

STADT CREGLINGEN

'Craintaler Weg, Erweiterung und 4. Änderung'

UMWELTBERICHT

mit integriertem grünordnerischen Beitrag und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

PROF. Schmid |
Treiber | Partner



Freie Landschaftsarchitekten
BDLA, IFLA
Partnerschaft mbB
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg
Tel. +49 (0) 7152 – 939 63 - 0
Fax +49 (0) 7152 – 939 63 – 33
info@schmid-treiber-partner.de
www.schmid-treiber-partner.de



Projektleitung: Dipl.-Ing. Christof Helbig, Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Rosemarie Gegenbauer

Stand: 27.03.2018 / 31.07.2018 / 06.11.2018

H:\Bauvorhaben\Creglingen\17-15_GOP_Craintaler Weg_4.Änderung\04__Intern_Berichte\1__Word\17-15_ET_CraintalerWeg_UB_GOP_20180703_Satzungsbeschluss.docx



INHALTSVERZEICHNIS:

1. Einleitung	1
1.1. Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	1
1.3. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	2
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	4
2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	6
2.3. Schutzgut Boden	9
2.4. Schutzgut Wasser	9
2.5. Schutzgut Klima/Luft	11
2.6. Schutzgut Landschaftsbild	11
2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
2.8. Schutzgut Fläche	13
2.9. Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen	13
2.10. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	14
3. Grünordnerischer Beitrag	15
3.1. Flächen mit Pflanzgeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	15
3.2. Allgemeine Festsetzungen	15
3.3. Pflanzlisten	16
4. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	18
4.1. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	18
4.2. Methodik und Flächenbilanz	19
4.3. Schutzgutbezogene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	19
4.4. Zusammenfassende Beurteilung	22
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	23
5.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens	23
5.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	23
6. Anderweitige Planungsalternativen	23
7. Zusätzliche Angaben	23
7.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	23
7.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	23
7.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	23
7.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	24
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
9. Quellenverzeichnis	28
10. Anlage 1: Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	29
10.1. Bilanzierung Bestand – Planung	29
10.2. Zusammenfassung der Bilanzierung	33
10.3. Externe Kompensationsmaßnahme	34



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1 Lage des Planungsgebietes, ohne Maßstab1
Abbildung 2: Kompensationsmaßnahme, ohne Maßstab.....22

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit..... 14
Tab. 2: Flächenbilanz19

PLANVERZEICHNIS:

Plan 1.1 Bestandsplan: *Biotoptypen - Habitatpotentiale, M 1:500 – enthalten in der Habitatpotentialanalyse vom 11.05.2017*
Plan 2 Grünordnerischer Beitrag, M 1:500



1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Creglingen plant die Erweiterung und 4. Änderung des B-Planes 'Craintaler Weg'. Geplant ist die baurechtliche Neuordnung in diesem Bereich zur Realisierung einer Senioreneinrichtung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung zu berücksichtigen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dokumentiert die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, die in der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes ermittelt werden.

Das Artenschutzrecht gemäß § 44 BNatSchG wird ebenfalls in der Umweltprüfung behandelt. Es unterliegt nicht der Abwägung.

Mit der Erstellung dieser Leistungen wurde das Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Freie Landschaftsarchitekten, Leonberg im April 2017 beauftragt.

1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Craintaler Weg, Erweiterung und 4. Änderung' befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Creglingen.

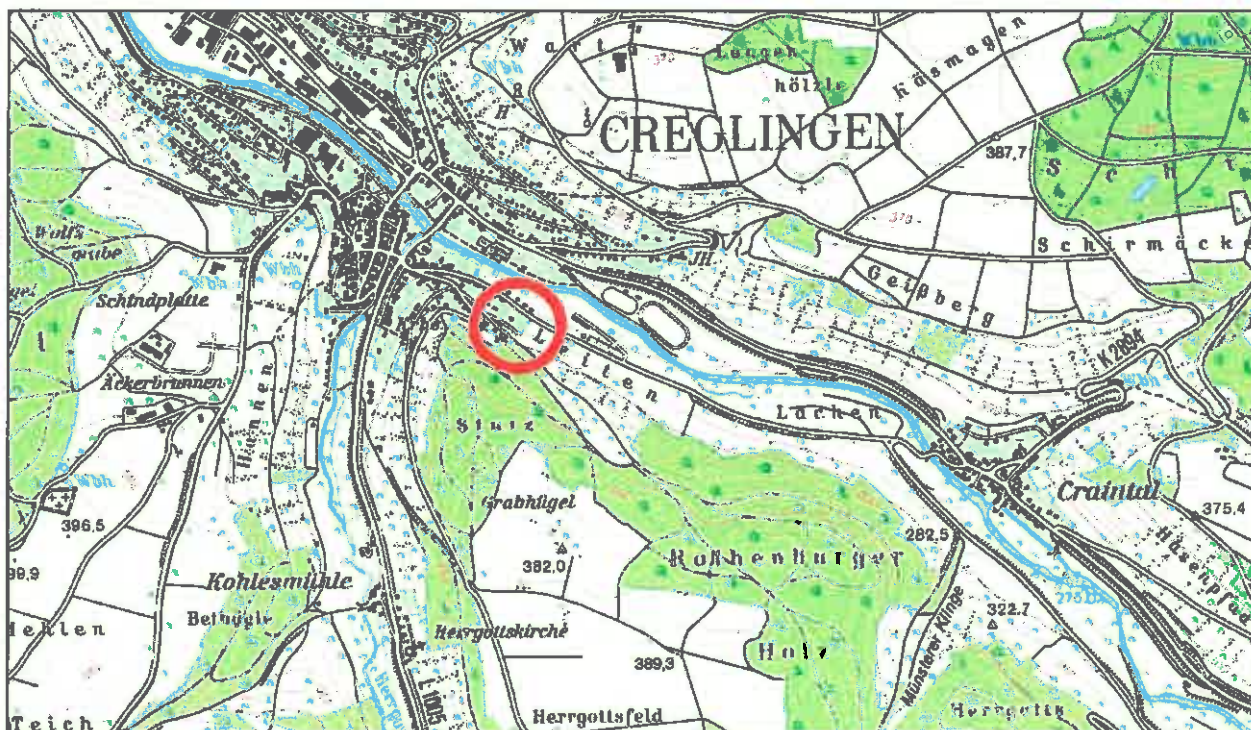


Abbildung 1 Lage des Planungsgebietes, ohne Maßstab
(auf Grundlage der Topografischen Karte, Landesvermessungsamt B.-W.,
2003)



Art und Umfang des Vorhabens

Im Vorhabengebiet des Bebauungsplanes 'Craintaler Weg, Erweiterung und 4. Änderung' ist die Ausweisung eines Wohngebietes vorgesehen. Der Bereich der Erweiterung und 4. Änderung umfasst einen Bereich von insgesamt ca. 0,61 ha. Geplant ist der Neubau einer Senioreneinrichtung. mit

Die Bebauung ist innerhalb der Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf Flurstück 1513/1 geplant. Der neue Straßenabschnitt zur Erschließung erfolgt auf dem angrenzenden Flurstück 1512. Dieses befindet sich randlich, in einem Umfang von 0,13 ha, im Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet beantragt die Stadt Creglingen eine Erlaubnis gemäß § 5 der maßgeblichen Landschaftsschutzgebiets-Verordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis.

Der Bebauungsplan setzt im Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 4,5 m festgelegt. Dächer, Garagen und überdachte Stellplätze sind extensiv mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm zu begrünen.

Stellplätze, Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und dem Grundstück werden in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in den bestehenden Regenwasserkanal im Zuge des Craintaler Weges und im weiteren Verlauf in die Tauber abzuleiten.

Am Ende der Waldstraße, im Bereich der Fläche für Versorgung, wird ein Löschwasserbehälter unterirdisch eingebaut.

Zur landschaftlichen Einbindung und zur Kompensation des Eingriffes ist östlich die Neupflanzung einer mind. 10 m breiten Feldhecke sowie die Anlage einer Streuobstwiese geplant.

1.3. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.3.1 Fachgesetze

Für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (vom 29.07.2009 in der aktuellen Fassung) in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB (Neufassung vom 03.11.2017) zu beachten.

1.3.2 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN 2006) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche 'Wohnen und Mischgebiet' dargestellt. Der östlich angrenzende Bereich ist als Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet) und nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen (STADT CREGLINGEN, 2002) ist der Vorhabenbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich angrenzend befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet und Flächen für die Landwirtschaft. Östlich der Stadt Creglingen sind mehrere Flächen für Sportliche Zwecke (Gemeinbedarf) vorhanden.

1.3.4 Landschaftsplan

Das Landschaftsplanerische Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes der Stadt Creglingen (STADT CREGLINGEN, 2003) stellt die an das bebaute Grundstück angrenzenden Flächen unter dem Punkt 'Entwicklung und Wiederherstellung in Defizitbereichen' als Schwerpunkt ortsnahe Bereiche dar. Des Weiteren ist der Bereich unter dem Aspekt 'Sicherung ökologischer Vorrangbereiche' unter dem Punkt 'Schwerpunkt Landschaftsbild/Erholung' als Fläche mit hohem landschaftsästhetischem Wert/ hohe Bedeutung für die Erholung dargestellt. Angrenzend an



die Feldhecke sind die Flächen mit hohem Biotopentwicklungspotential (Extremstandort) gekennzeichnet. Die Karte Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen trifft für das Plangebiet keine Maßnahmen. In den östlich angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen wird vorgeschlagen Erosionsschutzmaßnahmen zu treffen.

