

- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

# Flächennutzungsplan Gemeinde St. Leon-Rot OT St. Leon



5. Änderung

Teilbereich  
"Pfalzstraße 1"



## Genehmigungsfassung vom 14.05.2024

	Datum	Name	Projekt
bearbeitet	April 2024	dgr	07ZSO22019
gezeichnet	Nov 2023	mbl	
Maßstab	1 : 500		Plan-Nr. SB04FN001
EDV : ... \ Autocad \ VP \ 07SLR21045_fnp_240514.dwg			Plangröße : 0.30 m²

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe

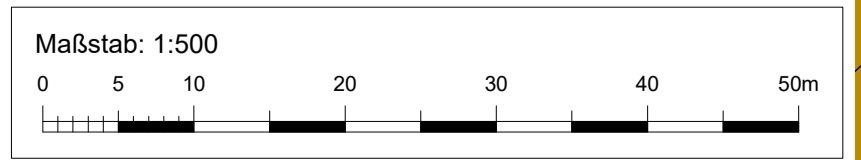
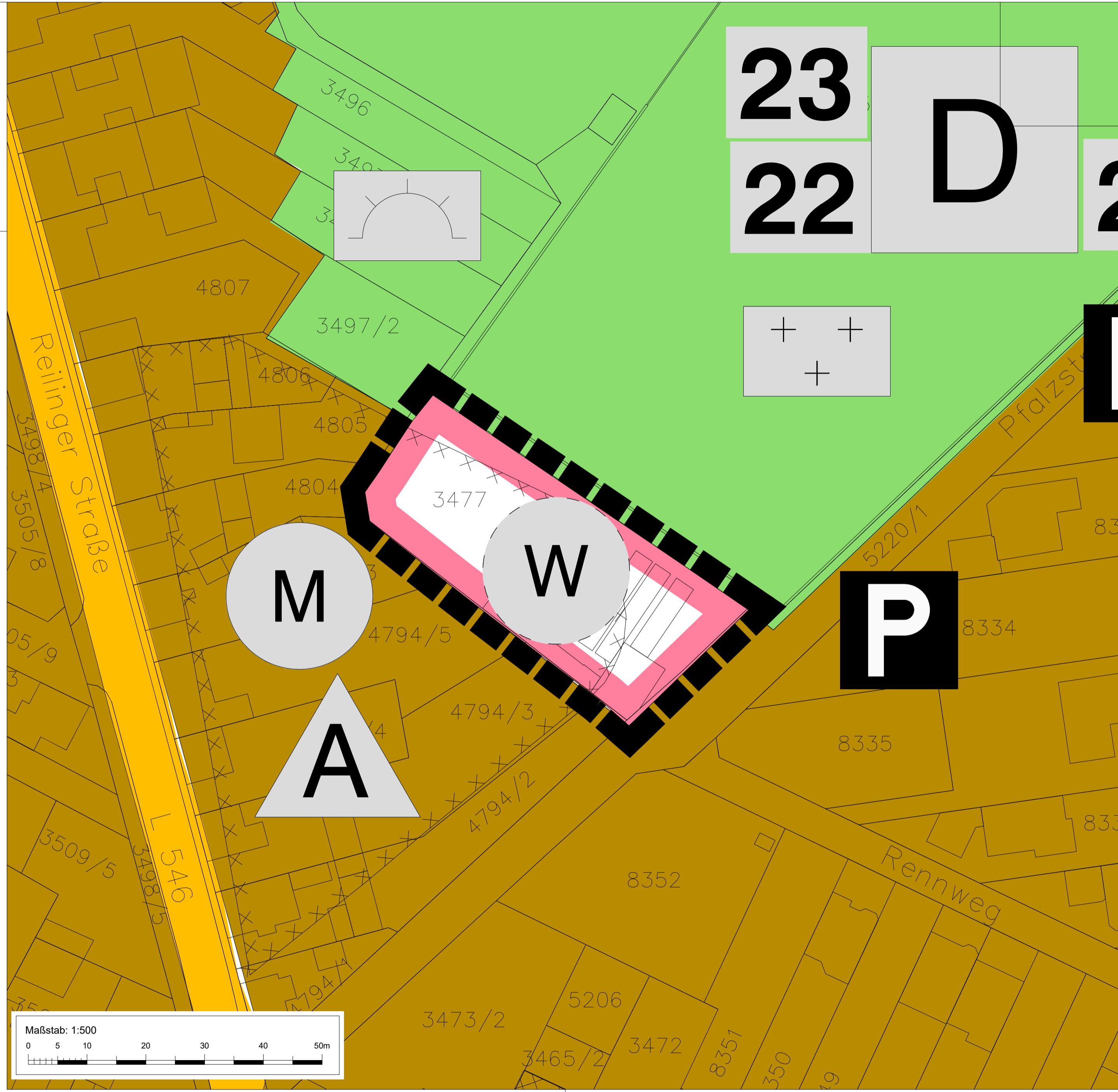
Telefon: +49 721 96232-70

info@bit-stadt-umwelt.de  
www.bit-stadt-umwelt.de

Karlsruhe, den 14.05.2024

*J. M. B. B.*

Donaueschingen | Freiburg | Heilbronn | Karlsruhe | Öhringen | Stuttgart | Villingen-Schwenningen



### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§ 2 Abs. 1 S. 1 BauGB)	am 27.06.2023
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 S. 1 BauGB)	am 07.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom 14.07.2023 mit Frist	vom 17.07.2023 bis 21.08.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 17.07.2023 bis 04.08.2023
Beschluss über die im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen und weiteres Verfahren	am 19.12.2023
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)	am 19.01.2024
Beteiligung der Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 26.01.2024 mit Frist	vom 29.01.2024 bis 01.03.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	vom 29.01.2024 bis 01.03.2024
Beratung über die bei der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (§§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB)	am 14.05.2024
Feststellungsbeschluss (§ 6 Abs. 6 BauGB)	am 14.05.2024
Mitteilung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 Satz 3 und 4 BauGB) erfolgte mit Schreiben	am 31.05.2024

**Genehmigung des Flächennutzungsplanes (§ 6 Abs. 1 BauGB)**  
 Die Verwaltung des Rhein-Neckar-Kreises hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

**Ausfertigung**  
 Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderats überein. Das für den Flächennutzungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Flächennutzungsplan wird hiermit ausgefertigt.

St. Leon-Rot, den Dr. Alexander Eger

**Wirksamkeit**  
 Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

St. Leon-Rot, den Dr. Alexander Eger

### Planzeichen

- Geplante Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung (§ 9 Abs.7 BauGB)

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

## Flächennutzungsplan Gemeinde St.Leon-Rot OT St. Leon

5. Änderung

Teilbereich  
"Pfalzstraße 1"

### Genehmigungsfassung vom 14.05.2024

	Datum	Name	Projekt
bearbeitet	April 2024	dgr	<b>07ZSO22019</b>
gezeichnet	Nov 2023	mbl	
Maßstab			Plan-Nr.
1 : 500			<b>SB04FN001</b>
EDV : ... \Autocad \ VP \ 07SLR21045_fnp_240514.dwg			Plangröße : 0.30 m²

**BIT** | STADT + UMWELT

Karlsruhe, den 14.05.2024 *J. MBB*

Donaueschingen | Freiburg | Heilbronn | Karlsruhe | Öhringen | Stuttgart | Villingen-Schwenningen

