

Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 15.04.2011

Bebauungsplan „Sondergebiet Römerstraße 34“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 03.03-1/2, in Leonberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	3
2.3	Verkehrsanbindung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	4
2.5	Baugrund, Altlasten	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bestehende Bebauungspläne	5
3.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	6
4	PLANERISCHE KONZEPTION	6
4.1	Bebauung und Nutzung	6
4.2	Erschließung	6
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	10
5.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	10
5.5	Verkehrsflächen	10
5.6	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
5.7	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	11
5.8	Kennzeichnung von mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen	12
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
6.2	Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen	13
6.3	Weitere Festsetzungen	13
7	UMWELTBELANGE	13
7.1	Umweltbericht	13
7.2	Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht	13
8	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	13
9	BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG	14
10	FACHGUTACHTEN	14
11	ANLAGEN	14

1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Für das gegenwärtig untergenutzte Grundstück der ehemaligen Variomatic Werkzeugmaschinen GmbH sowie Teile des Grundstücks des westlich angrenzenden Möbelhauses Hofmeister ist eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen.

Für die zukünftige Nutzung des Plangebietes wurde eine bauliche Konzeption entwickelt, die die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Kaufland“ vorsieht. Dabei ist vorgesehen, den bisherigen, in der Maybachstraße ansässigen Einzelhandelsbetrieb „Handelshof“ an den neuen Standort zu verlagern und zu erweitern. Bedingt durch die Größe des großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für diesen Bereich nach § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Umsetzung der beabsichtigten Nutzungsplanungsrechtlich gesichert werden.

1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Städtebauliche Neuordnung einer untergenutzten Gewerbefläche,
- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel,
- Sicherung und Verbesserung der Versorgung der Leonberger Bevölkerung,
- Stärkung der zentralen Handelsachse entlang der Römerstraße,
- Städtebauliche Aufwertung durch die Schaffung eines klar gegliederten Neubaus entlang der Römerstraße.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Sondergebiet Römerstraße 34“ befindet sich im Westen der Kernstadt Leonbergs an der Römerstraße und umfasst ca. 1,9 ha. Es beinhaltet das gesamte Grundstück Römerstraße 34 sowie Teilflächen des Grundstücks Poststraße 70. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den Nordrand der Römerstraße

im Osten: durch das Flurstück 2409/19 (Römerstraße 36, Max-Eyth-Straße 4-18) sowie die sich im Südosten befindende Garagenanlage (Flst.-Nr. 2409/12-19)

im Süden: durch die Max-Eyth-Straße

im Westen: durch das Gebäude des Möbelhauses Hofmeister auf dem Flurstück 2372 (Poststraße 70)

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

2.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist mit den Gebäuden der ehemaligen Variomatic Werkzeugmaschinen GmbH bebaut. Diese werden gegenwärtig teilweise als Lagerflächen genutzt.

Weiter befindet sich ein Lagergebäude des im Westen angrenzenden Möbelhauses Hofmeister im Plangebiet. Dieses wird von der Römerstraße aus über die Hofflächen der ehemaligen Variomatic Werkzeugmaschinen GmbH angefahren. Im Südosten befinden sich Kundenparkplätze des Möbelhauses.

Durch die vorhandene großflächige Überbauung und die ausgedehnten Hof- und Erschließungsflächen ist ein hoher Versiegelungsgrad im Bestand vorhanden.

Im Osten und Süden ist das Plangebiet durch schmalen Heckenbewuchs und im Norden entlang der Römerstraße durch eine Wiesenfläche eingegrünt.

Innerhalb des Verkehrsgrüns auf der Südseite der Römerstraße befinden sich insgesamt 6 Einzelbäume im Bestand.

2.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Die Umgebung des Plangebiets weist entlang der Römerstraße großflächige Geschäftsnutzungen aus, während in der südlichen und östlichen Nachbarschaft kleinstrukturierte Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung dominiert.

2.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist im Bestand von der Römerstraße über 2 Zufahrten erschlossen. Aus östlicher Richtung kommend ist für die Zufahrt an der Westgrenze des Plangebiets eine Linksabbiegespur eingerichtet.

Entlang der Römerstraße sind beidseits sowohl ein Fuß- als auch Radweg vorhanden. Der Verkehrsraum ist darüber hinaus durch Verkehrsgrün gegliedert.

Auf der Römerstraße sind westlich des Plangebietes vor dem Möbelhaus Hofmeister beidseitig Bushaltestellen vorhanden.

Nahe des Abzweigs der Steinbeisstraße befindet sich ein Fußgängerübergang über die Römerstraße.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert.

2.4.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert.

2.5 Baugrund, Altlasten

Die Grundstücke des Firmengeländes der ehemaligen Variomatic Werkzeugmaschinen GmbH sowie des Möbelhauses Hofmeister wurden bereits in den achtziger und neunziger Jahren auf mögliche Altlasten untersucht.

Im Jahr 2006 wurde das Grundstück der ehemaligen Variomatic Werkzeugmaschinen GmbH erneut umfassend hinsichtlich möglicher Belastungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers untersucht.

Diese Untersuchung, gefertigt durch das Ingenieurbüro Kramm im April 2006, formuliert

folgende Ergebnisse bzw. Empfehlungen:

Das Grundstück der Variomatic Werkzeugmaschinen GmbH wurde umfassend untersucht. Das Untersuchungsprogramm wurde zwischen dem unterzeichnenden Ingenieurbüro und dem Gutachter des Kaufinteressenten erörtert und abgestimmt.

Die Erkundung zahlreicher Verdachtsflächen ergab keine Hinweise auf schädliche Veränderungen im Boden. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Grundwasserunreinigung im Bereich des Brunnens B2 aus dem Untersuchungsgebiet gespeist wird. Seitens des Unterzeichners wird eine Quelle des Schadens im Anstrom des Grundstücks angenommen.

Im Zuge des Abbruches sollte aber zwingend auf mögliche Veränderungen des Bodens im Bereich von Verdachtsflächen geachtet werden. In diesem Zusammenhang wird noch mal auf den geringfügigen Mineralölschaden im Wasser des Pegels P10 hingewiesen. Es ist nicht grundsätzlich auszuschließen, dass dieser seine Ursache auch in einem lokalen Schadensereignis finden kann, welches im Zuge der sachgerechten Untersuchungen nicht entdeckt worden ist. Hierbei kann es sich allenfalls um einen kleinen beschränkten Bereich handeln, der im Zuge der Entsiegelung der Fläche bzw. des Abbruchs auffällig werden könnte.

In diesem Fall muss der Schaden gutachterlich bewertet werden und eine sachgerechte Auskofferung erfolgen.

Das Grundstück ist umfassend und ausreichend untersucht worden. Dabei wurden keine Schadstoffe im Boden festgestellt. Die Erfordernis weiterer Untersuchungsmaßnahmen oder gar ein Handlungsbedarf zur Sanierung lässt sich aus den Untersuchungsergebnissen nicht ableiten. Eine abschließende Bewertung der Sachlage obliegt aber den zuständigen Behörden.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan von 2009 ist das Plangebiet als bestehende größere Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

Weiter befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Standorts für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, der sich von der historischen Altstadt bis zum neuen Stadtzentrum und bis zum Bahnhof (einschließlich der westlich unmittelbar angrenzenden Flächen) erstreckt. Damit entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des Regionalplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten seither der Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel - Änderung im

Bereich Hindenburg- / Römer- / May-Eyth-Straße“, in Kraft getreten am 25.01.1980, - für das Baugrundstück Römerstraße 34 setzt dieser Bebauungsplan ein Gewerbegebiet mit GRZ 0,8 und GFZ 2,0 fest - und der Bebauungsplan „Sondergebiet an der Römerstraße“, in Kraft getreten am 15.05.1987, der für den südwestlichen Teilbereich an der Max-Eyth-Straße ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Einrichtungsgegenstände“ mit GRZ 0,8 und GFZ 2,0 festsetzt.

3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Auf die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums vom 11. Juni 2002 wird hingewiesen.

4 PLANERISCHE KONZEPTION

4.1 Bebauung und Nutzung

Für das Baugrundstück Römerstraße 34 ist die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorgesehen.

Geplant ist die Errichtung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs Kaufland in einem überwiegend eingeschossigen Baukörper mit Parkierungsflächen auf den Dachflächen des Marktes.

Der geplante Markt weist im Erdgeschoß eine Verkaufsfläche von ca. 4.500 m² auf, die im Osten und Süden durch Lager- und Anlieferflächen ergänzt wird.

Auf dem Dach des Neubaus sind ca. 270 Kundenparkplätze und Mitarbeiterparkplätze geplant.

Das Bauwerk wird im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze mit seiner Auffahrts- und Abfahrtsrampe zur Parkierungsanlage eng an das in der Nachbarschaft bestehende Bauwerk des Möbelhauses Hofmeister angeschlossen.

Das bestehende Lagergebäude des Möbelhauses wird erhalten und erweitert.

4.2 Erschließung

Die Kundeneingänge des Einkaufsmarktes befinden sich an der Römerstraße, ebenso die getrennten Zufahrten für den Andienungs- und Kundenverkehr.

Bedingt durch die Zunahme des durch das Bauvorhaben verursachten Verkehrs ist in der Römerstraße eine zusätzliche Rechtsabbiegespur für die Kundenparkierung geplant, die vorhandene Linksabbiegespur wird verlängert und die Zufahrten zum Kundenparkplatz werden mit einer Signalanlage versehen.

Der vorhandene Knotenpunkt „Römer- / Post- / Steinbeisstraße“ wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Römer- / Bahnhofstraße - 1. Änderung Sondergebiet“ als Kreisverkehrsplatz planungsrechtlich gesichert, so dass die Voraussetzungen für einen funktionsgerechten Betrieb dieser Kreuzung geschaffen sind.

Die Anlieferzone des Einkaufsmarkts befindet sich im Bereich der Südostecke des Plangebiets. Unmittelbar angrenzend ist die neue Anlieferung für das benachbarte Möbelhaus Hofmeister geplant. Eine gemeinsame Zufahrt ist von der Römerstraße aus vorgesehen. Nach Westen in Richtung Poststraße wird über das Nachbargrundstück Möbelhaus Hofmeister eine separate LKW-Umfahrt/Ausfahrt eingerichtet.

Bezüglich der Verkehrserschließung des geplanten Markts wurde durch das Büro MAP (Prof. Maurmaier und Partner) die Verkehrsuntersuchung „Kaufland SB-Warenhaus Römerstraße“ vorgelegt.

Diese Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die westliche Römerstraße verbindet die Stadtmitte mit dem Bahnhof, sie bindet das westlich gelegene Umland an die Stadtmitte an und sie erschließt das Gewerbegebiet Mühlpfad-Stiefel sowie großflächige Einzelhandelseinrichtungen im westlichen Teil der Straße. Im Netz des Leonberger Busverkehrs stellt die Römerstraße die wichtigste Spange überhaupt dar. Die derzeitige Verkehrsbelastung beträgt ca. 14.000 Kfz/24h an den Werktagen Montag - Freitag und ca. 12.600 Kfz/24 h an Samstagen.

Das von der Firma KAUF LAND geplante SB-Warenhaus wird in den Spitzenstunden des Einkaufens am Donnerstagabend und am Samstagvormittag jeweils ca. 660 Fahrten/h in der Summe der Zu- und Ausfahrt verursachen. In dieser für die Bemessung der Verkehrsanlage maßgebenden Zeit weist die Römerstraße eine Verkehrsbelastung von knapp 1.200 Kfz/h auf.

Für die Beurteilung der Verkehrserschließung sind weitere Faktoren wie die bereits vollzogene Erweiterung des benachbarten OBI-Baumarktes, die Nachnutzung der Grundstücke TÜV und Handelshof, die Fertigstellung der Autobahn-Anschlußstelle Leonberg-West sowie bei einer eher langfristigen Betrachtung die Planungen zur sogenannten Zwischenstadt mit dem Altstadtunnel zu berücksichtigen. Mit diesen Vorgaben wird die Verkehrsbelastung in der Römerstraße um ca. 23-24% bei kurz- bis mittelfristiger Betrachtung und um über 50% bei langfristiger Betrachtung zunehmen.

Die Berechnungen zur Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zeigen, dass die Zufahrt zum Kundenparkplatz KAUF LAND mit einer Signalanlage versehen sein muss und die Kreuzung Römerstraße / Poststraße / Steinbeisstraße nur als Kreisverkehrsplatz funktionsfähig betrieben werden kann.

Im Fall der kurz- bis mittelfristigen Betrachtung sind mit diesem System die Wartezeiten für Fußgänger und Kraftfahrer nur kurz und ohne weiteres zumutbar. Rückstaus aus den Knotenpunktszufahrten beeinflussen nur äußerst selten benachbarte Knotenpunkte. Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken, die Zufahrt KAUF LAND an der Römerstraße anzuschließen. Die Führung der Fußgänger und Radfahrer entlang der Römerstraße bedarf jedoch einer detaillierten Betrachtung und besonderes Augenmerk.

Bei langfristiger Betrachtung, insbesondere unter Einbeziehung einer deutlichen Verkehrszunahme der Römerstraße durch den noch nicht festgelegten Altstadtunnel kommt dieses Knotenpunktsystem jedoch an die Grenze seiner Leistungsfähigkeit. Die Wartezeiten für die Kraftfahrer bei der Einfahrt in den Kreisverkehrsplatz Römerstraße / Poststraße / Steinbeisstraße werden vor allem an Samstagen recht lange und erreichen kaum noch akzeptable Werte. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsteilnehmer auf andere Routen ausweichen werden. Durch Rückstaus in der Römerstraße wird vor allem die Ausfahrt aus dem Kundenparkplatz KAUF LAND beeinträchtigt sein. Die Planungen zum Altstadtunnel müssen deshalb die begrenzte Aufnahmefähigkeit der Römerstraße berücksichtigen.

Im Einzelnen wird auf die „Verkehrsuntersuchung Kaufland SB-Warenhaus Römerstraße“ des Büros MAP (Prof. Maurmaier und Partner) vom Juni 2007 verwiesen.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die „Einzelhandelskonzeption für die Große Kreisstadt Leonberg“ der CIMA-Stadtmarketing GmbH aus dem Jahr 2003 beschreibt die Standortlage westliche Römerstraße als traditionelle Handelslage für großflächige Betriebe in Leonberg, wobei der Schwerpunkt auf den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten und auf der Grundversorgung mit der Zielgruppe „Kofferraumkunden“ (z.B. Verbrauchermarkt) liegt. Dieser Bereich besitzt aufgrund der räumlichen Nähe zur Stadtmitte als städtebaulich teilintegrierte Standortlage auch für die künftige Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen mit geringer Innenstadtrelevanz die höchste Standortpriorität.

Der Bereich westliche Römerstraße stellt aufgrund seiner bestehenden Nutzungsstruktur und seiner Lage im Stadtgebiet im Sinne einer Funktionsteilung mit den zentralen innerstädtischen Einkaufslagen die erste Standortpräferenz für Handelsnutzungen, die flächenbezogen nur schwer integrierbar sind, dar. Ausdrücklich führt das Gutachten für diesen Standort den Betriebstyp SB-Warenhaus / Verbrauchermarkt / Lebensmitteldiscountmarkt an.

Die geplante Neuordnung der derzeit weniger intensiv genutzten Flächen des Plangebiets soll zu einer städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung im Bereich westliche Römerstraße beitragen.

Die Festsetzung der Bauflächen des Plangebiets als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO steht im Einklang mit den Ergebnissen dieser Untersuchung. Weiter entspricht sie dem gewünschten Charakter des Gebiets und seiner geplanten Nutzung, da die Verkaufsflächen die Schwelle von 800 m² deutlich überschreiten.

Die Zulässigkeit wird auf einen Einzelhandelsbetrieb des Lebensmittelgewerbes beschränkt. Dies entspricht dem Ziel einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in Leonberg.

Bezüglich der Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche auf 4.500 m² wurden die Ergebnisse der Markt- und Verträglichkeitsanalyse der CIMA vom März 2011 herangezogen. Dies gilt auch für die über das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel hinausgehende Zulässigkeit von weiteren (Rand-)Sortimenten mit einer entsprechenden Verkaufsflächenbegrenzung sowie für die maximal zulässige Verkaufsflächengröße für Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen zwischen Ein- und Ausgang und der Kassenzone.

