

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Zeilwiesen - Sondergebiet Hotel“ in Veinau



Umweltbericht

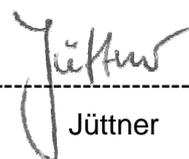
zum Bebauungsplan
„Zeilwiesen - Sondergebiet Hotel“
in Veinau

Auftraggeber: **Herr Kunz**
Landhaus Rössle
Zeilwiesen 5
74523 Schwäbisch Hall
Tel. 0791/2593
Tel. 0791/27 26
info@roessle-veinau.de
www.landhaus-rössle-veinau.de/

Auftragnehmer: **GEKOPLAN**
Marhördt 15
D-74420 Oberrot
Tel. 07977/1690
Fax:07977/910570
info@gekoplan.de
www.gekoplan.de

Bearbeitung: Katharina Jüttner (Dipl. Landschaftsplanerin)

gefertigt: Kupferhof, den 11.09.2017



Jüttner

Inhaltsverzeichnis

Seite

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

2 c 3	Monitoring	19
2 d	Alternativenprüfung	20
2 e	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	20
3	Zusätzliche Angaben	21
3 a	Angewandte Untersuchungs- & Bewertungsverfahren bei der Umweltprüfung	21
3 b	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt	22
3 c	Zusammenfassung	22
3 d	Quellen, Literatur	23

1 Einleitung

1 a Beschreibung des Vorhabens

Der Betreiber des Landhauses Rössle in Veinau plant auf der Hoffläche im östlichen Anschluss an die Ortschaft Erweiterungsbauten zum Landgasthaus zu errichten. Der gesamte Hofbereich in Größe von 2,5 ha soll zukünftig als Sondergebiet "Hotel" entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO mit einem großen Anteil an privater Grünfläche genutzt werden.

Das Büro GEKOPLAN wurde im Dezember 2015 mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt.

Momentan werden die Freiflächen des Landhauses auf 4.000 m² als Ziegenweide, auf 11.250 m² als Wiesenbereiche sowie zu kleineren Anteilen als Kleine Grünflächen und als Wege und für Nebengebäude genutzt.

1 b Grundlagen

1 b 1 Rechtsgrundlagen

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

1 b 2 Arbeitsgrundlagen und Fachplanungen

Folgende Planwerke und Arbeiten sind Grundlage des Umweltberichtes:

- Bebauungsplan "Zeilwiesen, Sondergebiet Hotel" Nr. 2015-2 (Käser Ingenieure GbR, 28.08.2015),
- Relevanzprüfung zur erweiterten Bebauungsplanung des Landhauses Rössle in Veinau (GEKOPLAN, 19.02.2016),
- Artenschutzrechtliche Gehölzuntersuchungen im Rahmen der erweiterten Bebauungsplanung des Landhauses Rössle in Veinau (GEKOPLAN, 05.10.2016),

- Bebauungsplan "Zeilwiesen - Sondergebiet Hotel" - Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Büro GEKOPLAN, 05.09.2017),
- Stellungnahme zum Bebauungsplan "Zeilwiesen - SO Hotel" (RP Stuttgart, 16.11.2016),
- 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

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind die Flächen nicht für besondere Schwerpunktentwicklungen vorbehalten.

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 geplante Baugebiet „Zeilwiesen - Sondergebiet Hotel“ mit einer Größe von 2,5 ha befindet sich im östlichen Ortschaftsrand.

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



Abb. 1: Lage der Flächen des Landgasthauses Rössle (Kartengrundlage LUBW)

2 a 2 Tiere, Pflanzen

Fauna

Die Relevanzprüfung und die artenschutzrechtlichen Gehölzuntersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass keine Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten geschützter Arten von der Planung betroffen sind.

Biototypen

Die im Untersuchungsraum vorkommenden Biototypen wurden im Rahmen der Biototypenkartierung des Büros GEKOPLAN im Februar und August 2016 erhoben. Eine Beschreibung der bestehenden Strukturen ist ausführlich im Rahmen der Biototypenkartierung erfolgt. (GEKOPLAN 2016)

Von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind die Fettweidenbereiche auf 4.000 m² sowie die Gehölzbestände in Form von Heckenstrukturen, Baumgruppen, Baumreihen, Einzelgehölzen und Streuobstbeständen auf insgesamt knapp 5.000 m².