1.3.5 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Durch den Vorhabenbereich wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Craintaler Weg' (Erstaufstellung 1965, 3 abschnittsweise Änderungen bis 1973) geändert.

Dieser setzt ein Gebäude mit zwei Geschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 6 m innerhalb eines 12 m breiten Streifens fest. Entlang der Waldstraße sind 3 und entlang des Craintaler Weges sind 5 Garagen dargestellt. Nur dort oder an das Hauptgebäude integriert sind Garagen zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt.

Westlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Stutz' an.

1.3.6 Fachplanungen

Für das Gebiet liegen folgende Fachplanungen und -gutachten vor und wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt:

- Schalltechnisches Gutachten (TÜV Rheinland LGA Products GmbH, Nürnberg - 14.03.2018)



2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst die Funktion der Schutzgüter, die Art des Bestands, vorhandene Vorbelastungen, Empfindlichkeiten und Entwicklungsmöglichkeiten.

Aufgrund der besonderen Situation, dass der Geltungsbereich teilweise bereits durch einen älteren Bebauungsplan ein Baurecht besitzt, wird bei der Beschreibung des Bestandes sowohl auf den tatsächlichen Bestand als auch auf die, durch das vorhandene Baurecht ermöglichte Vorbelastung eingegangen, insbesondere bei Änderungen durch die neue Planung.

2.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme Auswirkungen durch Immissionen und Veränderungen des Landschaftsbildes, auf die Gesundheit und die Erholungsfunktion der Landschaft von Bedeutung.

2.1.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Erholung:

Der Vorhabenbereich wird durch die Einzelhausbebauung und die große Gartenfläche am östlichen Ortsausgang der Stadt Creglingen gekennzeichnet. Das östlich gelegene Flurstück wird landwirtschaftlich genutzt und liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes 'Creglingen'. An die Ackerfläche grenzt im Süden eine Feldhecke. Im Norden wird der Vorhabenbereich durch die Straße 'Craintaler Weg' begrenzt. Im Süden endet die Waldstraße in einer Sackgasse vor dem Vorhabengebiet. Östlich des Vorhabenbereiches zweigt von dieser ein Weg ab, der entlang des Waldes fortgeführt wird.

Der geltende Bebauungsplan legt eine Wohnhausbebauung (private Nutzung) fest.

Die Ortsrandlage im Übergang in das Landschaftsschutzgebiet weist im Bestand eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion auf. Das Privatgrundstück hat eine untergeordnete Bedeutung.

Verkehrslärm/Luftschadstoffe/Gerüche:

"Die TÜV Rheinland LGA Products GmbH, Nürnberg, hat in ihrem schalltechnischen Gutachten vom 14.03.2018 untersucht, in wie weit die das Quartier "Craintaler Weg- Erweiterung und 4. Änderung" umgebenden bestehenden Nutzungsstrukturen (Verkehr, Sport, Gewerbe) immissionsrelevante Auswirkungen auf die Bebauungsplanung und die geplante Senioreneinrichtung (Pfleheim und betreutes Wohnen) haben oder ob das Seniorenheimbauvorhaben selbst als Lärmemittent auf die nächstgelegene vorhandene Wohnbebauung wirkt. Hierbei ist festzuhalten, dass die gutachterliche Betrachtung des Seniorenheimbauvorhabens lediglich als Beispielberechnung zu betrachten ist, um zu beurteilen, ob der Neubau einer Senioreneinrichtung mit Pflegeheim und betreutem Wohnen mit der umliegenden Wohnbebauung grundsätzlich schallschutztechnisch vereinbar ist.

Das Gutachten zeigt, dass die umgebenden bestehenden Nutzungsstrukturen (Verkehr, Sport, Gewerbe) keine unzulässigen Auswirkungen in Bezug auf Schallimmissionen auf die Bebauungsplanung und die geplante Senioreneinrichtung haben und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden." (PLANUNGSGRUPPE KÖLZ 2018).

Abfallentsorgung / Abwässer:

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da die Entsorgung und der Umgang mit Abwasser bereits für die bestehende Bebauung geregelt sind.



2.1.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Erholung:

Auswirkungen auf wichtige Wegeverbindungen sind nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen werden weder bau- noch anlagebedingt gesehen, da die Erholungsfunktion in der angrenzenden, höherwertigen Landschaft weiter erhalten bleibt. Zwischen der Waldstraße und dem Craintaler Weg wird eine neue Verbindungsstraße geschaffen.

Durch den neuen Gebäudekomplex kommt es zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Einsehbar sind diese visuellen Veränderungen aufgrund der Topografie innerhalb der Ortslage vom Gegenhang des Taubertals und aufgrund der Ortseingangssituation von der freien Landschaft.

Lärm/Gerüche:

"Gemäß dem Ergebnis des Schallgutachtens können die von dem geplanten Neubauvorhaben der Senioreneinrichtung ausgehenden und auf die umliegende Wohnbebauung einwirkenden Schallimmissionen die nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel grundsätzlich einhalten. Auch werden durch die zu erwartenden kurzzeitigen Geräuschspitzen, welche durch den Parkverkehr auf dem Betriebsgelände hervorgerufen werden, keine unzumutbaren bzw. rücksichtslosen Schallimmissionen verursacht. Vielmehr sind die der Wohnnutzung im Plangebiet zuzurechnenden Spitzenpegel im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung als wohngebietsverträglich hinzunehmen. Der gewerbliche Parkverkehr wird so geregelt, dass auf Grund der Abstände zur Wohnbebauung keine unzulässigen Spitzenpegel im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung hervorgerufen werden.

Somit ist die bauliche Umsetzung der Senioreneinrichtung mit Pflegeheim und betreutem Wohnen aus schallschutztechnischer Sicht innerhalb des Plangebietes möglich." (Planungsgruppe Kölz 2018).

Durch die Baumaßnahmen und dem damit verbundenen Baustellenverkehr kommt es zu einer zeitlich begrenzten, dadurch nicht erheblichen Belastung für die angrenzende Bebauung durch Lärm und Schadstoffe.

Abfallentsorgung / Abwässer:

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da die Entsorgung bereits für die bestehende Bebauung geregelt ist. Nicht belastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen werden über den bestehenden Regenwasserkanal im Zuge des Craintaler Weges und im weiteren Verlauf in die Tauber abgeleitet.

Somit werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Abfallentsorgung und Abwässer erwartet.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Minimierung getroffen:

- Randliche Eingrünung des Wohngebietes
- Neuanlage einer Feldhecke und einer Streuobstwiese östlich angrenzend (Kompensationsmaßnahme mit schutzgutübergreifender Wirkung)
- Dachbegrünung auf 25 % der Dachfläche der Hauptgebäude
- "Der abschließende gutachterliche Nachweis, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Schallimmissionen im Bereich der umgebenden Wohnbebauung hervorgerufen werden, ist vom Bauherrn der Senioreneinrichtung anhand des konkreten Vorhabens zu gebender



Zeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen." (Planungsgruppe Kölz 2018).

2.1.4 Ergebnis

Da die neue Bebauung durch die angrenzende Fläche zur Kompensation mit Gehölzpflanzungen landschaftlich eingebunden wird, ist insgesamt nicht von einem erheblichen Eingriff in die Erholungsnutzung auszugehen. Die Immissionswerte hinsichtlich Schall werden zur Tag- und zur Nachtzeit bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen eingehalten.

2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

2.2.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Planungsgebiet besteht aus einer privaten Grundstücksfläche und einer angrenzenden Ackerfläche.

Im Hausgarten befinden sich mehrere Gruppen mit Ziersträuchern (überwiegend Forsythie, Flieder). Der Baumbestand wurde bereits gerodet und war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht mehr vorhanden. Der größte Anteil der Gartenfläche, die Wiesenflächen, ist durch die Rodung und den Gehölzabtransport geprägt. Das Gelände wird durch mehrere Mauern abgefangen und terrassiert. Die Mauern sind nordexponiert und verfugt. Im Nordosten befindet sich eine Fläche mit Fundamenten ehemaliger Gewächshäuser. Die Gartenfläche weist eine geringe bis mittlere Bedeutung auf. Von geringer Bedeutung sind auch alle versiegelten und bebauten Flächen, mehrere Fußwege rund um das Gebäude sowie die Zufahrt im Osten.

An den Garten grenzt im Osten eine skelettreiche Ackerfläche, die eine geringe Bedeutung hat. Daran grenzt im Norden eine Böschung. Diese ist mit grasreicher Ruderalflur bewachsen und locker mit Sträuchern in Kombination mit Bäumen bestanden und von mittlerer bis hoher Bedeutung. Im Süden grenzt eine Fettwiese an, die eine mittlere Bedeutung aufweist.

In Verlängerung zur Waldstraße stockt eine Feldhecke (nach § 33 NatSchG geschütztes Biotop) südlich der Ackerfläche. Diese setzt sich u. a. aus Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weiden, Schlehe (*Prunus spinosa*) zusammen. In der Krautschicht findet sich Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*) und es sind Reste eines Steinriegels vorhanden.

Bewertung gem. geltendem Bebauungsplan

Der tatsächliche Bestand entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan. Zusätzliche Garagen entlang der Waldstraße und dem Craintaler Weg sind nach gültigem Baurecht möglich.

