



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

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Ortschaftsrat Roßfeld	16.02.2024	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	05.03.2024	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	13.03.2024	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 17.04.2024

### **Weitere beteiligte Ressorts**

#### **I. Beschlussvorschlag**

Die Vertreter\*innen des Gemeinderates im Gemeinsamen Ausschuss werden ermächtigt, der beiliegenden Sitzungsvorlage 2024/055 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 Nr. F-2023-2F „Sonderbaufläche Rotebachring“ 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. F-2023-2F "Sonderbaufläche Rotebachring", 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 26.01.2024

Begründung vom 24.01.2024

Umweltbericht vom 27.09.2023

Planentwurf vom 04.08.2023

### **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. F-2023-2F „Sonderbaufläche Rotebachring“ 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 (Sitzungsvorlage 2023/388) den Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. F-2023-2F gefasst.

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 gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Umwandlung in



eine Sondergebietsfläche. 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 Vorhabens im Stadtgebiet, unmaßstäblich

### III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Die Flächennutzungsplanung verfolgt die Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung im gesamten Verwaltungsraum auf einer übergeordneten Ebene zu steuern.

## FNP-Änderung „Sonderbaufläche Rotebachring“ Nr. F-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 Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Abteilung 9 Geologie	04.01.2024	<b>Hinweis</b>
<b>03</b>	Regionalverband Heilbronn-Franken	15.01.2024	<b>nein</b>
<b>04</b>	Landratsamt Schwäbisch Hall Bau- und Umweltamt		
<b>05</b>	Netze BW GmbH	14.12.2023	<b>nein/kwB</b>
<b>06</b>	Stadtwerke Crailsheim GmbH	18.01.2024	<b>Hinweis</b>
<b>07</b>	Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH	09.01.2024	<b>nein</b>
<b>08</b>	Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe	12.01.2024	<b>Hinweis</b>
<b>09</b>	Zweckverband Nordostwasserversorgung Crailsheim	12.01.2024	<b>Hinweis</b>
<b>10</b>	terranets bw GmbH	11.12.2023	<b>nein/kwB</b>
<b>11</b>	Deutsche Telekom Technik GmbH	18.01.2024	<b>nein</b>
<b>12</b>	unitymedia Kabel BW	17.01.2024	<b>nein</b>
<b>13</b>	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	12.12.2023	<b>nein</b>
<b>14</b>	Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken	17.01.2024	<b>nein</b>
<b>15</b>	Gemeindeverwaltung Kreßberg	15.01.2024	<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	25.01.2024	<b>nein</b>
<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 Roßfeld		
<b>31</b>	Stadt Crailsheim, Untere Verkehrsbehörde z.K.		

kwB=keine weitere Beteiligung erforderlich

**Es wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Bürgerschaft vorgebracht.**

## 1.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Stellungnahme vom 19.01.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht gegen die vorgelegte Planung. Hinsichtlich unserer Anmerkungen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.12.2023 im Bebauungsplanverfahren „Rotebachring“ Nr. F-2020-2B der Stadt Crailsheim und bitten um entsprechende Berücksichtigung auch in diesem Verfahren. Insbesondere sollten die Ausführungen in der Begründung auch zum Gegenstand des vorliegenden Verfahrens gemacht werden.</p> <p>Mit Blick auf die vorgelegten Unterlagen bitten um Überprüfung der Größe des Plangebiets. Nach der Begründung zum Bebauungsplanverfahren soll die Sondergebietsfläche ca. 14.000 m<sup>2</sup> betragen. Aus den nun vorgelegten Unterlagen folgt hingegen eine Plangebietsgröße von 0,48 ha.</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um eine Fläche von 14.000 m<sup>2</sup>. Die Begründung wurde dahingehen angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## 2.1 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.

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.

## 6.1 Stadtwerke Crailsheim GmbH

Stellungnahme vom 18.01.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><u>Stromversorgung:</u></p> <p>Die Stromversorgung im geplanten Bereich kann von der nördlich gelegenen Ortsnetzstation niederspannungsseitig erschlossen werden. Bei einer energieintensiven Bebauung besteht die Möglichkeit einer kundeneigenen Trafostation. Diese kann in das vorhandene Mittelspannungsnetz eingebunden werden. Die Festlegung des Standorts kann erst nach einer detaillierten Planung erfolgen.</p> <p>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Wasserversorgung:</u></p> <p>Über die im Rotebachring verlegte WW-VL DA 225 ist eine Erschließung der Sonderbaufläche jederzeit möglich. Ebenfalls ist die Löschwasserversorgung nach DVGW Arbeitsblatt W 405 gewährleistet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Gasversorgung:</u></p> <p>Über die im Rotebachring verlegte GW-MD-VL DA 225 ist eine Erschließung der Sonderbaufläche jederzeit möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



<p><u>Wärmeversorgung</u></p> <p>Eine Wärmeversorgung ist zum aktuellen Planungsstand nicht möglich. Die Fläche sollte in die Weiterentwicklungen von Erschließungsmaßnahmen beispielsweise dem Gewerbegebiet „Härtle“ mit einbezogen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Breitbanderschließung</u></p> <p>Eine Breitbanderschließung des Sondergebietes ist über die im Rotebachring verlegten Glasfaserleitungen jederzeit möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

### 8.1 Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe

Stellungnahme vom 12.01.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Im betreffenden Plangebiet verläuft ein Fernmeldekabel des Zweckverbandes Jagstgruppe, eine Wasserleitung DN 400 GGG, ein Schutzrohr 100 flex, sowie eine Ringleitung 400 / 7.3 GGG ZM.</p> <p>Zum Schutz der Wasserversorgungsanlagen ist die Leitungsschutzanweisung zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass der Schutzstreifenbereich (2 x 4 m; insg. 8 m) von jeglichen Bebauungen freizuhalten ist. Innerhalb des Leitungsrechts sind Geländeänderungen (Geländeabtrag, Aufschüttungen) nicht zulässig.</p> <p>Auch zeitlich begrenzte Lagerungen von Erd-, Bau- oder sonstigem Material sind nicht erlaubt. Die Einrichtung der Baustelle muss daher außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.</p> <p>Tieferegehende Bauarbeiten, die die Leitungen gefährden, sind nicht erlaubt. Deshalb ist jedes, auch unbeabsichtigte, Freilegen von Leitungen aller Art der NOW unverzüglich mitzuteilen. (Schadensfälle/Leitwarte: Tel. 07951/481-11).</p> <p>Zwischenzeitlich ist der freigelegte Bereich zu sichern und vor Beschädigung zu schützen. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungen dürfen nur in Anwesenheit eines NOW-Mitarbeiters erfolgen.</p>	<p>Der entsprechende Schutzstreifen wird im zugehörigen Bebauungsplanverfahren „Rotebachring“ Nr. F-2020-2B entsprechend festgesetzt. Da die Fläche sich ebenfalls in der benötigten Abstandsfläche der Kreisstraße befindet, sind hier generell keine Bauten möglich.</p>