Die intensiv genutzte Wiese, Zierrasenbereiche, ein Grasweg sowie kleinere Grünflächen sowie der Ackerrandbereich mit fragmentarischer Unkrautvegetation auf insgesamt 15.400 m² sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung, von sehr geringer Bedeutung hingegen die versiegelten und geschotterten Hofbereiche in einer Größe von 5.200 m².

Geschützte Pflanzenarten konnten bei den Begehungen nicht aufgenommen werden.

Insgesamt betrachtet ist die Fläche von geringer-mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Geschützte Biotope

Geschützte Biotope liegen nicht im näheren Umfeld des Plangebietes, das Schutzgebiet "Doline nordwestlich Veinau" (Biotopnummer 168241270471) 320 m nordwestlich, 420 m östlich das Schutzgebiet "Schilf östlich Veinau" (Biotopnummer 168241270482).



Abb. 2: Lage der nach § 32 NatSchG geschützten Biotope (Kartengrundlage LUBW)

Biotopverbund

Für den Biotopverbund haben die Flächen des Plangebietes keine besondere Bedeutung.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" wird insgesamt als gering-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 der Landhauses Rössle handelt es sich um Pelosole und Parabraunerden.

Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster liegen im Bereich der Anlagenflächen nicht vor. Im Bereich des bestehenden Hotelgebäudes befand sich früher eine Tankstelle, dort könnte der Boden belastet sein (Altlastenstandort "Tankstelle Veinau-Nord" Objekt Nr. 572).

Das Plangebiet befindet sich auf 400 m ü. N.N. Es handelt sich um eine ebene Fläche.

Funktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Die Bodenflächen des Plangebietes sind als zum Teil genutzte, zum Teil potentiell mögliche landwirtschaftliche Produktionsfläche von Bedeutung. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist von mittlerer Qualität, jedoch nur auf den unversiegelten Flächen.

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.

Der tonige bis lehmige Boden des Betrachtungsraumes nimmt Wasser nur mäßig gut auf. Der Beitrag zur Verminderung des Oberflächenabflusses bei Starkregen ist im Zusammenhang mit der Hangneigung als gering einzustufen.

Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe

Böden bilden im ökosystemaren Kreislauf ein natürliches Reinigungssystem. Die Pufferkapazität eines Bodens lässt sich anhand des Ton- und Humusgehalts abschätzen. Tonig bis tonig-lehmige Böden wie sie im Gebiet vorkommen, besitzen eine hohe Pufferkapazität, ein Teil der Flächen ist jedoch bereits versiegelt.

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 Standortseigenschaften) trifft dies hingegen nur in eingeschränktem Umfang zu (UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2006).

Bei den Böden im Untersuchungsgebiet handelt sich um Böden, die, die bestehende anthropogene Überprägung einbezogen, geringe-mittlere Standorteigenschaften aufweisen.

Bewertung

Fläche und Boden werden zusammenfassend als von geringer-mittlerer Bedeutung im Gebiet eingestuft.

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 oder geplanter Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, der Ölklingenbach verläuft in 140 m nördlicher Entfernung.

Grundwasserdaten

Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung können, da keine genaueren Informationen vorliegen, nur über die Gesteinsformation und die überlagernden Deckschichten eingeschätzt werden. Die Durchlässigkeit der grundwasserführenden Einheiten ist als gering einzustufen.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge geht vom Untersuchungsraum nicht aus.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser wird als mittel 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 „Neckar- und Tauber-Gäuplatten" in dem das Plangebiet liegt, zählt zur warmgemäßigten mitteleuropäischen Klimazone. Die jährliche Durchschnittstemperatur in Veinau beträgt 8,8 °C, der jährliche Durchschnittsniederschlag 705 mm Niederschlag.

Kaltluftentstehung und –transport

Freiflächen haben eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Von Vegetation bedeckte Flächen kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft. Die Grünflächen des Plangebietes sind jedoch kein Teil bestehender Kaltluftleitbahnen, in denen gebildete Kaltluft über Hänge und Täler abfließt.

Bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion

Wälder, insbesondere großflächige, stimulieren die Luftzirkulation und filtern Luftschadstoffe. Der Bestand an Heckenstrukturen im Planungsgebiet hat kleinflächig Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird als mittel eingestuft.

2 a 6 Wechselwirkungen

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

Die Bodenversiegelung führt, wie beschrieben, zum Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und einer verringerten Kaltluftneubildung.

2 a 7 Landschaft

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

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumes „Neckar- und Tauber-Gäuplatten" innerhalb des Naturraumes "Hohenloher - Haller Ebene".

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch stark agrar genutzte Ebenen sowie tief eingeschnittene Bach- und Flußläufe mit großem Waldanteil auf den Hangflächen gekennzeichnet. Die Flächen um die Ortschaft Veinau werden vorwiegend durch Baumreihen, Feldhecken und -gehölze strukturiert. Die Flächen des Plangebietes sind durch Gehölze im Nordosten sowie Baumreihen entlang der Grenzen, der dem Dorf zugewandten Seite sowie entlang der Durchfahrtsstraße aber auch durch die bestehenden Gebäude gegliedert.

Bewertung

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

2 a 8 Natura 2000-, Schutzgebiete

Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete.

Das Landschaftsschutzgebiet "Kochertal zwischen Schwäbisch Hall und Weilersbach mit Nebentälern" (Schutzgebiets-Nr. 1.27.056) verläuft in einem Abstand von 380 m nördlich des Plangebietes.



Abb. 3: Lage des Landschaftsschutzgebietes " Kochertal zwischen Schwäbisch Hall und Weildersbach mit Nebentälern " (Kartengrundlage LUBW)

Bewertung

Für die Fläche selbst ist die Bedeutung an Schutzgebieten gering.

2 a 9 Mensch, Gesundheit

Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Aspekte Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden.

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Anschluss an die bestehende Bebauung der Ortschaft Veinau. Die Fläche ist vielfach strukturiert, einerseits durch zahlreiche Gehölze, zum anderen durch verschiedene Nutzungen: teils eingezäunte Ziegenweide, teils Wiese, teils Beet und Fläche für Nebengebäude. Die Fläche wird jedoch, da teilweise abgezäunt und dem Gasthof zugeordnet kaum öffentlich betreten.