Durch die Einhaltung dieser Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass bezüglich der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eine Verletzung des Kongruenzgebotes nicht gegeben ist, das Beeinträchtigungsverbot nicht berührt und das Integrationsangebot eingehalten wird. Negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen werden somit vermieden. Den Anforderungen des Lebensmitteleinzelhandels hinsichtlich Randsortiment, Aktionsware sowie Shopzone wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Darüber hinaus gewährleistet die Verkaufsflächenbegrenzung, dass auch nach Realisierung des geplanten Vorhabens für das restliche Stadtgebiet und insbesondere für das Stadtumbaugebiet ein ausreichendes Verkaufsflächenpotential zur Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarkts / Großen Supermarkts verbleibt.

Im Einzelnen kommt die Markt- und Verträglichkeitsanalyse bei der Beurteilung der mög-

lichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der beabsichtigten Verlagerung und Erweiterung des in der Maybachstraße bestehenden Lebensmittelmarkts in die Römerstraße, die mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche von gegenwärtig ca. 1.500 m² auf künftig 4.500 m² verbunden sind, auf folgende Ergebnisse:

*Eine Ausweitung des Einzugsgebietes wird auch im Fall der Erweiterung nicht stattfinden, da aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation „natürliche“ Grenzen der möglichen Marktdurchdringung vorhanden sind (Hinweis auf Überlagerung bzw. Begrenzung des Marktgebietes durch das Angebot in Weil der Stadt und Gerlingen). Der Umsatzanteil durch Kunden von außerhalb des Mittelbereiches der Stadt Leonberg bzw. auch von außerhalb des Nahbereiches Leonberg wird auch nach der Erweiterung unter 30% liegen. Eine Verletzung des **Kongruenzgebotes** ist damit nicht vorhanden.*

*Die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den bestehenden Anbietern im Food-Bereich sowie im Non-Food-Bereich sowohl für das Mittelzentrum Leonberg selbst als auch für die Kommunen liegen innerhalb des Mittelbereichs und angrenzend unterhalb der 10%-Marke, ab welcher lt. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg von negativen städtebaulichen Auswirkungen und einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungskerne gerechnet werden kann. Eine Verletzung des **Beeinträchtigungsverbotes** findet durch die geplante Erweiterung des Kaufland-Verbrauchermarktes nicht statt.*

*Die zukünftige Standortlage des Kaufland-Verbrauchermarktes an der Römerstraße befindet sich im regionalplanerisch abgegrenzten Standortbereich für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte. Das städtebauliche **Integrationsgebot** wird damit eingehalten.*

Die mit der geplanten Verlagerung verbundene Erweiterung des Verbrauchermarktes der Fa. Kaufland ist unter betrieblichen Gesichtspunkten als Standortsicherungsmaßnahme zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit einzustufen. Für das Angebotsspektrum in der Gesamtstadt Leonberg ist mit der Erweiterungsmaßnahme auch eine quantitative und qualitative Aufwertung der Verkaufsflächenausstattung im Food-Bereich verbunden, welche zu einer Stärkung bzw. Stabilisierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Leonberg beiträgt.

Im Einzelnen wird auf die „Markt- und Verträglichkeitsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Verbrauchermarktes der Fa. Kaufland in der Stadt Leonberg“ der CIMA vom März 2011 verwiesen.

Neben dem Einzelhandelsbetrieb des Lebensmittelgewerbes werden auch Lagerflächen für andere Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Dies trägt der bestehenden Lagernutzung innerhalb des Plangebiets durch das Möbelhaus Hofmeister Rechnung. Hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen ergeben sich hierdurch keine Veränderungen, so dass auch keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen resultieren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ergibt sich im Wesentlichen aus der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche und trägt den erforderlichen Größen des Marktgebäudes Rechnung.

Durch Anlieferflächen mit ihren Zufahrten und Ausfahrten werden zusätzlich weitere Bereiche des Baugrundstücks in Anspruch genommen. Deshalb wird für diese Anlagen eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 ermöglicht. Der Schwellenwert nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird dabei um 0,15 über-

schritten.

Die Höhenfestsetzungen dienen der Sicherung der städtebaulichen Einfügung des Marktgebäudes in den umgebenden baulichen Bestand. Mit den Höhenfestsetzungen für den südlichen Bereich des Plangebiets wird der topografischen Situation und der Bestandsnutzung Rechnung getragen. Mit der Festsetzung einer Gebäudehöhe als Mindestmaß wird das städtebaulich erforderliche Raumvolumen zur Römerstraße sichergestellt. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze entlang der Römerstraße um in Breite und Länge begrenzte Maße zur Errichtung einer Fluchttreppenanlage sowie von unterirdischen Gebäudeteilen ist aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht verträglich.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die im Sinne der offenen Bauweise die erforderlichen Gebäudelängen zulässt. Auf diese Weise wird den Anforderungen des Einzelhandels hinsichtlich der Gebäudegröße Rechnung getragen. Die geplanten Gebäudelängen sind städtebaulich im Verhältnis zur Umgebungsbebauung verträglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen festgesetzt, die - entsprechend der städtebaulichen Planung - den Einzelhandelsmarkt im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Römerstraße und den Anlieferbereich im südlichen Teil anordnen.

Mit der Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen werden eine einheitliche Anordnung der Gebäude innerhalb des Plangebiets sowie die gewollte Einfügung in die Umgebung sichergestellt.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung der Stellplatzflächen für das über dem Einkaufsmarkt befindliche Parkdeck trägt den Erfordernissen bezüglich der Parkierung Rechnung.

5.5 Verkehrsflächen

Den Anforderungen der verkehrlichen Erschließung bezüglich Parkierung und Anlieferung ist durch Festsetzung der Verkehrsflächen im Bereich Römerstraße, der Ein- und Ausfahrten kombiniert mit Zufahrtsverbot für die übrigen Gebietsflächen Rechnung getragen.

5.6 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bezüglich der Lärmimmissionen infolge des Kunden- und Anlieferverkehrs im Plangebiet wurde durch das Büro BS Ingenieure im Mai 2008 eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Diese wurde im April 2011 durch einen Nachtrag ergänzt, in dem die zwischenzeitlich erfolgte Verschiebung der LKW-Ausfahrt nach Süden berücksichtigt wurde.

Diese Gutachten kommen zum Ergebnis, dass zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm bei der umgebenden Wohnbebauung die folgenden Schutzmaßnahmen erforderlich sind:

- Unzulässigkeit für das Aus- und Einfahren von Fahrzeugen zum Parken und Anliefern im Zeitbereich nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr,
- Festlegung eines Mindestschalldämmmaßes bei den Außenwänden und Rolltoren des Anlieferbereichs,
- Festlegung der maximal zulässigen Schallabstrahlung der Haustechnik-Anlagen,

- Festsetzung von Lärmschutzwänden und Überdachungen im Bereich der Anlieferung und Parkierung zur Sicherstellung des notwendigen Schallschutzes.

Die Festsetzungen zu Lärmschutzwänden, Überdachungen und Einhausungen, zur Anlieferung und Parkierung sowie zur Haustechnik basieren auf den Anforderungen der schalltechnischen Untersuchungen und sind zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung zwingend erforderlich.

Auf die schalltechnische Untersuchung vom Mai 2008 und den Nachtrag vom April 2011 des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg wird verwiesen.

In einem weiteren Gutachten wurde untersucht, ob durch den künftigen Parkierungs- und Anlieferungsverkehr im Bereich der benachbarten Wohnbebauung unzulässige Luftschadstoffimmissionen entstehen können. Hierzu wurde eine Ausbreitungsrechnung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Die Berechnungen zeigen, dass sich die Immissionsbelastungen in der Umgebung des geplanten SB-Warenhauses bzw. des Parkdecks und insbesondere an den unmittelbar an der Bebauungsgrenze im Osten gelegenen Wohngebäuden im Vergleich zum Istzustand kaum ändern werden.

Die Kennwerte aller relevanten – in der 39. BimSchV limitierten Schadstoffe – liegen auch unter den veränderten Bedingungen des Neubaus des SB-Warenhauses und des zusätzlichen Parkierungs- und Andienungsverkehrs deutlich unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte.

Ausgehend von diesen Ergebnissen sind keine Maßnahmen zum Schutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen erforderlich.

Auf die Untersuchung der Luftschadstoffsituation vom April 2011 von Dr.Ing. Gross, Büro für Technische Messungen, Filderstadt wird verwiesen.

5.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Eine grünordnerische Bestandsaufnahme für das Plangebiet wurde erstellt:

Das Areal südlich der Römerstraße wurde von 1937 bis 1993 als Werkzeugfabrik und weitere 13 Jahre als kunststoffverarbeitender Betrieb genutzt (Emil Bammesberger Werkzeugfabrik 1937-1975, Variomatic Werkzeugfabrik 1975-1993, KS Kunststoff chemische Produkte Kunststoffverarbeitung 1981-1993). Die aktuelle Nutzung erfolgt als Möbellager des angrenzenden Möbelhauses Höffner sowie zu einem geringen Anteil durch Gewerbetreibende.

Ca. 90% der Flächen sind hier überbaut oder (teil-)versiegelt. Der Anteil an Grünflächen, überwiegend mit Ziergrün oder Spontanvegetation bestanden, ist entsprechend gering. Prägend ist eine Hainbuchen-Baumhecke, die im Süden eine Grünzäsur zu den Wohnhäusern des angrenzenden Mischgebietes darstellt.

Die Römerstraße innerhalb des Geltungsbereiches umfasst überwiegend versiegelte oder gepflasterte Verkehrsflächen. Ein geringer Flächenanteil wird von Verkehrsgrün eingenommen. Eine Reihe größerer Einzelbäume und zwei mächtige Kiefern in den Grünflächen prägen den Straßenraum der Römerstraße maßgeblich.

Im Zuge der Neuplanung sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine Eingrünung der Bebauung an den Rändern sowie eine innere Durchgrünung gewährleisten. Es sind folgende Maßnahmen zu nennen:

- Pflanzbindung zum Erhalt der Hainbuchen-Baumhecke an der südlichen Grundstücksgrenze,
- Pflanzgebote zur Begrünung der randlichen Grundstücksflächen,
- Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Römerstraße und entlang der östlichen Grundstücksgrenze,
- Fassadenbegrünung.

Als weitere Maßnahme ist die extensive Begrünung von Flachdächern zu nennen. Diese dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Entlastung der Kanalisation.

In verschiedenen Bereichen des Baufensters ist die Begrünung von Fassaden festgesetzt, da aufgrund der hier knapp bemessenen Freiflächen keine Eingrünung durch Gehölze möglich ist.

In einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind die prognostizierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das geplante Bauvorhaben verursacht werden, den zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe notwendigen Maßnahmen und Anforderungen gegenübergestellt.

Vorbelastung sowie ein Bündel grünordnerischer Maßnahmen führen dazu, dass kein bzw. bei einzelnen Schutzgütern nur ein geringes ökologisches Defizit durch das Vorhaben zu verzeichnen ist. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist sogar auf ein geringes Plus in der Bilanz hinzuweisen.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass aus fachlicher Sicht keine Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben verbleiben.

Auf den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs Ausgleichsbilanz sowie den Grünordnerischen Beitrag zum Bebauungsplan des Büros Prof. Schmid-Treiber-Partner vom April 2011 wird verwiesen.

5.8 Kennzeichnung von mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen

Das im Jahr 2006 gefertigte Gutachten zu möglichen Belastungen des Bodens stellt keine Belastungen und keinen Handlungsbedarf zur Sanierung für das Plangebiet fest.

Da Verunreinigungen des Bodens derzeit jedoch noch nicht absolut auszuschließen sind, wird das Plangebiet im Lageplan als mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Dachgestaltung

Die Vorschriften zur Dachform sollen eine städtebauliche Einfügung des Plangebiets in die Nachbarschaft bewirken. Auf diese Weise soll ein verträgliches Gesamtbild des Plangebiets gewährleistet werden.

6.1.2 Fassadengestaltung

Die Regelungen hinsichtlich der Fassadengestaltung erfolgen aus ortsgestalterischen Gründen zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbilds. Sie sind insbesondere aufgrund der exponierten Lage im Bereich Römerstraße erforderlich.

6.2 Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus ortsgestalterischen Gründen. Ziel ist die Sicherung einer städtebaulich geordneten Situation in der Römerstraße. Den Belangen des Einzelhandels hinsichtlich Außenwerbung wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Antenne zulässig. Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

6.3 Weitere Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Art und Höhe von Einfriedungen, zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen sowie zur Integration der Mülltonnenstandplätze in die Gebäude sind aus ortsgestalterischen Gründen erforderlich. Sie tragen sowohl der Lage des Plangebiets an der Römerstraße als auch der im Umfeld befindlichen Wohnnutzung Rechnung.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Umweltbericht

Auf den vollständigen Umweltbericht vom 15.04.2011 in der Anlage wird verwiesen.

7.2 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Auf die im Erläuterungsbericht des Grünordnerischen Beitrags zum Bebauungsplan 'Sondergebiet Römerstraße 34' aufgeführten Maßnahmen und die in den Umweltbericht vom 15.04.2011 integrierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird verwiesen.

8 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Sonstige Sondergebiete	1,52 ha	80,4 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,37 ha	19,6 %
Geltungsbereich des Planes	1,89 ha	100,0%

9 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen in der Römerstraße mit einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur werden von den Investoren des Einkaufsmarkts getragen.

10 FACHGUTACHTEN

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt:

- Markt- und Verträglichkeitsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Verbrauchermarktes der Fa. Kaufland in der Stadt Leonberg
CIMA, Stuttgart, März 2011
- Untersuchung der Luftschadstoffsituation in Hinblick auf den künftigen Parkierungs- und Andienungsverkehr nach Fertigstellung des geplanten SB-Warenhauses in Leonberg,
Dr.Ing. Gross, Büro für Technische Messungen, Filderstadt, April 2011
- Verkehrstechnische Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Kaufland SB-Warenhauses an der Römerstraße in Leonberg,
BS Ingenieure, Ludwigsburg, Januar 2007
- Verkehrsuntersuchung Kaufland SB-Warenhaus,
MAP, Kornwestheim, Juni 2007
- Schalltechnische Untersuchung der Geräuschsituation durch den Bau des geplanten SB-Warenhauses in Leonberg,
BS Ingenieure, Ludwigsburg, Mai 2008
- Nachtrag 2 zur schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2008, Bauvorhaben Kaufland Leonberg,
BS Ingenieure, Ludwigsburg, April 2011
- Gutachten - Untersuchung der Firmengelände der ehemaligen Variomatic Werkzeugmaschinen GmbH sowie des Möbelhauses Mutschler, Poststraße 70 in 71229 Leonberg,
iwk, Dortmund, April 2006
- Baugrundgutachten - Neubau eines SB-Warenhauses und eines Regallagers in Leonberg, Römerstraße,
iwk, Dortmund, Mai 2006
- Erweiterte historische Erhebung,
Landratsamt Böblingen, März 1998

11 ANLAGEN

- Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Sondergebiet Römerstraße 34“,
Prof. Schmid-Treiber-Partner, Leonberg, 15.04.2011

- Grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan 'Sondergebiet Römerstraße 34',
Prof. Schmid-Treiber-Partner, Leonberg, April 2011

Aufgestellt, Stuttgart, 15.04.2011

ARP / Baur, Tölk

STADT LEONBERG

BEBAUUNGSPLAN 'SONDERGEBIET RÖMERSTRASSE 34'

UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTER EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ

Bestandteil der Begründung zum
Bebauungsplan

Erläuterungsbericht

PROF. Schmid |
Treiber | Partner



Freie Landschaftsarchitekten
BDLA, IFLA
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

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

Stand: 15.04.2011

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 Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	5
2.1. Methodik.....	5
2.2. Bisherige Flächennutzung	6
2.3. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung.....	7
2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	9
2.5. Schutzgut Boden	11
2.6. Schutzgut Wasser	12
2.7. Schutzgut Klima / Luft	13
2.8. Schutzgut (Siedlungs-) Landschaft.....	13
2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
2.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	15
2.11. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	16
3. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	17
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	18
4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens.....	18
4.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	18
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
5.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	19
5.2. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung.....	19
5.3. Schutzgut (Siedlungs-) Landschaft.....	20
6. Anderweitige Planungsalternativen	20
6.1. Standortalternativen.....	20
6.2. Planungsalternativen	20
7. Zusätzliche Angaben	20
7.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	20
7.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	20
7.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.....	21
7.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	21

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
9. Anlage 1: Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	23
10. Anlage 2: Methodik der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.....	33
10.1. Allgemeines Bewertungs- und Bilanzierungsmodell.....	33
10.2. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.....	34
10.3. Bewertungsmodelle für die einzelnen Schutzgüter.....	35

PLANVERZEICHNIS:

Plan 1.0: Bestandsplan M 1:1.000

Plan 2.0: Grünordnerischer Beitrag M 1:1.000

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Im ‚Sondergebiet Römerstraße 34‘ ist die Nachnutzung des Areals der ehemaligen Variomatic Werkzeugmaschinenfabrik geplant. In diesem Bereich soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb etabliert werden. Die Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplans ‚Mühlpfad – Stiefel‘ – Änderung im Bereich Hindenburg-, Römer-, Max-Eyth-Straße‘ aus dem Jahr 1980 müssen dementsprechend geändert werden.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist die Eingriffs-Regelung der Naturschutzgesetzgebung zu berücksichtigen und ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erstellen.