## 9.1 Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg

Stellungnahme vom 12.01.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Betroffen sind folgende NOW-Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>NOW-Fernmeldekabel</b></li></ul> <p><b>Zu beachten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zum Schutz der Wasserversorgungsanlagen ist die <b>Leitungsschutzanweisung der NOW</b> zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass der Schutzstreifenbereich (2 x 4 m; insg. 8 m) von jeglichen Bebauungen freizuhalten ist. Innerhalb des Leitungsrechts sind Geländeänderungen (Geländeabtrag, Aufschüttungen) nicht zulässig. Auch zeitlich begrenzte Lagerungen von Erd-, Bau- oder sonstigem Material sind nicht erlaubt.</li><li>- <b>Kreuzungen</b> müssen rechtzeitig mit uns abgestimmt werden (Lage, Tiefe) und sind genehmigungspflichtig. (Einzelfallprüfung)</li><li>- Die Kreuzung mit unseren Anlagen ist nach unseren <b>Kreuzungsvorschriften</b> auszuführen. Dabei ist die Kreuzung möglichst rechtwinklig und <b>in Anwesenheit eines NOW-Mitarbeiters auszuführen.</b></li><li>- Die Anwesenheit eines NOW-Mitarbeiters entbindet den Bauunternehmer nicht von seiner Verantwortlichkeit für Beschädigungen an Versorgungsleitungen.</li><li>- Die Absteckung der NOW-Anlagen erfolgt vor Baubeginn durch einen NOW-Mitarbeiter.</li><li>- Die Verdichtung des Leitungsgrabens hat auf Grund der druckempfindlichen Wasserleitung rein statisch, ohne Vibration zu erfolgen.</li><li>- Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der aktuelle Bestand (Vermessungsdaten) im Kreuzungsbereich in Form von Lageplänen oder geeigneten digitalen Karten (z.B. dxf- Datei) der NOW zu übergeben.</li></ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## 1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

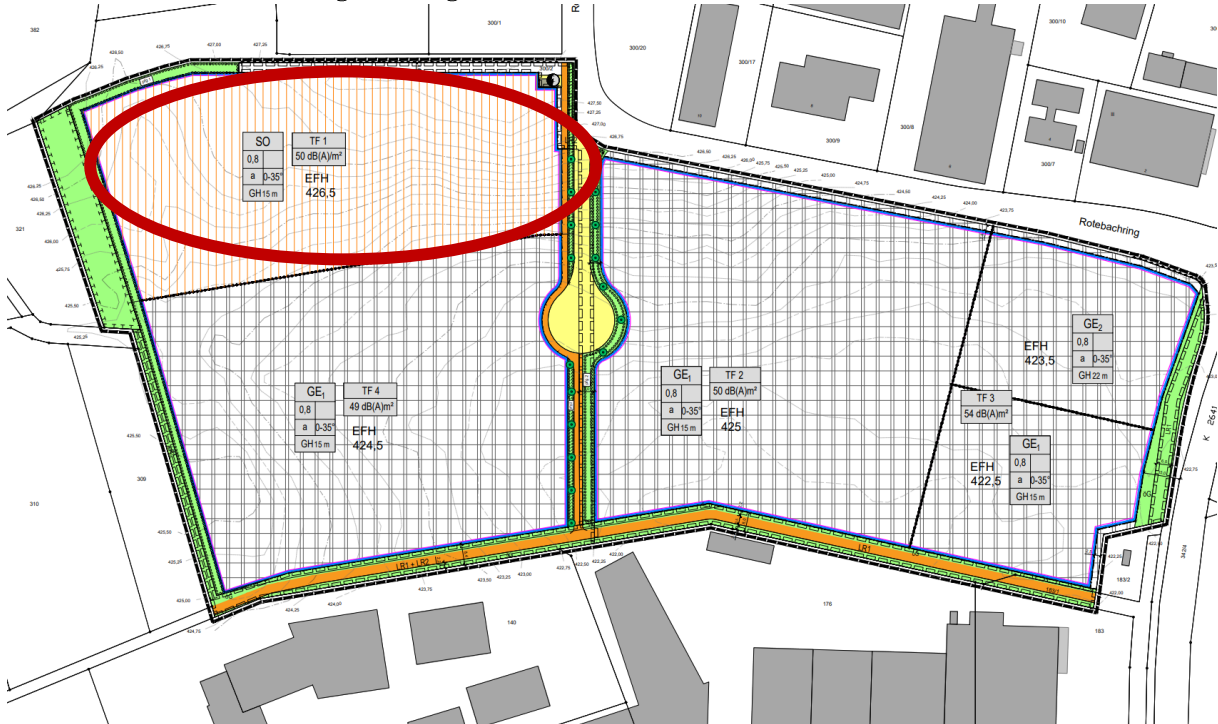
### 1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Es handelt sich um eine FNP-Änderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB. Die betreffende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim als gewerbliche Fläche dargestellt.

### 1.2 Verbindliche Bauleitplanung

#### 1.2.1. Aktuell laufende Verfahren

Die Stadt Crailsheim hat am 26.11.2020 den Aufstellungsbeschluss zum zugehörigen Bebauungsplan „Rotebachring“ gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Gewerbefläche und eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“. Da Teile der geplanten künftigen Nutzung dem gültigen Flächennutzungsplan entsprechen, wird dieser nur in einem Teilbereich, der des Sondergebietes, geändert.

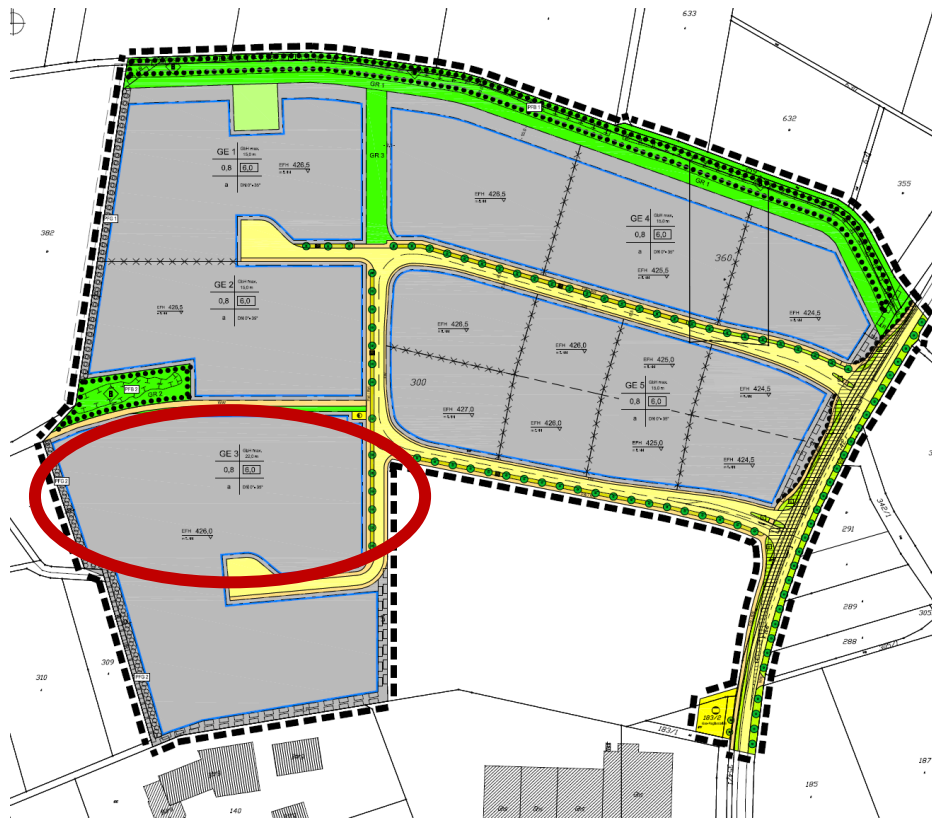


**Abbildung 01:** Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rotebachring“ F-2020-2B, die zu überplanende Flächen sind rot markiert.

Zum Schutz der Crailsheimer Innenstadt wird hier das innenstadtrelevante Sortiment auf 10% gemäß des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Crailsheim festgesetzt. Allgemein wird die Ansiedlung eines Gartencenters und eines Bau- und Heimwerkermarktes im Einzelhandelsgutachten der Stadt Crailsheim aus dem Jahr 2010 empfohlen (Seite 67).

#### 1.2.2. Aktuell gültiges Baurecht

Das Plangebiet befindet sich in Teilen im Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbepark Roßfeld“ Nr. 311 aus dem Jahr 2012. Dieser wird in Teilbereichen durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rotebachring“ Nr. F-2020-2B bauplanungsrechtlich ersetzt werden.