**BIT Stadt + Umwelt GmbH**  
 Am Storrenacker 1 b  
 76139 Karlsruhe

Telefon: +49 721 96232-70  
 info@bit-stadt-umwelt.de  
 www.bit-stadt-umwelt.de

# Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§ 2 Abs. 1 S. 1 BauGB)	am 27.06.2023
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 S. 1 BauGB)	am 07.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom 14.07.2023 mit Frist	vom 17.07.2023 bis 21.08.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 17.07.2023 bis 04.08.2023
Beschluss über die im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen und weiteres Verfahren	am 19.12.2023
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)	am 19.01.2024
Beteiligung der Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 26.01.2024 mit Frist	vom 29.01.2024 bis 01.03.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	vom 29.01.2024 bis 01.03.2024
Beratung über die bei der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (§§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB)	am 14.05.2024
Feststellungsbeschluss (§ 6 Abs. 6 BauGB)	am 14.05.2024
Mitteilung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 Satz 3 und 4 BauGB) erfolgte mit Schreiben	am 31.05.2024

## **Genehmigung des Flächennutzungsplanes (§ 6 Abs. 1 BauGB)**

Die Verwaltung des Rhein-Neckar-Kreises hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom

gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

## **Ausfertigung**

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderats überein. Das für den Flächennutzungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Flächennutzungsplan wird hiermit ausgefertigt.

St. Leon-Rot, den 26.08.24

  
Dr. Alexander Eger



## **Wirksamkeit**

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.08.2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

St. Leon-Rot, den 19.08.2024

  
Dr. Alexander Eger





# Gemeinde St -Leon-Rot

## Ortsteil St. Leon

### 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Pfalzstraße 1“

Genehmigungsfassung  
14.05.2024

**Begründung mit integriertem Umweltbericht**

---

**BIT** | STADT+UMWELT

**BIT Stadt + Umwelt GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de) ▪ [info@bit-stadt-umwelt.de](mailto:info@bit-stadt-umwelt.de)

07ZSO22019

Gemeinde St. Leon-Rot, Ortsteil St. Leon

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilbereich „Pfalzstraße 1“

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	3
<b>Vorbemerkungen</b> .....	4
1 Einleitung .....	6
2 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung .....	6
3 Änderungsbereich „Geplante Wohnfläche Pfalzstraße 1“ .....	7
3.1 Städtebauliche Daten .....	7
3.2 Übergeordnete Planungsvorgaben (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar).....	8
3.3 Bestandssituation.....	9
3.4 Erschließung.....	11
3.4.1 Verkehrliche Erschließung.....	11
3.4.2 Technische Infrastruktur .....	11
3.5 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	11
4 Umweltbericht zum Bebauungsplan.....	12
4.1 Allgemeine Vorbemerkungen .....	12
4.2 Zusammenfassung des Inhalts und den wichtigsten Zielen.....	13
4.2.1 Kurzdarstellung der relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	13
4.3 Flächenbedarf .....	16
4.4 Fachgesetze und Fachplanungen .....	16
4.4.1 Fachgesetze.....	17
4.4.2 Fachplanungen .....	18
Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) .....	18
Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Leon-Rot.....	18
5 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	18
5.1 Schutzgut Fläche .....	19
5.2 Schutzgut Boden .....	20
5.3 Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer / Grundwasser.....	20
5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt) / Arten- und Biotope .....	21
5.5 Schutzgut Klima / Luft .....	21

5.6	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.....	22
5.7	Schutzgut Mensch.....	22
5.8	Schutzgut Kulturgut und sonstige Sachgüter.....	22
6	Wirkfaktoren.....	23
6.1	Baubedingte Wirkfaktoren.....	23
6.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren.....	23
6.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	24
6.4	Wechselwirkungen - Wirkungsgefüge.....	24
7	Wirkungsprognose.....	25
7.1	Prognose für das Schutzgut Fläche.....	25
7.2	Prognose für Schutzgut Boden.....	25
7.3	Prognose für die Schutzgüter Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer / Grundwasser.....	26
7.4	Prognose für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt) / Arten- und Biotope.....	27
7.5	Prognose für die Schutzgüter Klima und Luft.....	27
7.6	Prognose für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung.....	27
7.7	Prognose für das Schutzgut Mensch.....	28
7.8	Prognose für die Kulturgüter und sonstigen Güter.....	28
7.9	Zusammenfassung der Auswirkungen und Bewertung der Schutzgüter.....	29
7.10	Prognose bei nicht Durchführung der Planung.....	29
7.11	Mögliche Standortalternativen.....	29
7.12	Krisenfälle.....	29
8	Maßnahmen und Textliche Festsetzungen.....	30
8.1	Maßnahme 1: Baufeldräumung/Rodungsarbeiten.....	30
8.2	Maßnahme 2: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen.....	30
8.3	Maßnahme 3: Flächenversiegelung.....	30
8.4	Maßnahme 4: Beleuchtung.....	30
8.5	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	30
8.5.1	Bauzeitenbeschränkung.....	30
8.5.2	Ökologische Baubegleitung.....	31
8.6	Pflanzgebote.....	31
8.6.1	Anpflanzungen auf privaten Grundstücken.....	31
8.6.2	Dach- und Fassadenbegrünung.....	31
9	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	31
9.1	Bilanzierung der flächigen Biotoptypen.....	32
9.2	Bilanzierung des Schutzgutes Boden.....	32

10	Zusätzliche Angaben .....	33
10.1	Methodik und Kenntnislücken .....	33
10.2	Monitoring .....	34
10.3	Belange des technischen Umweltschutzes .....	34
10.3.1	Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	34
10.3.2	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	34
10.3.3	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	34
10.3.4	Zusätzliche Hinweise zur Geologie.....	34
10.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht.....	36
10.5	Abstand zum Friedhof .....	36
10.6	Fazit .....	36
11	Quellenangaben.....	38

### **Abbildungsverzeichnis**

Bild 1:	Auszug aus dem rechtwirksamen FNP (St. Leon-Rot 2020) mit Änderungsbereich, freier Maßstab	7
Bild 2:	Auszug aus der 5. Änderung des FNP, freier Maßstab.....	7
Bild 3:	Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab.....	8
Bild 4:	Ausschnitt aus der Erläuterungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, freier Maßstab.....	8
Bild 5:	Geltungsbereich und Kataster, freier Maßstab.....	9
Bild 6:	Wohngebäude Bestand – Ansicht Südwesten .....	10
Bild 7:	Wohngebäude Bestand – Ansicht Südosten .....	10
Bild 8:	Gewächshäuser im Bestand – Ansicht Ost.....	10

## Vorbemerkungen

Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung sind:

- Flächennutzungsplan
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43)
- Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2020 (GBl. S. 1233, 1247)
- Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 46)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Genehmigung des Flächennutzungsplanes (§ 6 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Für Flächennutzungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## 1 Einleitung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Der Flächennutzungsplan stellt die erste Stufe der 2-stufigen gemeindlichen Bauleitplanung dar und bereitet die weitere städtebauliche Nutzung, rechtlich konkretisiert durch einen Bebauungsplan, vor. Zur Darstellung der Entwicklungsabsicht der Kommune genügt es, im Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung sowohl nach ihrer tatsächlichen Grundlage als auch nach ihrer Grundkonzeption in Grundzügen vorzuzeichnen.

Dem Flächennutzungsplan fehlt zwar grundsätzlich eine allgemein verbindliche Außenwirkung, die für eine Rechtsnormqualität ausschlaggebend ist, jedoch bindet sich die Gemeinde mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes selbst im Hinblick auf die spätere städtebauliche Entwicklung, die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne normiert wird.