Mit der Erstellung dieser Leistungen wurde das Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Freie Landschaftsarchitekten, Leonberg im Oktober 2007 beauftragt.

1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Sondergebiet Römerstraße 34‘ liegt westlich der Neuen Stadtmitte von Leonberg.

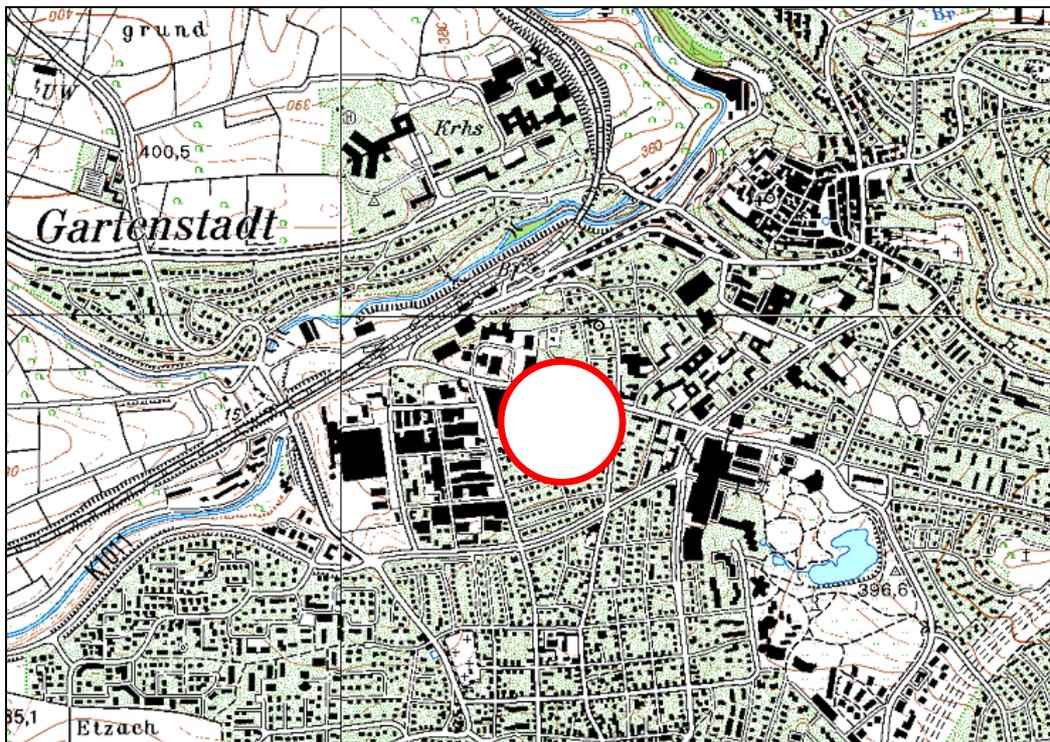


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes, 1:25.000 auf Grundlage der Topografischen Karte (Landesvermessungsamt B.-W., 2003)

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt: es umfasst nahezu das gesamte Grundstück Römerstraße 34 und die Römerstraße im Norden. Im Süden wird es durch die Max-Eyth-Straße begrenzt. Im Westen bildet das Flurstück 2372 mit der Nutzung des Möbelhauses die

Grenze, im Osten grenzt es an das Flurstück 2409/19 (Römerstraße 36, Max-Eyth-Straße 4 – 18) sowie an die im Südosten befindende Garagenanlage (Flst.-Nr. 2409/12-19).

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,9 ha.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Absicht der Planung ist die städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches sowie die zentrumsnahe Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Leonberg.

Der geplante Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.500 m² grenzt im Norden unmittelbar an die Römerstraße an. Im Erdgeschoss (Ebene 0) ist die Ladenebene, auf der Dachfläche (Ebene +1) ein Parkdeck mit voraussichtlich 266 Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter vorgesehen. Haustechnische Anlagen befinden sich in Ebene +2.

Zwischen dem im Westen bestehenden Möbelhauses und dem SB-Warenhaus ist die Kundenzu- und -abfahrt vorgesehen. Die Zufahrt für die Andienungsfahrzeuge erfolgt vom Kundenverkehr getrennt über eine separate Zufahrt (Rampe) östlich des SB-Warenhauses. Diese Andienung wird zukünftig auch von dem Möbelhaus genutzt. Ausgefahren wird über die bestehende Andienung des Möbelhauses zur Poststraße.

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel‘ und einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Eine Überschreitungsoption durch Zufahrten und Anlieferungsflächen um 0,1 ist möglich.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im Norden, angrenzend an die Römerstraße, ca. 15 m (Gebäude 2 Eingangsbereich sowie Lüftungsanlage im zentralen Bereich des Parkdecks) bzw. ca. 8 m zzgl. 3,5 m Einhausung (Gebäude 1 Ostteil - Parkdeck).

Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 1,9 ha.

- Geplante Sondergebiets-/Gewerbefläche (1,52):
 - Überbaubare Grundfläche einschl. Überschreibungsoption (GRZ = 0,9): 1,37 ha
 - Nicht überbaubare Grundfläche (0,1) (nicht versiegelt – gärtnerische Nutzung) 0,15 ha
- Bestehende Öffentliche Verkehrsflächen (Römerstraße - 0,38 ha):
 - Versiegelt / teilversiegelte Verkehrsfläche: 0,33 ha
 - Verkehrsgrün: 0,05 ha

1.3. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.3.1 Fachgesetze

Die Entwicklung einer Kommune wird im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungsplan festgeschrieben. Die gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG B-W).

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt vor, dass bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist (§21 BNatSchG).

Das Baugesetzbuch definiert in §1 BauGB die Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung. Die erforderliche Berücksichtigung umweltschützender Belange bei der Abwägung wird in §1a BauGB festgeschrieben. Hiernach ist im Rahmen der Abwägung unter anderem die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, wird für den Bebauungsplan ‚Sondergebiet Römerstraße 34‘ eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt.

Zudem ist nach Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird diese im Rahmen einer Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren abgearbeitet und im Umweltbericht zur Bebauungsplanbegründung dargestellt.

1.3.2 Regionalplan

Entsprechend der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen ‚Regionalplans 2009‘ (Verband Region Stuttgart, genehmigt Oktober 2010) befindet sich die geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel‘ im Standortbereich für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe (VRG), Plansatz 2.7.4(Z) und entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leonberg (Stadt Leonberg, Wick und Partner, 2006) ist der Bereich als Gewerbefläche sowie als Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

1.3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (Prof. Schmid | Treiber | Partner, 2006) ist die Nutzung als Gewerbefläche in nachrichtlicher Übernahme aus dem Flächennutzungsplan übernommen dargestellt. Zusätzliche Aussagen sind nicht formuliert.

1.3.5 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Für das Vorhabensgebiet sowie die östlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereiche ist bislang der Bebauungsplan ‚Mühlpfad – Stiefel – Änderung im Bereich Hindenburg-, Römer-, Max-Eyth-Straße‘ aus dem Jahr 1980 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan sieht eine Gewerbebebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 2,0, und eine 3-geschossigen Bebauung in Flachdachbauweise vor. Die unmittelbar östlich angrenzenden Bauflächen sind als Mischgebiet festgesetzt.

Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan ‚Römer-/Bahnhofsstraße – 1. Änderung Sondergebiet‘ an, rechtskräftig seit dem 14.12.2006. Dieser Bebauungsplan umfasst Teile der Römer-, Post- und Steinbeisstraße sowie das nordwestlich angrenzende Sondergebiet mit der Nutzung als Baumarkt.

Das nördlich angrenzende Gebiet einschließlich der Römerstraße wurde bislang über den Bebauungsplan ‚Römer-, Bahnhof- und Marienstraße‘ vom 14.03.1986 bauplanungsrechtlich festgesetzt. Dieser Bebauungsplan sieht eine Gewerbe- und Mischgebietsnutzung für den nördlich angrenzenden Bereich vor.

Für das westlich angrenzende Sondergebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Sondergebiet an der Römerstraße‘, rechtskräftig seit dem 15.05.1987. Dieser Bebauungsplan setzt eine gestaffelte Bebauung in Flachdachbauweise, mit max. 24m Höhe im nördlichen und max. 10m Höhe im südlichen Teil, mit einer Grundflächenzahl von 0,8

und einer Geschoßflächenzahl von 2,0 innerhalb eines Sondergebietes fest. Das Sondergebiet wird heute von einem Möbelhaus genutzt.

1.3.6 Schutzgebiete

Im Untersuchungsgebiet und in räumlicher Nähe befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Der Untersuchungsbereich befindet sich innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart - Bad Cannstatt – Berg (VO vom 11. Juni 2002). In der Außenzone bestehen keine Einschränkungen für bauliche und andere Eingriffe. Eine Grundwasserentnahme aus dem Oberen Muschelkalk ist verboten, für eine vorübergehende Entnahme bestehen Obergrenzen¹.

Die Bäume entlang der Römerstraße stehen unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Leonberg.

1.3.7 Fachplanungen

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

- BS Ingenieure (Januar 2007): Verkehrstechnische Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Kaufland SB-Warenhauses an der Römerstraße in Leonberg. Ludwigsburg
- Gauss + Lörcher (17.06.2008): Römerstraße östlich des Kreisverkehrs. Rottenburg
- Gross, Dr.-Ing. – Büro für Technische Messungen (07.03.2008): Stellungnahme zur Auswirkung des geplanten SB-Warenhauses in der Römerstraße auf die Luftschadstoffsituation. Filderstadt
- Gross, Dr.-Ing. – Büro für Technische Messungen (April 2011): Untersuchung der Luftschadstoffsituation im Hinblick auf den künftigen Parkierungs- und Andienungsverkehr nach Fertigstellung des geplanten SB-Warenhauses in Leonberg. Filderstadt
- iwK (Mai 2006): Baugrundgutachten, Neubau eines SB-Warenhauses und eines Regallagers in Leonberg, Römerstraße. Dortmund
- iwK – Ingenieurbüro Wolfgang Kramm (2006): Gutachten - Untersuchung [auf mögliche Belastungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers] des Firmengeländes der ehemaligen Variomatic Werkzeugmaschinen GmbH sowie des Möbelhauses Mutschler, Poststr. 70 in 71229 Leonberg. Dortmund
- MAP (Juni 2007): Verkehrsuntersuchung Kaufland SB-Warenhaus Römerstraße, Kornwestheim
- Schalltechnische Untersuchung (Mai 2008 und Nachtrag 2 v. April 2011): BS Ingenieure. Ludwigsburg
- Umwelt-Management, Unternehmensberatung GmbH (1998): Erweiterte Historische Erhebung MN Römerstr. 34 Stadt Leonberg-Eltingen. Pforzheim

¹ Regierungspräsidium Stuttgart (2002): Merkblatt zur Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Stuttgart

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 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

2.1. Methodik

Die Bestandserfassung und -bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt angelehnt an die 'Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung' (Küpfer, 2005 / Breunig, 2005). Dieses Modell wurde im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz, Baden-Württemberg (LfU) im Rahmen des Modellprojekts Ökokonto erarbeitet. Betrachtet werden die Schutzgüter 'Pflanzen / Tiere', 'Landschaftsbild / Erholung', 'Klima / Luft', 'Boden' und 'Wasser'. Die Schutzgüter werden getrennt voneinander und anhand ihrer Einzelfunktionen erfasst, um sicherzustellen, dass sämtliche relevanten Aspekte untersucht sind.

Die Bewertung erfolgt in der Regel funktionsaggregiert für jedes Schutzgut (Ausnahme 'Boden') in fünf Wertstufen bzw. Werteinheiten. Für die einzelnen Schutzgüter und Funktionen werden Bewertungsmodelle vorgeschlagen, die in Fachkreisen zum Teil eigens für das Modellprojekt entwickelt wurden.

Die Bewertung des Schutzgutes 'Pflanzen / Tiere' basiert auf der 'Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung' (Breunig / Vogel, 2005). Hier werden die fünf Wertstufen auf 64 Einheiten aufgeschlüsselt.

Wertstufe	Werteinheit	Beschreibung
A	5	Sehr hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
B	4	Hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
C	3	Mittlere Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
D	2	Geringe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
E	1	Sehr geringe / keine Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion

Tab. 1: Wertstufen des allgemeinen Bewertungsmodells

Die Bewertungsmodelle für die einzelnen Schutzgüter und ihre Teilfunktionen sowie die Tabellen der quantitativen Bewertung sind in den Anlagen 1 und 2 dargestellt.

Auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung baut die Beschreibung der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderung des Umweltzustandes auf. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Bei der Beschreibung der Auswirkungen wird unterschieden in unerhebliche und erhebliche Auswirkungen.

2.2. Bisherige Flächennutzung

Das Areal südlich der Römerstraße wurde von 1937 bis 1993 als Werkzeugfabrik und weitere 13 Jahre als Kunststoffverarbeitender Betrieb genutzt (Emil Bammesberger Werkzeugfabrik 1937-1975, Variomatic Werkzeugfabrik 1975-1993, KS Kunststoff chemische Produkte Kunststoffverarbeitung 1981-1993). Die aktuelle Nutzung erfolgt als Möbellager des angrenzenden Möbelhauses sowie zu einem geringen Anteil durch Gewerbetreibende.

Ca. 90% der Flächen sind hier überbaut oder (teil-)versiegelt. Der Anteil an Grünflächen, überwiegend mit Ziergrün oder Spontanvegetation bestanden, ist entsprechend gering. Prägend ist eine Hainbuchen-Hecke, die im Süden eine Grünzäsur zu den Wohnhäusern des angrenzenden Mischgebietes darstellt.

Die Römerstraße innerhalb des Geltungsbereiches umfasst überwiegend versiegelte oder gepflasterte Verkehrsflächen. Ein geringer Flächenanteil wird von Verkehrsgrün eingenommen. Eine Reihe größerer Einzelbäume (Robinien) und zwei mächtige Kiefern in den Grünflächen prägen den Straßenraum hier maßgeblich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst somit folgenden Nutzungen im Bestand (Gesamtfläche ca. 1,9 ha):

<u>Nr.</u>	<u>Sondergebiet</u>	<u>Fläche in ha</u>
60.50	Kleine Grünflächen	0,19
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	0,55
60.22	gepflasterte Fläche oder Platz	0,13
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	0,65
45.12	Baumhecke	0,02
	<u>Verkehrsflächen Römerstraße</u>	
60.50	Kleine Grünfläche (Verkehrsgrün)	0,24
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	0,10
60.22	gepflasterte Straße oder Platz	0,04

Tab. 1: Übersicht Bestandsflächen (Erhebung Mai 2007)

2.3. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholungsfunktion der Landschaft durch Lärm, Schadstoffimmissionen und Veränderungen des Landschaftsbilds durch großformatige Baukörper von Bedeutung.

2.3.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Erholung:

Entlang der Römerstraße führt von West nach Ost ein separater Rad- und Fußweg. Eine Bedeutung für Erholungsfunktion ist aufgrund der Ausprägung und der Nutzungsstruktur jedoch nicht bzw. nur in geringem Maß gegeben.

Verkehrslärm / Luftschadstoffe:

Eine Vorbelastung stellt die starke Verkehrsbelastung der Römerstraße dar. Hier wurden Spitzenwerte von ca. 14.000 Kfz/24h mit einer Spitzenstundenbelastung von 1.200 Kfz/h gemessen (MAP, 2007).