Fauna, Habitatpotential:

Im Rahmen der Habitatpotentialanalyse (Prof. Schmid | Treiber | Partner, 2017) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Craintaler Weg, Erweiterung und 4. Änderung' wurden die Arten bzw. Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Haselmaus und Insekten (Nachtkerzenschwärmer) hinsichtlich potentieller artenschutzrechtlicher Konflikte betrachtet.

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme und Ermittlung der Habitatpotentiale der untersuchten Artengruppen erfolgt folgende Bewertung in Bezug auf die Lebensraumeignung für die untersuchten Tiergruppen: die Gehölzstrukturen sind von mittlerer (Ziergehölze) bis hoher (Heckenstrukturen) Wertigkeit. Die Gartenflächen und das Gebäude sind von mittlerer Wertigkeit. Gebäudespalten und Gehölzstrukturen bieten potentielle Habitate/ Tagesverstecke für Vögel und Fledermäuse. Das Dach weist zwar einen guten baulichen Zustand auf (es bestehen keine

Einflugmöglichkeiten in den Dachstuhl), eine Nutzung als temporäres Tagesversteck kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Nähe zum Wald ist ein Vorkommen der Haselmaus im Bereich der Heckenstruktur möglich.

Zauneidechsen-Individuen wurden im Zuge der Übersichtsbegehung nicht nachgewiesen. Durch die Lage an einem nordexponierten Hang, aufgrund des ehemaligen dichten Baumbestandes im Garten stellte dieser durch die Verschattung und dem Vorhandensein von Prädatoren (Hauskatzen) im Wohngebiet sicher keinen optimalen Lebensraum dar.

Keine oder nur geringe Wertigkeit haben die Acker- sowie die Verkehrsflächen.

Wanderungen von Amphibien der besonders geschützten Arten wie Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*) zwischen Wald und Tauber könnten gegeben sein. Durch die topografische Lage (Stützmauern in Gärten) ist eine Wanderung jedoch teilweise sehr erschwert. Nach Aussage der Verwaltung sind keine signifikanten Wanderbewegungen bekannt.

Eine Betroffenheit des Nachtkerzenschwärmers wird im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen, da von ihm zur Reproduktion benötigte Vorkommen von Weidenröschen (*Epilobium spec.*) nicht in größeren Beständen festgestellt wurde. Zudem wird die Fläche bis zur Bebauung regelmäßig gemäht.

Konkrete Hinweise auf Lebensstätten oder das Vorkommen anderer europarechtlich relevanter Arten / Artengruppen liegen nicht vor.

Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete:

- Im Vorhabenbereich liegt kein Natura 2000-Gebiet. In ca. 70 m Entfernung in nördliche Richtung verläuft die Tauber, die zum FFH-Gebiet 'Taubergrund bei Creglingen' (Nr. 6526-341) zählt (LUBW 2017).

Biotop nach § 33 NatSchG B-W:

- Angrenzend an die Ackerfläche befindet sich eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotopes 'Steinriegel-Gehölzkomplex im Gewann Leiten sö Creglingen' (Nr. 165261280258).
- Entlang der Tauber befindet sich der gesetzlich geschützte Biotop 'Galeriewaldstreifen an der begradigten Tauber sö Creglingen', Nr. 165261280260 (LUBW 2017).

Landschaftsschutzgebiete:

- Der Vorhabenbereich liegt randlich in dem Landschaftsschutzgebiet 'Creglingen' (Nr. 1.28.014).

Landesweiter Biotopverbund Baden-Württemberg:

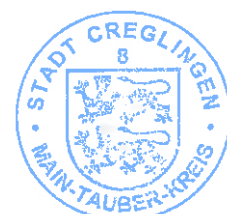
- Flächen für den 'Biotopverbund mittlere Standorte' befinden sich im Bereich der Ackerfläche (LUBW 2017). In diesem Bereich werden Maßnahmen zur Kompensation umgesetzt.

Naturdenkmale / Naturschutzgebiete / Bodendenkmale, Geotope

- Innerhalb des Vorhabenbereiches oder angrenzend nicht vorhanden (LUBW 2017).

Vorbelastungen

Das Planungsgebiet ist im Bestand zum Großteil anthropogen überprägt. Die Flächen sind in ihrer Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch die Nutzung und Versiegelung vorbelastet.



2.2.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Biotop

Durch den Bau der Senioreneinrichtung und der Straße kommt es zu einem Verlust von einer Gartenfläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung, einer Ackerfläche von geringer Bedeutung, einer Böschung von mittlerer bis hoher Bedeutung mit Ruderalvegetation und locker mit Sträuchern in Kombination mit Bäumen bestanden.

Die Eingriffe durch das Vorhaben werden in der Summe als erheblich beurteilt.

Schutzgebiete

In das angrenzende Heckenbiotop ('Steinriegel-Gehölzkomplex im Gewann Leiten sö Creglingen') wird nicht eingegriffen. Es ist vorgesehen, an der Heckenstruktur randlich lediglich einen Pflegeschnitt (Rückschnitt) durchzuführen.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet beantragt die Stadt Creglingen eine Erlaubnis gemäß § 5 der maßgeblichen Landschaftsschutzgebiets-Verordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis.

Artenschutz

Anlagebedingt können dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten von Vögeln und Fledermäusen auftreten.

Zur Vermeidung von Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind daher vor Beginn von Baumaßnahmen, die in Habitatstrukturen eingreifen, Maßnahmen erforderlich.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Pflanzen/Tiere werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Gebäudeabbruch, Gehölzrodungen und Baufeldbereinigung sind außerhalb der Brutzeit von Vögel bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./ 29. Februar vorzunehmen.
Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.
Das heißt, potentielle Niststätten (Gehölze, Gebäude) sind auf die tatsächliche Nutzung als Niststätte zu überprüfen, um eine Tötung von Individuen geschützter Arten auszuschließen.
Können Verbotverletzungen nicht ausgeschlossen werden, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten nach §39 Abs. 5 Nr. 2. bzw. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu stellen.
- Für den Verlust von potentiellen Niststätten für Vögel sind an neuen Gebäuden bzw. an geeigneten Gehölzen im Umfeld 5 Nistkästen für Gebäudebrüter und 10 Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen.
- Für den Verlust von potentiellen, temporären Hangplätzen (Sommerquartier) von Fledermäusen sind in der Umgebung 5 Fledermauskästen unter fachkundiger Anleitung aufzuhängen.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum
- Neuanlage einer Feldhecke und einer Streuobstwiese (Kompensationsmaßnahme M1)

2.2.4 Ergebnis

Aufgrund der östlich angrenzenden Kompensationsmaßnahme und den Maßnahmen zur Vermeidung kommt es zu einer vollständigen Kompensation des Eingriffs. Erhebliche Eingriffe verbleiben somit nicht.

Um artenschutzrechtliche Verbotverletzungen auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig.



2.3. Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv von Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

2.3.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Im Bereich der bestehenden Bebauung und Wege sind Vorbelastungen durch Verdichtungen und Versiegelung gegeben.

Der Vorhabenbereich liegt gemäß Bodenkarte von Baden-Württemberg (BK 50) im Bereich von Rendzina und Terra fusca-Rendzina aus steiniger Fließerde und Karbonatgesteinszersatz des Mittleren Muschelkalks. Die Böden weisen für die Funktion 'Ausgleichskörper im Wasserhaushalt' eine geringe bis mittlere Bedeutung, für die Funktion 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit' eine geringe bis mittlere Bedeutung, für die Funktion 'Filter und Puffer für Schadstoffe' eine mittlere bis hohe Bedeutung auf (LGRB 2017).

In der Gesamtbewertung auf Basis des Katasters wird in dem Schutzgut 'Boden' auf den unversiegelten Flächen insgesamt eine mittlere Bedeutung (Flurstück 1513/1, Wertstufe 2,33 und Flurstück 1512, Wertstufe 2,0) zugesprochen (Mitteilung Landratsamt Main-Tauber-Kreis, 26.04.2017).

2.3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Bei Berücksichtigung der allgemeinen technischen Vorschriften ist keine Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahme zu erwarten.

Hohe Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind durch die Neuversiegelung infolge der zusätzlichen Versiegelung zu erwarten. Die geplante zusätzliche Versiegelung (Straßenneubau 460 m², Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4) ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades des Bodens sowie Schädigung der Bodenstruktur entstehen im Falle von Aufschüttung bzw. Abgrabung aufgrund der leichten Hanglage. Diese werden jedoch als nicht erheblich eingestuft. Bauzeitlich bedingte Beeinträchtigungen durch Befahrung und Verdichtung angrenzender Flächen werden ebenfalls nicht als erheblich eingestuft, da sie Flächen wieder rekultiviert werden können.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut 'Boden' wird folgende Maßnahme durchgeführt:

- Dachbegrünung auf 25 % der Dachfläche der Hauptgebäude
- Verwendung von dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien im Bereich der Stellplätze, und damit positive Wirkungen auf die Funktion 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf'
- Planexterne Neuanlage einer Feldhecke und einer Streuobstwiese (Ersatzmaßnahme M1)
- Fläche für Versorgung (Unteririscher Einbau des Löschwasserbehälters): Überdeckung mit durchschnittlich ca. 20 - 50 cm Boden (in Abhängigkeit der vorhandenen Geologie)

2.3.4 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahme ist davon auszugehen, dass kein erheblicher Eingriff verbleibt.