Der Flächennutzungsplan verleiht also kein individuelles Baurecht. Weder begründen sich aus seinen Darstellungen Ansprüche Dritter auf Umsetzung seiner Darstellungen in einem Bebauungsplan noch eine Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren.

Die Bindung der Bebauungspläne an den Flächennutzungsplan wird durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB bewirkt.

## 2 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die teilweise Umnutzung einer öffentlichen Grünfläche zu einer geplanten Wohnfläche südwestlich des Friedhofs geschaffen werden.

Für den rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden bisher vier Änderungsverfahren durchgeführt. Mit der nun anstehenden 5. Änderung ist beabsichtigt, durch eine adäquate Umgestaltung eines Grundstücks eine innerörtliche Nachverdichtung zu erzielen.

Eine Investorin plant die teilweise Umnutzung ihres Grundstücks. Derzeit ist die Liegenschaft der Investorin im hinteren (westlichen) Bereich des Grundstücks mit Gewächshäusern bebaut. Im vorderen (östlichen) Teil befindet sich ein Wohn- und ein Ladengebäude. Die Investorin plant den Abriss der Gewächshäuser im Nordwesten. Auf der freiwerdenden Fläche ist dann die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit zugehörigen PKW-Stellplätzen vorgesehen. Das bestehende Ladengebäude soll in ein Wohngebäude umgewandelt werden.

Die geplante Bebauung fügt sich dann in das bereits bestehende städtebauliche Ensemble ein. Im vorliegenden Fall ist die innerörtliche Nachverdichtung zu befürworten, da eine bereits bebaute Fläche umgenutzt wird. Eine Flächenneuanspruchnahme ist nicht gegeben. Zudem werden Teile der Grundstücksfläche entsiegelt.

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 3477 sowie 3477/1. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,16 ha. Die Flurstücke des Plangebiets befinden sich in Privatbesitz.

### 3 Änderungsbereich „Geplante Wohnfläche Pfalzstraße 1“

#### 3.1 Städtebauliche Daten

Größe: ca. 0,16 ha

Bisherige Nutzung: öffentliche Grünfläche

Künftige Nutzung: ca. 0,16 ha geplante Wohnfläche

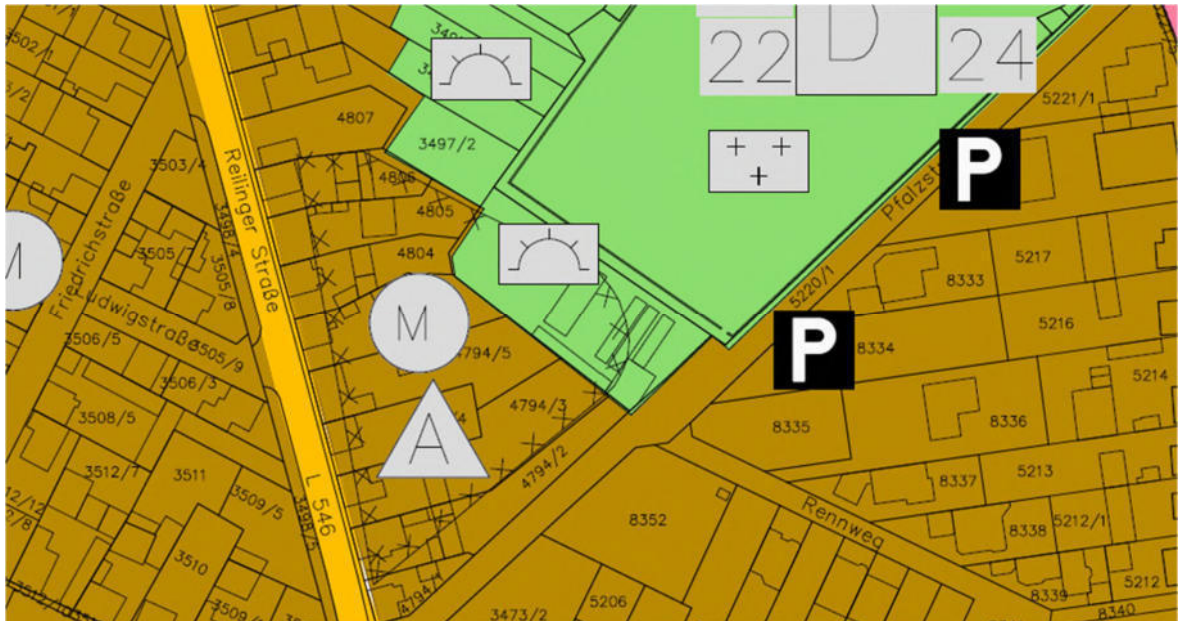


Bild 1: Auszug aus dem rechtwirksamen FNP (St. Leon-Rot 2020) mit Änderungsbereich, freier Maßstab

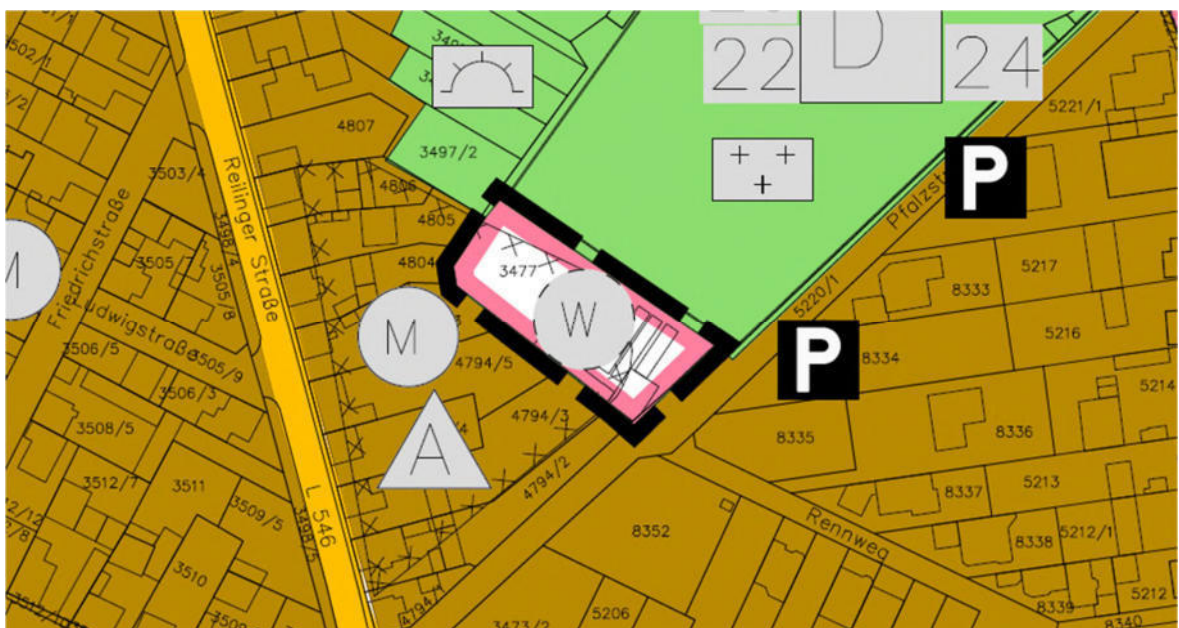


Bild 2: Auszug aus der 5. Änderung des FNP, freier Maßstab

### 3.2 Übergeordnete Planungsvorgaben (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Er ist dort als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