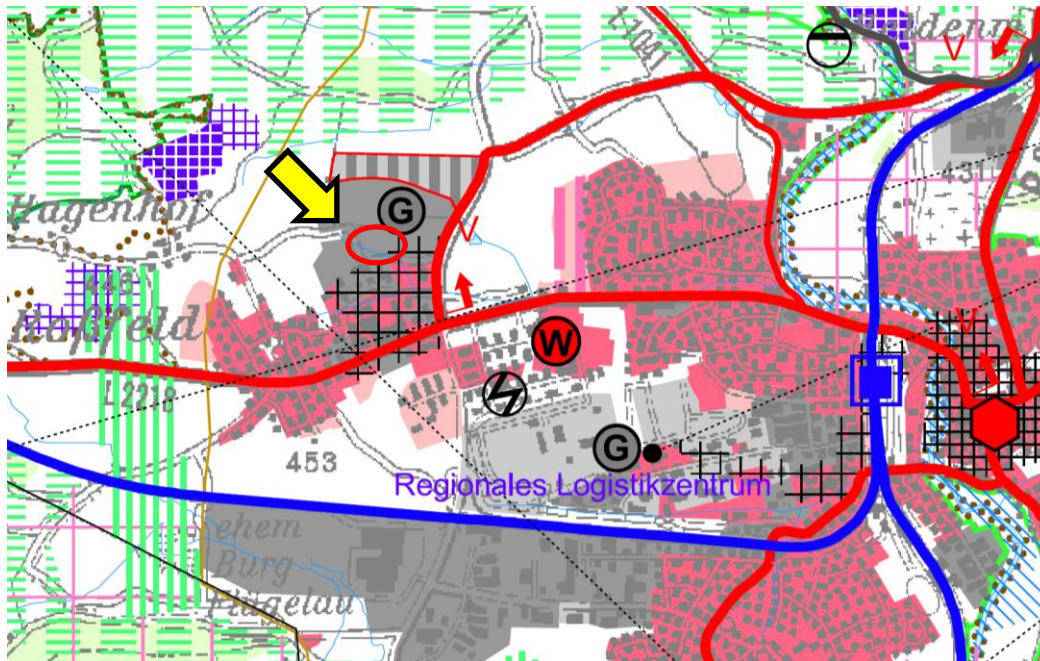
**Abbildung 02:** Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Bebauungsplan „Gewerbepark Roßfeld“ Nr. 311, die zu überplanenden Flächen sind rot markiert.

### 1.3 Standort der Planung

Der Abgrenzungsbereich der in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung „Sonderbaufläche Rotebachring“ befindet sich nord-westlich der Crailsheimer Kernstadt. Auf einer Fläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup> wird der Flächennutzungsplan geändert. Das in Teilen betroffene Flurstück hat die Nummer 300/0, Gemarkung Roßfeld.

#### 1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

Im Regionalplan 2020 ist die betreffende Fläche als Gewerbefläche eingetragen. Sie grenzt direkt an Flächen für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel an.  
Gemäß § 1 Abs 4 BauGB ist die Planung somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.



**Abbildung 03:** Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Heilbronn-Franken 2020.

Gemäß der Stellungnahmen des Regionalverbands und des Regierungspräsidiums zum zugehörigen Bebauungsplanverfahren ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, auch wenn der Bau- und Gartenmarkt im östlichen Bereich vorgesehen ist, der nicht für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen ist.

## 2 **Städtebauliches Konzept**

### 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Generell wird mit dem Vorhabengebiet eine Fläche baurechtlich überplant, die sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan für eine solche Nutzung vorgesehen ist. Die so festgesetzten anzustrebenden räumlichen Entwicklungen werden somit eingehalten.

Um dem Anspruch des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, wird von der Stadtverwaltung eine Anpassung des bestehenden Baurechts durchgeführt, um die Flächen den aktuellen Ansprüchen an die Nachfrage zu erfüllen und somit dafür Sorge zu tragen, dass die Kapazitäten vorhandener Gewerbegebiete und die dafür vorgesehenen Flächen voll ausgelastet werden.

### 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche soll der Ansiedelung eines Bau- und Gartenmarktes mit den zugehörigen Freiflächen dienen. Aktuell ist die Fläche unbebaut und liegt brach.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden sich dabei an der des umgebenden Gewerbegebietes orientieren.

### 2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Rotebachring.

## 2.4 Einbindung in die Landschaft/ Grünordnung

Die Planung findet auf bisher unbebauten aber bauplanungsrechtlich bereits überplanten Flächen statt.



**Abbildung 04:** Luftbildaufnahme des Plangebietes

## 3 **Auswirkungen der Planung**

### 3.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Für die im Plangebiet liegenden Fortpflanzungsstätten des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Roßfeld“ eine CEF-Maßnahme durchgeführt. Zu dieser Maßnahme liegt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall vom 22. Juni 2014 sowie ein fachgutachterlicher Bericht des Büros Geko-Plan vom 24. November 2011 vor. Im Rahmen der archäologischen Prospektionsgrabung wurde der östliche Teil des Plangebietes bereits in Abstimmung mit dem beauftragten Gutachter gemäht, sodass es zu keiner Eiablage des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings auf dieser Fläche mehr kommen kann und das während der Grabung eine Schädigung der Tiere ausgeschlossen werden konnte. Mit einer zeitlich abgestimmten Mahd soll auch für die westliche Teilfläche entsprechend die Eiablage im Plangebiet und damit die Schädigung von Faltern während der Baufeldräumung vermieden werden. Durch diese abschnittsweise erfolgte Mahd wird auch sichergestellt, dass kein abrupter Wegfall der Fortpflanzungsstätten geschieht.

Die im Plangebiet liegenden Brutreviere der Feldlerche sind durch vorgezogene CEF-Maßnahmen im Vorfeld auszugleichen und entsprechend funktionstüchtig vor Baubeginn, bzw. Wegfall der Brutreviere herzustellen. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten aus dem Jahr 2010 für den Gewerbepark Roßfeld und dessen Plausibilitätsprüfung im Jahr 2022 existieren im Plangebiet drei Feldlerchenreviere, deren Totalverlust angemessen ausgeglichen werden muss.

### 3.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Das Plangebiet wird momentan überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Plangebiet ist aktuell unversiegelt. Nach Westen hin befindet sich die offene Landschaft, in den anderen Richtungen ist die Landschaft durch menschliche Nutzungen überprägt.

Auf Grund der Bodenzusammensetzung im Plangebiet kann im Falle von Starkregenereignissen kaum Wasser aufgenommen und nicht verzögert werden. Grundsätzlich besteht eine Tendenz zur Staunässe. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist daher gering.

Die Böden weisen eine gute Filter- und Pufferfunktion im Hinblick auf Schadstoffe auf. Entsprechend können Schadstoffe schwerer in tiefere Schichten und das Grundwasser gelangen.

Die durch die Planung beeinträchtigten Bodenfunktionen sollen in Teilbereichen des Gebietes durch eine festgeschriebene Dachbegrünung gemindert werden. Je nach Mächtigkeit und Eigenschaften kann diese in einem begrenztem Umfang Bodenfunktionen erfüllen. Zusätzlich gibt es Festsetzungen hinsichtlich der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

### 3.3 Belange des Schutzgutes „Wasser“

Im Plangebiet befinden sich keine Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Der im Flurstück verlaufende „Hartbach“ wurde in Rücksprache mit dem Landratsamt verlegt und erfüllt zum heutigen Zeitpunkt keinen Zweck mehr. Der Graben kann entsprechend im Laufe der Bebauung verfüllt werden.

Durch die vorhandenen Böden hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen (wo möglich) wird sichergestellt, dass Regenwasser weiterhin, insofern dies die Böden zulassen, auf den Grundstücken versickert werden kann. Zusätzlich werden Dachflächen über Regenrückhalteeinrichtungen gedrosselt an Regenwasserkanäle und Vorfluter abgegeben und so im Landschaftswasserhaushalt gehalten. Dachbegrünung soll dazu beitragen den Oberflächenabfluss zu reduzieren.

