WILLSTÄTT
Natürlich. Charmant. Lebendig.

GEMEINDE WILLSTÄTT

Textbaustein Umweltbericht

zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Krummacker"

und Bebauungsplan "Krummacker I"

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Textbaustein Umweltbericht zur FNP-Änderung "Einzelhandel Krummacker" und "Krummacker I"

Projekt-Nr.

1916-4

Bearbeiter

M. Sc. Geoökologin L. Hodapp

Interne Prüfung: UH 210507

Datum

03.03.2022

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Umweltbericht 1

1.1. Beschreibung und Bewertung des FNP-Änderungsbereiches 2

1.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung 8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Gebiet der FNP-Änderung im Bereich Krummacker (rot markiert). 2

Abb. 2: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit eingezeichnetem Geltungsbereich (rot) 3

Abb. 3: Planung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Krummacker“.....3

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Steckbrief Umweltprüfung zur 3. punktuellen FNP-Änderung. 4

1. Umweltbericht

Die Gemeinde Willstätt beabsichtigt eine Wohnbauflächenerweiterung für Einfamilienhäuser sowie eine Ausweisung von Gewerbeflächen. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist in seiner geltenden Fassung von 09/2005 innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Einzelhandel Krummacker" und für den Bebauungsplan "Krummacker I" den Großteil der Fläche bereits als geplante Wohnbaufläche aus. Der Südteil des Plangebietes ist als „geplante gewerbliche Baufläche“ und „Gewerbefläche“ gekennzeichnet. Im Plangebiet sind aber auch Flächen als „Grünfläche“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die aktuelle Planung sieht vor, eine Sondergebietsfläche für den Einzelhandel auszuweisen. Außerdem werden Wohnbauflächen und Gewerbeflächen neu angepasst. Die in der Gebietsmitte im FNP dargestellte Grünfläche soll umgelegt werden. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zu Wohnbauflächen, siehe Abb. 3.

Die Änderungsverpflichtung entsteht, da die neu aufzustellenden Bebauungspläne nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Bei einer Änderung von Bauleitplänen sind entsprechend § 1 Abs. 6 (7) BauGB die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Dazu ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die bhm Planungsgesellschaft mbH wurde von der Gemeinde Willstätt beauftragt, diesen Umweltbericht zu erstellen.

Die im Folgenden gemachten Angaben zu den Schutzgütern wurden folgenden Quellen entnommen:

- Luftbilder
- Bodenkarte Baden-Württemberg (LGRB, 2021)
- digitale geologische Daten sowie digitale Bodendaten (GIS-Dateien) (LGRB, 2011)
- Naturraumsteckbriefe (LUBW, 2021)
- Natura 2000 Vorprüfung für das Baugebiet „Krummacker“ (bhm, 2019)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Baugebiet „Krummacker“ (bhm, 2020)

1.1. Beschreibung und Bewertung des FNP-Änderungsbereiches

Der von der Planänderung betroffene Bereich ist in Abb. 1 dargestellt.

Abb. 1: Gebiet der FNP-Änderung im Bereich Krummacker (rot markiert).

Für das Flächennutzungsplanverfahren „Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Willstätt Bereich Krummacker“ können die Umweltprüfung und artenschutzfachlichen Untersuchungen aus den Bebauungsplanverfahren" Einzelhandel Krummacker" und „Krummacker I“ herangezogen werden.

Die Bewertung des Untersuchungsgebietes für das jeweilige Schutzgut erfolgt auf der FNP-Ebene in den Abstufungen untergeordnete / allgemeine / besondere Bedeutung. Der tatsächliche Zustand vor Ort (überwiegend landwirtschaftliche Nutzung) weicht von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes im Plangebiet ab, da diese noch nicht umgesetzt sind. Die schutzgutbezogene Zustandsbeschreibung und -bewertung ist auf den geltenden Flächennutzungsplan auszurichten, siehe Abb. 2.