2.4. Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist bei Maßnahmen verpflichtet, durch die Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden. Dadurch soll eine Verunreinigung des Wassers



oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften vermieden werden. Außerdem soll eine sparsame Verwendung des Wassers erzielt werden, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu sichern sowie die Erhöhung des Wasserabflusses zu vermeiden.

2.4.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Nördlich, in ca. 70 m Entfernung, fließt die Tauber (LUBW 2017).

Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß Geowissenschaftlicher Übersichtskarte von Baden-Württemberg (GK 50) in der Einheit 'Mittlerer Muschelkalk'. Dieser Einheit wird nur eine geringe Bedeutung für das Teilschutzgut Grundwasser zugeordnet (LGRB 2017).

Die bereits versiegelten Flächen können keine Funktionen für den Grundwasserhaushalt wahrnehmen.

Trinkwasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden.

2.4.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundwasser

Eine Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahme in das Grundwasser ist bei Einhaltung der üblichen technischen Vorschriften nicht zu sehen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung (Straßenneubau 460 m², Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4). Auf dieser Fläche wird zukünftig jegliche Grundwasserneubildung unterbunden. Der Oberflächenabfluss wird aufgrund der zusätzlichen Versiegelung erhöht. Durch die geringe Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung und der geringen Flächengröße ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut 'Wasser' wird die folgende Maßnahme durchgeführt:

- Extensive Dachbegrünung auf 25 % der Dachflächen und damit Verzögerung des Regenwasserabflusses (Rückhaltung und Verdunstung).
- Verwendung von dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien für private Stellplätze, Zufahrten, etc. und damit positive Wirkungen auf die Funktion 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' und die Grundwasserneubildung.
- Dachflächen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind zum Schutz des Wasserhaushaltes unzulässig
- Die nicht schädlich verschmutzten Niederschlagswässer von den Dachflächen werden in den Regenwasserkanal im Zuge des Craintaler Weges geleitet, im weiteren Verlauf in die Tauber abgeleitet und so dem Wasserkreislauf teilweise wieder zugeführt.

2.4.4 Ergebnis

Es sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu erwarten.





2.5. Schutzgut Klima/Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu bebauenden Fläche selbst, als auch auf das Klima der angrenzenden Flächen, zumindest kleinräumig, auswirken.

2.5.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Die nahegelegenen Waldflächen weisen laut Landschaftsplan eine mittlere Kaltluftproduktion auf und sind bedeutende klimatische Ausgleichsflächen. Das Vorhabengebiet ist durch eine mittlere Überwärmungsintensität im Siedlungsbereich vorbelastet. Die angrenzenden Ackerflächen weisen eine hohe Produktion an Kaltluft auf. Das Tal der Tauber ist eine Leitbahn mit mittlerer Wirksamkeit für den lokalen Luftaustausch und trägt zur Durchlüftung der Siedlungsbereiche bei. (STADT CREGLINGEN, 2003)

Aufgrund der bestehenden Bebauung, die von einer großen Gartenfläche umgeben ist, wird dem Vorhabengebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft beigemessen.

2.5.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Beeinträchtigungen ergeben sich durch die zusätzliche Versiegelung aufgrund der Erhöhung der überbaubaren Fläche. Da die Vorhabenfläche eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut besitzt, ist ein erheblicher Eingriff nicht zu prognostizieren.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Dachbegrünung auf 25 % der Dachfläche trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Boden werden angrenzend eine Feldhecke und eine Streuobstwiese angelegt. Diese Gehölzpflanzungen tragen auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

2.5.4 Ergebnis

Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Gemäß § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen dauerhaft zu sichern.

2.6.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Die zu ändernde Bebauungsplanfläche ist momentan bereits durch ein Einfamilienhaus bebaut und liegt am Ortseingang. Die zu erweiternde Fläche ist eine Ackerfläche und liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die beiden Flächen sind aufgrund der Topografie des Taubertales vom Gegenhang gut einsehbar.

Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist als hoch einzustufen.

2.6.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit einer Erhöhung der überbauten Fläche, sowie den Neubau einer Verbindungsstraße zwischen Waldstraße und dem Craintaler Weg am Rande des Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet beantragt die Stadt Creglingen eine Erlaubnis gemäß § 5 der maßgeblichen Landschaftsschutzgebiets-Verordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis.

Insgesamt wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als erheblich gewertet.



2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Minimierung getroffen:

- Randliche Eingrünung des Wohngebietes
- Neuanlage einer Feldhecke und einer Streuobstwiese östlich angrenzend (Kompensationsmaßnahme M1 mit schutzgutübergreifender Wirkung)
- Extensive Dachbegrünung auf 25 % der Dachflächen
- Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet beantragt die Stadt Creglingen eine Erlaubnis gemäß § 5 der maßgeblichen Landschaftsschutzgebiets-Verordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis.

2.6.4 Ergebnis

Aufgrund der Maßnahmen zur Vermeidung und insbesondere der Maßnahmen zum Ausgleich werden die erheblichen visuellen Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Insbesondere die Neuanlage einer Feldhecke und die Neuschaffung einer Streuobstwiese östlich angrenzen können zu einer intensiven Einbindung des Neubaus beitragen.

Erhebliche Eingriffe verbleiben somit nicht.

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten sind oder archäologische Fundstellen darstellen.

2.7.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan (Stadt Creglingen, 2013) keine Kultur-, Boden- oder Baudenkmale verzeichnet.

Die landwirtschaftliche Fläche im Vorhabengebiet weist aufgrund der geringen bis mittleren Bedeutung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit eine Bedeutung als Wirtschaftsgut auf. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Creglingen. Aufgrund der geringen Flächengröße ist nicht von erheblichen wirtschaftlichen Auswirkungen für die Landwirtschaft und die Agrarstruktur auszugehen.

2.7.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Vorhaben werden nach aktuellem Kenntnisstand keine Kultur-, Boden- oder Baudenkmale beeinträchtigt.

Erhebliche Auswirkungen auf die Agrarstruktur werden durch das Vorhaben nicht gesehen.

2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird die folgende Maßnahme durchgeführt:

- Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart

2.7.4 Ergebnis

Nach aktuellem Kenntnisstand kommt es bei der Umsetzung des Vorhabens nicht zu einer Beeinträchtigung von Kultur-, Boden- oder Baudenkmalen sowie der Agrarstruktur.



2.8. Schutzgut Fläche

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Der Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung ist Vorrang zu geben. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2.8.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Die neue Bebauung ist innerhalb der Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf Flurstück 1513/1 geplant. Dort befindet sich ein Einfamilienhaus mit einer großen Gartenfläche im Bestand. Der neue Straßenabschnitt zur Erschließung erfolgt auf dem angrenzenden Flurstück 1512, welches landwirtschaftlich genutzt wird (Acker).

2.8.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Auf dem Flurstück 1513/1 erfolgt durch die Anlage einer Seniorenwohnanlage eine Nachverdichtung am Ortsrand. Darüber hinaus werden geringfügig neue Flächen im Umfang von ca. 0,13 ha überwiegend zur Erschließung in Anspruch genommen.

2.8.3 Ergebnis

Überwiegend werden bereits bebaute Siedlungsflächen nachverdichtet und nur in geringem Umfang neue Flächen in Anspruch genommen.

2.9. Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen sowie indirekte und sekundäre Wirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff 'Wechselwirkungen' umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Die Prüfung möglicher Wechselwirkungen sowie indirekte und sekundäre Wirkungen erfolgte innerhalb der Bewertung der einzelnen Schutzgüter. Erhebliche Wechselwirkungen wurden nicht erkannt.

Kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit sonstigen Vorhaben konnten nicht festgestellt werden.

2.10. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<p><u>Erholung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuelle Beeinträchtigung eines einsehbaren, jedoch bereits durch Bebauung vorbelasteten Bereiches mit geringer bis hoher (Landschaftsschutzgebiet) Bedeutung auf die Erholungsfunktion - Auswirkungen auf Erholungswegeverbindungen <p><u>Schall/Gerüche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Immissionswerte können zur Tag- und Nachtzeit bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen eingehalten werden. <p><u>Abfallentsorgung/Abwässer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Entsorgung von anfallenden Abfällen, Abwässern und Niederschlagswasser 	-
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Lebensräumen mit einer geringen (Acker, Garten) bis mittleren bis hohen Bedeutung (Fettwiese, Ruderalvegetation mit Sträuchern und Einzelgehölzen) - Anlagebedingter dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme (Artengruppe Vögel / Fledermäuse) - Artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen möglich (Vögel/Fledermäuse: Tötung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- / Ruhestätten bei Baufeldräumung) 	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung - Beeinträchtigung des Natürlichkeitsgrades des Bodens sowie Schädigung der Bodenstruktur im Falle von Aufschüttung bzw. Abgrabung 	<input checked="" type="checkbox"/> -
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung in Bereichen mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung - Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses 	- -
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Kleinflächige zusätzliche Versiegelung mit einer mittleren, nicht siedlungsrelevanten Bedeutung für das Lokalklima 	-
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in vom Gegenhang einsehbarer Lage durch einen neuen Gebäudekomplex in visuell vorbelastetem Bereich - Beantragung einer Erlaubnis gemäß § 5 der maßgeblichen Landschaftsschutzgebiets-Verordnung 	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturgüter im Vorhabenbereich nicht vorhanden. - Landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft entfallen aus der bisherigen Nutzung 	- -
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Geringfügige Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Umfang von ca. 0,13 ha (Erschließung) im Rahmen einer Nachverdichtung. 	-
Wechselwirkungen	-	-

Tab. 1: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit

- = erhebliche Auswirkungen,
- ▣ = erhebliche Auswirkungen, die durch Vermeidungs-/ Minimierungs- und planinterner Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können,
- = unerhebliche Auswirkungen



3. Grünordnerischer Beitrag

Zur Grünordnung und Freiflächengestaltung sind folgende Festsetzungen getroffen:

3.1. Flächen mit Pflanzgeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pfg1 Nicht überbaute Gartenfläche

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Entsprechend der planzeichnerischen Darstellung sind 9 Einzelbäume gemäß Pflanzliste 1 und 2 mit einem Stammumfang 18/20 cm oder Obstbäume lokaltypischer Sorten gemäß Pflanzliste 3 mit einem Stammumfang 10/12 cm auf Sämlingsunterlage in Reihe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Pfg2 Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Parkierungsfläche

Zur Einbindung der Parkierungsfläche sind 6 säulenförmige Bäume mit Stammumfang 16/18 cm der Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Je Baumstandort ist ein mind. 12 m³ großer durchwurzelbarer Raum mit zertifiziertem Baums substrat herzustellen. Offene Pflanzquartiere sind mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung anzusäen und vor Befahren zu schützen.

