und mit der bestehenden Versiegelung hat die Fläche kaum Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird insgesamt betrachtet als gering bis 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 befindet sich im Naturraum „Hohenloher-Haller-Ebene“.

### Landschafts- /Ortsbild

Auf Grund der nördlich, westlich und östlich angrenzenden Bebauungen hat die Planfläche keine große Eigenwirkung im Landschaftsbild mehr.

### Bewertung

Die Bedeutung der Flächen wird im Zusammenhang mit der Umgebung als gering eingestuft.

## 2 a 8 Natura 2000-, Schutzgebiete

Das Plangebiet „Langäcker, Onolzheim“ befindet sich außerhalb bestehender Schutzgebiete.

In 15 m südöstlicher Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Pappelallee bei Onolzheim“, Schutzgebietsnr. 1.27.093.

Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld der Planfläche.



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

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Plangebietes für Schutzgebiet ist insofern gering.

## **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.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss zu bestehenden Wohnbebauungen der Ortschaft Onolzheim, verfügt aber über kein Wegenetz für die Erholungsnutzung. Die Grün- und Weideflächen werden der Flächengröße und Ausprägung nach als Freizeitbeschäftigung genutzt..

### **Bewertung**

Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird als gering bis 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.

Der nördlich Grenzbereich des Planbereiches ist als archäologische Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Bereich Onolzheim“ erfasst.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Plangebietes für „Kultur- und Sachgüter“ ist insgesamt von geringer bis mittlerer Bedeutung.

## **2 a 11 Emissionen**

Derzeit gehen keine Emissionen von der Fläche aus.

## **2 a 12 Erneuerbare Energien**

Aktuell wird die Fläche nicht für die Erzeugung erneuerbarer Energien genutzt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Gebiet wie bisher 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 Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet und der daraus folgenden tatsächlichen Überbauung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen.