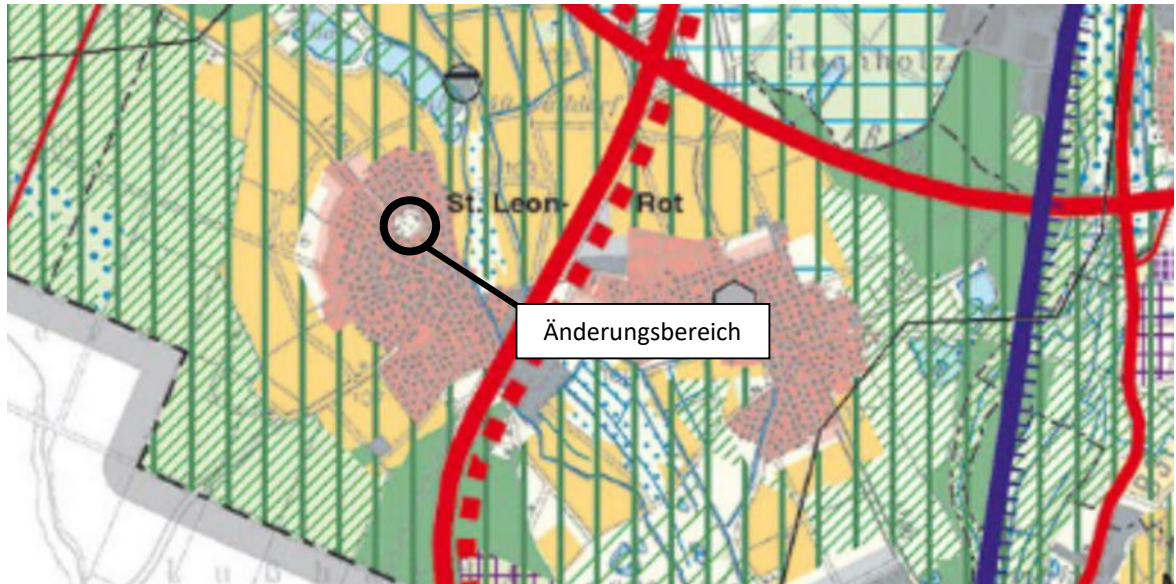


Bild 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab



Bild 4: Ausschnitt aus der Erläuterungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, freier Maßstab

In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Regionalplans Rhein-Neckar, deren Darstellungen einen nachrichtlichen Charakter haben und keine verbindlichen Ziele und Grundsätze darstellen, ist das Plangebiet als Siedlungsfläche im „Bereich mit besonderer Bedeutung für die Naherholung“ ausgewiesen.

### 3.3 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde St. Leon-Rot im Ortsteil St. Leon. Begrenzt wird das Gebiet im Nordosten durch den Friedhof St. Leon und im Nordwesten und Südwesten durch die bebauten Grundstücke entlang der Reilinger Straße und im Südosten durch die Pfalzstraße. Der Friedhof St. Leon grenzt unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet an. Nach § 8 Bestattungsgesetz ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.

In ca. 50 m Entfernung verläuft südwestlich des Plangebiets die L546/ Reilinger Straße. Einkaufsmöglichkeiten sind innerhalb eines Radius von rund 400 m erreichbar (Supermarkt, Apotheke, Bank). In rund einem Kilometer Entfernung liegt die Autobahn A5, die von Südwesten nach Nordosten verläuft und als räumliche Barriere zwischen den beiden Ortsteilen St. Leon und Rot interpretiert werden kann. Nördlich des Plangebiets liegt ein Autobahnknotenpunkt der Autobahnen A5 und A6 (ca. 2 km Luftlinienentfernung). Somit ist das Plangebiet sehr günstig an das Fernstraßennetz angebunden. Geprägt wird die unmittelbare Umgebung des Plangebiets überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie den Friedhof.

Derzeit befinden sich auf dem Plangebiet Gewächshäuser eines Gärtnereibetriebes, sowie ein Wohn- und ein Ladengebäude. Innerhalb des Plangebiets befinden sich grundsätzlich keine Grünstrukturen, es ist derzeit nahezu vollständig durch die Gewächshäuser, das Wohngebäude, das Ladengebäude und Zuwegungen versiegelt. Das Gelände ist relativ eben.



Bild 5: Geltungsbereich und Kataster, freier Maßstab



Bild 6: Wohngebäude Bestand – Ansicht Südwesten



Bild 7: Wohngebäude Bestand – Ansicht Südosten



Bild 8: Gewächshäuser im Bestand – Ansicht Ost

### 3.4 Erschließung

#### 3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Pfalzstraße. Die Wohngebäude im rückwärtigen Bereich werden über einen privaten Erschließungsweg, der südlich der Bestandsgebäude verläuft, erschlossen. PKWs können oberirdisch sowohl in als auch vor den geplanten Garagen geparkt werden.

#### 3.4.2 Technische Infrastruktur

Für die Grundstücke mit den Flurstücknummern **3477** und 3477/1 erfolgt die Versorgung Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Schmutzwasser über die Pfalzstraße. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken zur Verwertung kommen.

### 3.5 Schutzvorschriften und Restriktionen

Im Folgenden wird die Betroffenheit von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, artenschutzrechtlichen Belangen sowie Belange des Boden- und Immissionsschutzes dargelegt.

Natura 2000-Gebiete	Keine Natura 2000-Gebiete in oder angrenzend an das Plangebiet.
Naturpark	Kein Naturpark innerhalb oder angrenzenden an das Plangebiet.
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Keine geschützten Gebiete innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	Keine geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes vorhanden.
geschützte Tiere und Pflanzen	Da die Fläche des Plangebiets nahezu vollständig versiegelt und bebaut ist, kann angenommen werden, dass die Fläche des Plangebiets grundsätzlich kein Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt. Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden insofern nicht berührt.
Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.
Überschwemmungsgebiete	Das Plangebiet befindet sich in einem möglichen Fortschreibungsbereich für Überflutungsflächen. Die gesamte Gemeinde St. Leon-Rot befindet sich in diesem Bereich.
Immissionsschutz	Keine Betroffenheit.
Wald	Keine Betroffenheit

Altlasten	Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich die Altablagerung „Reilinger Straße“. Die Altablagerung ist im Altlasten-/Bodenschutzkataster unter der Obj. Nr. 3553 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser als B-Fall mit dem Hinweis „Entsorgungsrelevanz“ verzeichnet.
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 4 Umweltbericht zum Bebauungsplan

Der vorliegende Umweltbericht wurde für den Bebauungsplan „Pfalzstraße 1“ erarbeitet. In Anwendung der Abschichtungsregelung nach § 2 (4) Satz 5 BauGB wird dieser nachrichtlich auch in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung übernommen.

### 4.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Für Bauleitplanverfahren schreibt § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung einer Umweltprüfung vor. Nur in Ausnahmefällen kann von dieser abgesehen werden (vgl. § 13 Abs. 3, § 34 Abs. 4, § 35 Abs. 6 sowie § 244 Abs. 2 BauGB). Innerhalb der Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt. Er wird im Laufe des Verfahrens jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Der Prüfungsumfang ist im Einzelfall darüber hinaus davon abhängig, ob ein konkretisierbares Projekt oder Vorhaben Gegenstand oder Anlass des Bauleitplans ist. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht absehbare oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens sind auf der nachgelagerten Zulassungsebene zu prüfen.