Pfg3 Ansaat Fläche für Versorgung

Ansaat der Flächen für Versorgung und deren Zufahrt mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung. Im Bereich der Zufahrt und Stellfläche Entwicklung von Schotterrassen und im nördlichen Bereich Entwicklung einer Fettwiese.

3.2. Allgemeine Festsetzungen

- Gebäudeabbruch, Gehölzrodungen und Baufeldbereinigung sind außerhalb der Brutzeit von Vögel bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

Das heißt, potentielle Niststätten (Gehölze, Gebäude) sind auf die tatsächliche Nutzung als Niststätte zu überprüfen, um eine Tötung von Individuen geschützter Arten auszuschließen.

Können Verbotverletzungen nicht ausgeschlossen werden, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten nach §39 Abs. 5 Nr. 2. bzw. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu stellen.

Für den Verlust von potentiellen Niststätten für Vögel sind an neuen Gebäuden bzw. an geeigneten Gehölzen im Umfeld 5 Nistkästen für Gebäudebrüter und 10 Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen.

Für den Verlust von potentiellen, temporären Hangplätzen (Sommerquartier) von Fledermäusen sind in der Umgebung 5 Fledermauskästen unter fachkundiger Anleitung aufzuhängen.

- Aus Gründen des Insektenschutzes sind für eine Beleuchtung der Freiflächen 'insektenfreundliche' Leuchtmittel, wie zum Beispiel LED-Beleuchtung oder Natriumdampf- Nieder- oder Hochdrucklampen, zu verwenden. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden und dass eine Abstrahlung nach oben und zur Seite in angrenzenden Lebensräume vermieden wird.

- Alle offenen, privaten Stellplätzen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z.B. Pflasterbelag, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen und möglichst in angrenzende Grünflächen zu entwässern.
- Dachflächen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind zum Schutz des Wasserhaushaltes unzulässig.
- Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser ist in den bestehenden Regenwasserkanal im Zuge des Craintaler Weges und im weiteren Verlauf in die Tauber abzuleiten.
- Flachdächer sind dauerhaft auf 25 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen (Substratmächtigkeit mind. 10 cm). Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Substratmächtigkeit mind. 10 cm). Die Flächen müssen mit einer standortgerechten Gräser-, Kräutermischung angesät werden. Außerhalb von Gebäuden sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m auszuführen sowie als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzlisten sind Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen.

3.3. Pflanzlisten

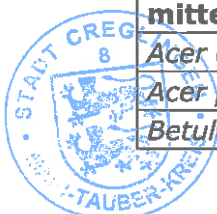
Pflanzenliste 1: Säulenförmige Bäume für den Bereich von Stellplätzen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare Typ Ley II'	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> in Sorten	Hainbuche in Sorten
<i>Malus</i> in Arten und Sorten	Zier-Apfel in Sorten
<i>Prunus</i> in Arten und Sorten	Zier-Kirsche in Sorten
<i>Pyrus communis</i> 'Beech Hill' <i>Pyrus calleryana</i> in Sorten	Birne in Sorten
<i>Sorbus</i> in Arten und Sorten	Mehl-, Vogelbeere in Sorten

Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standortteignung zu achten. Es wird auf die laufend fortgeschriebene GALK-Straßenbaumliste (Gartenamtsleiterkonferenz, o. D.) verwiesen, die ergänzende Angaben zur Größe, Standortteignung und speziell zur Eignung als Straßenbaum enthält.

Pflanzenliste 2: Klein- bis Mittelkronige Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
kleinkronige Laubbäume (H < 10m):	
<i>Crataegus</i> 'Carrierei'	Apfeldorn
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
<i>Malus</i> in Sorten	Zierapfel
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Vogelkirsche
<i>Prunus</i> in Sorten	Zierkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
mittelkronige Laubbäume (H < 20m):	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke





Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i> in Sorten	Winter-Linde

Pflanzenliste 3 – Obstbäume (Quelle: Empfehlenswerte Sorten für den Streuobstanbau im Main-Tauber-Kreis)

Tafeläpfel:	Tafelbirnen:
Boskoop	Conference
Mutterapfel	Gellerts Butterbirne
Grafensteiner	Gute Graue
Haberts Renette	Frühe aus der Trevoux
Ariwa	Petersbirne
Rubinola	Harrow Delight
Topaz	Süßkirschen:
Enterprise	Burlart
Alkmene	Teickners Schwarze
Schöner aus Miltenberg	Starking Hardy Giant
Martinssämling	Große Schwarze Knorpel
Josef Musch	Cordia
Florina	Regina
Revena	Sauerkirschen:
Kaiser Wilhelm	Karneol
Boiken	Morina
Brettacher	Mirabellen:
Finkenwerder Prinzenapfel	Mirabelle von Nancy
Geflammtter Kardinal	Bellamira
Große Kasseler Renette	Graf Althans Reneclaude
Himbeerapfel aus Holowaus	Oullins Reneklode
Schöner aus Nordhausen	Große Reneklode
Mars	Zwetschgen:
Sonnenwirtsapfel	Hanita
Wettringer Taubenapfel	Bühler Frühzwetschge
Winter-Bananenapfel	Jojo
Schmittberger Renette	Top Hit
Korbinianapfel	Hauszwetschge
Lohrer Rambur	



4. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

4.1. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die in den vorausgegangenen Kapiteln aufgezeigten Maßnahmen werden im Folgenden noch einmal zusammenfassend aufgelistet:

- Randliche Eingrünung des Wohngebietes.
- Neuanlage einer Feldhecke und einer Streuobstwiese östlich angrenzend (Kompensationsmaßnahme M1 mit schutzgutübergreifender Wirkung).
- Dachbegrünung auf 25 % der Dachfläche trägt u.a. zur Speicherung des Oberflächenwassers, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Minderung visueller Auswirkungen bei.
- Gebäudeabbruch, Gehölzrodungen und Baufeldbereinigung sind außerhalb der Brutzeit von Vögel bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar vorzunehmen.

Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

Das heißt, potentielle Niststätten (Gehölze, Gebäude) sind auf die tatsächliche Nutzung als Niststätte zu überprüfen, um eine Tötung von Individuen geschützter Arten auszuschließen.

Können Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten nach §39 Abs. 5 Nr. 2. bzw. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu stellen.

- Für den Verlust von potentiellen Niststätten für Vögel sind an neuen Gebäuden bzw. an geeigneten Gehölzen im Umfeld 5 Nistkästen für Gebäudebrüter und 10 Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen.
- Für den Verlust von potentiellen, temporären Hangplätzen (Sommerquartier) von Fledermäusen sind in der Umgebung 5 Fledermauskästen unter fachkundiger Anleitung aufzuhängen.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum.
- Verwendung von dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien für Stellplätze, etc. und damit positive Wirkungen auf die Funktion 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf'.
- Dachflächen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind zum Schutz des Wasserhaushaltes unzulässig.
- Die nicht schädlich verschmutzten Niederschlagswässer von den Dachflächen werden in den Regenwasserkanal im Zuge des Craintaler Weges geleitet, im weiteren Verlauf in die Tauber abgeleitet und so dem Wasserkreislauf teilweise wieder zugeführt.
- "Der abschließende gutachterliche Nachweis, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Schallimmissionen im Bereich der umgebenden Wohnbebauung hervorgerufen werden, ist vom Bauherrn der Senioreneinrichtung anhand des konkreten Vorhabens zu gegebener Zeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen." (Planungsgruppe Kölz 2018).





4.2. Methodik und Flächenbilanz

Für die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs durch die Erweiterung und 4. Änderung des Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Craintaler Weg" als Ausgangszustand angesetzt. Aufgrund des bestehenden Baurechts ist dort ein Gebäude mit zwei Geschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 6 m innerhalb eines 12 m breiten Streifens zulässig, die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Entlang der Waldstraße sind 3 und entlang des Craintaler Weges sind 5 Garagen ausgewiesen. Nur dort oder an das Hauptgebäude integriert sind Garagen zulässig. Außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans wird der reale Bestand in die Eingriffsbilanz eingestellt.

In Abstimmung mit der Stadt Creglingen werden die Flächendispositionen des aktuellen Planungsstandes (Planungsgruppe Kölz, Stand 27.03.2018) entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO 19.12.2010) bewertet.