Gerüche:

Abgesehen von den Abgasemissionen des Verkehrs auf der Römerstraße wurden keine Vorbelastung durch Gerüche nachgewiesen.

Abfallentsorgung / Abwässer

Eine geregelte Abwasserentsorgung ist gegeben.

Bewertung der Bedeutung

Der Bereich des Bebauungsplans hat für die Erholungsfunktion des Menschen aufgrund der hohen Vorbelastung nur eine sehr geringe Bedeutung.

2.3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Erholung:

Nachdem eine Erholungsfunktion des Areals bislang nur in sehr geringem Maß gegeben war, führt die geplante Nachnutzung zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung. Durch die Verkehrszunahme könnten Auswirkungen auf den Rad- und Fußverkehr gegeben sein. Hierauf kann durch verkehrstechnische Maßnahmen einfach reagiert werden, so dass diese nicht als erheblich beurteilt werden.

Lärm und Schadstoffe

Für das Vorhaben wird eine zusätzliche Spitzenstunden-Verkehrsbelastung von etwa 660 Zu- und Ausfahrten prognostiziert (BS-Ingenieure, 2007² in MAP, 2007). Auf der anderen Seite wird sich das Verkehrsaufkommen durch die Schließung des Handelshofes in den Spitzenstunden um 115 KFZ/h reduzieren.

Die Verkehrsuntersuchungen zeigen, dass eine signalgeregelte Zufahrt zum Kundenparkplatz des Vorhabens ist, um erhebliche Beeinträchtigungen des Verkehrs zu vermeiden.

² BS- Ingenieure (2007): Bauvorhaben Kaufland SB-Warenhaus Römerstraße

Das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass für das östlich angrenzende eingeschränkte Gewerbe- und Mischgebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Verkehr, Anlieferung und Haustechnik überschritten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hier für die Anwohner zu erwarten.

Mit der Zunahme des Verkehrs wird eine Zunahme der Schadstoffbelastung aus KFZ-Emissionen erfolgen. Auf der Basis von Ausbreitungsberechnungen kommt H. Gross im April 2011 zu dem Ergebnis, dass sich die Immissionsbelastungen in der Umgebung des geplanten SB-Warenhauses und insbesondere für die östlich und südlich angrenzenden Wohngebäude im Vergleich zum Ist-Zustand jedoch kaum ändern werden. Die zukünftigen Immissionswerte liegen dabei deutlich unter den vorgegebenen Grenzwerten der 39. BImSchV.

Gerüche

Auswirkungen durch Geruchsbelästigung durch den geplanten Lebensmittelmarkt sind nicht zu erwarten.

Abfallentsorgung / Abwässer

Abfälle werden vorschriftsmäßig entsorgt. Abwässer werden über einen bestehenden Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Somit werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Abfallentsorgung / Abwässer erwartet.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Sicherung des Bus- und Radwegeverkehrs ist eine Signalanlage an der Einmündung zum Einzelhandel geplant, um ein sicheres Queren der Zufahrt für den Fuß- und Radwegeverkehr zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Verminderung der Beeinträchtigung durch Lärm getroffen:

- Anbringung von Rolltoren an der LKW-Ein- und Ausfahrt, die nur für die Ein- und Ausfahrt eines Fahrzeugs geöffnet sein dürfen.
- Überdachung der Parkplätze auf einer Länge von 95 m und Breite von 5 m (östlicher Bereich) sowie einer Breite von 3 m (seitliche Wand der Ostseite).
- Einhausung des Abstellbereichs der Einkaufswagen.
- Ausschluss einer Ein- und Ausfahrt von Fahrzeugen in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.
- Einhaltung eines Mindestschalldämmmaßes von $R'w = 30$ DB (A) an den Außenbauteilen des Andienungshofes sowie von $R'w = 20$ DB (A) bei den Rolltoren. Außenwände sind zudem in geschlossener Bauweise zu errichten.

2.3.4 Ergebnis

Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die Schallschutzmaßnahmen vermindert und die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm erfüllt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen, der menschlichen Gesundheit und der Erholungsfunktion durch Luftschadstoffe, Gerüche bzw. Abfallentsorgung / Abwasser und werden auf Planungsebene des Bebauungsplanes somit nicht mehr festgestellt.

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

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes 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.

2.4.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Biotopbewertung:

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 12.04.2007 und wurde im Februar 2011 von der Stadtverwaltung noch einmal überprüft.

Im Untersuchungsbereich befindet sich die Römerstraße mit Verkehrsgrünflächen, die in Teilbereichen mit Einzelbäumen (Robinie, Kiefer) überstellt sind. Am Einfahrtsbereich zum Gewerbegebiet im Nordosten stehen in einer Grünfläche wenige mittelgroße Bäume von geringer ökologischer Wertigkeit (Salweide, Platane, Fichte). Die Gewerbeflächen der ehemaligen Variomatik Werkzeugmaschinenfabrik weisen nur einen sehr geringen Anteil an Spontanvegetation und Grünflächen mit kleinen Einzelbäumen auf. Die Grünflächen sind überwiegend mit nicht heimischen Ziersträuchern bestockt. Die Parkierungsfläche im Südwesten beinhaltet einzelne Grünflächen mit Ziersträuchern sowie einigen relativ jungen Bäumen (Spitzahorn, Hainbuchen). Am südlichen Rand zur Max-Eyth-Straße ist eine ca. 2 m hohe geschnittene Hainbuchenhecke vorhanden.

Alle versiegelten bzw. überbauten Bereiche können für das Schutzgut keine Funktionserfüllung mehr übernehmen. Die Verkehrsgrünflächen, z.T. mit Einzelbäumen überstanden, besitzen ebenso wie die Reste privater Grünflächen bzw. die Spontanvegetation nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten ist aufgrund der Ausprägung der Lebensräume nicht zu vermuten. Ein Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten (Vögel sowie Wochenstuben von Fledermäusen in den Gebäuden) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Bei einer Überprüfung im Februar 2011 wurden keine mehrjährig genutzten Nester in den Gehölzen festgestellt (S. Rosenbauer, Stadtverwaltung Leonberg).

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Bäume entlang der Römerstraße stehen unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Leonberg.

Vorbelastungen

Als Vorbelastung ist der hohe Versiegelungsgrad und geringe Anteil an Lebensräumen sowohl in der Gewerbebranche als auch in der Römerstraße festzustellen.

2.4.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

In der Römerstraße ist das Vorhaben auf Grund einer aus verkehrstechnischen Gründen notwendigen Umgestaltung des Straßenraums mit einem Verlust der 5 Straßen begleitenden Bäumen sowie der Einzelgehölze auf Seite des zukünftigen Kauflandes verbunden. Damit verknüpft ist ein Verlust von ca. 480 m² gering bedeutender Verkehrsgrünfläche.

Nach Angaben der Stadt Leonberg (Herr Pullwitt, mündliche Mitteilung v. 10.06.2008) hätten die Robinien aus Gründen der Verkehrssicherheit mittelfristig durch andere Baumarten ersetzt werden müssen.

Im Bereich des zukünftigen Sondergebietes erfolgt ein Verlust von gering bis sehr gering bedeutenden Lebensräumen mit einer Fläche 760 m².

Der Verlust von insgesamt ca. 1.340 m² gering bedeutende Grünfläche sowie von 5 Straßenbäumen wird nicht als erheblicher Eingriff beurteilt.

Da ein Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten möglich ist, können artenschutzrechtliche Eingriffe nicht ausgeschlossen werden.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Nachnutzung der bisherigen Gewerbebrache als Einzelhandelsstandort ist per se als Vermeidungsmaßnahme anzusetzen, da andernfalls Flächen 'auf der grünen Wiese' für ein solches Vorhaben mit entsprechend größeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden müssten.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Lebensräume wird ein Teil der Eichen-Hainbuchen-Baumhecke an der südlichen Gebietsgrenze mit einer Pflanzbindung zur Erhaltung festgesetzt.

Zur Vermeidung einer Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen erfolgen eine Beseitigung der Bäume und Gehölze sowie ein Abbruch der Gebäude in der Zeit vom 30. September bis zum 28. Februar. Sollten Rodungs- oder Abbrucharbeiten früher notwendig werden, sind Gebäude und Gehölzbestände durch einen Fachmann auf mögliche Bruthabitate vorab und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen.

Zum Ausgleich des Verlustes der Einzelbäume wird die Pflanzung von 7 neuen Bäumen in der Römerstraße festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung auf den neuen Baukörpern sowie von randlichen Grünflächen werden in der Summe neue Lebensräume mit sehr geringer Bedeutung auf einer Fläche von 0,31 ha neu geschaffen.

2.4.4 Ergebnis

Durch den Bebauungsplan 'Sondergebiet Römerstraße 34' werden somit keine erheblichen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen oder die biologische Vielfalt bzw. durch Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen erwartet. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

2.5. Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

2.5.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Der Standort Römerstraße 34 liegt oberhalb des Glemstales im Bereich des Gipskeupers. Von folgender Schichtfolge ist am Standort auszugehen: ca. 10 m Mittlerer Keuper / Gipskeuper, darunter ca. 20m Unterer Keuper/Lettenkeuper, darunter ca. 77 m Oberer Muschelkalk (Alle Angaben Umweltmanagement, 1998).

Bei Baugrunduntersuchungen wurde unter einer Betonbodenplatte bzw. Schwarzdecke Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,20 und 1,60 m aus sandigen Kiesen, seltener sandigen Schluffen mit variierenden Anteilen aus Beton und Ziegelbruch nachgewiesen. Der hierunter anstehende, gewachsene Boden setzt sich aus tonigen oder feinsandigen Schluffen, teilweise mit Bruchstücken des Festgesteins zusammen. Das Festgestein steht in ca. 1,10 bis 4 m Tiefe an.

Die Gewerbefläche ist als Altlastenverdachtsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Bodenbelastung konnte bei umfangreichen Untersuchungen trotz der früheren Nutzungen des Areals als Werkzeugfabrik, für die Kunststoffherstellung und -verarbeitung mit einer Eigenverbraucher-Tankstelle nicht festgestellt werden (iwk, 2006).

Aufgrund einer hohen Vorbelastung (hoher Versiegelungsgrad, Verdichtung und Bodenveränderung im Zuge unterschiedlicher Nutzungen in den vergangenen Jahrzehnten) kann allen unversiegelten Flächen nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden zugesprochen werden. Alle (teil-)versiegelten oder überbauten Bereiche können keine Funktionen für den Boden bzw. den Bodenhaushalt mehr übernehmen.

2.5.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Die geplante Bebauung erfolgt überwiegend auf bereits versiegelten und hierdurch stark vorbelasteten Flächen.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt eine geringfügige Erhöhung der überbauten bzw. versiegelten Flächen in einer Größenordnung von ca. 1.320 m².

Aufgrund der hohen Vorbelastung im Untersuchungsgebiet wird dieser Eingriff nicht als erheblich gewertet.

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

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Wahl des vorbelasteten Standortes für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes kann als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in höherwertige Bereiche angesehen werden.

Als Verminderung der Beeinträchtigungen der Auswirkungen auf den Boden wird eine Dachbegrünung auf den neu zu errichtenden Gebäuden mit einer Gesamtfläche von 1.941 m² festgesetzt.

2.5.4 Ergebnis

Aufgrund der Vorbelastung ist für das Schutzgut Boden insgesamt kein erheblicher Eingriff durch die geplante Bebauung zu erwarten.

2.6. Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

2.6.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich in der Grundwasserlandschaft des Gipskeupers (Geowissenschaftlicher Übersichtskarte, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 1998). Dem Gipskeuper wird grundsätzlich eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung zugesprochen. Gipskeuper gehören zu den Kluft- und Karstgrundwasserleiter. Eine generelle Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ist somit gegeben.

Bei Baugrunduntersuchungen wurde 2006 der Grundwasserspiegel bei einer Lage unter 4,0 m unter GOK festgestellt. Frühere Untersuchungen konnten eine Grundwasserfließrichtung nach Süden nachweisen (iwk, 2006).

Alle versiegelten und bebauten Flächen haben keine Bedeutung mehr als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und für die Grundwasserneubildung.

Lediglich die unversiegelten Grünflächen nehmen noch Funktionen für den Grundwasserhaushalt im begrenzten Maß wahr. Trotz der Lage im Heilquellenschutzgebiet kann aber auch diesen Flächen aufgrund der Vorbelastungen wie z.B. der Bodenverdichtung nur eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zugesprochen werden.

2.6.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Die Grundwasserbildung verschlechtert sich durch eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.320 m² Fläche. Hierdurch erhöht sich der Abfluss von Niederschlagswasser sowie die Gefahr von Hochwasser bei Starkregenereignissen. Aufgrund der Vorbelastung wird dieser Eingriff insgesamt jedoch nicht als erheblich eingestuft.

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

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel auf einer früheren Gewerbefläche mit entsprechenden Vorbelastungen können Eingriffe in höherwertige Bereiche vermieden werden.

Die Begrünung neuer Dachflächen mit einer Gesamtfläche von 1.941 m² trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und verringert somit den Eingriff in den Wasserhaushalt.

2.6.4 Ergebnis

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

2.7. 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 untersuchenden Fläche selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

2.7.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Die völlig versiegelten und bebauten Flächen im Planungsgebiet stellen klimatische Belastungsbereiche dar und haben somit keine Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

Alle übrigen kleineren Grünflächen und insbesondere die Einzelbäume können nur eingeschränkt eine klimatisch ausgleichende Wirkung entfalten und sind somit von geringer bis sehr geringer Bedeutung.

Als Vorbelastung ist der hohe Versiegelungsgrad mit den hierdurch hervorgerufenen klimatischen ‚Zehrwirkungen‘ zu beurteilen.

2.7.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/ Luft ergeben sich in geringem Maß durch eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.320 m² Grünfläche sowie einen Verlust von 5 Straßenbäumen. Da die beeinträchtigten Flächen nur eine geringe Bedeutung für die Klimafunktion besitzen, ist kein erheblicher Eingriff zu prognostizieren.

2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Neupflanzung von Bäumen in der Römerstraße kann dazu beigetragen werden, den Eingriff in Gehölzstrukturen mit klimatisch ausgleichender Funktion zu vermindern.

Die Begrünung neuer Dachflächen mit einer Gesamtfläche von 1.941 m² trägt zu einer Verringerung negativer klimatischer Auswirkungen bei.

2.7.4 Ergebnis

Aufgrund der hohen klimatischen Vorbelastung wird der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft nicht als erheblich bewertet.

2.8. Schutzgut (Siedlungs-) Landschaft

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

2.8.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das ehemalige Variomatik-Gebiet präsentiert sich heute von der Römerstraße mit einem zweigeschossigen Verwaltungs- und einem eingeschossigen Produktionsgebäude. Aus Richtung Max-Eyth-Straße im Süden dominieren eingeschossige Produktionshallen sowie große, asphaltierte Verkehrsflächen.

Die Bedeutung für das Stadtbild ist als sehr gering einzustufen. Lediglich die Grünflächen beeinflussen das Stadtbild positiv und sind folglich mit einer geringen bis sehr geringen Wertigkeit zu beurteilen.

2.8.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Der Vorhabensträger plant eine eingeschossige Bebauung mit einer eingehausten Parkierungsanlage auf dem Dach. Teilbereiche sind zweigeschossig ohne Parkierungsanlage vorgesehen.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung wird auch die geplante Bebauung mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu keiner wesentlichen Veränderung bzw. Verschlechterung des Stadtbildes mit Blick von der Römerstraße führen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden aufgrund der Vorbelastung hier nicht abgeschätzt.

Sowohl im Süden als auch im Osten rückt die Bebauung jedoch bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze heran. Im südlichen Bereich ist der Verlust eines Teilabschnittes der prägenden Eichen-Hainbuchen-Baumreihe durch das Vorhaben zu verzeichnen. Diese heckenartige Baumreihe, die im westlichen Abschnitt erhalten wird, trägt bislang als Grünzäsur zwischen den südlich angrenzenden Wohngebäuden und der nördlichen Sondergebiets-Nutzung dazu bei, visuelle Beeinträchtigungen durch die großvolumigen Baukörper nach Süden hin zu vermindern. Erhebliche visuelle Belastungen könnten somit durch die Gebäude der Anlieferung und das eingehauste Parkdeck für die südlich und südöstlich angrenzenden Bewohner des Mischgebietes entstehen.