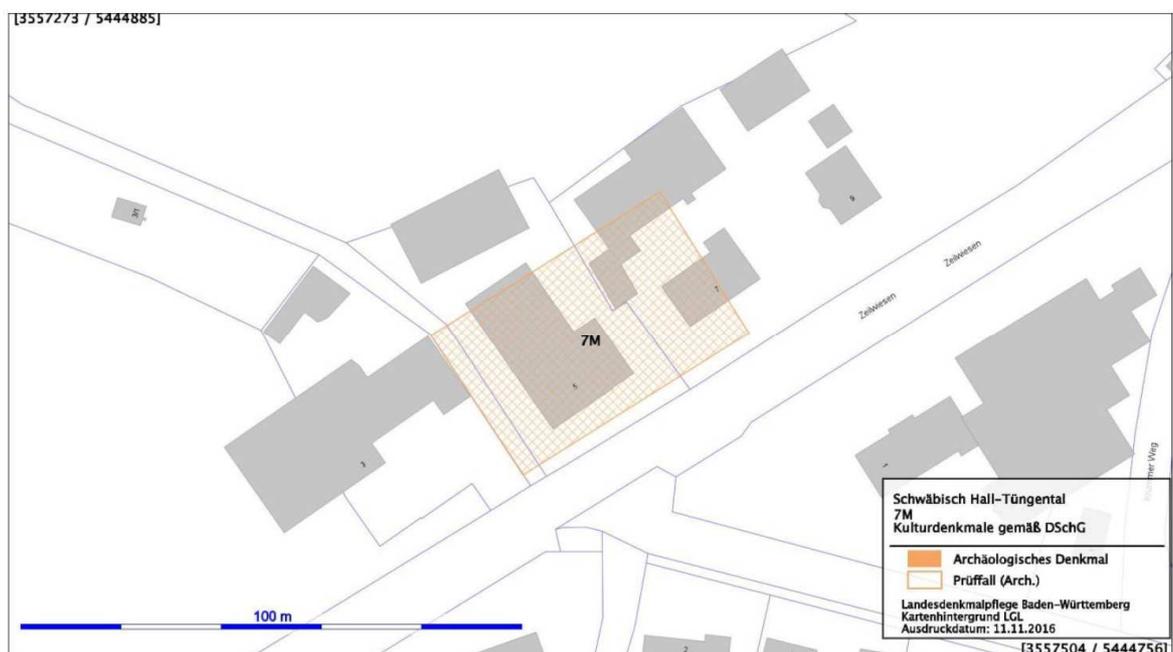
Bewertung

Da die Flächen nicht unbedingt öffentlich zugänglich sind, jedoch für das weitere Wegesystem der Naherholung eine interessante Kulisse und Gliederung darstellen, wird die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Mensch und Gesundheit als gering-mittel bewertet.

2 a 10 Kultur- & Sachgüter

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

Im Bereich des bestehenden Hotelgebäudes werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt, da sich in diesem Bereich eine abgegangenen Ziegelhütte befindet.



Bewertung

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

2 a 11 Emissionen

Vom Gebiet gehen derzeit beim Gaststätten- und Hotelbetrieb in betriebsüblichem Umfang Geräusch- und Wärmeemissionen aus

2 a 12 Erneuerbare Energien

Im Rahmen der erneuerbaren Energien werden die überplanten Flächen aktuell nicht 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, dem Bau von Erweiterungsgebäuden auf der Fläche des Landhauses Rössle, ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Durch die Anwendung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können die negativen Auswirkungen stark eingeschränkt werden. Die grundsätzliche Nutzung der Flächen als Freibereich für Gäste und Betreiber des Landhauses Rössle bleibt erhalten.

2 b 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die Erweiterungsbauten werden Weide- und Intensivwiesenbereiche zum Teil mit Gehölzstrukturen überplant. Die zukünftig versiegelten Flächen sind für den Naturschutz von sehr geringer Bedeutung, die neuen privaten Grünflächen von geringer. Ausgleichend werden Hecken im Bereich der Grünflächen neu gepflanzt, Wiesenbereiche extensiver gepflegt und Einzelgehölze gepflanzt, so dass sich die ökologische Gesamtsituation bezogen auf die Fläche insgesamt nicht verschlechtern wird. In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde kein Minusbetrag bilanziert, der außerhalb der Fläche ausgeglichen werden müsste.

Bewertung

Infolge des flächeninternen ökologischen Ausgleichs wird die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" nach dem Eingriff ebenso wie davor als gering-mittel eingestuft.

2 b 3 Fläche, Boden

Mit Baubeginn und insbesondere während der Bauphase wird auf der Fläche Boden verdichtet, umgelagert und im Aufbau verändert werden. Die Planung sieht vor, dass 1.640 m² der 2,5 ha im Rahmen der Erweiterungsbauten neu versiegelt werden können. Auf den versiegelten Flächen gehen alle Bodenfunktionen verloren.

Bewertung

Der Totalverlustes aller Bodenfunktionen wird in Gesamtbetrachtung der Fläche nicht relevant zunehmen, so dass die Bewertung von gering-mittel erhalten bleibt.

2 b 4 Wasser

Durch die mögliche Neuversiegelung von 1.640 m² Fläche wird die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen verhindert. Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden werden unterbunden bzw. eingeschränkt.

Wasserschutzgebiete sind von den Baumaßnahmen nicht betroffen.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser, die sich infolge der Versiegelung ergeben, sind auf die Gesamtfläche bezogen nicht von großer Intensität, so dass die Wertstufen erhalten bleiben.

Bewertung

Eine Minderung der Funktion des Schutzgutes Wasser erfolgt nicht. Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser wird nach dem Eingriff als mittel eingestuft.

2 b 5 Luft, Klima

Durch die Bebauung gehen auf den neu versiegelten Flächen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Der Wegfall der Kaltluftentstehungsflächen besitzt jedoch keine relevante Bedeutung für die Ortschaft Veinau und andere umliegende Ortschaften. Der durch die Bebauung entfallende Anteil ist deshalb als nicht bedeutend einzustufen.