### 3.4 Belange des Schutzgutes „Klima/Luft“

Durch das weitgehende Fehlen von Gehölzen und Bäumen weißt das Plangebiet keine klimaaktiven Strukturen auf, die eine positive Wirkung auf siedlungsklimatische und lufthygienische Verhältnisse im Plangebiet haben könnten. Durch die Neuplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

Durch Dachbegrünung, Baumpflanzungen und vorgeschriebene Pflanzzonen soll eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden.

### 3.5 Belange des Schutzgutes „Landschaft“

Die umgebende Landschaft wird intensiv genutzt. Sowohl durch Landwirtschaft als auch durch Gewerbeflächen, Siedlungsbereiche und Verkehrswege. Das Plangebiet selbst enthält wenig strukturgebende Elemente.

Das Plangebiet fällt leicht nach Süden hin ab, wobei keine abwechslungsreiche Reliefstruktur vorhanden ist. Die Fernwirkung des Bereichs ist gering, da es aus den meisten Blickrichtungen schon aus kurzer Distanz von Bebauung verdeckt wird.

Durch die Planung wird das Gebiet weiter anthropogen überprägt. Durch die im Norden und Süden anschließenden Gewerbegebiete ist bereits eine Vorbelastung vorhanden.

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ zu erwarten.

### 3.6 Belange der „Wechselwirkungen/Biologische Vielfalt“

Wechselwirkungen der Schutzgüter spielen im Plangebiet eine untergeordnete Rolle und treten hinter die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter zurück.



Ein Wegfallen der Artenvielfalt ist durch das Vorhandensein von gleichartigen Lebensstätten in der Nähe des Plangebietes und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

### 3.7 Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“

Innerhalb des Plangebietes oder in nächster Nähe befinden sich keine Schutzgebiete. Die Belange des Schutzgutes sind damit nicht berührt.

### 3.8 Belange des Schutzgutes „Mensch“

Das Plangebiet wird für die landschaftsgebundene Erholung nicht genutzt und hat hierfür kaum Bedeutung. Die Umsetzung des Bebauungsplans hat somit keine Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholungsnutzung.

Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärmemissionen, aber auch visuellen Beeinträchtigungen, sind unwahrscheinlich, da das Plangebiet von zwei bereits vorhandenen Gewerbegebieten umgeben ist. Die Kindertagesstätte „Kinderhaus Zottete“ befindet sich am westlichen Rand des Rotebachrings und ist bereits den Lärmmissionen durch das Gewerbegebiet im Norden ausgesetzt. Die neuen Gewerbebenutzungen rücken dabei nicht näher heran als die bereits vorhandene Bebauung. Im Rahmen der Kontingentierung des Bebauungsplanes wurde entsprechend hierauf eingegangen.

### 3.9 Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Die Belange sind nicht berührt bzw. wurden im Rahmen einer archäologischen Prospektionsgrabung bereits vorab ausgeräumt.

### 3.10 Belange der Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet sind, der Bebauung entsprechende, durchschnittliche Lärm-Licht und Hitzeemissionen zu erwarten. Ein überdurchschnittlicher Emissionsaustrag ist nicht zu erwarten.

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

### 3.11 Belange der „Erneuerbaren Energien“

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet ist möglich und erwünscht.

## **4 Maßnahmen zur Durchführung**

### 4.1 Ver- und Entsorgung

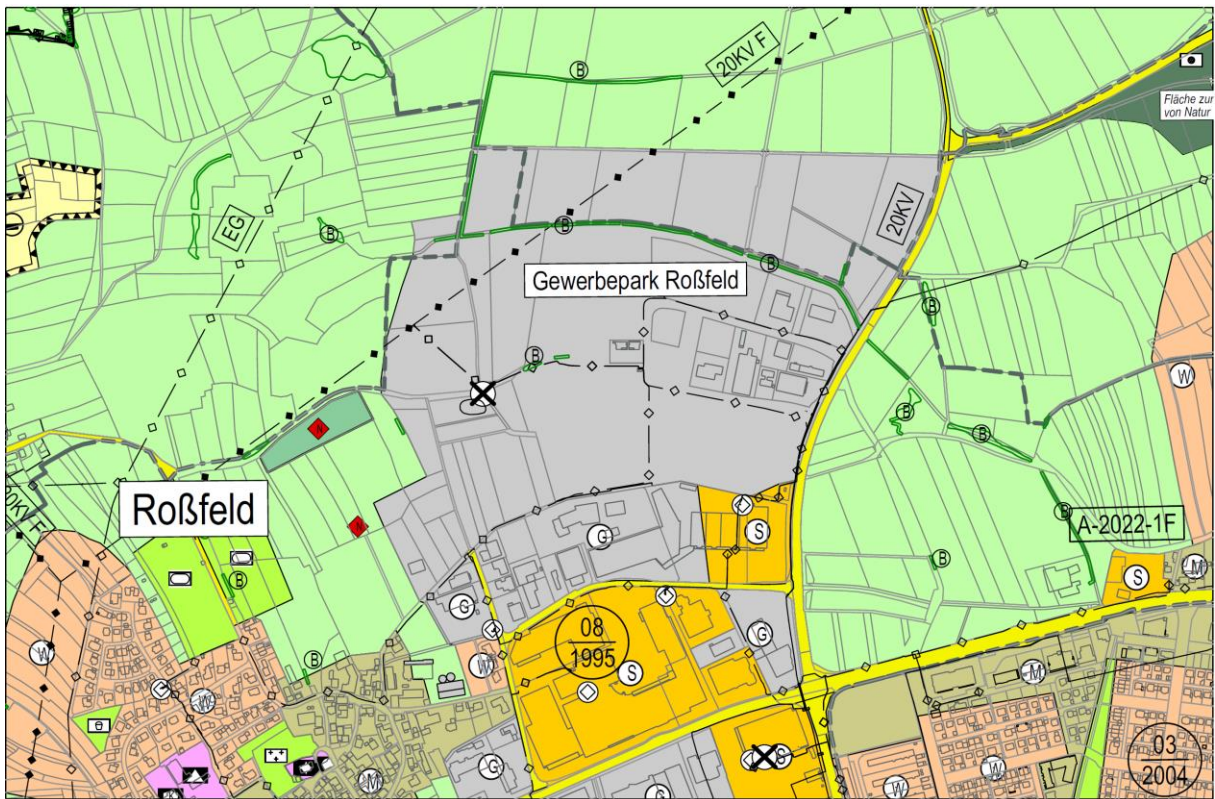
Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser und die Abwasserentsorgung sind mit dem Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