Im Bereich der Römerstraße erfolgt ein Verlust von 480 m² Grünfläche einschließlich der Straßen begleitenden Robinien (5 Stck).

2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Baumreihe entlang der Römerstraße wird wieder hergestellt und ergänzt. Diese Bäume tragen dazu bei, den zukünftigen Baukörper in das Stadtbild der Römerstraße einzubinden.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen wird ein Teil der Eichen-Hainbuchen-Baumhecke an der südlichen Gebietsgrenze mit einer Pflanzbindung zur Erhaltung festgesetzt.

Zur Verminderung der visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Bewohner werden die Fassaden der Anlieferung durch Kletterpflanzen, Hecken und z.T. mit säulenförmigen Bäumen begrünt. Die Dachflächen der Anlieferung werden zudem mit einer Dachbegrünung versehen. Eine Begrünung der Einhausung des Parkdecks erfolgt zusätzlich an der südlichen Front.

2.8.4 Ergebnis

Aufgrund der Maßnahmen zur Vermeidung können die erheblichen visuellen Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

2.9.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Im Planungsgebiet sind keine Kultur-, Boden- oder Baudenkmale verzeichnet, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

2.9.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

2.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen 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.

Im Rahmen der Untersuchungen zu den einzelnen Schutzgütern konnten keine für die Umweltprüfung relevanten Wechselwirkungen festgestellt werden.

2.11. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	- Beeinträchtigung der sehr gering ausgeprägten Erholungseignung des Gebietes	-
	- Zunahme der Lärmimmissionen durch Verkehr, Anlieferung und Haustechnik, dadurch Beeinträchtigung der angrenzenden Einwohner (Mischgebiet)	■
	- Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch den KFZ-Verkehr	-
	- Beeinträchtigung durch Geruchsbelastung durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb	-
	- Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung und Abwässer	-
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	- Verlust von Lebensräumen mit geringer bis fehlender Bedeutung	-
	- Verlust von Straßenbäumen (5 Stck.)	-
	- Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen durch Gehölzbeseitigung und Abbrucharbeiten	■
Boden	- Beeinträchtigung / Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung von vorbelasteten Böden	-
	- Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahmen	-
Wasser	- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung in durch Bodenverdichtung vorbelasteten Flächen mit einer mittleren Bedeutung für die Grundwasserbildung und den Wasserhaushalt	-
	- Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahmen	-
Klima / Luft	- Verlust von Grünflächen und -strukturen mit klimatisch geringer bis sehr geringer ausgleichender Wirkung	-
(Siedlungs-) Landschaft	- Veränderung des Stadtbildes durch eine Nachnutzung mit einem großvolumigem Baukörper und Verkehrsflächen mit Blick von der Römerstraße	-
	- Visuelle Beeinträchtigung der Einwohner in den süd- und östlich angrenzenden Mischgebietsflächen durch ein Heranrücken von Gebäuden (Anlieferung) bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze	■
Kultur- und Sachgüter	-	-
Wechselwirkungen	-	-

Tab. 1: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit
 ■ = erhebliche Auswirkungen,
 ■ = erhebliche Auswirkungen, die durch Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können,
 - = unerhebliche Auswirkungen

3. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Flächenbilanz

Nutzungs-/Biotopstruktur	Flächenbilanz - Bestand/vor Eingriff im Geltungsbereich in ha	Planung / Flächen nach Eingriff und Vermeidung bzw. Kompensation im Eingriffsbereich in ha
<u>Bereich Sondergebiet</u>		
(teil-)versiegelte oder überbaute Flächen	1,32	1,21
Grünflächen (einschl. begrünte Dachflächen)	0,20	0,31
<u>Verkehrsflächen öffentl. (Römerstraße)</u>		
(teil-)versiegelte Verkehrsflächen	0,28	0,33
Verkehrsgrün	0,10	0,05
Gesamtfläche Planungsgebiet	1,90	1,90

Tab. 2: Flächenbilanz

Schutzgutbezogene Bilanzierung von Eingriffs-Ausgleich

Schutzgut Landschaftsbild /Mensch - Erholung

Die Tabellen in der Anlage verdeutlichen die geringe Funktion des Planungsraumes für die Erholung und das Stadtbild. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen zur Einbindung und Eingrünung der Baukörper können visuell negative Auswirkungen des Vorhabens nahezu vollständig verringert werden.

Auch auf Grund der erheblichen Vorbelastung zeigt das Bewertungsmodell in der Summe eine ausgeglichene Bilanz zwischen Bestandssituation und Planung auf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Bestandsflächen weisen für das Schutzgut überwiegend eine sehr geringe ökologische Bedeutung auf. Die geringfügige Erhöhung unversiegelter Flächen – unter Berücksichtigung der Dachbegrünung – führt dazu, dass für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ein leichtes Plus in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz aufzuzeigen ist.

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden sind erhebliche Vorbelastungen in die Eingriffsbilanz einzustellen. Aufgrund dieser Vorbelastung verbleibt für die Bodenfunktionen Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Filter und Puffer für Schadstoffe nur ein geringes Ausgleichsdefizit.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser - Grundwasser bestehen ebenfalls erhebliche Vorbelastungen durch die Versiegelung und Überbauung im Bestand. Die positiven Auswirkungen der

Dachbegrünung auf den Wasserhaushalt tragen zu einer nahezu ausgeglichenen ökologischen Bilanz bei.

Schutzgut Klima / Luft

Die örtlich klimatische Situation ist durch den hohen Grad der Versiegelung und Überbauung (Klimatisches Zehrgebiet) stark vorbelastet.

Da in Bezug auf unversiegelte Flächen, die eine klimatisch begrenzt ausgleichende Wirkung entfalten können, eine geringe Erhöhung der Gesamtfläche zu verzeichnen ist, ist in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz ebenfalls eine positive Bilanz ausgewiesen.

Zusammenfassende Bilanz von Eingriff und Ausgleich

Vorbelastung sowie ein Bündel grünordnerischer Maßnahmen führen dazu, dass kein bzw. bei einzelnen Schutzgütern nur ein geringes ökologisches Defizit durch das Vorhaben zu verzeichnen ist. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist sogar auf ein geringes Plus in der Bilanz hinzuweisen.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass aus fachlicher Sicht keine Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben verbleiben.

Vergleich des bestehenden Baurechts mit dem vorhandenen Eingriff

Der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Mühlpfad – Stiefel‘ setzt für den Bereich der Sondergebietsfläche eine GRZ von 0,8 fest. Nachdem in der Baunutzungsverordnung vor 1990 zusätzlich zur festgeschriebenen Grundflächenzahl Verkehrsflächen zulässig waren, entspricht diese Festsetzung der im Bebauungsplan ‚Sondergebiet Römerstraße 34‘ rechtlich zulässigen GRZ von 0,8 zusätzlich einer Überschreibungsoption von 0,1 für Verkehrsflächen. Ein zusätzlicher Eingriff im Vergleich zwischen rechtskräftigem und geplantem Bebauungsplan ist somit nicht gegeben.

In Bezug auf die im bisherigen Bebauungsplan rechtlich mögliche dreigeschossige Bebauung ist sogar eine Verringerung des Eingriffs auf das Stadtbild durch das Vorhaben hinzuweisen.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens

Die Verabschiedung des Bebauungsplans als Satzungsbeschluss ermöglicht die im Plan dargestellte Erschließung und Bebauung. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit Verabschiedung des Bebauungsplanes wird eine geregelte Nachnutzung des Areals gewährleistet.

4.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführen des Vorhabens behält der bisherige Bebauungsplan 'Mühlpfad-Stiefel – Änderung im Bereich Hindenburg-, Römer-, Max-Eyth-Straße' aus dem Jahr 1980 seine Gültigkeit. Dieser Bebauungsplan ermöglicht eine dreigeschossige Bebauung in Flachdach-Bauweise und eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

5. 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 gem. 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 vorausgehenden Kapiteln aufgezeigten Maßnahmen werden im Folgenden noch einmal zusammenfassend dargestellt:

5.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Schutzgüter und ihrer Beeinträchtigungen ergeben sich Zielanforderungen aufgrund der erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen in folgenden Teilbereichen:

- Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit: Lärmschutz für die im Süden und Osten angrenzenden Anlieger
- Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt: Vermeidung eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen
- Schutzgut Landschaftsbild: Verringerung erheblicher visueller Auswirkungen für die im Süden und Osten angrenzenden Anlieger

5.2. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Auf die erheblichen Auswirkungen durch für den Menschen und die menschliche Gesundheit reagiert der Bebauungsplan durch folgende Pflanzbindungen und Pflanzgebote:

- Anbringung von Rolltoren an der LKW-Ein- und Ausfahrt, die nur für die Ein- und Ausfahrt eines Fahrzeugs geöffnet sein dürfen,
- Überdachung der Parkplätze auf einer Länge von 95 m und Breite von 5 m (östlicher Bereich) sowie einer Breite von 3 m (seitliche Wand der Ostseite),
- Einhausung des Abstellbereichs der Einkaufswagen,
- Ausschluss einer Ein- und Ausfahrt von Fahrzeugen in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr,
- Einhaltung eines Mindestschalldämmmaßes von $R'w = 30$ DB (A) an den Außenbauteilen des Andienungshofes sowie von $R'w = 20$ DB (A) bei den Rolltoren. Ein kompletter Schluss der Außenwände des Andienungsbereichs wird obligatorisch.

5.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch mögliche Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen werden wie folgt vermieden:

- Beseitigung der Bäume und Gehölze sowie Abbruch der Gebäude in der Zeit vom 30. September bis zum 28. Februar,
- Sollten Rodungs- oder Abbrucharbeiten früher notwendig werden, werden Gebäude und Gehölzbestände durch einen Fachmann auf mögliche Bruthabitate vorab und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überprüft.

5.4. Schutzgut (Siedlungs-) Landschaft

Auf die erheblichen visuellen Auswirkungen, insbesondere für die südlichen und östlichen Anlieger reagiert der Bebauungsplan durch folgende Pflanzbindungen und Pflanzgebote:

- Einbindung des neuen Baukörpers durch Gestaltung der zur Römerstraße angrenzenden Grünfläche mit Strauchpflanzungen,
- Eingrünung der Zufahrt zur Anlieferung mit einer Formhecke,
- Begrünung von Dachflächen,
- Begrünung von Fassaden,
- Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen entlang der Römerstraße sowie von säulenförmigen Bäumen an der Fassade der Anlieferung,
- Erhaltung, ggf. Ersatz der Hainbuchenbaumhecke an der Ausfahrt.

6. Anderweitige Planungsalternativen

6.1. Standortalternativen

Da die Stadt Leonberg eine Nachnutzung für das Gewerbeareal sucht und in der 'Einzelhandels-Konzeption für die große Kreisstadt Leonberg' der CIMA Stadtmarketing GmbH aus dem Jahr 2003 der Bereich westlich der Römerstraße, indem auch das Vorhabensgebiet gelegen ist, als traditionelle Handelslage für großflächige Betriebe charakterisiert wird, wurden keine Standort-Alternativen im Rahmen der Umwelt- bzw. Alternativenprüfung untersucht.

Eine Standortalternative westlich der Poststraße im Bereich der Maybachstraße wurde 2006 aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Grundstücken nicht weiter verfolgt (Bebauungsplan ‚Sondergebiet an der Maybachstraße‘, Aufstellungsbeschluss vom 23.05.2006).

6.2. Planungsalternativen

Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurden Maßnahmen zur Minderung von Lärm in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt (vgl. Kap. 2.3.3).

7. Zusätzliche Angaben

7.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanz als Teil des Bebauungsplanes zurück. Diese Bilanz stützt sich auf die Bewertungsmethodik des Landes Baden-Württemberg, die in Teilbereichen vom Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner weiter entwickelt wurde (vgl. Anlage 2).

7.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

-

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

Im Bebauungsplan werden keine Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie getroffen.

7.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen wurden bei der Zusammenstellung des Umweltberichts nicht prognostiziert. Ein Monitoring zur Begleitung erheblicher Auswirkung ist somit nicht erforderlich.

Aufgrund der früheren Nutzungen sollte dennoch bei Vorhabensrealisierung auf Bodenverunreinigungen geachtet werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der 1,9 ha umfassende Bebauungsplan „Sondergebiet Römerstraße 34“ sieht die Nachnutzung eines früheren Gewerbeareals durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vor. Hierfür wird ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 einschließlich einer Überschreitungsoption bis GRZ = 0,9 festgesetzt.

Der geplante Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.500 m² grenzt im Norden unmittelbar an die Römerstraße an. Zwischen dem im Westen bestehenden Möbelhaus und dem SB-Warenhaus ist die Kundenzu- und -abfahrt vorgesehen. Die Parkieranlage mit voraussichtlich 266 Stellplätzen befindet sich auf dem Dach des einstöckigen Gebäudes. Einzelne Gebäudeteile an der Römerstraße werden in zweistöckiger Bauweise errichtet. Die Zufahrt für die Andienung erfolgt vom Kundenverkehr getrennt über eine separate Zufahrt östlich des SB-Warenhauses. Ausgefahren wird über die bestehende Andienung des Möbelhauses zur Poststraße.

Als Vorbelastung sind der hohe Versiegelungsgrad der früheren Gewerbefläche sowie eine hohe Beeinträchtigung der verbleibenden Grünflächen z.B. durch Bodenverdichtung zu betrachten. Eine Bodenbelastung aufgrund der früheren Nutzungen des Areals als Werkzeugfabrik, für die Kunststoffherstellung und -verarbeitung sowie einer Eigenverbraucher-Tankstelle konnte bei umfangreichen Untersuchungen nicht festgestellt werden (iwk, 2006). Neben den Bodenuntersuchungen wurden umfangreiche Verkehrsgutachten sowie ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

In der Summe ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Versiegelung und Überbauung von 1,53 ha Fläche. Unter Berücksichtigung der Dachbegrünung werden jedoch auch 0,36 ha Grünflächen bzw. begrünte Flächen entwickelt.

Die Umweltprüfung verdeutlicht, dass für die südlich und östlich angrenzenden Anwohner durch Lärmemissionen und visuelle Auswirkungen erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren sind (Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit sowie Landschaft). Da ein Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten möglich ist, können artenschutzrechtliche Eingriffe nicht ausgeschlossen werden. Für alle sonstigen Schutzgüter entsteht aufgrund der Vorbelastung kein erheblicher Eingriff.

Zur Vermeidung von Eingriffen wird im Bebauungsplan die Wiederherstellung der Baumreihe entlang der Römerstraße, eine Begrünung der zukünftigen, nicht als Parkierung genutzten Dachfläche sowie umfangreiche Maßnahmen zur Ein- und Begrünung der Andienung und eingehausten Parkierung festgesetzt. Zur Vermeidung einer Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen erfolgen eine Beseitigung der Bäume und Gehölze sowie ein Abbruch der Gebäude in der Zeit vom 30. September bis zum 28. Februar.

Aufgrund dieser Maßnahmen verbleiben in der Summe keine erheblichen Eingriffe durch das Vorhaben.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz verdeutlicht zudem, dass für die einzelnen Schutzgüter keine oder nur geringe ökologische Defizite durch das Vorhaben zu verzeichnen sind. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist sogar auf ein geringes Plus in der Bilanz hinzuweisen.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass aus fachlicher Sicht keine Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben verbleiben werden.

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

Abweichungen sind rundungsbedingt.