Es erfolgt eine tabellarische Prüfung (Tab. 1) der durch die FNP-Änderung gegenüber dem derzeit geltenden Rechtszustand zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des BauGB (§ 1 Abs. 6 [7]), siehe Abb. 3.

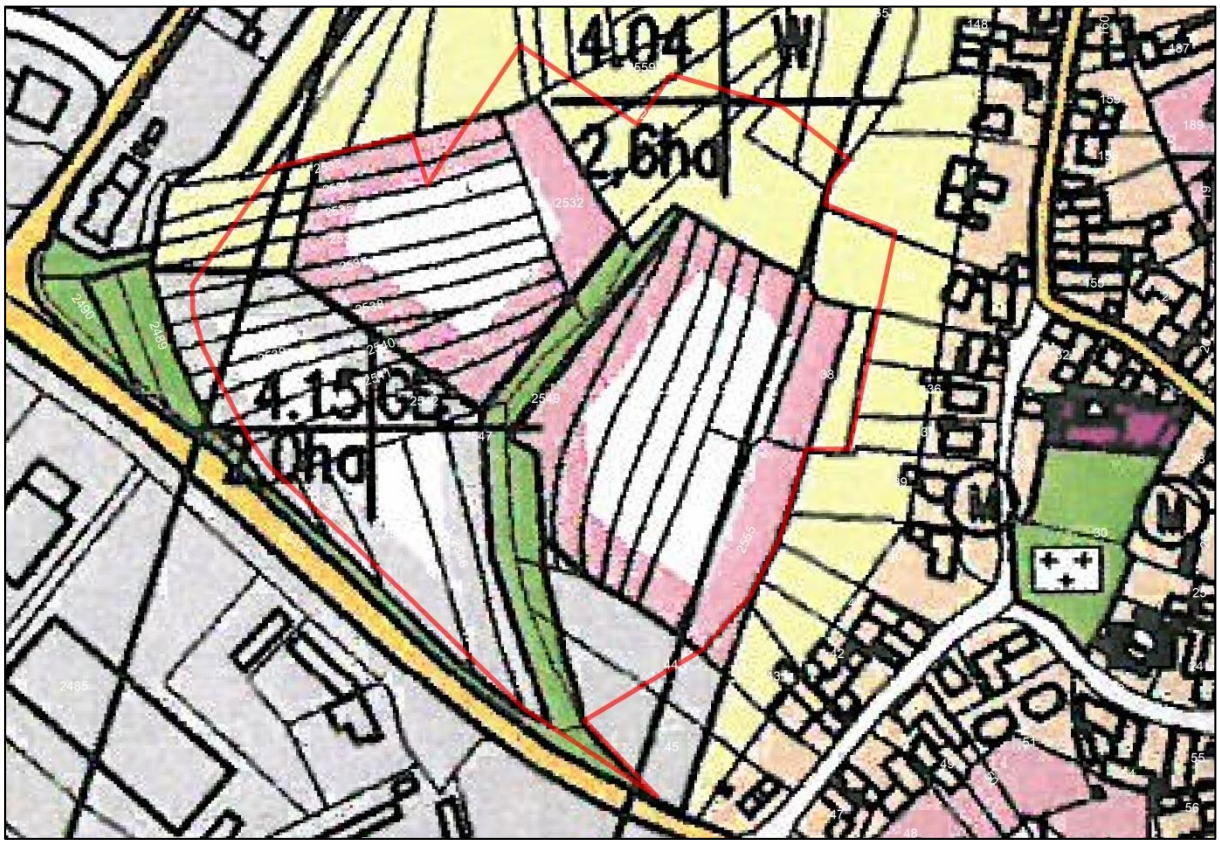

Abb. 2: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit eingezeichnetem Geltungsbereich (rot)

Abb. 3: Planung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Krummacker“

Tab. 1: Steckbrief Umweltprüfung zur 3. punktuellen FNP-Änderung.

Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Willstätt im Bereich Krummacker	
Lage der FNP-Änderung	Der geplante Geltungsbereich liegt im Osten der Gemeinde Willstätt im Ortsteil Sand. Im nördlichen sowie im westlichen Teil grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Westen schließt sich ein Gewerbegebiet an. Im Osten grenzt ein Wohngebiet und im Süden die Obere Landstraße an. Das Untersuchungsgebiet selbst wird größtenteils als Acker bzw. Grünland landwirtschaftlich genutzt.
Schutzgebiete	Das FFH-Gebiet 7413-341 „Östliches Hanauer Land“ liegt nordwestlich des Untersuchungsgebietes. Das nächste Vogelschutzgebiet liegt über 1 km südöstlich des Untersuchungsgebietes. Aufgrund der räumlichen Nähe zum FFH-Gebiet bzw. möglicher funktionaler Beziehungen zum Vogelschutzgebiet (Nahrungsgebiet) wurde eine Natura 2000 Vorprüfung angefertigt. Diese überprüft, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der vorgenannten Gebiete durch die Bebauungsplanung auszuschließen sind. Die Ergebnisse sind der Natura 2000 Vorprüfung zu entnehmen. Weitere Schutzgebiete und –objekte wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Wasserschutzgebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmäler etc. sind durch die Planung nicht betroffen.
Regionalplan	Im Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) ist der größte Teil der Planfläche als „Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1“ gekennzeichnet. Nur ein kleiner Streifen am östlichen Randbereich ist als „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ ausgewiesen. Die Aussage des Regionalplanes entspricht somit im Wesentlichen nicht der künftigen Nutzung der Planung. Für die geplante bauliche Entwicklung in einer landwirtschaftlichen Vorrangflur bestehen erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Begründung im Bebauungsplan.
Bauleitplanung	Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Willstätt sind die Flächen im Planbereich nördlich der Landesstraße 90 und östlich der Sander Straße als Gewerbe- beziehungsweise Wohnbaufläche dargestellt. Dazwischen verläuft eine Grünfläche entlang des bestehenden Gewässers "Lossenfeldgraben". Für die geplante Gebietsentwicklung ist die vorliegende FNP-Änderung mit einer vorbereitenden Neuordnung der Bau- und Grünflächen erforderlich. Auf dieser Grundlage sind verbindliche Bebauungspläne aufzustellen.
Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Die schutzgutbezogenen Aussagen sind auf den derzeit geltenden FNP bezogen.)	
Mensch	Ein großer Teil des Plangebietes ist im FNP als Wohngebiet dargestellt. Diese Gebiete grenzen im Norden, Westen und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden grenzen die Wohnflächen an Gewerbegebiete. Die zwei Wohngebiete werden durch eine Grünfläche getrennt. Mit diesen FNP-Darstellungen hat das Plangebiet eine allgemeine bis hohe Bedeutung für die Funktion „Wohnen“. Die Erholungsfunktion der Fläche ist aber als gering einzuschätzen, da für das Gebiet ein hoher Bebauungsgrad mit einem großen Gewerbeflächenanteil vorgesehen ist. Durch die im geltenden FNP vorgesehene gewerbliche Nutzung hat das

Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Willstätt im Bereich Krummacker	
	Plangebiet eine hohe Bedeutung für die Funktionen „Arbeit“. Der Fläche wird somit eine allgemeine bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch zugeschrieben.
Boden	Mit der Darstellung im geltenden FNP ist ein hohes Maß an Bodenversiegelung oder Überbauung verbunden. Die Böden der derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und des Grünzuges sind durch Schadstoffimmissionen aus Verkehr und Intensivlandwirtschaft vorbelastet. Der Fläche wird für die im geltenden FNP dargestellte Nutzung somit eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Boden zugeschrieben.
Wasser	Der Lossenfeldgraben verläuft durch das Plangebiet. Ein Merkmal, das Flächen von besonderer Bedeutung ausweist, ist die Abgrenzung von Trinkwasserschutzgebieten. Ein Wasserschutzgebiet ist im Planbereich und dessen Umfeld nicht ausgewiesen. Hinsichtlich relevanter Funktionen des Grundwassers bestehen enge Wechselbeziehungen zum Schutzgut Boden. Wichtiger Parameter für die Funktionen „Grundwasserdargebot“ und „-neubildung“ sowie zur Beurteilung der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist die Durchlässigkeit der Grundwasserüberdeckung. Mit der Darstellung von Bauflächen im geltenden FNP ist ein hohes Maß an Bodenversiegelung oder Überbauung verbunden und der Beitrag des Plangebietes an den vorgenannten Funktionen des Schutzgutes Wasser untergeordnet.
Klima und Luft	Auf das Großklima sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten. Das im geltenden FNP bereits überwiegend als Bauflächen dargestellte Plangebiet ist den thermischen Belastungsflächen (Gewerbeflächen und Wohngebiete) zuzuordnen und damit von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Der aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigste Bereich ist die das Plangebiet querende Grünfläche am Lossenfeldgraben. Die im geltenden FNP als Bauflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellten Bereiche sind als Ackerflächen und Biotoptypen der Infrastruktur und Siedlungsbereiche von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne ist – ausgehend vom aktuellen tatsächlichen Gebietszustand - der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Aufgrund des aktuell vorhandenen Habitatpotenzials für Offenlandarten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (bhm, 2020).
Landschaft	Bezüglich des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens stellen das im geltenden FNP dargestellt Gewerbegebiet sowie die Obere Landstraße Faktoren dar, die das Schutzgut Landschaft im Betrachtungsraum vorbelasten. Das Untersuchungsgebiet ist von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.
Kultur und sonstige Sachgüter	Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf Kulturgüter oder hier zu behandelnde relevante Sachgüter.

Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Willstätt im Bereich Krummacker	
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	
Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen nördlich der Landesstraße 90 und östlich der Sander Straße bereits als Gewerbe- beziehungsweise Wohnbaufläche dargestellt. Dazwischen verläuft eine Grünfläche entlang des bestehenden Gewässers "Lossenfeldgraben". Mit der 3. FNP-Änderung sind im Wesentlichen eine Anpassung der Gebiete sowie der Ausweisung einer Sondergebietsfläche für Einzelhandel auf Gewerbe- bzw. Wohnbaufläche verbunden. Aus dieser städtebaulichen Neuordnung innerhalb des Geltungsbereiches werden sich für die Schutzgüter keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem derzeit geltenden Rechtszustand ergeben. Davon ausgenommen sind die landwirtschaftlichen Flächen im Norden zu betrachten, für die die FNP-Änderung eine erstmalige Flächeninanspruchnahme für eine zukünftige Bebauung darstellt. Bei Nichtdurchführung der Planung behält dieser Bereich weiter seine natürlichen Bodenfunktionen und seine Funktionen im Wasserhaushalt und kann die Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere erfüllen. Bei Umsetzung der Planung werden in diesem Teil des Plangebietes die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt erheblich beeinträchtigt.	
Wirkungsprognose und Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	
Mensch	Die punktuelle FNP-Änderung führt zu keiner grundlegenden Änderung der Situation gem. dem geltenden FNP hinsichtlich Gesundheit und Wohlbefinden. Hinweise auf geeignete Vermeidungsmaßnahmen im B-Plan: - Lärmschutz (v.a. während der Bauphase, aber auch beim Betrieb des Marktes und anderer gewerblicher Nutzungen)
Böden	Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die punktuelle Änderung in den im geltenden FNP bereits als Bauflächen dargestellten Bereichen nicht über das derzeit geltende Maß hinausgehend verändert. Die landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Plangebiets werden durch die geplante Darstellung als Wohngebietsfläche beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen im Bereich versiegelter oder überbauter Flächen vollständig verloren. Eine weitergehende Untersuchung sowie Kompensation der Bodenfunktionen ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten. Hinweise auf geeignete Vermeidungsmaßnahmen im B-Plan: - Bodenschutz (v.a. während der Bauphase) - versickerungsfähige Oberflächen
Wasser	Der Funktionen des FNP-Änderungsbereiches im Wasserhaushalt werden durch die punktuelle Änderung des FNP bei bereits überplanten Flächen nicht über das derzeit geltende Maß hinausgehend verändert. Die landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Plangebiets werden durch die Ausweisung zu Wohngebietsfläche beeinträchtigt. Die Aufnahme von Oberflächenwasser und damit die Grundwasserneubildungsrate sind im Bereich von teil- bzw. vollversiegelten Böden beeinträchtigt. Hinweise auf geeignete Vermeidungsmaßnahmen im B-Plan: - Grundwasserschutz (v.a. während der Bauphase) - versickerungsfähige Oberflächen

Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Willstätt im Bereich Krummacker	
	- Vermeidung von der Witterung ausgesetzten Dachflächen mit Oberflächen aus Metall
Klima und Luft	Die lokalklimatische Ausgleichsfunktion des FNP-Änderungsbereiches wird durch die punktuelle Änderung des FNP mit einer städtebaulichen Neuordnung der baulichen Nutzung nicht über das derzeit geltende Maß hinausgehend verändert. Hinweise auf geeignete Vermeidungsmaßnahmen im B-Plan: - klimawirksame Durchgrünung der Baugebiete - Regenwasserversickerung, versickerungsfähige Oberflächen - Stellplatzbegrünung, Fassadenanstriche und Dacheindeckungen mit geringer Albedo
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Durch die städtebauliche Neuordnung der vorgesehenen Bebauung ergeben sich innerhalb der bereits im geltenden FNP als Bauflächen überplanten Bereiche keine grundsätzlichen Veränderungen. Die erstmalige Darstellung von Bauflächen im bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich im Norden ist mit einer Beeinträchtigung von Pflanzen, Tieren und biologischer Vielfalt verbunden. Eine weitergehende Untersuchung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durchzuführen. Hinweise auf geeignete Vermeidungsmaßnahmen im B-Plan: - Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen - Insektenfreundliche, bedarfsgesteuerte Außenbeleuchtung
Landschaft	Das Landschaftsbild wird durch die städtebauliche Neuordnung der vorgesehenen Bebauung nicht über das derzeit geltende Maß hinausgehend verändert.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf Kulturgüter oder hier zu behandelnde relevante Sachgüter.
Wechselwirkungen	Mit Veränderungen der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist durch die FNP-Änderung nicht zu rechnen.
<u>Eingriffsbeurteilung:</u> Für die geprüften Schutzgüter Boden, Wasser sowie für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind durch die punktuelle Änderung des FNP Beeinträchtigung nicht auszuschließen. Für die anderen geprüften Schutzgüter ist durch die punktuelle Änderung des FNP keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Verbote) zu berücksichtigen. Es ist natur- und artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf zu erwarten.	

Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Willstätt im Bereich Krummacker
Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren: Besondere technische Verfahren wurden nicht angewendet.
Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind: Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.
Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 3.b zu §2 Abs. 4 und §2a Bau GB): Maßnahmen zur Überwachung sind im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens nicht notwendig.

1.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Willstätt im Bereich „Krummacker“ sieht eine städtebauliche Neuordnung der Bauflächen im Bereich Krummacker vor: Es soll eine Sondergebietsfläche für den Einzelhandel dargestellt werden. Außerdem werden Wohnbauflächen und Gewerbeflächen neu angepasst. Die durch das Gebiet führende Grünfläche am Lossenfeldgraben soll verlegt werden. Die Flächen für die Landwirtschaft im Norden werden zu Wohnbauflächen umgewandelt.

Dazu wurde nach den Vorgaben des BauGB ein Umweltbericht für die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung erstellt.

Die durchgeführte Umweltprüfung der Schutzgüter ergab, dass durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Vergleich zu den derzeitigen Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser sowie für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu erwarten sind. Dies trifft vor allem auf die landwirtschaftlichen Flächen im Norden zu, die erstmalig als (Wohn-)Baufläche im FNP dargestellt werden soll. Für die anderen geprüften Schutzgüter ist durch die punktuelle Änderung des FNP keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Verbote) in einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen. Es ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung natur- und artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf zu erwarten.