#### Strom- und Wasserversorgung

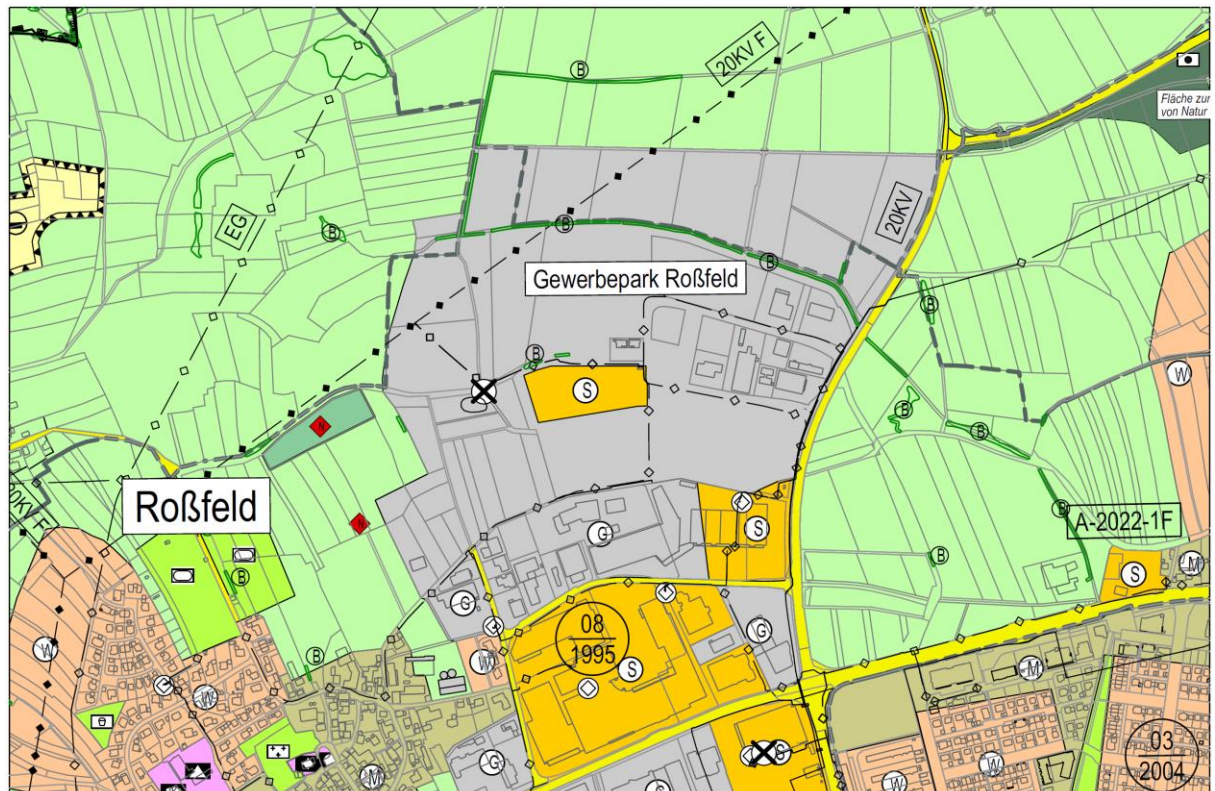
Das Planungsgebiet wird durch die Stadtwerke Crailsheim mit Strom und Trinkwasser versorgt.

#### Abfall und Müllentsorgung

Die Verkehrsflächen sind für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt.



**Abbildung 05:** Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.



**Abbildung 06:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan- Entwurf.

Teil B – Umweltbericht - Entwurf  
Anlage zu §§2 Abs. 4 und 2a BauGB  
zur FNP-Änderung Nr. F-2023-2F

-Der Umweltbericht von der Firma „Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner“ vom 27.09.2023 ist  
als selbstständiger Teil beigefügt.

Teil C – Zusammenfassende Erklärung

- Nach Abschluss des Verfahrens –

Bearbeitet,
Crailsheim, den
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung
Carolin Cichon, MSc.

**Umweltbericht**  
**zur Flächennutzungsplanänderung**  
**F-2023-2F**  
**Sonderbaufläche Rotebachring**  
**Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“**  
**in Crailsheim**



# Umweltbericht

## zur Flächennutzungsplanänderung F-2023-2F Sonderbaufläche Rotebachring Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ in Crailsheim

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

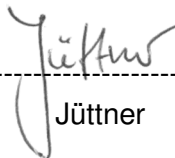
Marktplatz 1  
74564 Crailsheim  
Telefon: 07951/403-0  
Fax: 07951/403-400  
info@crailsheim.de  
www.crailsheim.de

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

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

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

gefertigt: Kupferhof, 27.09.2023

-----  
  
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> .....	7
<b>2 a</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB)</b> .....	7
2 a 1	Untersuchungsrahmen	7
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	13
2 a 8	Natura 2000-, Schutzgebiete	14
2 a 9	Mensch, Gesundheit	14
2 a 10	Kultur- & Sachgüter	14
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,	16
2 b 3	Fläche, Boden	17
2 b 4	Wasser	17
2 b 5	Luft, Klima	17
2 b 6	Wechselwirkungen	18
2 b 7	Landschaft	18
2 b 8	Natura 2000-, Schutzgebiete	18
2 b 9	Mensch, Gesundheit	18
2 b 10	Kultur- & Sachgüter	18
2 a 11	Emissionen	19
2 b 12	Erneuerbare Energien	19
2 b 13	Benachbarte Plangebiete	19
<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	22
<b>2 d</b>	<b>Alternativenprüfung .....</b>	<b>22</b>
<b>2 e</b>	<b>Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen .....</b>	<b>22</b>
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>23</b>
<b>3 a</b>	<b>Angewandte Untersuchungs- &amp; Bewertungsverfahren bei der Umweltprüfung.....</b>	<b>23</b>
<b>3 b</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>24</b>
<b>3 c</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>24</b>
<b>3 d</b>	<b>Quellen, Literatur .....</b>	<b>25</b>

## 1 Einleitung

### 1 a Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Crailsheim plant im Zuge der Bebauungsplanung des Gewerbe- und Sonderbaugebietes „Rotebachring“ in Crailsheim im Bereich des Stadtteils Roßfeld die Änderung des Flächennutzungsplanes F-2023-2F Sonderbaufläche Rotebachring, Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ in einer Größe von ca. 1,5 ha.

Momentan wird die Fläche als Grünland genutzt. Im Nordosten verläuft ein Fahrweg durch die Fläche Randlich schließen sich weitere Offenlandbereiche an, im Nordosten Bebauungen des Gewerbegebietes Roßfeld.

Der Planbereich und die angrenzenden Flächen sind Bereiche des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Rossfeld“.

### 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 der Flächennutzungsplanänderung F-2023-2F Sonderbaufläche Rotebachring, Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ (Stadt Crailsheim, Stand 19.09.2023),
- Abgrenzung des Bebauungsplanes „Rotebachring“ (Stadt Crailsheim, Stand 09.09.2023),
- Artenschutzrechtliches Gutachten zur Bebauungsplanung „Gewerbepark Roßfeld“ (Büro GEKOPLAN, 31.10.2010) sowie Plausibilitätsprüfungen 2015, 2021 und 2022 (Büro GEKOPLAN, 19.11.2015, 06.06.2021 sowie 22.04.2022),
- Biotoptypenkartierung im geplanten Baugebiet „Gewerbepark Roßfeld“ als Grundlage für eine Eingriffs- / Ausgleichsbewertung Büro GEKOPLAN, 25.08.2010),



- Umweltbericht „Gewerbepark Roßfeld“ (Stadt Crailsheim, 11.06.2012)
- Bebauungsplan Nr. F-2020-2B „Rotebachring“ Umweltbericht, Stand 15.10.2021 (Grosser-Seeger & Partner, 15.10.2021),
- 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 der Stadt Crailsheim weist die Planfläche aktuell als Gewerbefläche aus.

#### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan ist die Planfläche als Schwerpunktläche für Gewerbe und Industrie gekennzeichnet.



Abb. 1: Auszug Landschaftsplan ([www.geoportal-raumordnung-bw.de](http://www.geoportal-raumordnung-bw.de))

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

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind im Bereich der Planfläche keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete 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 1,5 ha befindet sich im Westen der Stadt Crailsheim, im Norden des Stadtteils Rossfeld zwischen bestehenden Gewerbegebieten.