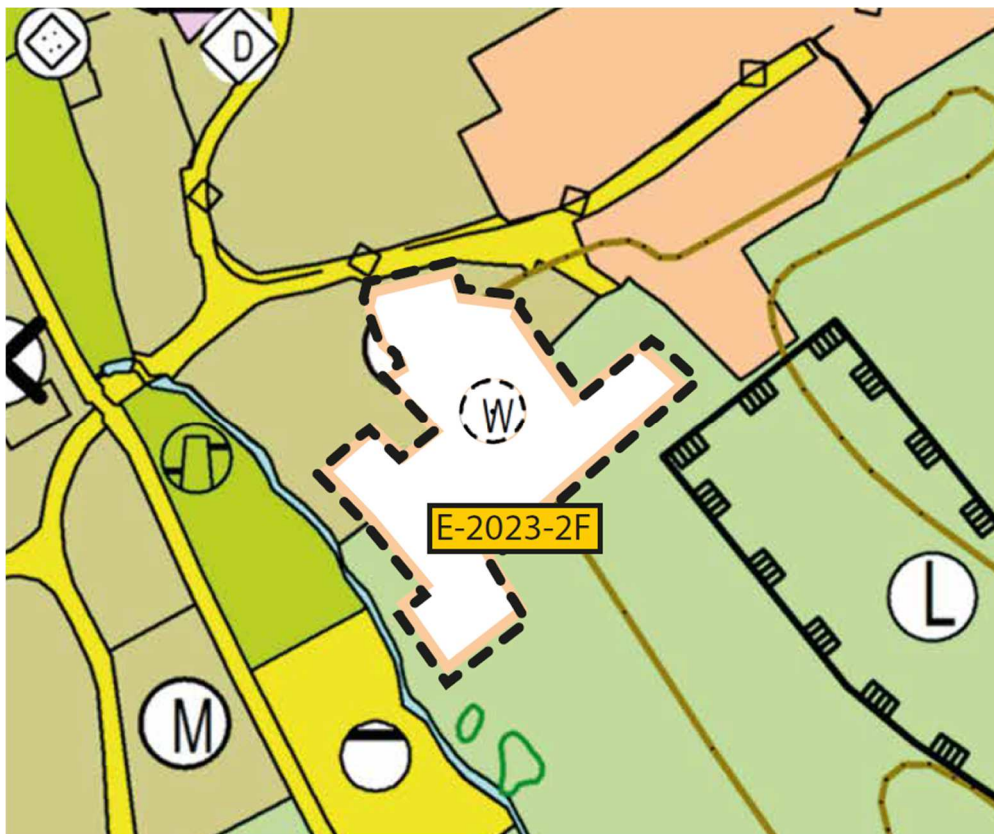


Abb. 9: Planung (Stadt Crailsheim, 2023)

## 2 b 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit Umsetzung der Planung wird die Planfläche umgenutzt und umgestaltet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Umsetzung der Planung folgende Biotoptypen:

<b>Biotoptypennr.</b>	<b>Name</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
33.41 34.50 34.60	Fettwiese mittlerer Standorte Röhricht Großseggenried	625
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	420
45.30 a	Einzelgehölze auf sehr gering und geringwertigen Biotoptypen	-
60.10 / 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Platz völlig versiegelt	5.460
60.50	Kleine Grünfläche	120
60.60	Garten	7.540

Beschreibung der Biotoptypen:

### **33.41 / 34.50 / 34.60 Fettwiese mittlerer Standorte / Röhricht / Großseggenried**

Im Südwesten des Plangebietes ist eine Retentionsmulde auf einer Fläche von 625 m<sup>2</sup> vorgesehen. Voraussichtlich wird sich im Bodenbereich der Senke ein Röhricht bzw. Seggenried entwickeln, auf den Böschungsbereichen Fettwiesenbereiche mittlerer Standorte. Die Biotoptypen werden fließend ineinander übergehen.

Die geplante Fläche ist von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

### **41.22 Feldhecke mittlerer Standorte**

Pflanzungen von Feldhecken mittlerer Standorte sind auf 420 m<sup>2</sup> geplant.

Die geplante Fläche ist von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

### **45.30 a Einzelgehölze auf geringwertigen Biotoptypen**

Die Pflanzung von 50 Einzelgehölzen ist im Bereich der Straßenräume und der Baugrundstücke vorgesehen, ein Gehölz je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und je 5 Stellplätzen.

Die Pflanzungen werden die Flächen auf.

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

Die Planung sieht Bebauungen auf 40 % der Bauflächen sowie im Straßenraum auf insgesamt 5.460 m<sup>2</sup> vor.

Die Flächen sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

### **60.50 Kleine Grünflächen**

Auf 120 m<sup>2</sup> ist eine Kleine Grünfläche im öffentlichen Raum vorgesehen.

Die Fläche ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

### **60.60 Garten**

Die geplanten Gartenbereiche um die Gebäude auf 7.540 m<sup>2</sup> sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

#### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" verbleibt auf gering.

### **2 b 3 Fläche, Boden**

Ein gutes Drittel der Planfläche wird Zuge der Bebauung versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen alle Bodenfunktionen verloren

#### **Bewertung**

Die Wertigkeit des Schutzgutes Boden verbleibt auf Grund der Vorbeeinträchtigung auf gering.

### **2 b 4 Wasser**

Durch die geplante Versiegelung werden Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden unterbunden bzw. eingeschränkt.

#### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser verbleibt auf Grund der Vorbeeinträchtigung auf die Wertigkeit gering.

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

Durch die Überbauung gehen die bestehenden Freiflächen verloren.

Schädliche Emissionen sind bei Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte nicht in relevanter Größe zu erwarten.

#### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird bei Umsetzung der Planung als gering eingestuft.

### **2 b 6 Wechselwirkungen**

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

Die Umnutzung des aktuellen Offenlandes in versiegelte Flächen und Bebauung mit zukünftigen Verschattungsbereichen wird das Mikroklima stark beeinflussen.



## **2 b 7 Landschaft**

Durch die geplanten Bebauungen geht aktuelles Offenland verloren.