Bestand		Schutzgut Tiere und Pflanzen				
Biotoptyp		Biotopwert	Wertstufe	Fläche		Flächenwert
Nr	Bezeichnung, Erläuterung	WP (1-64)	WS (E-A)	m ²	ha	ha*WP
	Flächen im Bereich Kaufland					
			0		0,00	0,00
60.50	kleine Grünfläche (Ruderalflächen, Zierrasen etc.)	4	E	1.860	0,19	0,74
60.21	völlig versiegelte Flächen	1	E	5.450	0,55	0,55
60.22	gepflasterte Flächen (teilversiegelt)	1	E	1.270	0,13	0,13
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	E	6.460	0,65	0,65
45.10	Baumhecke	6	D	170	0,02	0,10
	Flächen im Straßenraum					
60.21	Völlig versiegelte Straße	1	E	2.370	0,24	0,24
60.50	Kleine Grünfläche (Verkehrsgrün)	4	E	970	0,10	0,39
41.10	Straßenbäume 5 Stck. auf geringwertigem Verkehrsgrün					0,30
60.22	gepflasterte Straße oder Platz (teilversiegelt)	1	E	410	0,04	0,04
Summe Flächenwert Bestand				18.960	1,90	3,34

Geplanter Zustand		Schutzgut Tiere und Pflanzen				
Biototyp		Biotopwert	Wertstufe	Fläche		Flächenwert
Nr	Bezeichnung, Erläuterung	WP (1-64)	WS (E-A)	m ²	ha	ha*WP
	Flächen im Straßenraum					
60.21	Völlig versiegelte Straße		1E	3.260	0,33	0,33
60.50	Verkehrsgrün		4E	160	0,02	0,06
	Verkehrsgrün angrenzend an Pfg 1					
60.50	gärtnerisch angelegte Grünfläche (70% PFG2)		4E	230	0,02	0,09
44.11	Gebüschanpflanzung (30 % der Fläche PFG 2)		10C	100	0,01	0,10
45.10	Einzelbäume 4 Stk. auf geringwertigen Verkehrsgrün			0		0,25
	Flächen im Sondergebiet					
	PFB 1					
44.21	Baumhecke aus heimischen Gehölzarten		10C	170	0,02	0,17
	PFG 1					
60.50	gärtnerisch angelegte Grünfläche (70% PFG2)		4E	380	0,04	0,15
44.11	Gebüschanpflanzung (30 % der Fläche PFG 2)		10C	160	0,02	0,16
45.10	Einzelbäume 4 Stk. auf Grünfläche			0		0,24
	PFG 2					
44.30	Formhecke aus schnittverträglichem Gehölz		4E	60	0,01	0,02
	PFG 3					
60.50	Kleine Grünfläche mit Baumreihe		4E	290	0,03	0,12
45.10	Kleinkroniger Einzelbaumbestand in Sorten					0,50
	PFG 4					

60.50	gärtnerisch angelegte Grünfläche	4E	129	0,01	0,05
	PFG 5				
60.50	Dachbegrünung	4E	1.941	0,19	0,78
60.10	Bebaute Fläche im Bestand, bei Umbau des Gebäudes muss zukünftig eine Dachbegrünung aufgebracht werden --> wird in der Bilanz nicht als Dachbegrünung angesetzt	1E	1.080	0,11	0,11
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1E	9.300	0,93	0,93
60.21	Völlig versiegelte Fläche, Zuwegungen	1E	1.700	0,17	0,17
Summe Flächenwert Geplanter Zustand			18.960	1,90	3,90

Bilanz Schutzgut Tiere und Pflanzen					
Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand					0,56

Bestand Schutzgut Landschaftsbild / Erholung					
Landschaftsbildeinheit Bezeichnung, Erläuterung	Wertstufe WS (E-A)	Werteinheit WE (1-5)	Fläche m ²	ha	Flächenwert ha*WE
Durch Lärm und visuelle Vorbelastung (Bebauung, Verkehrsflächen) stark beeinträchtigte Flächen im urban geprägtem Umfeld	E	1	15.960	1,60	1,60
Das Stadtbild positiv beeinflussende Grünflächen	de	1,5	3.000	0,30	0,45
-					
		0		0,00	0,00
		0		0,00	0,00
Summe Flächenwert Bestand			18.960	1,90	2,05

Geplanter Zustand Schutzgut Landschaftsbild / Erholung					
Landschaftsbildeinheit Bezeichnung, Erläuterung	Wertstufe WS (E-A)	Werteinheit WE (1-5)	Fläche m ²	ha	Flächenwert ha*WE
Weiterhin durch Lärm und visuelle Vorbelastung (Bebauung, Verkehrsflächen) stark beeinträchtigte Flächen im urban geprägtem Umfeld	E	1	15.340	1,54	1,53
Das Stadtbild positiv beeinflussende Grünflächen	de	1,5	3.620	0,36	0,54
-					
		0		0,00	0,00
		0		0,00	0,00
Summe Flächenwert Geplanter Zustand			18.960	1,90	2,08

Bilanz Schutzgut Landschaftsbild / Erholung					
Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand					0,03

Bestand Schutzgut Klima / Luft					
Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	Wertstufe WS (E-A)	Werteinheit WE (1-5)	Fläche m ²	ha	Flächenwert ha*WE
Klimatisch stark belastete Gebiete, von denen Belastungen auf angrenzende Bereiche ausgehen	E	1	15.960	1,60	1,60
Das Stadtklima klimatisch begünstigende Grünflächen (eingeschränkt ausgleichende Wirkung)	de	1,5	3.000	0,30	0,45
		0		0,00	0,00
		0		0,00	0,00
		0		0,00	0,00
Summe Flächenwert Bestand			18.960	1,90	2,05

Geplanter Zustand Schutzgut Klima / Luft					
Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	Wertstufe WS (E-A)	Werteinheit WE (1-5)	Fläche m ²	ha	Flächenwert ha*WE
Klimatisch stark belastete Gebiete, von denen Belastungen auf angrenzende Bereiche ausgehen	E	1	14.260	1,43	1,43
Das Stadtklima klimatisch begünstigende Grünflächen (eingeschränkt ausgleichende Wirkung)	de	1,5	1.679	0,17	0,25
Überbaute Fläche mit Dachbegrünung	de	1,5	1.941	0,19	0,29
		0		0,00	0,00
Bebaute Fläche im Bestand, bei Umbau des Gebäudes muss zukünftig eine Dachbegrünung aufgebracht werden --> wird in der Bilanz nicht als Dachbegrünung angesetzt	E	1	1.080	0,11	0,11
		0		0,00	0,00
Summe Flächenwert Geplanter Zustand			18.960	1,90	2,08

Bilanz Schutzgut Klima / Luft					
Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand					0,03

Bestand Schutzgut Boden (Funktion Natürl. Bodenfruchtbarkeit)					
Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	Wertstufe WS (E-A)	Werteinheit WE (1-5)	Fläche m ²	ha	Flächenwert ha*WE
Flächen im Bereich Sondergebiet					
versiegelte und teilversiegelte Fläche (überbaut/ Verkehrsfläche)	E	1	13.180	1,32	1,32
unversiegelte Flächen (kleine Grünflächen)	D	2	2.030	0,20	0,41
Flächen im Straßenraum					
unversiegelte Flächen (kleine Grünflächen)	D	2	970	0,10	0,19
versiegelte und teilversiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	E	1	2.780	0,28	0,28
Summe Flächenwert Bestand			18.960	1,90	2,20

Geplanter Zustand Schutzgut Boden (Funktion Natürl. Bodenfruchtbarkeit)					
Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	Wertstufe WS (E-A)	Werteinheit WE (1-5)	Fläche m ²	ha	Flächenwert ha*WE
Flächen im Bereich Sondergebiet					
versiegelte Fläche (überbaut/ Verkehrsfläche)	E	1	11.000	1,10	1,10
überbaute Fläche mit Dachbegrünung	de	1,5	1.941	0,19	0,29
Überbaute Fläche im Bestand, bei Umbau des Gebäudes muss zukünftig eine Dachbegrünung aufgebracht werden --> wird in der Bilanz nicht als Dachbegrünung angesetzt	E	1	1.080	0,11	0,11
unversiegelte Flächen (kleine Grünflächen)	D	2	1.189	0,13	0,24
Flächen im Straßenraum					
unversiegelte Flächen (kleine Grünflächen)	D	2	490	0,05	0,10
versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	E	1	3.260	0,33	0,33
Summe Flächenwert Geplanter Zustand			18.960	1,90	2,16

Bilanz Schutzgut Boden (Funktion Natürl. Bodenfruchtbarkeit)					
Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand					-0,04

Bestand Schutzgut Boden (Funktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt)					
Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	Wertstufe WS (E-A)	Werteinheit WE (1-5)	Fläche m ²	ha	Flächenwert ha*WE
Flächen im Bereich Sondergebiet					
versiegelte Fläche (überbaut/ Verkehrsfläche)	E	1	13.180	1,32	1,32
unversiegelte Flächen (kleine Grünflächen)	D	2	2.030	0,20	0,41
Flächen im Straßenraum					
unversiegelte Flächen (kleine Grünflächen)	D	2	970	0,10	0,19
versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	E	1	2.780	0,28	0,28
Summe Flächenwert Bestand			18.960	1,62	2,20

Geplanter Zustand Schutzgut Boden (Funktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt)					
Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	Wertstufe WS (E-A)	Werteinheit WE (1-5)	Fläche m ²	ha	Flächenwert ha*WE
Flächen im Bereich Sondergebiet					
versiegelte Fläche (überbaut/ Straße)	E	1	11.000	1,10	1,10
überbaute Fläche mit Dachbegrünung	de	1,5	1.941	0,19	0,29
Bebaute Fläche im Bestand, bei Umbau des Gebäudes muss zukünftig eine Dachbegrünung aufgebracht werden --> wird in der Bilanz nicht als Dachbegrünung angesetzt	E	1	1.080	0,11	0,11
unversiegelte Flächen (kleine Grünflächen)	D	2	1.189	0,13	0,24
Flächen im Straßenraum					
unversiegelte Flächen (kleine Grünflächen)	D	2	490	0,05	0,10
versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	E	1	3.260	0,33	0,33
Summe Flächenwert Geplanter Zustand			18.960	1,57	2,16

Bilanz Schutzgut Boden (Funktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt)					
Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand					-0,04

Bestand Schutzgut Boden (Funktion Filter und Puffer für Schadstoffe)					
Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	Wertstufe WS (E-A)	Werteinheit WE (1-5)	Fläche m ²	ha	Flächenwert ha*WE
Flächen im Bereich Sondergebiet					
versiegelte Fläche (überbaut/ Verkehrsfläche)	E	1	13.180	1,32	1,32
unversiegelte Flächen (kleine Grünflächen)	D	2	2.030	0,20	0,41
Flächen im Straßenraum					
unversiegelte Flächen (kleine Grünflächen)	D	2	970	0,10	0,19
versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	E	1	2.780	0,28	0,28
Summe Flächenwert Bestand			18.960	1,90	2,20
Geplanter Zustand Schutzgut Boden (Funktion Filter und Puffer für Schadstoffe)					
Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	Wertstufe WS (E-A)	Werteinheit WE (1-5)	Fläche m ²	ha	Flächenwert ha*WE
Flächen im Bereich Sondergebiet					
versiegelte Fläche (überbaut/ Verkehrsfläche)	E	1	11.000	1,10	1,10
überbaute Fläche mit Dachbegrünung	de	1,5	1.941	0,19	0,29
Bebaute Fläche im Bestand, bei Umbau des Gebäudes muss zukünftig eine Dachbegrünung aufgebracht werden --> wird in der Bilanz nicht als Dachbegrünung angesetzt	E	1	1.080	0,11	0,11
unversiegelte Flächen (kleine Grünflächen)	D	2	1.189	0,13	0,24
Flächen im Straßenraum					
unversiegelte Flächen (kleine Grünflächen)	D	2	490	0,05	0,10
versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	E	1	3.260	0,33	0,33
Summe Flächenwert Geplanter Zustand			18.960	1,57	2,16
Bilanz Schutzgut Boden (Funktion Filter und Puffer für Schadstoffe)					
Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand					-0,04

Bestand Schutzgut Wasser (Teilschutzgut Grundwasser)					
Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	Wertstufe WS (E-A)	Werteinheit WE (1-5)	Fläche m ²	ha	Flächenwert ha*WE
Flächen im Bereich Sondergebiet					
unversiegelte Flächen, hydrogeologische Einheit Gipskeuper	C	3	1.860	0,19	0,56
versiegelte Fläche (Straße / Gebäude / gepflasterte Wege)	E	1	13.180	1,32	1,32
unversiegelte Flächen mit Baumhecke, hydrogeologische Einheit Gipskeuper	C	3	170	0,02	0,05
Flächen im Straßenraum					
unversiegelte Flächen, hydrogeologische Einheit Gipskeuper	C	3	970	0,10	0,29
versiegelte Fläche (Straße / Gebäude / gepflasterte Wege)	E	1	2.780	0,28	0,28
Summe Flächenwert Bestand			18.960	1,90	2,50

Geplanter Zustand Schutzgut Wasser (Teilschutzgut Grundwasser)					
Bewertungseinheit Bezeichnung, Erläuterung	Wertstufe WS (E-A)	Werteinheit WE (1-5)	Fläche m ²	ha	Flächenwert ha*WE
Flächen im Bereich Sondergebiet					
versiegelte Fläche (Verkehrsfläche / Gebäude)	E	1	11.000	1,10	1,10
unversiegelte Fläche, hydrogeologische Einheit Gipskeuper	C	3	799	0,08	0,24
überbaute Fläche mit Dachbegrünung	de	1,5	1.941	0,19	0,29
Bebaute Fläche im Bestand, bei Umbau des Gebäudes muss zukünftig eine Dachbegrünung aufgebracht werden --> wird in der Bilanz nicht als Dachbegrünung angesetzt	E	1	1.080	0,19	0,19
unversiegelte Fläche mit Gehölzbestand, hydrogeologische Einheit Gipskeuper	C	3	390	0,04	0,12
		0		0,00	0,00
Flächen im Straßenraum					
unversiegelte Flächen, hydrogeologische Einheit Gipskeuper	C	3	490	0,05	0,15
versiegelte Fläche (Straße / Gebäude / gepflasterte Wege)	E	1	3.260	0,33	0,33
		0		0,00	0,00
Summe Flächenwert Geplanter Zustand			18.960	1,97	2,41

Bilanz Schutzgut Wasser (Teilschutzgut Grundwasser)					
Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand					-0,08

Schutzgut / Funktion	Summe Flächenwert Bestand	Summe Flächenwert Geplanter Zustand	Bilanz (Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand)
	ha*WE	ha*WE	ha*WE
Schutzgut Pflanzen / Tiere	3,34	3,90	0,56
Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	2,05	2,08	0,03
Schutzgut Klima / Luft	1,90	2,08	0,03
Schutzgut Boden (Funktion Natürl. Bodenfruchtbarkeit)	1,90	2,16	-0,04
Schutzgut Boden (Funktion Ausgleichsk. im Wasserhaushalt)	0,28	0,33	-0,04
Schutzgut Boden (Funktion Filter und Puffer für Schadstoffe)	0,28	0,33	-0,04
Schutzgut Wasser (Teilschutzgut Grundwasser)	2,50	2,42	-0,08
Schutzgut Wasser (Teilschutzgut Oberflächenwasser)	0,00	0,00	0,00

10. Anlage 2: Methodik der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

10.1. Allgemeines Bewertungs- und Bilanzierungsmodell

Bewertung des Bestandes

Die Bestandserfassung und -bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt angelehnt an die 'Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung' (Küpfer, 2005). Dieses Modell wurde im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz, Baden-Württemberg (LfU) im Rahmen des Modellprojekts Ökokonto erarbeitet. Betrachtet werden die Schutzgüter 'Pflanzen / Tiere', 'Landschaftsbild / Erholung', 'Klima / Luft', 'Boden' und 'Wasser'. Die Schutzgüter werden getrennt voneinander und anhand ihrer Einzelfunktionen erfasst, um sicherzustellen, dass sämtliche relevanten Aspekte untersucht sind.

Die Bewertung erfolgt in der Regel funktionsaggregiert für jedes Schutzgut (Ausnahme 'Boden') in fünf Wertstufen. Für die einzelnen Schutzgüter und Funktionen werden Bewertungsmodelle vorgeschlagen, die in Fachkreisen zum Teil eigens für das Modellprojekt entwickelt wurden.

Wertstufe	Werteinheit	Beschreibung
A	5	Sehr hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
B	4	Hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
C	3	Mittlere Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
D	2	Geringe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
E	1	Sehr geringe / keine Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion

Tabelle 2 Wertstufen des allgemeinen Bewertungsmodells

Die speziellen Bewertungsmodelle für die einzelnen Schutzgüter und ihre Teilfunktionen sind in den folgenden Kapiteln dargestellt. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der betrachteten Schutzgüter ihrer Teilfunktionen und der herangezogenen Bewertungskriterien.