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

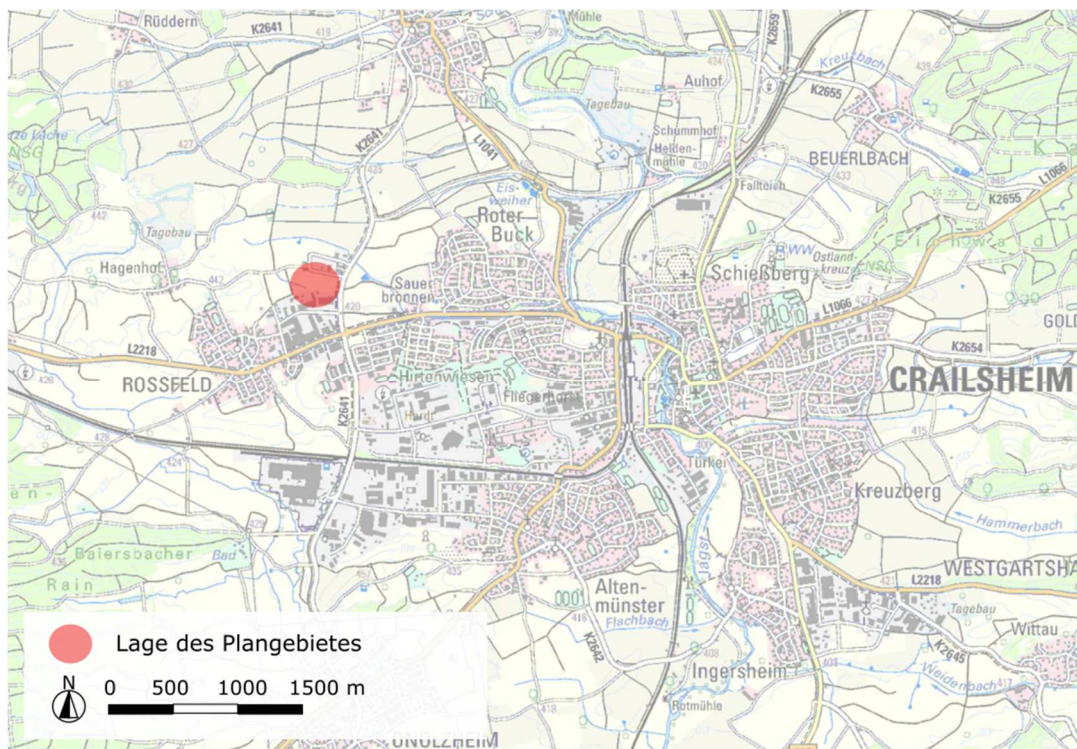


Abb. 2: Lage des Plangebietes (digitale topographische Karte)

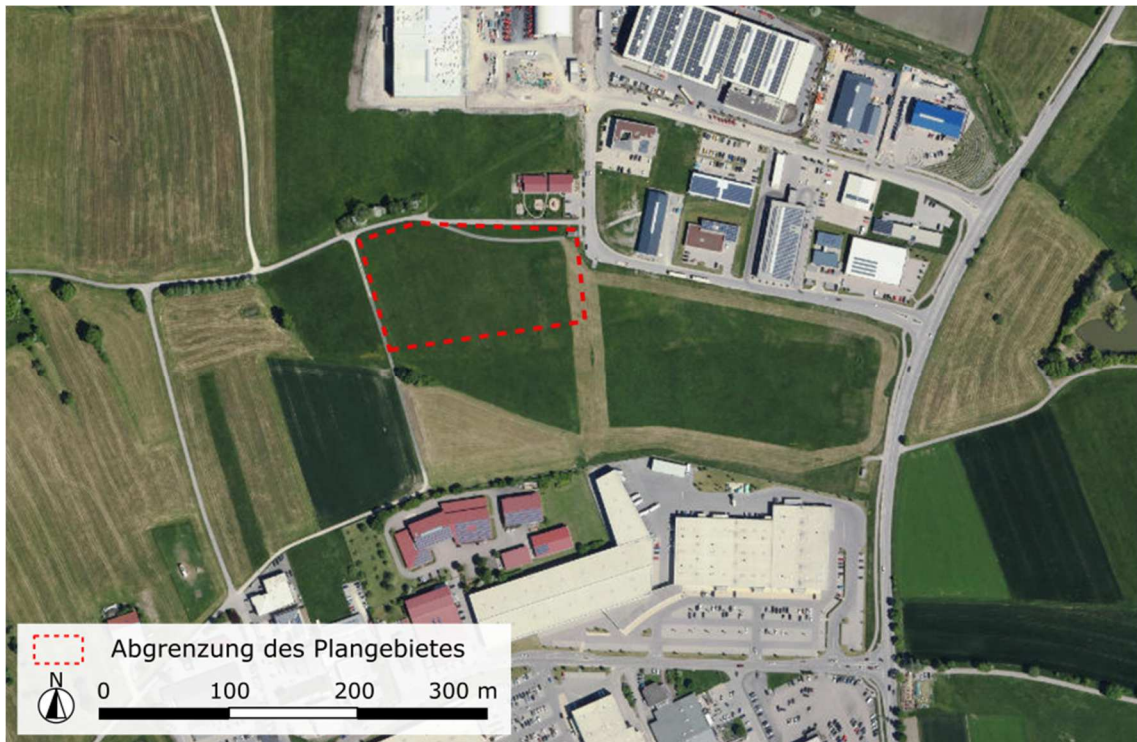


Abb. 3: Abgrenzung des Plangebietes (Kartengrundlage Luftbild)

## 2 a 2 Tiere, Pflanzen

### Fauna

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden 2010 im größerem räumlichen Zusammenhang die Artengruppen der Vögel, Schmetterlinge, Weichtiere, Libellen, Heuschrecken, Reptilien, Fische und Weichtiere untersucht. Die Ergebnisse wurden 2015 und 2021 auf ihre Plausibilität überprüft.

Aus dem Verschnitt der artenschutzrechtlichen Aufnahmen, den Plausibilitätsprüfungen, den aktuellen Habitatstrukturen und der aktuellen Planabgrenzung sind Vorkommen von Offenlandbrütern sowie Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings möglich bzw. zu erwarten.

### Flora, Biotoptypen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell folgende Biotoptypen:

<b>Biotop- typennr.</b>	<b>Name</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	14.700
60.10 / 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Staße, Platz völlig versiegelt	300
	<b>gesamt</b>	<b>15.000</b>

Beschreibung der Biotoptypen:

#### **33.41 Fettwiese mittlerer Standorte**

Auf 14.700 m<sup>2</sup> befinden sich im überwiegenden Bereich der Planfläche Fettwiesenbereiche mittlerer Standorte, bereichsweise mäßig bis stark durchsetzt von Ruderalarten und Feuchtezeigern.

Die Grünlandbereiche sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

#### **60.10 / 21 / 23 Von Bauwerken bestandene Fläche / Staße, Platz völlig versiegelt / Weg, Platz mit wassergebundener Decke, Kies, Schotter**

Auf 300 m<sup>2</sup> sind Flächen im Nordosten des Planbereiches durch ein Kleingebäude sowie Fahrwege versiegelt.

Die Flächen sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

#### **Fotodokumentation:**



Abb. 4: Blicke über das Plangebiet von Norden aus gesehen

### Geschützte Biotope und Lebensraumtypen

Im Norden begleiten zwei als Teilflächen des Offenlandbiotops Nr. 168261270130, „Feldhecken I N Roßfeld“ geschützte Feldhecken einen an das Plangebiet angrenzenden Weg. Eine weitere geschützte Teilfläche stockt in ca. 200 m westlicher Entfernung im Grünland.