### **Bewertung**

Die Bedeutung der Flächen des Gebietes sinkt durch die Umnutzung der Fläche auf sehr gering.

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

Durch die Bebauung gehen keine Schutzgebietsbereiche verloren oder werden negativ beeinflusst.

### **Bewertung**

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

## **2 b 9 Schutzgut Mensch**

Durch die Umnutzung gehen den benachbarten Anwohnern Offenlandkulissen verloren, Wohnraum wird geschaffen.

### **Bewertung**

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

## **2 b 10 Kultur- & Sachgüter**

Archäologische Stätten werden, so im Plangebiet vorkommend, im Zuge der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

### **Bewertung**

Die Bedeutung der Flächen verbleibt auf der Wertigkeit gering bis mittel.

## **2 b 11 Emissionen**

Geräuschemissionen oberhalb der Grenzwerte der TA Lärm und Geruchemissionen sind innerhalb des Wohnbaugebietes nicht zu erwarten.

## **2 b 12 Erneuerbare Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Zuge der Planung verpflichtend.

## **2 b 13 Benachbarte Plangebiete**

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich keine weiteren Planflächen.

## **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. Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und soweit möglich auf den Grundstücksflächen zu belassen. (Schutzgut Boden)
- Im Zuge der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. (Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)
- Zum Schutz von Insekten und anderen Tieren sind Beleuchtungssysteme zu wählen, die möglichst wenig Licht nach außen streuen und die Beleuchtung auf die tatsächlichen Nutzzeiten beschränken. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Fällungen von Gehölzen und Abrissarbeiten sind zum Schutz der Brutvögel nur außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Gehölze sind, wenn möglich, zu erhalten. Die Planfläche ist im Zuge der Planung mit (Heckenstrukturen, Einzelgehölze,) zu durchgrünen. (Schutzgut Tiere und Pflanzen, Luft, Klima, Mensch)
- Oberflächenwasser ist wo möglich vor Ort im Bereich der Beläge selbst und Retentionsmulden zu versickern. (Schutzgut Klima, Wasser, Boden)
- Sollten im Zuge der Bodenarbeiten auf archäologische Funde freigelegt werden, ist das Denkmalamt einzubeziehen. (Schutzgut Kultur- und Sachgüter)

### **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 neugestaltet 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.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht notwendig.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen bezüglich der Schutzgüter Boden, 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 Biotope miterfasst werden.

## 2 c 3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

### Schutzgut Biotope

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
33.60	Intensivgrünland	6	6		6	700	4.200
33.63	Intensivweide	6	6		6	450	2.700
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	8-15	Abwertend: offene verdichtete Bodenbereiche, offene Schotter- und Lagerflächen	8	8.965	71.720
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4-8		4	3.500	14.000
45.30 a	Einzelgehölze auf geringwertigen Biototypen	8	4-8	Anzahl der Bäume x durchschnittlicher Stammumfang in cm x Wert (3 x 95 x 8)	8	-	2.280
60.10 / 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Staße, Platz völlig versiegelt	1	-		1	550	550
Summe Bestand						<b>14.165</b>	<b>95.450</b>
<i>Planung</i>							
Biotop-Nr.	Biototyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bilanzwert
33.41 34.50 34.60	Fettwiese mittlerer Standorte Röhricht Großseggenried	13 19 17	8-13 - -	Mischbestand im Retentionsbecken	15	625	9.375
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	10-17		14	420	5.880

45.30 a	Einzelgehölze auf sehr gering und geringwertigen Biotoptypen	8	4-8	Anzahl der Bäume x durchschnittlicher Stammumfang in cm x Wert (50 x 80 x 8)	8	-	32.000
60.10 / 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Platz völlig versiegelt	1	-		1	5.460	5.460
60.50	Kleine Grünfläche	4	4		4	120	480
60.60	Garten	6	6		6	7.540	45.240
Summe Planung						<b>14.165</b>	<b>98.435</b>
<b>Bilanz Planung – Bestand</b>							<b>+2.985</b>

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung der Biotoptypen ergibt einen Bilanzwert von plus 2.985 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 4.910 m<sup>2</sup> zu erwarten.