Der Umweltbericht besteht, gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch, aus einer Einleitung, mit Angaben zu den Inhalten und wichtigsten Zielen des Bauleitplans sowie den festgelegten, für den Bauleitplan bedeutsamen Zielen des Umweltschutzes, wie sie in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargestellt sind. Einschließlich der Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im zentralen Teil des Umweltberichts, erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, wie sie in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Enthalten sind Angaben zum derzeitigen Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Darüber hinaus behandelt der Umweltbericht eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung. Weiterhin sind die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt.

Für die Aussagen und Bewertungen des Umweltberichts werden die Ergebnisse verschiedener landespflegerischer Gutachten herangezogen; es handelt sich i.d.R. um den Fachbeitrag Artenschutz, der die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß §§ 44ff. BNatSchG berücksichtigt, je nach Bedarf die Umweltverträglichkeitsvorprüfung, u.a. herangezogen werden auch Bodengutachten, Radongutachten oder sonstige vorliegende Untersuchungen.

Darauf werden Maßnahmen aufgezeigt, die als landschaftspflegerische bzw. grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden sollen. Diese werden in den Umweltbericht integriert, damit dieser wiederum den zuständigen Gremien zur Abwägung dienen kann.

Daraufhin folgt die konkrete Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen. Es werden der Zustand des Bestands und der potenzielle Zustand der Planung mithilfe eines Punktesystems miteinander verglichen. Das Ergebnis dieser Bilanzierung soll Aufschlüsse darüber geben, ob und inwieweit Ökokonto-/Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Am Ende werden die Prüfverfahren zur Umweltprüfung, sowie Schwierigkeiten und Lücken beschrieben. Das BauGB sieht außerdem ein Monitoring vor; dabei werden die Gemeinden nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Über Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren der Überwachung entscheiden die Gemeinden selbst. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht ist auch Grundlage für die zusammenfassende Erklärung der Kommune, die dem Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 4 BauGB nach dessen Bekanntmachung beizufügen ist.

## 4.2 Zusammenfassung des Inhalts und den wichtigsten Zielen

Die Gemeinde St. Leon-Rot hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfalzstraße 1“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines geplanten Wohngebiets südwestlich des Friedhofs geschaffen werden.

Eine Investorin plant die teilweise Umnutzung ihres Grundstücks (Flurstücknr. 3477 und 3477/1). Derzeit ist die Liegenschaft der Investorin im hinteren (westlichen) Bereich des Grundstücks mit Gewächshäusern bebaut. Im vorderen (östlichen) Teil befindet sich ein Wohn- und ein Ladengebäude. Die Investorin plant den Abriss der Gewächshäuser im Nordwesten. Auf der freiwerdenden Fläche ist dann die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit zugehörigen PKW-Stellplätzen vorgesehen. Das bestehende Ladengebäude soll in ein Wohngebäude umgewandelt werden.

Durch die Planungen kann das Grundstück adäquat umgestaltet werden. Die geplante Bebauung fügt sich dann in das bereits bestehende städtebauliche Ensemble ein. Im vorliegenden Fall ist die innerörtliche Nachverdichtung zu befürworten, da eine bereits bebaute Fläche umgenutzt wird. Eine Flächenneuanspruchnahme ist nicht gegeben. Zudem werden Teile der Grundstücksfläche entsiegelt.

### 4.2.1 Kurzdarstellung der relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Größe Plangebiet	1.599 m <sup>2</sup>
Gebietsfestsetzung	Geplantes Wohngebiet „Pfalzstraße 1“
GRZ	0,4 ; Überschreitung bis 0,8 möglich

<p>Außenwandhöhe</p>	<p>Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Wandhöhen wird die Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen in Gebäudemitte.</p> <p>Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. der obere Abschluss der Attika bei Flachdächern.</p> <p><b><u>WA1</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sattel- und Walmdächer: max. 6,50 m</li> <li>- Pultdächer: untere Wandhöhe: max. 6,50 m obere Wandhöhe: max. 9,50 m (entspricht der max. Gebäudehöhe)</li> </ul> <p><b><u>WA 2</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sattel- und Walmdächer: max. 6,50 m</li> <li>- Flachdächer: max. 7,00 m Flachdächer mit Geländern / Brüstungsmauern: max. 7,50 m</li> </ul> <p><b><u>Doppelhäuser</u></b></p> <p>Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser darf maximal 0,5 m unter der im allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzten maximalen Wandhöhe liegen.</p>
<p>Höhe der baulichen Anlagen</p>	<p>Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen wird die Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen in Gebäudemitte.</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. der obere Abschluss der Attika bei Flachdächern. Die <b>maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max.</sub>) wird auf 10,00 m</b> festgesetzt.</p> <p>Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs – und Aufgangsbauten, Photovoltaikanlagen u. ä.) ist bis zu 1,50 m zulässig. Die Aufbauten müssen mind. 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sein.</p>
<p>Dachform/Dachneigung</p>	<p><b><u>WA1</u></b></p> <p>Einzelhäuser:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sattel-, Walm-, Pultdächer mit Dachneigungen von 10° bis 45°</li> </ul> <p>Doppelhäuser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Satteldach mit einer Dachneigung von 35°</li> <li>- Ausnahme: innerhalb der vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen zulässig, wenn im Zuge einer Baulast gewährleistet wird, dass beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Wandhöhe errichtet werden</li> </ul> <p>Nebengebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pult- oder Flachdach</li> <li>- Garagen und Carports: nur begrünte Flachdächer</li> </ul> <p><b>WA2</b></p> <p>Einzelhäuser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 10° bis 45°</li> <li>- begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°</li> </ul> <p>Doppelhäuser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Satteldach mit einer Dachneigung von 35°</li> <li>- Ausnahme: innerhalb der vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen zulässig, wenn im Zuge einer Baulast gewährleistet wird, dass beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Wandhöhe errichtet werden</li> </ul> <p>Nebengebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pult- oder Flachdach</li> <li>- Garagen und Carports: nur begrünte Flachdächer</li> </ul>
Anpflanzungen auf privaten Grundstücken	<p>Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum pro Grundstück nach der Empfehlungsliste zu pflanzen und vom Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume, die sich aus den eingetragenen Pflanzstandorten der Planzeichnung des Bebauungsplans ergeben, dürfen angerechnet werden.</p> <p>Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.</p> <p>Auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg wird hingewiesen.</p>
Dachflächen	Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut und Dachbegrünungen sind zulässig.

	<p>Bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen mit Dächern von 0 bis 10 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen.</p> <p>Dacheindeckung: mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder Dachsteinen, in untergeordnetem Maß (bis 1/4 der Dachfläche) sind auch Verglasungen und Metalldeckungen zulässig</p>
Verkehrliche Erschließung	<p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Pfalzstraße. Die Wohngebäude im rückwärtigen Bereich werden über einen privaten Erschließungsweg, der südlich der Bestandsgebäude verläuft, erschlossen. PKWs können oberirdisch sowohl in als auch vor den geplanten Garagen geparkt werden.</p>

### 4.3 Flächenbedarf

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke Nr. 3477 und 3477/1. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.597 m<sup>2</sup> (0,16 ha).