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

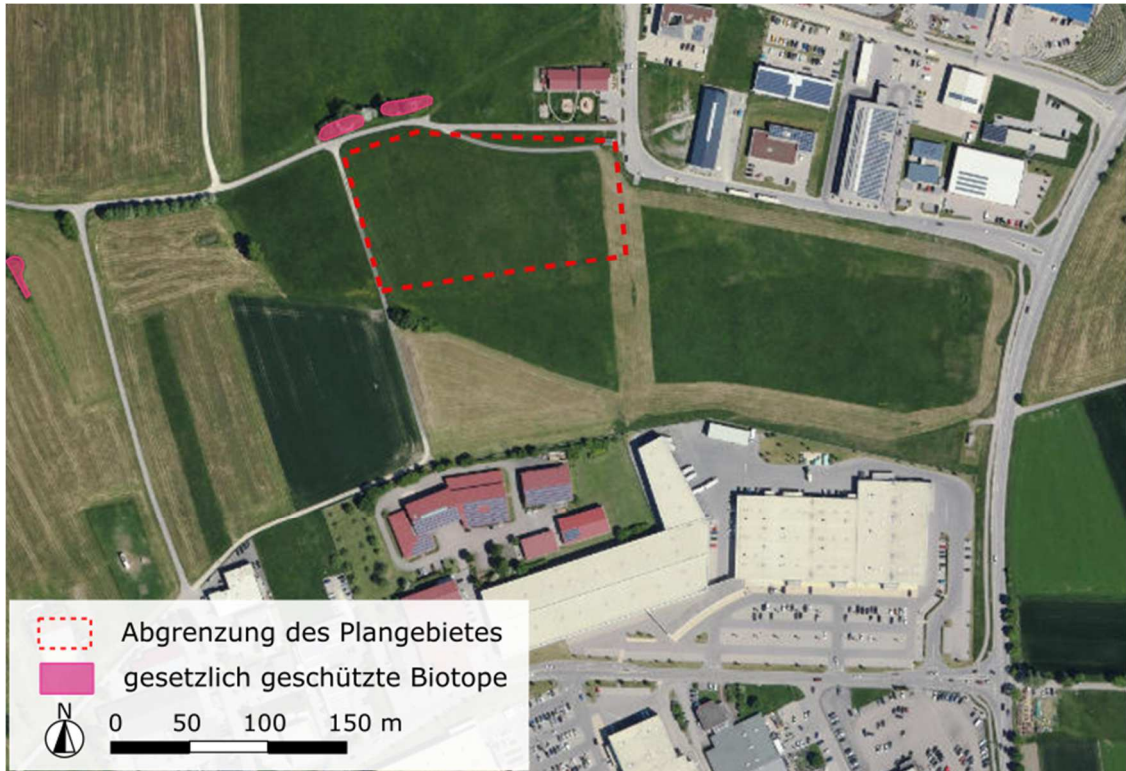


Abb. 5: Geschützte Biotope und Lebensraumtypen im Bereich und Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage LUBW)

### 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 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 den Böden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Kolluvium-Pseudogley und Gley-Pseudogley aus tonreichen Umlagerungsbildungen, Pararendzina und Pelosol-Pararendzina auf Gipskeuper sowie Braunerde-Pelosol-Pseudogley aus Fließberden (Gipskeuper).

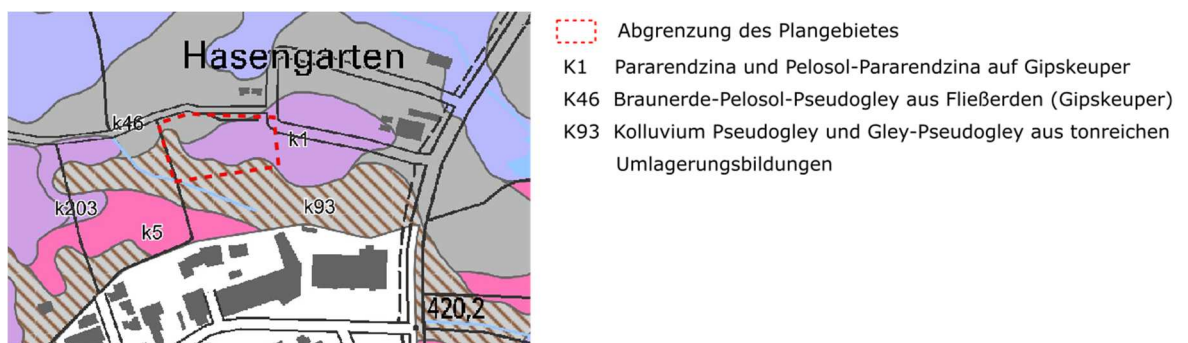


Abb. 6: Böden im Bereich und Umfeld des Plangebietes (digitaler Bodenatlas)

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 landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes sind als landwirtschaftliche Produktionsfläche von Bedeutung. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im Bereich vorkommenden Böden 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 Plangebietes als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist im Bereich der vorkommenden Böden insgesamt betrachtet 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 vorkommenden Böden besitzen insgesamt betrachtet eine 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).

Die im Plangebiet vorkommenden Böden in der vorliegenden Ausprägung und Umgebung sind im Bereich des Kolluvium-Pseudogley und Gley-Pseudogley aus tonreichen Umlagerungsbildungen von mittlerer bis hoher Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation, in den übrigen Bereichen von keiner oder sehr hoher Bedeutung.

### **Bewertung**

Das Schutzgut Fläche / Boden ist zusammenfassend betrachtet von mittlerer 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**

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Gewässer, südlich verläuft der Hartbach als grabenartig ausgebauter, temporär wasserführender Bachlauf.

### **Grundwasserdaten**

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

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden im Untersuchungsgebiet ist im Bereich der Böden sehr gering bis mittel, die nutzbare Feldkapazität sehr gering 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 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 Gehölzanteil hat die Fläche kaum Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird insgesamt betrachtet als 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- /Stadtbild**

Auf Grund der nordöstlich angrenzenden und in ca. 110 m südlich liegenden Gewerbeflächen 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 befindet sich außerhalb bestehender Schutzgebiete. In ca. 230 m westlicher Entfernung befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal „Eichenhain Hagenhof“, Schutzgebietsnr. 81270140057. In ca. 860 m westlicher Entfernung befinden sich Flächen des FFH-Gebietes „Crailsheimer Hart und Reusenberg“, Schutzgebietsnr. 6926341 sowie Flächen des Naturschutzgebietes „Reusenberg“, Schutzgebietsnr. 1.001.

### **Bewertung**

Auf Grund der großen Entfernungen und der benachbarten Bebauungen ist die Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgebiete sehr 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 in mehr als 500 m Entfernung zu bestehenden Wohnbebauungen der Stadtteile Roßfeld und Sauerbronnen / Hirtenwiesen. Die Planfläche selbst wird nicht für Erholungs- oder Freizeitwecke genutzt, randliche Fahrwege können entlang der bestehenden Gewerbegebiete genutzt werden, so dass die Flächen gemeinsam mit den angrenzenden Bereichen einen bereits optisch beeinträchtigten Teil der Erholungskulisse bilden.

### **Bewertung**

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

Im Planbereich selbst sind keine Natur- oder Kulturdenkmale verzeichnet.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Plangebietes für „Kultur- und Sachgüter“ ist insgesamt von sehr geringer 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 Umsetzung der Planung, der Umnutzung Gewerbe- als Sonderbaufläche für einen Bau- und Gartenmarkt und daraus folgenden tatsächlichen Überbauung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen.

### 2 b 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit Umsetzung der Planung wird die Planfläche umgenutzt und umgestaltet.

Lebensräume streng geschützter Tierarten gehen dadurch verloren bzw. werden erheblich beeinträchtigt.

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

Biotop-typennr.	Name	Fläche in m <sup>2</sup>
45.30 a	Einzelgehölze auf geringwertigen Biotoptypen	-
60.10 / 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Platz völlig versiegelt	12.000
60.50	Kleine Grünflächen	3.000

Beschreibung der Biotoptypen:

#### 45.30 a Einzelgehölze auf geringwertigen Biotoptypen

Die Pflanzung von Einzelgehölzen ist je 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und je 5 Stellplätzen vorgesehen.

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

Die Planung sieht Bebauungen auf 80 % der Bauflächen (12.000 m<sup>2</sup>) vor.

### **60.50 Kleine Grünflächen**

Die verbleibenden Flächen auf 3.000 m<sup>2</sup> werden als Kleine Grünflächen gestaltet werden.

#### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sinkt durch den Eingriff auf sehr gering.

## **2 b 3 Fläche, Boden**

Der überwiegende Anteil der Fläche (80%) kann im Zuge der Bebauung versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen alle Bodenfunktionen verloren

#### **Bewertung**

Auf Grund des hohen Versiegelungsanteils sinkt die Wertigkeit des Schutzgutes Boden auf sehr gering.