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

Den unbeeinflussten Ausgangsboden verzeichnet das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW im Planbereich mit gemittelt folgenden Bestandseigenschaften:

Zustand des Bodens	Bestand	Planung
Natürliche Fruchtbarkeit	2,0 (mittel)	0
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1,0 (gering)	0
Filter und Puffer für Schadstoffe	3,5 (hoch-sehr hoch)	0
Wertstufe (Gesamtbewertung des Bodens)	2,2 (mittel)	0

Da jedoch gut 50 % der akutell offenen Fläche durch ehemalige Bebauungen durch Verdichtungen und Materialeinträge bereits beeinträchtigt sind, sinkt die Gesamtwertigkeit der Bodeneigenschaften auf 1 (gering).

Dadurch ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für den durch die Planung zu erwartenden Eingriff in das Schutzgut "Boden" in Höhe von 4.910 Wertpunkten (Neuersiegelung 4.910 m<sup>2</sup> x Wertstufe 1).

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

4.910 Wertpunkte x 4 = 19.640 Ökopunkte.

### **Gesamt-Bilanzierung**

Schutzgut	Ausgleichsbedarf in Ökopunkten
Biotope (dauerhafte Beeinträchtigungen)	-2.985
Boden (dauerhafte Beeinträchtigungen)	19.640
<b>Summe Gesamtbilanzierung</b>	<b>16.655</b>

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung der Biotoptypen ergibt einen Ausgleichsbedarf von **16.655** Ökopunkten.

**Der Ausgleichsbedarf wird durch flächenexterne Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.**

## **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.

Da für die Umsetzung der Planung Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist zusätzlich zu den Allgemeinen Überwachungsmaßnahmen die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

**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 der Bebauungsplan innerhalb von 2-5 Jahren vollständig umgesetzt wird.

Die Überwachung für den Bebauungsplan sollte erstmals 2 Jahre nach Baubeginn und letztmals nach 4 Jahren durchgeführt werden. Wenn sich die Realisierung verzögert, sollte die Überwachung jeweils nach 5 Jahren erfolgen und enden, wenn die Realisierung des Bebauungsplanes zu 80 % erfolgt ist.

**2 d Alternativenprüfung**

Die Entwicklung der Planung erfolgte aus einer freien Fläche innerhalb der Ortschaft Onolzheim.

**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, artenschutzrechtliche Gutachten, Biotoptypenkartierungen 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 Entwurf Umweltbericht	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

Mögliche Beeinträchtigungen der Hydrogeologie sowie klimatische und lufthygienische Auswirkungen konnten nicht näher quantifiziert werden. Die Angaben hierzu beruhen auf grundsätzlichen Daten sowie auf Annahmen auf Basis der Geologischen Karte sowie Grundlegendaten zu Niederschlägen und Temperaturen.

### **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**

**Die Stadt Crailsheim plant im Zuge der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Langäckerstraße, Onolzheim“ im Süden der Ortschaft Onolzheim / Crailsheim in einer Größe von 1,4 ha die Änderung des Flächennutzungsplanes E-2023-2F in ein Allgemeines Wohnbaugebiet der Planfläche.**

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



### 3 d Quellen, Literatur

- BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE & GEOLOGISCHE LANDESÄMTER DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND (Hrsg.) (1982): Bodenkundliche Kartieranleitung. – 3. Auflage, Hannover,
- BÄSSLER, M. HRSG. (2011): Rothmaler - Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, Heidelberg.
- 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.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