Schädliche Emissionen sind bei den Neubauten ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Mikroklima wird sich durch die weitere Aufgliederung der weiter ausdifferenzieren. Durch die Bebauung entstehen an den Nordseiten der Gebäude und unter Gehölzen Schattenflächen, an den Südseiten der Gebäude Sonnenspeicher. Die Luftfeuchtigkeit erhöht sich im direkten Umfeld von Gehölzen und verringert sich auf versiegelten Flächen.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind insgesamt betrachtet gering.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird in Folge der Bebauung ebenso wie vor dem Eingriff als mittel eingestuft.

2 b 6 Wechselwirkungen

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

Die Bodenveränderung führt, wie im Rahmen der Schutzgüter beschrieben, zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und einer verringerten Kaltluftneubildung. Mögliche Veränderungen der natürlichen Vegetation im engen Umkreis sind nicht zu erwarten.

Die Umnutzung von Grünland zur Bebauung wird das Mikroklima in diesen Bereichen beeinflussen. Da die Nutzung als Freibereich für das Landhaus Rössle ebenso wie ein Großteil

der bestehenden Strukturen erhalten bleibt, sind Veränderungen der Artenvielfalt und – zusammensetzung der Pflanzen- und Tierwelt durch die Neubauten nicht zu erwarten, eingeplante ausgleichende Strukturen innerhalb der Fläche wirken dagegen positiv.

2 b 7 Landschaft

Durch die Bebauung in die baumreichen und stark strukturierten Freiflächen des Landhauses Rössle wird sich das Landschafts- und Ortsbild nur im Bereich des Straßenraumes verändern.

Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft ist als gering einzustufen.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen des Gebietes wird nach dem Eingriff ebenso wie davor als mittel eingestuft.

2 b 8 Natura 2000-, Schutzgebiete

Das geplante Baugebiet hat keine absehbaren Wirkungen auf die umgebenden Schutzgebiete.

2 b 9 Schutzgut Mensch

Durch die Neubauten innerhalb des Plangebietes gehen den Bewohnern keine ortsnahe Freiflächen zur Naherholung verloren.

Das Bild des Ortseingangs und auch die Ortsgrenze werden sich mit der Bebauung nur geringfügig ändern und verschieben.

Bewertung

Durch den Eingriff mindert sich die Wertigkeit des Schutzgutes nicht. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut „Mensch“ wird nach dem Eingriff als gering-mittel bewertet.

2 b 10 Kultur- & Sachgüter

Im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Sollten im Bereich der abgegangenen Ziegelhütte jedoch Bodenarbeiten erfolgen, könnten dabei archäologische Relikte freigelegt werden.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen wird weiterhin als mittel eingestuft.

2 b 11 Emissionen

Über die für Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb üblichen Emissionen in Form von Lärm, Licht und Heizemissionen ist mit Störfaktoren nicht zu rechnen. Auf der Fläche erzeugte Abfälle werden über die örtliche Müllabfuhr beseitigt und verwertet.

2 b 12 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Gebiet möglich und erwünscht.

2 b 13 Benachbarte Plangebiete

In der Nachbarschaft des Baugebietes sind aktuell keine weiteren Bauvorhaben vorgesehen.

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

2 c 1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Eingriffserheblichkeit. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bieten sich im Rahmen der erweiterten Bebauung an:

- Der Versiegelungsgrad wird reduziert, wenn für Stellflächen Pflasterungen verwendet werden, durch die Wasser und Luft in den Boden gelangen können. (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima)
- Durch die Einplanung von Versickerungsmulden und / oder Zisternen kann Wasser versickern bzw. als Brauchwasser genutzt werden, das sonst über die Kanalisation abfließen würde. (Schutzgut Wasser)
- 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 Boden eingetragen werden. (Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)
- Die Baufeldräumung sollte zur Schonung der Avifauna des Gebietes zwischen dem 01.10. und dem 01.03. erfolgen. (Schutzgut Tiere und Pflanzen).
- Sollten Bodenarbeiten im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche notwendig werden, ist die Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu beteiligen.
- Sollte bei Bodenarbeiten im Bereich der ehemaligen Tankstelle belasteter Boden ausgehoben werden, ist dieser zu entsorgen.