Schutzgut	Teilfunktionen	Bewertungskriterien
Pflanzen / Tiere	- Lebensraum für Pflanzen und Tiere	- Naturnähe - Bedeutung für gefährdete Arten - Bedeutung als Indikator für standörtliche und naturräumliche Eigenart
Landschaftsbild / Erholung	- Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion - Erholungsfunktion - Informations- und Dokumentationsfunktion	Hauptkriterien - Vielfalt - Eigenart / Historie Nebenkriterien: - Natürlichkeit - Erholungsinfrastruktur, Gerüche / Geräusche - Erreichbarkeit
Klima / Luft	- Bioklimatische Ausgleichsleistung	- Frischluft- / Kaltluftentstehung und -abfluss - Belastungsgebiete

Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Natürliche Bodenfruchtbarkeit - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Filter und Puffer f. Schadstoffe - Standort für die natürliche Vegetation 	- Daten der Bodenschätzung
Wasser	Teilschutzgut Grundwasser Grundwasserneubildungsfunktion Teilschutzgut Oberflächenwasser: Gewässerstrukturgüte Chemisch-biologische Gewässergüte	<ul style="list-style-type: none"> - Durchlässigkeit der oberen Grundwasser führenden hydrogeologischen Einheit - Empfindlichkeit gegenüber stofflichen Einträgen - Linienführung - Sohlgestaltung - Uferverzahnung, Vegetation - Böschungsgestaltung - Nutzung - Gewässergüte

Tabelle 3 Übersicht der betrachteten Schutzgüter, Funktionen und Bewertungskriterien

Bewertung des geplanten Zustandes

In der Regel werden der Bestand und der geplante Zustand unabhängig voneinander nach denselben Kriterien bewertet.

10.2. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt Schutzgut- / Funktionsbezogen. Dabei sind die Schutzgüter anhand Ihrer situationsbezogenen Bedeutung zu differenzieren. Schutzgüter mit einer sehr hohen bis hohen Funktionserfüllung im Bestand besitzen eine besondere Bedeutung, solche mit mittlerer Funktionserfüllung eine allgemeine Bedeutung und Schutzgüter mit geringer bis sehr geringer Funktionserfüllung besitzen eine geringe Bedeutung. Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden Schutzgüter mit besonderer Bedeutung vorrangig betrachtet. Die zugeordneten Kompensationsmaßnahmen sollen in Art und Umfang vorwiegend dazu geeignet sein, Eingriffe in Schutzgüter besonderer Bedeutung auszugleichen.

Je nach Komplexität des Untersuchungsraums und des Eingriffs kann die Bewertung von Bestand und Eingriff quantitativ (bei komplexen Gegebenheiten) oder rein verbal (bei kleinen und einfach überschaubaren Vorhaben) erfolgen. Es kann auch innerhalb einer Bilanz ein Teil der Schutzgüter verbal, ein anderer quantitativ bewertet werden, wenn Schutzgüter unterschiedlicher Bedeutung und Komplexität vorliegen.

Zur Quantifizierung von Bestand und Eingriff werden bei den Schutzgütern Arten und Biotope, Klima/Luft, Wasser und Landschaftsbild den fünf Wertstufen Zahlenwerte (Werteinheiten) zugeordnet, diese für Bestand und geplanten Zustand jeweils mit den Flächeneinheiten multiplizieren und die Differenz der Ergebnisse gebildet. Lediglich im Schutzgut Pflanzen und Tiere wird davon abweichend mit den Zahlenwerten einer 64-stufigen Skala gerechnet (siehe Tab. 4)

Für das Schutzgut Boden werden die vorhandenen, bewerteten Flächen den Wertstufenänderungen gegenübergestellt.

Für Eingriffsvorhaben ergibt sich dann in der Regel ein negativer Wert, der ein Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang darstellt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. auch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet können bereits bei der Bewertung

des Eingriffs berücksichtigt werden. Für Kompensationsmaßnahmen ergibt sich in der Regel ein positiver Wert, der einem Eingriff gegenübergestellt werden kann.

10.3. Bewertungsmodelle für die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut 'Pflanzen / Tiere'

Bestandsbewertung:

Die Bewertung des Schutzgutes 'Pflanzen / Tiere' basiert auf der 'Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung' (Breunig / Vogel, 2005).

Grundlage für die Bestandsbewertung ist die Nutzungs- und Biotopkartierung nach dem Schlüssel der LfU Baden-Württemberg (Breunig et al., 2001).

Hierbei wird jedem Bestands-Biotoptyp einen Biotopwert zugewiesen. Dieser bezieht sich auf die in Baden-Württemberg 'normale' Ausprägung des Biotoptyps und beruht auf den drei wesentlichen Bewertungskriterien Naturnähe, Bedeutung für gefährdete Arten sowie Bedeutung als Indikator für standörtliche und naturräumliche Eigenart. Als Nebenkriterien gehen noch Alter, Artenreichtum und Seltenheit des Biotoptyps mit ein.

Vom Normalfall abweichende Biotopausprägungen können bei Bedarf auf den Einzelfall bezogen mittels Zu- oder Abschlägen vom Grundwert bewertet werden.

Die Einteilung der 64-Punkte-Skala geschieht nach folgender Tabelle:

Biotopwert	Definition
33 - 64	sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung
17 - 32	hohe naturschutzfachliche Bedeutung
9 - 16	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
5 - 8	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
1 - 4	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Tabelle 4: Einstufung der Biotopwerte in die Bewertungsstufen

Die nachfolgende Tabelle zeigt beispielhaft die Bewertung einiger geläufiger Lebensraumtypen.

Biotoptyp	Bewertung
Bebaute / Versiegelte Fläche	1
Acker mit fragment. Unkrautvegetation	4
Intensivgrünland	6
Fettwiese mittlerer Standorte	13
Feldgehölz / Feldhecke	19
Buchenwald basenarmer Standorte	33
Wacholderheide	35
Naturnaher Bachabschnitt	35

Tabelle 5: Bewertungsbeispiele Schutzgut 'Pflanzen / Tiere'

Bewertung des geplanten Zustands

Auch für den geplanten Zustand muss der Untersuchungsraum nach diesem Schlüssel in Biotop-/ Nutzungseinheiten eingeteilt werden. Dann wird den Einheiten ein Biotopwert zugeordnet, der die voraussichtliche Biotopqualität nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren darstellt.

Berücksichtigung der Fauna:

Die Bedeutung der Biotoptypen für den Artenschutz ist bereits im Biotopwert enthalten. Bei sehr hoher Wertigkeit für den Artenschutz kann ein Aufwertungsfaktor vergeben werden. Bei Lebensräumen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz (z.B. Fledermausquartiere in Gebäuden, Eisvogelquartiere in senkrechten Uferböschungen), die über den Ansatz Biotopfläche x Wertstufe nicht angemessen gewürdigt werden können, muss die Bewertung verbal-argumentativ erfolgen.

Schutzgut 'Landschaftsbild / Erholung'

Bestandsbewertung:

Für die Bewertung des Schutzgutes 'Landschaftsbild / Erholung' wird nach Küpfer (2005) eine Methode verwendet, die auf Bewertungsansätzen verschiedener Fachgutachter basiert.

"Als Funktionen dieses Schutzgutes werden allgemeine Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die Analyse erfolgt allerdings nicht getrennt nach diesen Einzelfunktionen, sondern als deren Aggregation zum Schutzgut Landschaftsbild / Erholung" (Küpfer, 2005).

Der Planungsraum wird in Landschaftsbildeinheiten unterteilt. Diese Einheiten zeichnen sich durch eine Homogenität der Nutzungen und Topographie aus. Neben diesen Kriterien können auch Faktoren wie z.B. Verlärmung eine weitere Unterteilung erforderlich machen.

Die Landschaftsbildeinheiten werden nach den Hauptkriterien Vielfalt und Eigenart / Historie bewertet. Die dafür getroffenen Einstufungen werden für die Gesamtbewertung gemittelt. Als Nebenkriterien können Aspekte wie Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Erholungsinfrastruktur, Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Geruch, Geräusche ergänzend in Form von Auf- bzw. Abwertungen in die Bewertung einfließen.

In der folgenden Tabelle ist die Einstufung in die fünf Wertstufen nach den Hauptkriterien dargestellt. Typische Bewertungsbeispiele werden angeführt.

Wertstufe Funktions- erfüllung	Vielfalt	Eigenart / Historie	Bewertungsbeispiele (Kriterienerfüllung)
A sehr hoch	Viele verschieden- artige Strukturen und/oder Nutzun- gen und/oder hohe Artenvielfalt (Vege- tation, Fauna) (→hohe aber geordnete Komplexität)	Ausschließlich Elemente mit land- schaftstypischem und –prägendem Charakter, keine störenden anthropogenen Überformungen (z.B. gut dem Relief angepasste Nutzungen) (→ kulturhistorische Entwicklung)	Landschaftlich besonders reizvolle Flächen, Linien oder Punkte mit einer für den Naturraum charakteristischen Eigenart in sehr guter Ausprägung. Besondere Ausprägung von Eigenart und Vielfalt (Flächen liegen z. B. in großem, zusammenhängendem Streuobstwiesenkomplex oder Laubwald, sind Teil einer historischen Kulturlandschaft oder kulturbedeutsam, liegen an natürlichem oder naturnahem Gewässer mit entsprechend naturnahem Umfeld; stark landschaftsprägende, historische Alleen, Gehölzgruppen oder Feldgehölze; stark reliefiertes Gelände, markante geländemorphologische Ausprägungen, naturhistorisch oder geologisch bedeutsame Elemente wie Aufschlüsse oder Vulkanschlote; Flächen oder Punkte, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen) Störungen sehr gering bis fehlend Sehr gut erschlossene und mit erholungswirksamer Infrastruktur ausgestattete Erholungsflächen in Siedlungsnähe, Erholungswald Stufe 1, LSG
B hoch	Viele Strukturen und/oder Nutzun- gen, aber weniger verschiedenartig, hohe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	Viele Elemente mit landschafts- typischen und – prägendem Charakter, kaum störende anthropogene Überformungen (z.B. dem Relief angepasste kleine Straße etc.)	Landschaftlich reizvolle Flächen, Linien oder Punkte mit einer für den Naturraum charakteristischen Eigenart in guter Ausprägung. Eigenart erkennbar, Vielfalt ist vorhanden; wie Stufe A, jedoch weniger stark ausgeprägt (z. B. kleine, intakte Streuobstwiesenbereiche oder Fläche in großem, gering gestörtem Obstwiesenkomplex; Alleen, Gehölzgruppen oder Feldgehölze; reliefiertes Gelände); typische kleinflächige Kompensationsmaßnahmen, geringe Störungen vorhanden erschlossene und mit erholungswirksamer Infrastrukt- tur ausgestattete Erholungsflächen in Siedlungsnähe oder sehr gut ausgestattete siedlungsferne Erholungs- flächen, Erholungswald Stufe 2 (LSG)
C mittel	Wenige bis einige Strukturen und/ oder Nutzungen, mäßige Nutzungs- und/oder Arten- vielfalt	Wenige Elemente mit landschafts- typischem und – prägendem Cha- rakter, kaum störende bis stö- rende anthropo- gene Überformungen	Charakteristische Merkmale des Naturraums sind noch vorhanden, sind jedoch erkennbar überprägt bzw. gestört. Landschaftstypische Eigenart ist vorhanden (z. B. Restflächen von Stufe B, durchschnittliche Kulturlandschaften, stark verbrachte oder verbuschte Nutzungen; Siedlungsraum: stark durchgrünte, eindeutig orts- u. regionstypische Wohngebiete mit standortheimischer Vegetation)
D gering	Wenige Strukturen und/oder Nutzun- gen, geringe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	Wenige bis keine Elemente mit landschaftstypische m und –prägendem Charakter, anthropogene Überformungen deutlich spürbar	Überformte Flächen mit überwiegend einförmiger Nutzung; einige wenige landschaftstypische Merkmale sind aber noch vorhanden. Landschaftstypische Eigenart ist noch erkennbar (z. B. untypisch ausgeräumte Ackerlandschaften mit Restvegetationsstrukturen, Gartenhausgebiete, stark mit standortheimischen Gehölzen durchgrünte Gewerbegebiete, durchschnittlich mit standortheimischen Gehölzen durchgrünte Wohngebiete, Restflächen von Stufen B und C mit starken Störungen (z. B. Autobahn etc.); Flächen mit geringer Aufenthaltsqualität (visuelle oder Lärmbelastungen)

<p>E sehr gering</p>	<p>Struktur- und/oder artenarme, ausgeräumte Landschaftsteile, kaum verschiedenartige Nutzungen (→ monoton, langweilig)</p>	<p>(so gut wie) keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, anthropogene Überformungen stören stark (→ Elemente ohne historische Bedeutung)</p>	<p>Strukturarme Flächen mit starker Überformung, Zerschneidung und Störungen (z. B. Lärm), Merkmale des Naturraums fehlen. Keine landschaftstypische Eigenart erkennbar (z. B. untypisch ausgeräumte Ackerlandschaften ohne Restvegetationsstrukturen, Fichtenforste, nicht bis kaum durchgrünte Siedlungsgebiete oder andere Flächen mit sehr hohem Versiegelungsgrad; Flächen ohne Aufenthaltsqualität (starke visuelle oder Lärmbelastungen gegeben)</p>
---------------------------------	---	---	--

Tabelle 6 Bewertungsrahmen Schutzgut 'Landschaftsbild / Erholung' (verändert nach Küpfer, 2005)

Um die Auswirkung kleinflächiger Kompensationsmaßnahmen (z.B. Pflanzung von Hecken / Baumreihen) oder Eingriffe (z.B. Mastbauten) auf das Landschaftsbild zu bewerten muss ggf. der Betrachtungsraum erweitert werden. Die positive oder negative Wirkung des Elementes auf das Landschaftsbild oder die Erholungseignung schlägt sich dann in der Bewertung der gesamten Landschaftsbildeinheit nieder.

Bewertung des geplanten Zustands

Bestand und geplanter Zustand werden nach den gleichen Kriterien bewertet.

Schutzgut 'Klima / Luft'

Bestandsbewertung:

"Das Untersuchungsgebiet wird bezüglich seiner bioklimatischen Ausgleichsleistung sowie seiner Immissionsschutzfunktion in Flächeneinheiten aufgeteilt und bewertet. Die zu bewertenden Leistungen sind der Abbau oder die Verminderung lufthygienischer bzw. bioklimatischer Belastungen.

Es gilt folgender Bewertungsrahmen:" (Küpfer, 2005)

Wertstufe Funktions- erfüllung	Bewertungskriterien
A sehr hoch	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen - Steilhänge in Siedlungsnähe (>5° bzw. 8,5% Neigung) - Lufthygienisch und/oder bioklimatisch besonders aktive Flächen (z.B. Wald, große Streuobstkomplexe); - Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald
B hoch	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (Neigung 2° bis 5° bzw. 3,5 bis 8,5%, dort gebildete Kaltluft kann direkt in die Siedlungen einströmen oder wird über Kaltluftleitbahnen gesammelt und dabei in Siedlungsflächen fortgeleitet) - alle übrigen Kaltluftleitbahnen (ohne direkte Siedlungsrelevanz); lufthygienisch und/oder bioklimatisch aktive Flächen - (z.B. kleine Waldflächen, vereinzelte Streuobstwiesen); - Immissionsschutzpflanzungen
C mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Kaltluftentstehungsgebiete mit geringer Neigung (nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete) - Flächen, auf denen weder eine nennenswerte Kalt- bzw. Frischluftentstehung gegeben ist noch wesentliche Belastungen bestehen
D gering	<ul style="list-style-type: none"> - klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete
E sehr gering	<ul style="list-style-type: none"> - klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete, von denen Belastungen auf angrenzende Bereich ausgehen, z.B. Industriegebiete, belastende Gewerbegebiete.

Tabelle 7 Bewertungsrahmen Schutzgut 'Klima / Luft' (verändert nach Küpfer, 2005)

Bewertung des geplanten Zustands:

Die Bewertung des geplanten Zustands erfolgt im Prinzip nach den gleichen Kriterien wie die Bestandsbewertung. Eine Aufwertung bzw. Eingriffsminderung ergibt sich beispielsweise durch Temperaturminderung bei Dachbegrünung, Entfernen von Fichtenforsten in Kaltluftleitbahnen, Verdunstungserhöhung und Verbesserung des Mikroklimas durch Pflanzungen, Immissionsschutz durch spezifische Pflanzungen, Temperaturminderung durch Entsiegelung in Verbindung mit Begrünung.

Dabei kann beispielsweise die Eingriffsminderung durch Dachbegrünung anhand Reduktion der Wertminderung um 0,5 bis 1 Stufe berücksichtigt werden. Die Bewertung der weiteren genannten Maßnahmen erfolgt analog zu den im Bewertungsrahmen gemachten Angaben.