Dabei werden die Schutzgüter Biotop und Arten sowie Boden quantitativ bewertet. Um den Eingriff sowie den Umfang des erforderlichen Ausgleichs quantifizieren zu können, werden den fünf Wertstufen (sehr gering/keine, gering, mittel, hoch, sehr hoch) Zahlenwerte (Ökopunkte) zugeordnet, diese für Bestand bzw. Rechtszustand und geplanten Zustand jeweils mit den Flächeneinheiten multipliziert und die Differenz der Ergebnisse gebildet. Im Schutzgut Pflanzen / Tiere wird davon abweichend mit den Zahlenwerten einer 64-stufigen Skala gerechnet.

Wirkungsbereiche oder Schutzgüter, für die kein quantifizierender Bewertungsrahmen vorliegt, werden verbal-argumentativ beurteilt.

Die Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung finden sich im Anhang.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Craintaler Weg, Erweiterung und 4. Änderung" umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,61 ha.

Nutzungs-/Biotopstruktur	Bestand in m ²	Planung in m ²
(Teil-)versiegelte oder überbaute Flächen	1.696	3.253
Gartenflächen	2.996	2.169
Ackerfläche	1.195	0
Völlig versiegelte Straße	40	500
Fettwiese mittlerer Standorte	100	0
Böschung mit Ruderalvegetation und Gehölzgruppen	75	0
Fläche für Versorgung einschließlich Zufahrt	0	180
Gesamtfläche Planungsgebiet	6.102	6.102

Tab. 2: Flächenbilanz

4.3. Schutzgutbezogene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Von der zusätzlichen Überbauung und Versiegelung auf ca. 2.000 m² sind überwiegend Garten, Ackerfläche, Böschung mit Gehölzbestand und Fettwiese betroffen.

Gemäß Bilanzierung (s. Tabelle im Anhang 1) verbleibt beim Schutzgut Tiere/Pflanzen ein Defizit von -2.578 Ökopunkten für das Schutzgut.

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere/Pflanzen ist als erheblich zu werten und durch Maßnahmen zu kompensieren. Daneben sind artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich.



Das verbleibende Defizit wird über die Anlage einer Feldhecke und einer Streuobstwiese östlich des Eingriffes kompensiert.

Schutzgut Landschaftsbild /Mensch - Erholung

Aufgrund der Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung durch die Anlage einer Feldhecke und Streuobstwiese werden die visuellen Auswirkungen soweit vermindert, dass verbleibende Auswirkungen als nicht erheblich beurteilt werden. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet beantragt die Stadt Creglingen eine Erlaubnis gemäß § 5 der maßgeblichen Landschaftsschutzgebiets-Verordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis.

Schutzgut Klima / Luft

Kleinklimatisch wirken sich die Neuschaffung von Gehölzstrukturen und die Anlage einer Dachbegrünung, wenn auch hier nur in geringem Umfang, positiv aus. Aufgrund der nur bedingten Siedlungsrelevanz, der geringen Vorhabengröße und der festgesetzten Eingrünung werden verbleibende Auswirkungen insgesamt als nicht erheblich beurteilt.

Schutzgut Boden

Für die Bodenfunktionen ergibt sich insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung von ca. 2.000 m² ein rechnerisches Defizit von -16.466 Ökopunkten, bezogen auf die drei Bodenfunktionen Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt und Filter- und Pufferfunktion.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu werten und durch Maßnahmen zu kompensieren. Da für das Schutzgut Boden außer der kleinflächigen Anlage von Dachbegrünung keine zusätzlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich gefunden werden konnten, werden schutzgutübergreifende planexterne Maßnahmen im Sinne eines Ersatzes festgelegt.

Das verbleibende Defizit wird vollständig über folgende externe Ersatzmaßnahme kompensiert:

- Anlage einer Feldhecke und einer Streuobstwiese direkt östlich angrenzend (Ersatzmaßnahme)

Schutzgut Wasser

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplatz- und Wegeflächen, die Anlage einer Dachbegrünung auf 25% der Dachfläche und die Sammlung des unverschmutzten Niederschlagswassers in einem separaten Regenwasserkanal werden die Auswirkungen insgesamt als gering beurteilt.

Zusammenfassende Bilanz von Eingriff und Ausgleich

Die zusammenfassende Tabelle der Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Anhang gibt einen Überblick über die Kompensationsdefizite.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergibt sich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von -2.578 Ökopunkten. Für das Schutzgut Boden ergibt sich auch ein erhebliches Defizit von insgesamt -16.466 Ökopunkten.



4.3.1 Maßnahmen zur planexternen Kompensation von Eingriffen

- Anlage einer Heckenstruktur zur landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes und einer Streuobstwiese, Flurstück 1512 (Fettwiese 400 m², Feldhecke 390 m², Streuobstwiese 850 m², Aufwertung insgesamt + 19.330 Ökopunkte)

Feldhecke:

Entsprechend der Darstellung im Grünordnerischen Beitrag ist an der Grenze im Westen eine ca. 10 m breite Hecke mit Sträuchern (3 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm) und 6 Heistern (Heister, Stammumfang 12-16 sowie mehrstämmige Solitär, 3 bis 4 x verpflanzt, mindestens 3,50 m Höhe) aus nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen.

Pflanzliste für die Baum- und Heckenpflanzung:

Die Auswahl der landschaftsgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten erfolgte unter Berücksichtigung der Angaben für die Stadt Creglingen aus "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" (LfU 2002).

Sträucher: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhl. Pfaffenhütchen (*Eunonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Heister: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Fettwiese und Streuobstwiese:

Aus der bestehenden Ackerfläche wird ein extensiv genutztes, kraut- und blütenreiches Grünland entwickelt. Die Entwicklung der Fettwiese erfolgt durch Ansaat von autochthonem Saatgut. Es werden hochstämmige Obstbäume bzw. Wildobstsorten gepflanzt. Die Mahd, mit Abtransport des Mahdgutes, erfolgt 2mal jährlich. Erste Mahd nicht vor Mitte Juni, keine Düngung.

Die Umwandlung von Acker in Feldhecke bzw. Grünland trägt zu einer positiven Entwicklung des Bodens bzw. Bodenlebens bei.

Pflanzliste für die Streuobstwiese:

Pflanzliste 3 des Grünordnerischen Beitrags sowie Wildobst wie Speierling, Elsbeere, Eberesche, Mispel, Wildapfel, Wildbirne.

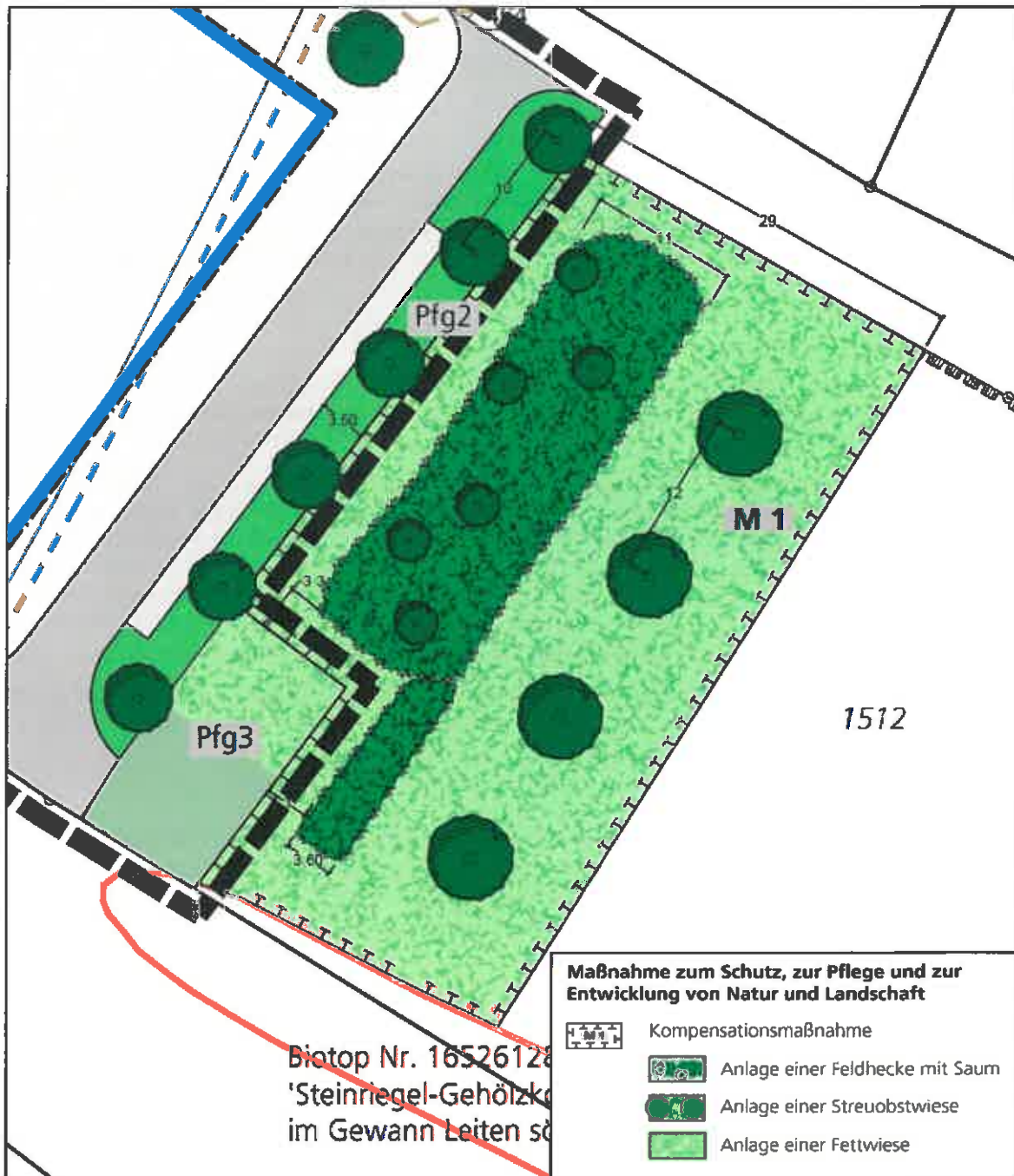


Abbildung 2: Kompensationsmaßnahme, ohne Maßstab

4.4. Zusammenfassende Beurteilung

Insgesamt kann somit unter Beachtung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich und Ersatz nach aktuellem Kenntnisstand von einer weitgehenden Kompensation der Eingriffe ohne verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen ausgegangen werden.