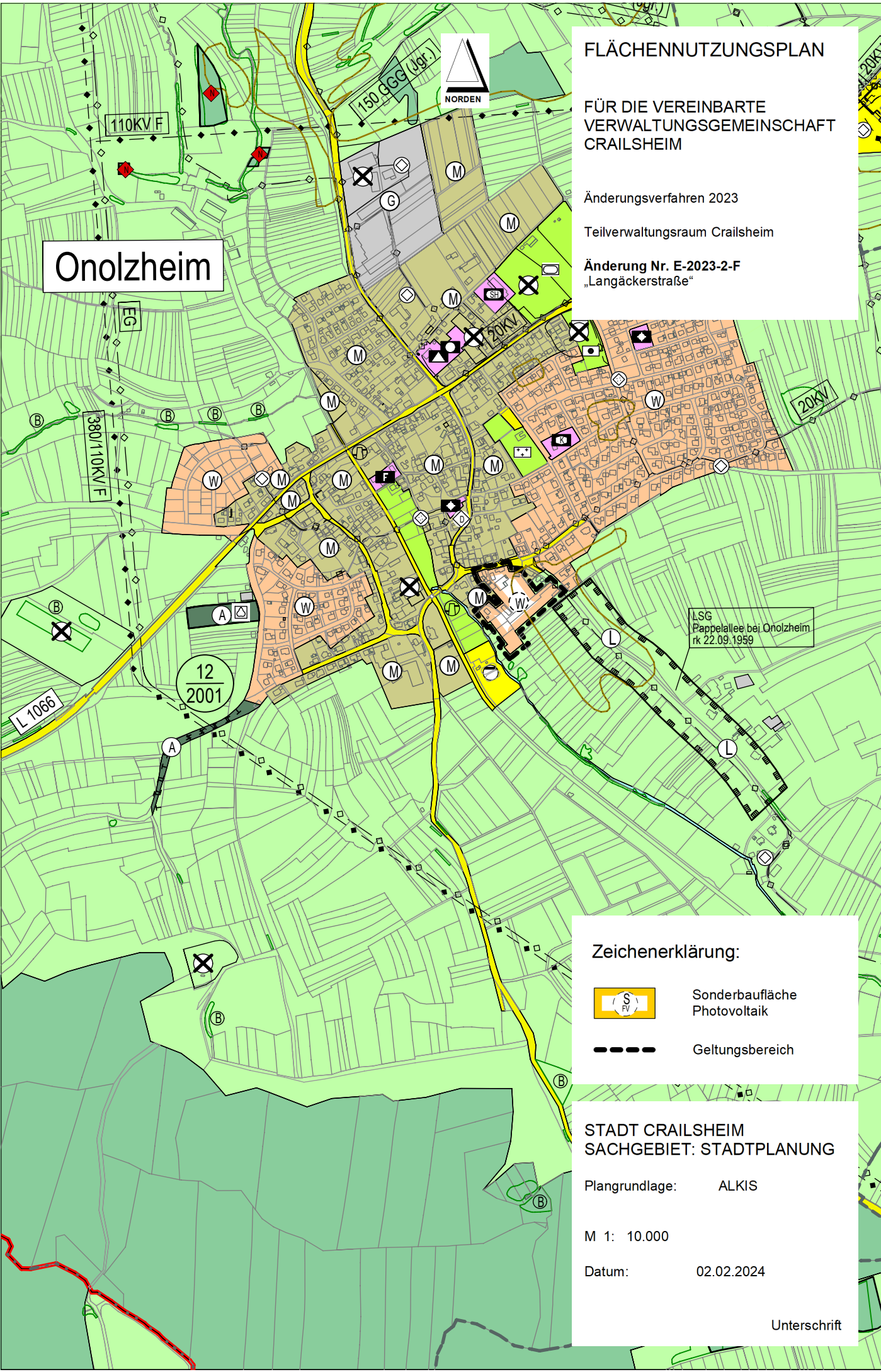
FÜR DIE VEREINBARE  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
CRAILSHEIM

Änderungsverfahren 2023


Teilverwaltungsraum Crailsheim


Änderung Nr. E-2023-2-F  
„Langäckerstraße“

**Onolzheim**



**Zeichenerklärung:**

 Sonderbaufläche  
Photovoltaik

 Geltungsbereich

**STADT CRAILSHEIM**  
**SACHGEBIET: STADTPLANUNG**

Plangrundlage: ALKIS

M 1: 10.000

Datum: 02.02.2024

Unterschrift