Schutzgut 'Boden'

Bestandsbewertung

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt in Anlehnung an die ‚Arbeitshilfe‘ des Umweltministeriums Baden-Württemberg (2005). Diese gibt Hilfen für die Bewertung und die Ermittlung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen auf der Basis des so genannten 'Heft 31' ("Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Umweltministerium Baden-Württemberg (UM), 1995).

Bewertet werden in der Regel die drei Funktionen 'natürliche Bodenfruchtbarkeit' (NB), 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' (AW) sowie 'Filter und Puffer für Schadstoffe' (FP). Die Funktion 'Standort für die natürliche Vegetation' (NV) wird nur bei Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit der (Bewertungsklasse 4 und 5 nach 'Heft 31') betrachtet. Die einzelnen Funktionen sind grundsätzlich gleichrangig. Die Funktionen werden nicht aggregiert, sondern separat funktionsbezogen betrachtet.

Grundlage der Bewertung sind Daten der Bodenschätzung. Diese liegen für Innenbereiche und bewaldete Flächen in der Regel nicht vor. Für Innenbereiche können die Funktionen der nicht versiegelten Böden pauschal in die Bewertungsklasse 2 eingestuft werden. Für Waldbereiche ist die Bewertung aus anderen vorhandenen Grundlagen abzuleiten. Sofern notwendig sind Bodenkartierungen durchzuführen.

"Zur Angleichung an die Bewertungssystematik des Naturschutzes für weitere Schutzgüter sind Abweichungen von der bisherigen Methodik des Heftes 31 (UM, 1995) notwendig: Für Böden bzw. Flächen, die keine der natürlichen Bodenfunktionen erfüllen (z.B. versiegelte Flächen) wird die Bewertungsklasse 1 geführt. Um weiterhin ein fünfstufiges Bewertungssystem beizubehalten, müssen die Bewertungsklassen aus Heft 31 (UM, 1995) entsprechend angepasst werden" (Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, 2005). Dies ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Wertstufe Funktions- erfüllung	Bewertungsklasse 'Heft 31'		Bemerkung
	alt	neu	
A sehr hoch	5	5	keine Änderung Standorte mit sehr hoher Bodenfunktion
B hoch	4	4	keine Änderung Standorte mit hoher Bodenfunktion
C mittel	3	3	keine Änderung Standorte mit mittlerer Bodenfunktion
D gering	1 und 2	2	Zusammenfassung Standorte mit geringer / mäßiger Bodenfunktion
E sehr gering		1	Neu Standorte ohne natürliche Bodenfunktion

Tabelle 8 Bewertungsraster Schutzgut 'Boden' (verändert nach Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, 2005)

Abweichend von den Vorgaben des 'Heft 31' und der Arbeitshilfe wird bei vorhandener Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ($FP \leq 2$) und bei bekannter Erosionsgefährdung die Nutzung in die Bewertung der Funktion Filter und Puffer für Schadstoffe

einfließen. Grünlandnutzung verändert die Bewertung nicht. Eine intensive Ackernutzung verringert die Bewertung um eine halbe Bewertungsklasse, Gehölzbestockung durch Hecken / Feldgehölze oder Wald erhöht die Bewertung um eine halbe Bewertungsklasse. Durch Nutzungsextensivierung ist somit in diesen Fällen eine Aufwertung um eine halbe bis ganze Wertstufe möglich.

Bewertung des geplanten Zustands

Für die Bewertung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen werden folgende Vorgaben gemacht. Teilweise werden die Bewertungsklassen für den geplanten Zustand nach Durchführung des Eingriffs oder der Maßnahme unabhängig vom Bestand angegeben. Zum Teil werden prozentuale oder absolute Wertminderungen oder -steigerungen auf den Bestandswert angerechnet (vgl. Abbildung 1).

Bewertung von Eingriffen	Wertverlust			Wert nach Eingriff		
	NB	AW	FP	NB	AW	FP
Versiegelung				1	1	1
Abgrabung				2	2	2
Aufschüttungen zur Herstellung technischer Bauwerke oder Materialablagerung, lediglich nicht kulturfähiges Material				1	1	1
Aufschüttungen zur Herstellung technischer Bauwerke oder Materialablagerung, Abdeckung mit mindestens 30 - 40 cm mächtiger, durchwurzelbare Bodenschicht inkl. 20 cm mächtiger humose Bodenschicht (Mutterboden)				2-3	2-3	2-3
Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen bei verdichtungsempfindlichen Böden	10%	10%	10%			

Tabelle 9 Bewertung von Eingriffen Schutzgut 'Boden'

Bewertung von Kompensationsmaßnahmen	Wertsteigerung			Wert nach Komp.		
	NB	AW	FP	NB	AW	FP
Entsiegelung mit Tiefenlockerung und Rekultivierung				Im Einzelfall festzulegen		
Rekultivierung von Deponien oder Seitenablagerungen oder aufgelassener Abbaustätten				Im Einzelfall festzulegen		
Überdecken von baulichen Anlagen mit Boden				Im Einzelfall festzulegen		
Oberbodenauftrag (nicht wenn NB oder NV 4-5!), je 20cm	1	1	1			
Erosionsschutz durch Schaffung begraster Abflusswege, Einsaat von Schutzstreifen oder Umwandlung von Acker in Grünland oder Wald.	Im Einzelfall festzulegen					
Nachhaltige Kalkung (nur wenn $FP \leq 2$, auf versauerten Böden, nicht auf naturschutzfachlich wertvollen Flächen)			1			
Dachbegrünung , Mindestmächtigkeit 10cm, anteilige Verwendung von Oberboden				2	2	2
Tieflockerung auf verdichteten Flächen, Sicherung durch Ansaat von Tiefwurzlern und Kalkung	1-2	1-2	1-2			
Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens bei verschlammungsempfindlichen Böden unter Ackernutzung in Hanglage durch Minimalbodenbearbeitung oder Umwandlung von Acker in Grünland oder Wald - zusätzlich bei tonigen Böden		1	1			
Nutzungsextensivierung auf empfindlichen und erosionsgefährdeten Böden (nur wenn $FP \leq 2$) - Umwandlung von Acker in Grünland - Umwandlung von Grünland in Hecke / Feldgehölz / Wald - Umwandlung von Acker in Hecke / Feldgehölz / Wald			0,5 0,5 1			

Tabelle 10 Bewertung von Kompensationsmaßnahmen Schutzgut 'Boden'

"Bei der Ermittlung des Eingriffs beziehungsweise des Kompensationsbedarfs bzgl. der Funktion 'Standort für natürliche Vegetation' ist – da diese Bewertung weniger als bei den anderen Funktionen von Böden auf messbaren Parametern beruht – der verbalargumentativen Methode der Vorzug zu geben. So können Maßnahmen Anerkennung finden, die keine qualitativen Bodenveränderungen erbringen, sondern vorhandene Potentiale ausnutzen wie z.B. Nutzungsextensivierungen" (Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, 2005). Im folgenden werden einige Beispiele für Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf die Funktion 'Standort für natürliche Vegetation' gegeben:

- Entsiegelung mit Herstellung extremer Bodeneigenschaften: nur an Standorten, die bereits ursprünglich diese Eigenschaften aufgewiesen haben oder sich in die umgebende Bodenlandschaft einfügen.
- Rekultivierung: gleiche Rahmenbedingungen wie für die Entsiegelung.

- Wiedervernässung: wenn es absehbar gelingt, Bodentypen, die ursprünglich den Grundwasserstufen 1 und 2 (nach 'Heft 31', Anlage 3, Tafel 1) zuzuordnen waren oder Bodentypen, die ursprünglich als stark oder sehr stark staunass (nach 'Heft 31', Anlage 3, Tafel 2) anzusprechen waren, wiederherzustellen.
- Nutzungsextensivierung: wenn durch die Verringerung der Hemerobiestufe (nach 'Heft 31', Anlage 3, Tafel 7) Böden ihr ansonsten vorhandenes Potential als Extremstandorte ausschöpfen können.

Monetärer Bewertungsansatz

Für den Fall, dass Flächen für funktions- bzw. schutzgutbezogene Maßnahmen nicht zur Verfügung stehen, schlägt Küpfer (2005) vor, als letzter Lösungsweg ('ultima ratio'), den verbleibenden Ausgleichsbedarf schutzgutübergreifend zu kompensieren. Dabei soll ein monetärer Ansatz verwendet werden.

Die Dimensionierung dieser Maßnahmen erfolgt anhand einer monetären Bewertung in Anlehnung an die Rahmensätze der Ausgleichsabgabenverordnung (AAVO). Die AAVO sieht eine Abgabe von 1 bis 5 Euro pro m², also 10.000 bis 50.000 Euro pro m² bei Festsetzungen nach der Fläche vor.

Ausgehend von der 5-stufigen Bewertungsskala kann für die drei o.g. Bodenfunktionen ein maximales Defizit von 12 Werteinheiten je Hektar (haWE) anfallen, und zwar von maximal Stufe 5 auf minimal Stufe 1, d.h. 4 Werteinheiten pro Bodenfunktion. Werden die drei Bodenfunktionen aggregiert, so kann für das Schutzgut Boden insgesamt ein Defizit von 4 haWE entstehen. Unter Zugrundelegung der Rahmensätze der AAVO kann somit ein monetärer Wert von 12.500 € je haWE (= 50.000 € / 4) angesetzt werden.

"Der Gesamtbetrag wird ermittelt und in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als Einheit zur Bemessung von Kompensationsmaßnahmen verwendet. Im Bebauungs-plan festgesetzt wird dann nicht ein Geldbetrag als Ausgleichsabgabe o.ä., sondern eine konkrete Maßnahme, deren Umfang [über Herstellungskosten] monetär ermittelt wird (z.B. Hecken-Neuanlage oder Trockenmauer)" (Küpfer, 2005).

Schutzgut 'Wasser'

Teilschutzgut Grundwasser

Bestandsbewertung

Als wichtigstes Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser wird die Durchlässigkeit der oberen Grundwasser führenden hydrogeologischen Einheiten bewertet, um die für die Bauleitplanung relevanten landschaftsplanerischen Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung beschreiben zu können. Die Klassifizierung wird anhand der Geologischen Karte 1:25.000 (GK25) vorgenommen (Küpfer, 2005):

Wertstufe Funktions- erfüllung	Hauptbewertungskriterium (Durchlässigkeit der oberen Grundwasser führenden Geologischen Formation)	
A sehr hoch	RWg d	Schotter des Riß-Würm-Komplexes in großen Talsystemen Deckenschotter
B hoch	h RWg g s pl	junge Talfüllungen Schotter des Riß-Würm-Komplexes außerhalb großer Talsysteme Schotter, ungegliedert (meist älteres Pliozän) jungtertiäre bis altpleistozäne Sande Pliozän-Schichten
C mittel	u tv OSMc sko joo jom ox kms km4	Umlagerungssedimente Interglazialer Quellkalk, Travertin Alpine Konglomerate, Juranagelfluh Süßwasserkalke Höherer Oberjura (ungegliedert) Mittlerer Oberjura (ungegliedert) Oxford-Schichten Sandsteinkeuper Stubensandstein
	km2 km1 kmt ku mo mu m sz	Schilfsandstein-Formation Gipskeuper Mittelkeuper, ungegliedert Unterkeuper Oberer Muschelkalk Unterer Muschelkalk Muschelkalk, ungegliedert Mittlerer Buntsandstein bis Zechsteindolomit-Formation

D gering	<u>Grundwassergeringleiter I</u>		<u>Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters</u>		
	pm	Moränensedimente	plo	Löß, Lößlehm	
	ol	Oligozän-Schichten	BF	Bohnerz-Formation	
	mi	Miozän-Schichten	ht	Moorbildungen, Torf	
	OSM	Obere Süßwassermolasse	OSM	Obere Süßwassermolasse	
	BM	Brackwassermolasse	BM	Brackwassermolasse	
	OMM	Obere Meeresmolasse	OMM	Obere Meeresmolasse	
	USM	Untere Süßwassermolasse	USM	Untere Süßwassermolasse	
	tMa	Tertiäre Magmatite			
	jm	Mitteljura, ungegliedert			
	ju	Unterjura			
	ko	Oberkeuper			
	km3u	Untere Bunte Mergel			
	mm	Mittlerer Muschelkalk			
	so	Oberer Buntsandstein			
	r	Rotliegendes			
	dc	Devon -Karbon			
	Ma	Paläozoische Magmatite			
	E sehr gering	<u>Grundwassergeringleiter II</u>		<u>Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters</u>	
		eo	Eozän-Schichten	b	Beckensedimente
al1		Opalinuston			
Me		Metamorphe Gesteine			
bj2, cl		Oberer Braunjura (ab delta)			
km5		Knollenmergel			
Nicht bewertet	Bereiche mit einer Unterteilung des Kiesgrundwasserleiters im Rheintal durch einen oder mehrere Zwischenhorizonte				

Tabelle 11 Bewertungsrahmen Grundwasser Schutzgut 'Wasser' (verändert nach Küpfer, 2005)

"Freiflächen im Siedlungsbestand werden anhand der anstehenden geologischen Schichten (siehe obige Tabelle) bewertet. Versiegelte Flächen fallen in die Wertstufe E; Teilversiegelungen bzw. offene Beläge können über den Abflussbeiwert prozentual angerechnet werden (z.B. 1 ha Fläche mit Abflussbeiwert 0,3: 30% anteilig versiegelt, 70% anteilig unversiegelt, über Gipskeuper (km1) gelegen: 0,3 ha in Wertstufe E, 0,7 ha Wertstufe C)" (Küpfer, 2005).

Zusätzlich wird als Nebenkriterium die Empfindlichkeit gegenüber stofflichen Einträgen berücksichtigt. Küpfer (2005) stellt fest: "Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins (gemessen als kf-Werte) weitere Kriterien wie z.B. Nutzungsart (Wald, Acker etc.), Deckschichten oder andere überlagernde (drainierende) Schichten eine wichtige Rolle." Wenn der anstehende Boden nur eine geringe Funktionserfüllung als 'Filter und Puffer für Schadstoffe' (FP) hat, Altablagerungen im Untergrund vorhanden sind oder das Grundwasser sehr hoch ansteht, wird daher die Nutzung in die Bewertung mit aufgenommen. Grünlandnutzung verändert die Bewertung nicht. Eine intensive

Ackernutzung verringert die Bewertung um eine halbe Bewertungsklasse, Gehölzbestockung durch Hecken / Feldgehölze oder Wald erhöht die Bewertung um eine halbe Bewertungsklasse. Durch Nutzungsextensivierung ist somit in diesen Fällen eine Aufwertung um eine halbe bis ganze Wertstufe möglich.

Bewertung des geplanten Zustands

Die Bewertung des geplanten Zustands erfolgt für unversiegelte Flächen analog zur Bestandsbewertung.

Folgende Hinweise werden für die Bewertung von Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gegeben:

- Teilversiegelung: analog zur Bestandsbewertung
- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser: Entsprechend dem prozentualen Anteil der Rückhaltung reduziert sich der Eingriff durch Versiegelung. (z.B. 1ha Versiegelung über Gipskeuper (km1), 60% Rückhaltung und Versickerung: 0,4ha Wertstufe E, 0,6 ha ursprüngliche Wertstufe C).
- Dachbegrünung: je nach Retentionsvermögen Reduktion der Wertminderung um 0,5 bis 2 Wertstufen (d.h. geplanter Zustand Wertstufe D bis C)
- Entsiegelung: Wiederherstellung des ursprünglichen Wertes

Quellen:

Breunig, T., Demuth, S., Höll, N., unter Mitarbeit von Banzhaf, P., Banzhaf, R., Grüttner, A., Hornung, H., Schall, B., Schelkle, E., Thomas, P. (2001): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 3. Auflage. - Naturschutz-Praxis, Karlsruhe.

Breunig, T., Vogel, P. (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Auftraggeber: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.

Küpfer, C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Auftraggeber: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.

LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser); Hrsg., (2000): Gewässerstrukturgütekartierung in der Bundesrepublik Deutschland. Verfahren für kleine und mittelgroße Gewässer. Kulturbuch-Verlag, Berlin; 162 S.

Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (2005): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe (Stand 19.9.2005)

Umweltministerium Baden-Württemberg (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Heft 31, 30 S.)

Werth (1987): Ökomorphologische Gewässerzustandskartierung in Oberösterreich.