5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens

Die Verabschiedung des Bebauungsplanes als Satzungsbeschluss ermöglicht die im Plan dargestellte Entwicklung. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit Verabschiedung des Bebauungsplanes wird jedoch auch eine geregelte Grünordnung sowie eine Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Eingriff gewährleistet.

5.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden die erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen nicht auftreten. Aktuelle Nutzungen würden wie bisher fortbestehen bzw. würden sich die Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Craintaler Weg‘ weiterhin nach den Vorgaben dieses Bebauungsplanes entwickeln.

6. Anderweitige Planungsalternativen

Der Neubau in Creglingen wird notwendig, da die bestehende Einrichtung (Emma-Weizsäcker-Haus) nicht den Vorgaben der 'Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs' (LHeimBauVO) u. a. bezüglich der individuellen Wohnbereiche (Einzelzimmer) entspricht. Bis September 2019 soll die Verordnung umgesetzt werden.

Weitere Standorte wurden nicht geprüft, da entsprechend geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen.

7. Zusätzliche Angaben

7.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung und Änderung des Wohngebietes greift der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichbilanz als Teil des Bebauungsplanes zurück. Diese Bilanz stützt sich auf die Bewertung nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010.

7.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Einschätzung im Bereich Fauna / Artenschutz erfolgte aufgrund einer Übersichtsbegehung im Rahmen der Bestandsaufnahme am 11.04.2017. Aufgrund der vorgefundenen Situation und der möglichen bzw. vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis auf weiterführende Arterhebungen verzichtet.

7.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie sich baulich in die Dachfläche integrieren.



7.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte notwendigen Bauzeitenbeschränkungen sind bei der Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsmaßnahmen zu beachten. Deren Einhaltung ist im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung sicherzustellen.

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die festgesetzten Pflanzgebote des Bebauungsplanes sowie die Kompensationsmaßnahmen auf Umsetzung und Zielerfüllung von der Stadt Creglingen zu prüfen.

Drei und sieben Jahre nach Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen von Erfolgskontrollen zu prüfen, ob die festgesetzten Entwicklungsziele erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.





8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Vorhabenbeschreibung

Die Stadt Creglingen plant die Erweiterung und 4. Änderung des B-Planes 'Craintaler Weg'. Geplant ist die baurechtliche Neuordnung in diesem Bereich zur Realisierung einer Senioreneinrichtung. Der Neubau wird notwendig, da die bestehende Einrichtung (Emma- Weizsäcker-Haus) nicht den Vorgaben der 'Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs' (LHeimBauVO) entspricht.

Der Bereich der Erweiterung und 4. Änderung umfasst die Ausweisung eines Wohngebietes in einem Bereich von insgesamt ca. 0,61 ha. Die Bebauung ist innerhalb der Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf Flurstück 1513/1 geplant. Der neue Straßenabschnitt zur Erschließung erfolgt auf dem angrenzenden Flurstück 1512. Dieses befindet sich randlich, in einem Umfang von 0,13 ha, im Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet beantragt die Stadt Creglingen eine Erlaubnis gemäß § 5 der maßgeblichen Landschaftsschutzgebiets-Verordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis.

Der Bebauungsplan setzt im Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 4,5 m festgelegt. Dächer, Garagen und überdachte Stellplätze sind extensiv mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm zu begrünen.

Stellplätze, Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und dem Grundstück werden in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal im Zuge des Craintaler Weges und im weiteren Verlauf in die Tauber abgeleitet. Am Ende der Waldstraße, im Bereich der Fläche für Versorgung, wird ein Löschwasserbehälter unterirdisch eingebaut.

Zur landschaftlichen Einbindung und zur Kompensation des Eingriffes ist östlich die Neupflanzung einer ca. 10 m breiten Feldhecke, sowie die Anlage einer Streuobstwiese geplant.

Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter durch folgende Eingriffstatbestände:

- Verlust von Lebensräumen mit einer geringen (Acker, Garten) sowie mittlerer bis hoher Bedeutung (Fettwiese, Ruderalvegetation mit Sträuchern und Einzelgehölzen)
- Anlagebedingter dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch die Bebauung (Artengruppe Vögel / Fledermäuse)
- Artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen möglich (Artengruppe Vögel/Fledermäuse: Tötung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Baufeldräumung)
- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in vom Gegenhang einsehbarer Lage durch einen neuen Gebäudekomplex in visuell vorbelastetem Bereich
- Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet beantragt die Stadt Creglingen eine Erlaubnis gemäß § 5 der maßgeblichen Landschaftsschutzgebiets-Verordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen:

- Randliche Eingrünung
- Neuanlage einer Feldhecke und einer Streuobstwiese östlich angrenzend (Kompensationsmaßnahme M1 mit schutzgutübergreifender Wirkung)
- Dachbegrünung auf 25 % der Dachfläche trägt u.a. zur Speicherung des Oberflächenwassers, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Minderung visueller Auswirkungen bei.



- Gebäudeabbruch, Gehölzrodungen und Baufeldbereinigung sind außerhalb der Brutzeit von Vögel bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./ 29. Februar vorzunehmen.
Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.
Das heißt, potentielle Niststätten (Gehölze, Gebäude) sind auf die tatsächliche Nutzung als Niststätte zu überprüfen, um eine Tötung von Individuen geschützter Arten auszuschließen.
Können Verbotverletzungen nicht ausgeschlossen werden, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten nach §39 Abs. 5 Nr. 2. bzw. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu stellen.
- Für den Verlust von potentiellen Niststätten für Vögel sind an neuen Gebäuden bzw. an geeigneten Gehölzen im Umfeld 5 Nistkästen für Gebäudebrüter und 10 Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen.
- Für den Verlust von potentiellen, temporären Hangplätzen (Sommerquartier) von Fledermäusen sind in der Umgebung 5 Fledermauskästen unter fachkundiger Anleitung aufzuhängen.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum.
- Verwendung von dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien für Stellplätze, etc. und damit positive Wirkungen auf die Funktion 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf'.
- Dachflächen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind zum Schutz des Wasserhaushaltes unzulässig.
- Die nicht schädlich verschmutzten Niederschlagswässer von den Dachflächen werden in den Regenwasserkanal im Zuge des Craintaler Weges geleitet, im weiteren Verlauf in die Tauber abgeleitet und so dem Wasserkreislauf teilweise wieder zugeführt.
- Der abschließende gutachterliche Nachweis, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Schallimmissionen im Bereich der umgebenden Wohnbebauung hervorgerufen werden, ist vom Bauherrn der Senioreneinrichtung anhand des konkreten Vorhabens zu gegebener Zeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Maßnahmen zur planexternen Kompensation von Eingriffen

Anlage einer Heckenstruktur zur landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes und einer Streuobstwiese, Flurstück 1512 (Fettwiese 400 m², Feldhecke 390 m², Streuobstwiese 850 m²).

Im Ergebnis sind die planinternen und planexternen Maßnahmen dazu geeignet, die festgestellten erheblichen Eingriffe zu kompensieren bzw. auf ein unerhebliches Maß zu vermindern.

Prüfung von Planungsalternativen:

Der Neubau in Creglingen wird notwendig, da die bestehende Einrichtung (Emma-Weizsäcker-Haus) nicht den Vorgaben der 'Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs' (LHeimBauVO) u. a. bezüglich der individuellen Wohnbereiche (Einzelzimmer) entspricht. Bis September 2019 soll die Verordnung umgesetzt werden. Weitere Standorte wurden nicht geprüft, da entsprechend geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Umweltüberwachung:

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte notwendigen Bauzeitenbeschränkungen sind bei der Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsmaßnahmen zu beachten. Deren Einhaltung ist im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung sicherzustellen.



Im Zuge der Umweltüberwachung sind die festgesetzten Pflanzgebote des Bebauungsplanes sowie die Kompensationsmaßnahmen auf Umsetzung und Zielerfüllung von der Stadt Creglingen zu prüfen.

Drei und sieben Jahre nach Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen von Erfolgskontrollen zu prüfen, ob die festgesetzten Entwicklungsziele erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.