## **2 b 4 Wasser**

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung auf den versiegelten 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 hohen Versiegelungsanteils auf die Wertigkeit sehr gering.

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

Durch die Überbauung gehen die bestehenden Freiflächen verloren.

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

#### **Bewertung**

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

## **2 b 6 Wechselwirkungen**

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

Die Umnutzung von Gehölz- und Grünflächen in versiegelte Flächen wird das Mikroklima stark beeinflussen.

## **2 b 7 Landschaft**

Durch die geplanten Bebauungen geht das 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 Schutzgebietenbereiche verloren oder werden negativ beeinflusst.

### **Bewertung**

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

## **2 b 9 Schutzgut Mensch**

Durch die Umnutzung gehen den benachbarten Anwohnern Offenlandkulissen und mäßig beeinträchtigte Offenlandverbindungen verloren.

### **Bewertung**

Durch die veränderte Nutzung ändert sich die Wertigkeit des Schutzgutes auf sehr gering.

## **2 b 10 Kultur- & Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### **Bewertung**

Die Bedeutung der Flächen verbleibt auf der Wertigkeit sehr gering.

## **2 b 11 Emissionen**

Geräuschemissionen oberhalb der Grenzwerte der TA Lärm und Geruchemissionen sind aktuell nur im gesetzlich zulässigen Rahmen 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. (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 Nutzungszeiten beschränken. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Die Baufeldfreimachung ist zum Schutz der Brutvögel nur außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Oberflächenwasser ist wo möglich vor Ort zu versickern. (Schutzgut Klima, Wasser, Boden)

### **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. Im Zuge der Überplanung ist die Umwandlung von Flächen mit potentiellen Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings und Feldlerchen vorgesehen. Die zum Erhalt der Populationen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung „Roßfeld“ festgelegt (für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling die Extensivierung der Grünlandnutzung im Bereich der Flurstücke 144 und 151 in Roßfeld) und werden über diesen Bebauungsplan umgesetzt.

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, Boden**

Die Fläche befindet sich im Bereich des bestehenden Baugebietes „Gewerbepark Roßfeld“ mit einer Gesamtgröße von 16,7 ha. Geplante Eingriffe wurden in diesem Rahmen bereits ausgeglichen

Der im Umweltbericht 2012 ermittelte Ausgleichsbedarf für das Gewerbegebiet wurde bis auf 32.000 Ökopunkte in Form der folgenden Maßnahmen umgesetzt.

Von der Maßnahme Raue Rampe am Wehr Herrenmühle (2016\_CR\_3-1) wurden 396.810 Ökopunkte dem Gewerbepark Roßfeld zugeordnet, von der Maßnahme Gewässerentwicklung Hammersbach/Weidenbach (2017\_WE\_1-1 und 1-2) 238.275 Ökopunkte. Auch die CEF-Maßnahme Mittleres Stück Roßfeld (2014\_RO\_1-1) wurde mit 177.080 Ökopunkten für den Gewerbepark Roßfeld angerechnet.



## **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**

Im Rahmen der Planung erfolgten auf Grund der Entwicklung aus der Planung Gewerbestandort Roßfeld keine Planungen für alternative Standorte.

## **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:

verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
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 Grundlagendaten 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.

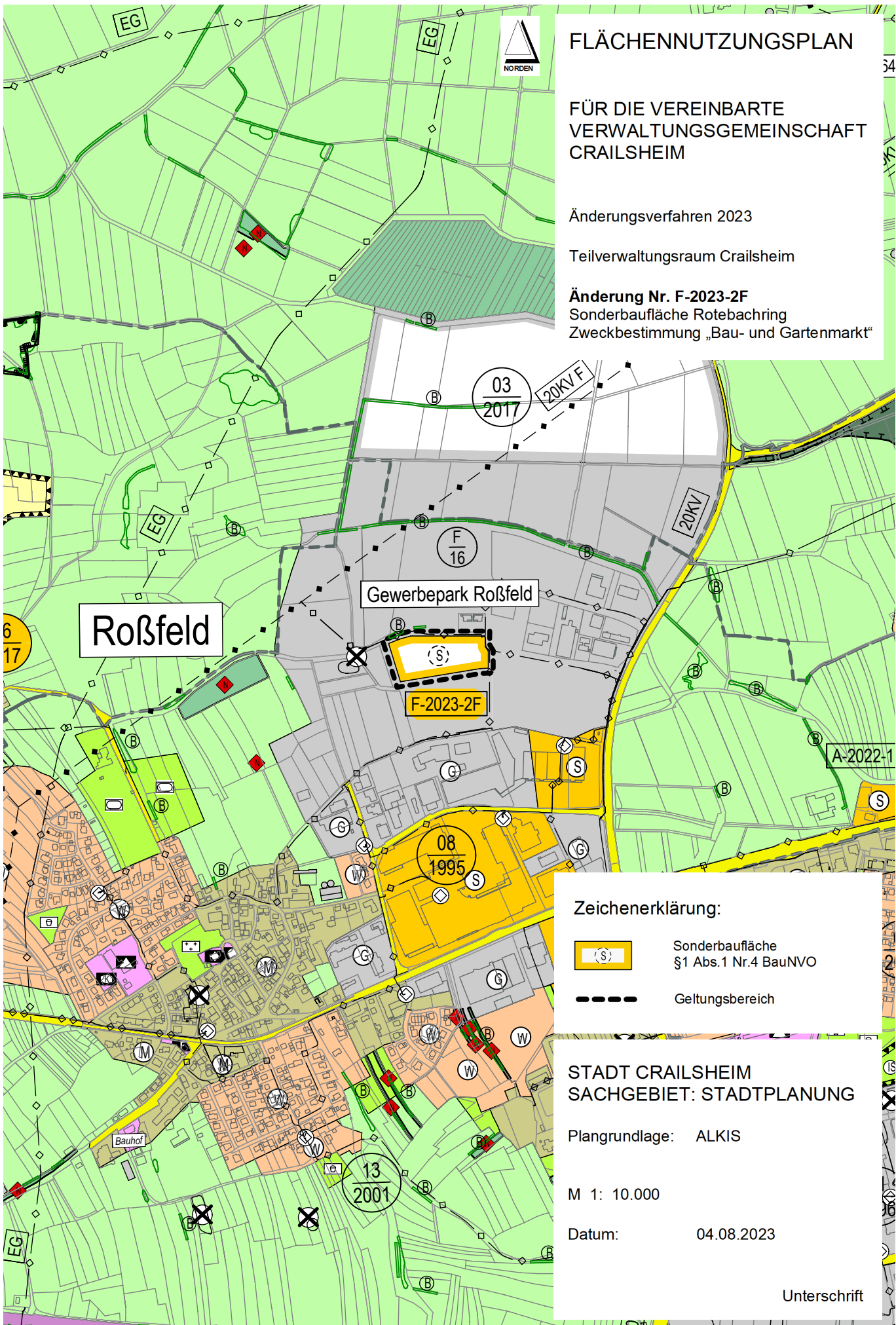
### **3 c Zusammenfassung**

**Die Stadt Crailsheim plant im Zuge der Bebauungsplanung des Gewerbe- und Sonderbaugebietes „Rotebachring“ in Crailsheim im Bereich des Stadtteils Roßfeld die Änderung des Flächennutzungsplanes F-2023-2F Sonderbaufläche Rotebachring, Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ in einer Größe von ca. 1,5 ha.**

**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. F-2023-2F**  
Sonderbaufläche Rotebachring  
Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“

Roßfeld

Gewerbepark Roßfeld

F-2023-2F

## Zeichenerklärung:



Sonderbaufläche  
§1 Abs.1 Nr.4 BauNVO



Geltungsbereich

## STADT CRAILSHEIM SACHGEBIET: STADTPLANUNG

Plangrundlage: ALKIS

M 1: 10.000

Datum: 04.08.2023

Unterschrift