Flächenkategorie	Bestand in m <sup>2</sup>	Bestand in %	Planung in m <sup>2</sup>	Planung in %
Überbaute Flächen (versiegelt)	636	39,82	522	32,69
Hofffläche (teilversiegelt)	705	44,15	219	13,71
Hofffläche (wassergebunden)	163	10,21	-	-
private Grünfläche (unversiegelt)	93	5,82	647	40,51
Zuwegungen und Stellplätze (teilversiegelt)	-	-	209	13,06
<b>Summe</b>	<b>1.597</b>	<b>100</b>	<b>1.597</b>	<b>100</b>

Die Anteile der Fläche treffen für sich genommen noch keine spezifische Aussage in Bezug auf die ökologische Bedeutung und Rolle einer Fläche.

### 4.4 Fachgesetze und Fachplanungen

Als allgemeine Ziele des Umweltschutzes werden die dazugehörigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und "Technischen Anleitungen" zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Planfeststellungsverfahren anzuwenden sind.

Die Schutzziele der EU finden sich:

- im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG - Arten-, Landschafts- und Biotopschutz),
- im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG- Bodenschutz, Schutz vor bzw. Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen) und seiner Verordnung,

- im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG, Luftreinhalteplanung, Lärminderung) und seinen Verordnungen,
- im Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- im Wasserhaushaltsgesetz (WHG),

Auf Landesebene greifen weitere Regelungen wie z.B. das Landeswassergesetz, Landesnaturschutzgesetz und Regionale Raumordnungspläne.

Auf kommunaler Ebene werden u.a. der Flächennutzungsplan berücksichtigt und deren für das Gebiet relevanten Ziele dargestellt.

#### **4.4.1 Fachgesetze**

##### **Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmäler. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung keine tangiert.

##### **Biotopkataster**

Im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen sind keine besonders geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG vorhanden. Es gibt keine schützenswerten Biotopkomplexe und Strukturen.

##### **Bodendenkmäler/ Grabungsschutzgebiete**

Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

##### **Altablagerungen/ Altlastenverdachtsfläche/ Bodenbelastungs- und Bodenschutzgebiete**

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich die Altablagerung „Reilinger Straße“. Die Altablagerung ist im Altlasten-/Bodenschutzkataster unter der Obj. Nr. 3553 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser als B-Fall mit dem Hinweis „Entsorgungsrelevanz“ verzeichnet.

### **Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben**

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem möglichen Fortschreibungsbereich für Überflutungsflächen. Die gesamte Gemeinde St. Leon-Rot befindet sich in diesem Bereich.

### **Luftqualität / Lärm**

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind die Immissionsgrenzwerte (Schadstoffe/Lärm) des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die landesrechtlichen Vorgaben maßgebend.

### **Historische Kulturlandschaften/ -landschaftsteile sowie Kultur- und Baudenkmäler**

Entsprechende Flächen oder Objekte kommen im Plangebiet selbst nicht vor.

### **Radonprognose**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem niedrigen Radonpotential ( $< 20 \text{ kBq/m}^3$ ). Bereits bei mäßigem Radonpotential wird ein der Radonsituation angepasstes Bauen und orientierende Radonmessungen empfohlen.

## **4.4.2 Fachplanungen**

### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERP)**

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Er ist dort als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Regionalplans Rhein-Neckar, deren Darstellungen einen nachrichtlichen Charakter haben und keine verbindlichen Ziele und Grundsätze darstellen, ist das Plangebiet als Siedlungsfläche im „Bereich mit besonderer Bedeutung für die Naherholung“ ausgewiesen.

### **Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Leon-Rot**

Im zurzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde St. Leon-Rot ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet.

Insofern kommt es für diesen Bereich zu abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der im zukünftigen Bebauungsplan festgesetzten Baulandausweisung. Der Flächennutzungsplan muss daher entsprechend geändert werden.

## **5 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pfalzstraße 1“. Die Untersuchung bezieht sich explizit auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie das nähere Umfeld.

Es muss festgestellt werden, inwiefern durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einflussnahme auf die geplante Nutzung im Plangebiet aus der Umgebung erkennbar einwirken können. Diesbezüglich werden regelmäßig bzw. permanent signifikante Einwirkungen geprüft. Ungewöhnliche und unbeständige Einflüsse werden nicht berücksichtigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass keine Techniken und Stoffe bei der Umsetzung der Planung eingesetzt werden, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen werden.

## 5.1 Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch hat in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unsere Umwelt: auf das Klima (Wechselwirkung: klimatische Ausgleichsfunktion, lufthygienische Ausgleichsfunktion), auf den Boden (Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion, schutzwürdige Böden, Bodentypen), auf das Wasser (Versickerung, Grundwasser-Neubildung, Retention), auf Flora/Fauna/Biodiversität (Lebensräume, Biotopverbund), auf den Menschen (Erholung, Gesundheit, Infrastrukturkosten, Nahversorgung).

Durch die Ausdehnung von Siedlungen kommt es zur Zerschneidung von Naturräumen, die wiederum Auswirkungen auf Flora/Fauna/Biodiversität und auch auf das Landschaftsbild haben. Damit wird die Erholungseignung für den Menschen beeinträchtigt.

Da es sich bei der Fläche um eine Innenbereichspotentialfläche handelt, wird dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Ferner ist im Rahmen des städtebaulichen Konzepts eine teilweise Entsiegelung des Plangebiets vorgesehen.

Südwestlich und nordwestlich des Änderungsbereich befinden sich im direkten Anschluss bebaute Grundstücke. Im Norden und Nordosten grenzen weitere öffentliche Grünflächen an. Östlich wird das Plangebiet von der Pfalzstraße begrenzt. Die Fläche für das geplante Wohngebiet beträgt ca. 1.597 m<sup>2</sup>.

Die geplante Fläche teilt sich in min. 20 % unversiegelter Fläche, max. 40 % teilversiegelter Fläche und max. 40 % versiegelter Fläche auf.

Die Topografie des Geländes weist eine leichte Steigung Richtung Norden auf.

Flächenkategorie	Bestand in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup>
Überbaute Flächen (versiegelt)	636	522
Hoffläche (teilversiegelt)	705	219
Hoffläche (wassergebunden)	163	-
private Grünfläche (unversiegelt)	93	647
Zuwegungen und Stellplätze (teilversiegelt)	-	209
<b>Summe</b>	<b>1.597</b>	<b>1.597</b>

## **Bewertung**

Der Eingriff auf das Schutzgut Fläche kann als **gering (D)** bezeichnet werden, da es sich um eine kleine Fläche handelt, die zudem bereits zu erheblichen Teilen versiegelt ist. Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

### **5.2 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsraumes Nördliches Oberrheintiefland. Entlang der Rheinzuflüsse sind humus- und lössführende Auenböden meist mit deutlichen Grundwassermerkmalen verbreitet. Bei langanhaltendem Grundwasser nahe der Geländeoberfläche kommt es zu stärkerer Humusanreicherung, die in besonders nassen Bereichen zum Aufwachsen von Mooren führen kann.

Im Plangebiet selbst kommen überwiegend Böden aus Parabraunerden vor, bei denen es sich um Böden mit ausgeglichenen mittleren Kennwerten und Eigenschaften handelt.

## **Bewertung**

Da ein Großteil der Fläche bereits versiegelt ist, ist das Schutzgut Boden als **gering (D)** zu bewerten. Dennoch ist das Schutzgut Boden nicht regenerierbar und nicht vermehrbar.

### **5.3 Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer / Grundwasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und der Vorgabe, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss. Außerdem können Gebäude mit begrünten Flachdächern errichtet werden. Garagen sind mit begrüntem Flachdach zu errichten. Gründächer speichern bis zu 90 % des Regenwassers und geben dieses nach und nach durch Verdunstung an die Umgebung ab. Besonders bei starken Regenfällen ist diese Funktion sehr wichtig, da sie zu einer Entlastung der städtischen Kanalisation beigetragen.