2 c 2 Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen & Ausgleichsmaßnahmen

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

Sind besonders oder streng geschützte Arten durch die Baumaßnahme betroffen, sind evtl. zur Vermeidung des Verstoßes gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nach § 44 Abs. 5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Dies ist entsprechend der Ergebnisse der Biotoptypenkartierung für floristische Arten und entsprechend der Gehölzuntersuchungen für faunistische Arten nicht der Fall.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen bezüglich der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft müssen im Weiteren nicht gesondert ausgeglichen werden, da die Schutzgüter nicht von besonderer Bedeutung und zum Teil auch nicht beeinträchtigt sind und die Beeinträchtigungen durch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit erfasst werden.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgte im Rahmen der Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für die Bebauungsplanung (GEKOPLAN, 05.09.2017). Die Bilanzierung ergibt kein Minus, das außerhalb der Fläche ausgeglichen werden müsste, da Nutzungsextensivierungen im Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen sind.

2 c 3 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 Schwäbisch Hall durchgeführt.

Im Umweltbericht wurden keine Prognoseunsicherheiten ermittelt, die aus heutiger Sicht auf mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen hindeuten. Es müssen deshalb im Rahmen des Monitoringkonzeptes keine speziellen Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden, es genügt die allgemeinen Überwachungsmaßnahmen durchzuführen.

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 5-10 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

Da die Bauten im funktionellen Zusammenhang (Badeteich, Gerätegebäude, Neu- und Anbau für weitere Unterbringungsmöglichkeiten) zur bestehenden Bebauung des Landhauses Rössle stehen und nur in engem räumlichen Bezug sinnvoll sind, wurden Alternativen nicht geprüft.

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 beim Bau der Straßen, Gebäude und Anschlüsse 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 Biotoptypenkartierung	Bewertung der Artenschutzfunktion, Lebensraumfunktion und Biotopverbundfunktion
Boden	
Daten der Reichsbodenschätzung, Geologische Grundlagendaten, Landschaftsplan	Bewertung der Bodenfunktionen gemäß BodSchG: natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für natürliche Vegetation
Wasser	
Geologische Grundlagendaten, Biotoptypenkartierung, Landschaftsplan	Bewertung der Funktion der Oberflächengewässer, Abschätzung des Grundwasservorkommen, und Bewertung der Grundwasserneubildung
Klima / Luft	
klimatologische Grundlagendaten, Topographie des Geländes Landschaftsplan	Bewertung der lokalklimatischen Verhältnisse, der bioklimatischen Ausgleichsfunktion und Immissionsschutzfunktion
Mensch	
Ortsbegehung, Auswertung touristischer Karten, Führer, touristische Infrastruktur	Betrachtung der Aspekte Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit, Wohlbefinden
Landschaft	
Ortsbegehung, Landschaftsplan	Bewertung der Landschaftsbildes hinsichtlich Eigenart und Vielfalt
Kulturelle Güter und Sachgüter	
Ortsbegehung Landschaftsplan 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 2c3 beschriebene Monitoringkonzept.

3 c Zusammenfassung

Die erweiterte Bebauungsplanung des Landhauses Rössle in Veinau sieht vor, auf der Gesamthofffläche von 2,5 ha Umfang im Bereich von Baufenstern Erweiterungsbauten zu errichten und zeitgleich im Grünbereich der Hofffläche Nutzungsextensivierungen durchzuführen.

Bei Umsetzung der Planung des Bauvorhabens wird von keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgegangen, sofern Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung realisiert werden.

3 d Quellen, Literatur

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE & GEOLOGISCHE LANDESÄMTER DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND (Hrsg.) (1982): Bodenkundliche Kartieranleitung. – 3. Auflage, Hannover,

KÜPFER, C. (2005): Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in die Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. – Abgestimmte Fassung Oktober 2005 der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU), Karlsruhe,

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ (LfU) (2003): Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2006): Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. – 1. Auflage, Arbeitshilfe des Umweltministerium Baden-Württemberg, Stuttgart.