9. Quellenverzeichnis

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB) (2017): Kartenviewer (Stand 09.05.2017) <http://maps.lgrb-bw.de/> . Freiburg.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW)(2009): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 4. Auflage. Karlsruhe

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW)(2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit 'Bodenschutz 23'. Karlsruhe

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe, Reihe Bodenschutz Nr. 24. Karlsruhe

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2017): Daten- und Kartendienst der LUBW, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/p/4xQWm> (Stand: 25.04.2017). Karlsruhe

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2003): Amtliche topografische Karte Baden-Württemberg Top 25 Nord (CD-ROM). Stuttgart

PLANUNGSGRUPPE KÖLZ (2018): Stadt Creglingen – Bebauungsplan 'Craintaler Weg, Erweiterung und 4. Änderung', Stand 27.03.2018

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN (Hrsg., 2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. <http://www.regionalverband-heilbronn-franken.de/regionalplan-2020.html> (Stand 09.05.2017), Heilbronn

Prof. Schmid | Treiber | Partner (2017): Stadt Creglingen - Bebauungsplan 'Craintaler Weg, Erweiterung und 4. Änderung', Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung, Stand 11.05.2017

STADT CREGLINGEN (2003): Landschaftsplan Creglingen, bearbeitet durch UKON Gesellschaft für Umweltkonzepte mbH, Niederstetten. Creglingen

STADT CREGLINGEN (2002): Flächennutzungsplan 2015 Creglingen, in der aktuellen Fassung, 4. Änderung bearbeitet durch Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH, Weikersheim. Creglingen

TÜV Rheinland LGA Products GmbH (2018): Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung Bebauungsplan 'Craintaler Weg – Erweiterung und 4.Änderung, Stadt Creglingen' BV: Neubau Senioreneinrichtung (Pflegeheim und betreutes Wohnen), Stand 14.03.2018

Gesetze:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 15.09.2017 (BGBl. I 3434).

Baugesetzbuch (BauGB): Bundesrepublik Deutschland – Baugesetzbuch. In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634).

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG): Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, Ausfertigungsdatum 23.06.2015, Gültig ab dem 14.07.2015, GBl. 2015, 585, in der aktuellen Fassung

Ökokonto-Verordnung (ÖKVO): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen, 19.12.2010, GBl. S. 1089



10. Anlage 1: Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

10.1. Bilanzierung Bestand – Planung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand	Schutzgut Tiere und Pflanzen			
Biotyp	Bezeichnung, Erläuterung	Biotopwert ÖP/m ² (1-64)	Fläche m ²	Okopunkte
60.10 / 60.21	Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan 'Craintaler Weg' Gebäude / Völlig versiegelte Straße oder Platz (Grundstück insgesamt 4.692 m ² ; GRZ 0,3 [nach BauNVO 1962] entspricht 1.408 m ² bebaute Fläche, insg. 8 Garagen einschließlich Zufahrten mit 288 m ² entlang der Waldstraße und Craintaler Weg zulässig, die nicht auf die GRZ angerechnet werden)	1	1.696	1.696
60.60	Garten	6	2.996	17.976
60.21	Flächen außerhalb des Bebauungsplanes 'Craintaler Weg'			
33.41	Völlig versiegelte Straße	1	40	40
37.11	Fettwiese mittlerer Standorte	13	100	1.300
35.64/ 42.20	Acker	4	1.195	4.780
	Böschung mit Ruderalvegetation und Gehölzgruppen (Mittelwert aus Ruderalvegetation 11 ÖP und Gebüsch 16 ÖP)	13,5	75	1.013
Summe Flächenwert Bestand			6.102	26.805



Geplanter Zustand		Schutzgut Tiere und Pflanzen				
Biototyp				Biotopwert ÖP/m² (1- 64)	Fläche m²	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung					
60.10	Von Bauwerken bestehende Fläche (Allg. Wohngebiet GRZ 0,4) ohne Dachbegrünung			1	1.627	1.627
60.23	50 % Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen / Zufahrten mit wasser-durchlässigem Belag / Garagen und Carport mit Dachbegrünung, etc.			2	1.084	2.169
60.50	Dachbegrünung im Umfang von 25 % auf von Bauwerken bestehender Fläche mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm			4	542	2.169
60.60	Pfg 1 - Nicht überbaute Gartenfläche			6	1.954	11.723
	Pfg 2 - Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Parkierungsfläche (private Grünfläche)					
45.30	Einzelbäume (6 Stück Laubbäume x 8 ÖP pro Baum auf geringwertigen Biototypen x 80 cm Stammumfang)					3.840
60.50	Kleine Grünfläche			4	215	860
	Pfg 3 - Ansaat Fläche für Versorgung					
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte			13	80	1.040
33.70	Trittpflanzenbestand auf Schotterrasen (Biotopwert 4 ÖP, abgewertet, da auf Schotter)			3	100	300
60.21	Völlig versiegelte Straße			1	500	500
Summe Flächenwert Geplanter Zustand					6.102	24.227

Bilanz	Schutzgut Tiere und Pflanzen	
	Summe Ökopunkte Geplanter Zustand - Summe Ökopunkte Bestand	-2.578

Schutzgut Boden

WS B = Wertstufe des Bodens | WS = Wertstufe | ÖP = Ökopunkt (errechnet sich aus WS B x 4 ÖP) | BWE = Bodenwerteinheiten

Ausgangssituation	Planung	Fläche [m ²]	Bewertung vor dem Eingriff		Bewertung nach dem Eingriff		Abwertung durch die Maßnahme(-)		Kompensationsbedarf	
			WS B	ÖP / m ²	WS B	ÖP / m ²	um WS	ÖP / m ²	BWE	ÖP
unversiegelte Flächen außerhalb des geltenden Baurechts	Versiegelung (neue Erschließungsstraße)	460	2,00	8,00	0	0	-2,00	-8,00	-920	-3.680
	Versiegelung WA, versickerungsfähig (Stellplätze entlang neuer Erschließungsstraße)	105	2,00	8,00	0,33	1	-1,67	-6,68	-175	-701
	Private Grünfläche (entlang neuer Erschließungsstraße)	215	2,00	8,00	2,00	8	0,00	0,00	0	0
	überbaubare Fläche nach zukünftigem Baurecht (wasserdurchlässiger Belag, Stellplätze Seniorenwohnungen)	410	2,00	8,00	0,33	1	-1,67	-6,67	-683	-2.734
	Fläche für Versorgung: (Überdeckung baulicher Anlagen [Löschwasserbehälter] zwischen ca. 20 cm - 50 cm), Zufahrt (versickerungsfähig), Ansatzz Durchschnitzwertigkeit	180	2,00	8,00	1,00	4	-1,00	-4,00	-180	-720
Straße (Waldstraße)		40	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0	0
Geltendes Baurecht:										
überbaubare Fläche nach geltendem Baurecht		1.696	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0	0



WS B = Wertstufe des Bodens | WS = Wertstufe | ÖP = Ökopunkt (errechnet sich aus WS B x 4 ÖP) | BWE = Bodenwerteinheiten

Ausgangssituation	Planung	Fläche [m ²]	Bewertung vor dem Eingriff		Bewertung nach dem Eingriff		Abwertung durch die Maß- nahme(-)		Kompensations- bedarf		
			WS B	ÖP / m ²	WS B	ÖP / m ²	um WS	ÖP / m ²	BWE	ÖP	
nicht überbaubare Fläche nach gelten- dem Baurecht / unversiegelte Fläche	überbaubare Fläche nach zukünft. Baurecht	500	2,33	9,32	0,00	0	-2,33	-9,32	-1.166	-4.664	
	überbaubare Fläche nach zukünftigem Baurecht mit Dachbegrünung auf 25% der Dachfläche des Haupt- gebäudes	542	2,33	9,32	0,50	2	-1,83	-7,32	-992	-3.967	
Gartenfläche	Gartenfläche	1.954	2,33	9,33	2,33	9,33	0,00	0,00	0	0	
Summe Fläche:		6.102									
Endsumme Kompensationsbedarf										-4.117	-16.466

10.2. Zusammenfassung der Bilanzierung

Schutzgut / Funktion	Bestand OP	Geplanter Zustand OP	Bilanz Okopunkte (OP)
Schutzgut Tiere und Pflanzen	26.805	24.227	-2.578
Schutzgut / Funktion	Kompensationsbedarf OP	Kompensationsleistung OP	Bilanz Okopunkte (OP)
Schutzgut Boden	-16.466		-16.466
Bilanz des Eingriffs im B-Plan-Gebiet			19.044
Schutzgut / Funktion	Bestand OP	Geplanter Zustand OP	Bilanz Okopunkte (OP)
Schutzgut Tiere und Pflanzen (externe Maßnahme)	6.560	25.890	19.330
Bilanz unter Berücksichtigung der externen Maßnahmen			286

10.3. Externe Kompensationsmaßnahme

Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen			
Biototyp		Biotopwert ÖP/m ² (1- 64)	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung	m ²	
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	6.560
Summe Flächenwert Bestand		1.640	6.560

Geplanter Zustand Schutzgut Tiere und Pflanzen			
Biototyp		Biotopwert ÖP/m ² (1- 64)	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung	m ²	
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	5.200
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (Grundwert 14 ÖP, Aufwertung um 2 ÖP da strukturreich und angrenzend an ein bestehendes geschütztes Heckenbiotop)	16	6.240
45.40b	Streuobstbestand auf Fettwiese, mittelwertiger Biototyp (Fettwiese 13 ÖP mit Aufwertung Streuobst 4 ÖP)	17	14.450
Summe Flächenwert Geplanter Zustand		1.640	25.890

Bilanz Schutzgut Tiere und Pflanzen	
Summe Ökopunkte Geplanter Zustand - Summe Ökopunkte Bestand	19.330