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem möglichen Fortschreibungsbereich für Überflutungsflächen. Die gesamte Ortsgemeinde St. Leon-Rot befindet sich in diesem Bereich.

### **Bewertung**

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Da durch den Bebauungsplan Flächen entsiegelt werden kann, kann grundsätzlich eine Verbesserung des Zustands im Vergleich zum Status quo angenommen werden.

Dem Schutzgut kann eine **geringe (D)** Wertigkeit zugeordnet werden.

### **5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt) / Arten- und Biotope**

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist deshalb nicht erkennbar, dass durch die Neubebauung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Bewertung**

Eine aus naturschutzfachlicher Sicht beachtenswerte Vegetation sowie weitere Pflanzenarten mit einer hohen Bedeutung für die Sicherung der biologischen Vielfalt sind im Plangebiet nicht vorhanden. Daher ist der Faktor der biologischen Vielfalt als **gering (D)** zu bewerten.

In Bezug auf die Tierarten ist das Schutzgut aufgrund des möglichen Vorkommens von Tierarten als **gering (D)** zu bewerten. Eine Vernetzung mit einem lokalen Biotopverbund liegt nicht vor.

### **5.5 Schutzgut Klima / Luft**

Als ausgedehntes Becken mit geringen Meereshöhen und schützenden Randgebirgen sind die Sommer in der Oberrheinischen Tiefebene mit Jahresdurchschnittstemperaturen um 11 °C deutschlandweit am wärmsten. Zudem erreichen den Oberrhein milde Südwest-Strömungen aus dem Mittelmeerraum über die Burgundische Pforte. Innerhalb des Rheingrabens nehmen die Niederschläge von Westen nach Osten durch die Stauwirkung der östlichen Randgebirge deutlich zu. Insgesamt ist der Niederschlag in deutschlandweiten Vergleich als gering bis mäßig einzuschätzen (450 - 650 mm).

### **Bewertung**

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft/Klima, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Versiegelung der Fläche, wird in Bezug auf die klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion von einer **geringen (D)** bis **sehr geringen (E)** Wertigkeit ausgegangen.

## 5.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Kriterien Eigenart und Vielfalt der Landschaft, sowie den subjektiven Begriff der Schönheit der Landschaft. Für den Erholungs- und Erlebniswert greift zudem das Kriterium der Naturnähe. Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch überwiegend Wohnbauten.

### Bewertung

Die Fläche kann in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild als **sehr gering (E)** bewertet werden, da es sich um eine bereits bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes handelt.

Der Geltungsbereich selbst ist im aktuellen Zustand für das Schutzgut Erholung nicht relevant und kann daher ebenfalls als **sehr gering (E)** bewertet werden.

## 5.7 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut steht in enger Verbindung und Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern, weshalb hier Querverweise zu diesen angeführt werden.

Von besonderer Relevanz ist die Sicherung gesunder Lebensverhältnisse (Gesundheit) und die Sicherung von Lebensqualität (Wohlbefinden).

### Bewertung

Da keine Veränderungen zu erwarten sind die den Menschen allgemein betreffen, ist von einer **geringen (D)** Auswirkung auszugehen.

## 5.8 Schutzgut Kulturgut und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Bei den nächstgelegenen Schutzgebieten handelt es sich um Naturdenkmale als Einzelgebilde, die sich in der nördlich an das Plangebiet angrenzen Parzelle (Nr. 5221) auf dem Friedhof befinden. Konkret handelt es sich um:

- Schutzgebiets-Nr. 82261030001; Winter-Linde-Friedhof
- Schutzgebiets-Nr. 82261030002; 8 Sommerlinden
- Schutzgebiets-Nr. 82261030003; Roßkastanie Friedhof

Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### Bewertung

Von der Planung gehen voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgut und sonstige Sachgüter aus. Sie ist daher als **sehr gering (E)** einzustufen.

## 6 Wirkfaktoren

Wirkfaktoren werden unterschieden in baubedingte (temporäre), anlagebedingte (dauerhafte) und betriebsbedingte (durch Nutzung) Effekte.

Unter Beeinträchtigungen werden negativ zu bewertende Veränderungen der Naturpotentiale und Schutzgüter verstanden. Erheblich sind Beeinträchtigungen, wenn sie sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren der Naturpotentiale und ihre Wechselwirkungen auswirken und ihre Funktionen wesentlich stören. Nachhaltig sind Beeinträchtigungen, wenn sie länger als 5 Jahre wirken.

Neben den Zielvorstellungen dienen auch die Vorschläge zur Kompensation dem Abwägungsprozess. Es werden die Maßnahmen aufgezeigt, die notwendig sind, um Konflikte mit bzw. Beeinträchtigungen von Schutzgütern und Naturpotentialen auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.

### 6.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Zu den baubedingten Wirkfaktoren zählen während der Bauphase auftretende Beeinträchtigungen die durch die Baumaßnahmen, den Baustellenverkehr und die Baustelleneinrichtungen verursacht werden. Diese lassen sich zum Zeitpunkt der Planung meist nur qualitativ abschätzen. Diese Beeinträchtigungen sind vorübergehend.

Zu den Wirkfaktoren zählen temporäre Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Lagerflächen. Hinzu kommen Lärm, Erschütterungen und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.

#### Auswirkungen:

- Bodenverdichtung,
- gestörter Wasserabfluss,
- Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna,
- Störung des Landschaftsbildes,
- Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser,
- Belastung von Luft und Klima.

### 6.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Bei anlagebedingten Auswirkungen handelt es sich um bleibende Beeinträchtigungen, die spezifisch durch die Bebauung selbst und durch die zugehörigen technischen Anlagen bedingt sind. Sie sind zeitlich unbegrenzt und greifen in das örtliche Wirkungsgefüge ein.

Zu den Wirkfaktoren zählen Bodenabtrag, Bodenumschichtungen, Versiegelung durch Gebäude, Zufahrten und Stellflächen, Reduzierung von Lebensräumen, Flächenverbrauch und Umnutzung, Zerschneidung von Sichtachsen.

**Auswirkungen:**

- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen,
- Verdichtung und Umlagerung von Boden,
- Erwärmung bezogen auf das Lokalklima,
- Beschleunigter Wasserabfluss,
- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate,
- Verlust von Lebensraum, Nahrungs- und Bruthabitaten,
- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen,
- Verlust versickerungsfähiger Flächen,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

### 6.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkfaktoren umfassen alle Beeinträchtigungen, welche nach Fertigstellung der Baumaßnahme durch den Straßenverkehr entstehen. Hierzu gehören die Schadstoff- und Lärmemissionen der Kraftfahrzeuge und Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße (z. B. Streusalzeinsatz).

**Auswirkungen:**

- Störung angrenzender Lebensräume von Pflanzen und Tieren,
- Störung von Bewohnern angrenzender Wohnbereiche,
- Störung anderer Arbeiter im Gebiet,
- Belastung von Luft/ Klima.

### 6.4 Wechselwirkungen - Wirkungsgefüge

Zwischen den Naturpotentialen besteht ein enges, komplexes Wirkungsgefüge. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken.

Es bestehen zum Beispiel enge Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Natürliche Versickerung und Wasserspeicherung im Boden kann sich positiv auf die Vegetation und Fauna auswirken, kann jedoch unter Umständen auch negativ wirken.

Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation und Tierwelt. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung die Erholungseignung verringert.

## 7 Wirkungsprognose

Gemäß BauGB sind im Umweltbericht insbesondere die erheblichen Auswirkungen der Planung auf den Umweltzustand darzustellen. Es werden die Beeinträchtigungen und Auswirkungen und Kompensationsmaßnahmen auf die Naturpotentiale betrachtet und hier wiedergegeben.

Soweit möglich sollen insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen, während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben, auf die Belange nach BauGB § 1(6) Nr.7 a bis i beschrieben werden. Mögliche, erhebliche Auswirkungen können, direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende, sowie positive und negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben sein (BauGB).

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG werden wie folgt definiert:

„Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern ... sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.“

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, hat dies keine Auswirkungen auf die Schutzgüter und Naturpotentiale. Es kommt weder zu einer Verschlechterung noch zu einer Verbesserung. Der gegenwärtige Zustand bliebe erhalten.

### 7.1 Prognose für das Schutzgut Fläche

Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Voll- bzw. Teilversiegelung von 59,5 % der Fläche durch Gebäude, Stellflächen und Zufahrten. Da durch den Bebauungsplan Flächen entsiegelt werden kann grundsätzlich eine Verbesserung des Zustands im Vergleich zum Status quo angenommen werden.

### 7.2 Prognose für Schutzgut Boden

Versiegelung bewirkt einen Verlust aller Bodenfunktionen. Überschüssiges Bodenmaterial wird sehr wahrscheinlich aus dem Gebiet abgefahren und geht dauerhaft verloren. In diesem Bereich ist die Beeinträchtigung für das Schutzgut erheblich. Die Flächenversiegelungen im Bereich des Wohngebietes führen zum dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser und Puffer von Schadstoffen.

Mit der geplanten Bebauung werden teilweise noch unbebaute Flächen einer Überbauung zugeführt, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Bilanziell ist jedoch festzustellen, dass die Entsiegelung die Neuversiegelung übersteigt und somit positive Auswirkungen anzunehmen sind.

Durch die vorgesehene Flachdachbegrünung bei Garagen und die Dachbegrünung der Gebäude bei Flachdachausführung erfolgt zudem eine natürliche Luftbefeuchtung, da das Gründach wie ein Schadstofffilter wirkt und weiterhin zur Artenvielfalt beiträgt.

Da eine Versiegelung kaum auszugleichen ist, dienen alle Bepflanzungsmaßnahmen, die unter dem Schutzgut Arten und Biotope aufgeführt werden, der Minderung der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Aktivierung von innerörtlichen Wohnbauflächen. Der Anwendungsbereich beschränkt sich auf die Nachverdichtung im beplanten Innenbereich. Mit dem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Ortsentwicklung wird entsprochen.

**Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich:**

- schonender Umgang mit Boden während der Bautätigkeit (Minimierung)
- Wiederverwendung von Boden (Minimierung)
- Anlage von Stell- und Parkplätzen in wasserdurchlässiger Form (Minimierung)
- Vermeidung von unnötigen Versiegelungen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen

**7.3 Prognose für die Schutzgüter Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer / Grundwasser**

Durch die Versiegelung des Bodens durch die geplanten Gebäude und die Teilversiegelung durch Zufahrten und Stellplätzen wird die Versickerung von Niederschlagswasser erschwert. Das Wasserrückhaltevermögen wird durch Versiegelung vermindert. Der Oberflächenabfluss erhöht sich und die Grundwasserneubildungsrate verringert sich.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Entsiegelung des Bodens ist eine Reduzierung der Oberflächenabflusses als Umweltauswirkung zu beurteilen. Weiterhin wird dem übermäßigen Direktabfluss durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und der Vorgabe, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss, entgegen gewirkt. Außerdem können Gebäude mit begrünten Flachdächern errichtet werden. Garagen sind mit begrüntem Flachdach zu errichten. Gründächer speichern bis zu 70-75 % des Regenwassers und geben dieses nach und nach durch Verdunstung an die Umgebung ab. Besonders bei starken Regenfällen ist diese Funktion sehr wichtig, da sie zu einer Entlastung der städtischen Kanalisation beigetragen.

Weiterhin sind zur Vermeidung nicht notwendiger Beeinträchtigungen und zur Erhöhung der Versickerungsleistung die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Da durch den Bebauungsplan Flächen entsiegelt werden kann grundsätzlich eine Verbesserung des Zustands im Vergleich zum Status quo angenommen werden.

Es wird dennoch zwingend die Herstellung von Dachbegrünung empfohlen. Dies hat positive Auswirkungen auf das Wasserpotential: Wasserrückhalt, Entlastung der Kanalisation, Erhöhung der Verdunstungsrate, u.a.

**Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich:**

- Vermeidung von unnötigen Versiegelungen
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. von Dachflächen) innerhalb des Plangebietes (Minimierung) durch naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, sofern eine Verschmutzung des Grundwassers auszuschließen ist (Minimierung)
- Dachbegrünungen (Minimierung)

**7.4 Prognose für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt) / Arten- und Biotope**

Im Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung mit einer geringen Bedeutung für die biologische Diversität zu erwarten.

Durch das Schaffen neuer Grünflächen innerhalb des Plangebietes, wird gewährleistet, dass neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen. Aufgrund der Lage im Innenbereich und der derzeitigen Nutzung als Gärtnerei sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich erforderlich, da der Eingriff in die Fläche bereits als erfolgt angesehen werden kann.

**7.5 Prognose für die Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die geplanten Maßnahmen ist von keiner Reduzierung der klimatischen Ausgleichswirkung des Gebietes auszugehen, da sich der Anteil der versiegelten Fläche reduzieren wird.

Bäume und Grünflächen senken die Umgebungstemperaturen und Tragen zur Frischluftproduktion bei. Sie reduzieren und puffern die Staubbelastung durch Verkehr, Landwirtschaft und Betriebe. Durch die Schaffung von grüne Freiflächen, innerhalb des Plangebietes ist eine Reduzierung der Eingriffe in das Klima gewährleistet.

Die genannten Maßnahmen sind Maßnahmen zur Klimaanpassung, die insbesondere dem Schutzgut Mensch dienlich sind. Das Gebäude wird in Bezug auf Energieverwendung und Verbrauch nach dem neusten Stand der Technik errichtet.

Die verbleibenden klimatischen Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung sind nicht vermeidbar und können nicht ausgeglichen werden.

**Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich:**

- Vermeidung von Versiegelungen zur Minderung der Erwärmung
- Errichtung von Gründächern (Minimierung)
- Pflanzung von luftfilternden Gehölzen (Minimierung)

**7.6 Prognose für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung**

Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch Gebäude beeinträchtigt, insbesondere dann, wenn die Landschaft offen und von hoher Transparenz ist. An den Ortsrändern wirken sich vor allem hohe

Fassaden, untypische Dachformen und Gebäude mit abweichender Kubatur im Vergleich zur Umgebungsbebauung negativ aus. Landschaftsuntypische Materialien und Farben wirken sich zusätzlich beeinträchtigend aus.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen aufgrund der Gebäudehöhe und exponierten Lage wird eine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe getroffen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen (Begrenzung der Bauhöhe, Material, Eingrünung, ...) gibt es keine erheblichen Auswirkungen.

Durch Lärmbelastigungen während der Bauphase ist eine Beeinträchtigung des Erholungspotentials in dieser Zeit unumgänglich. Die Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und es kann davon ausgegangen werden, dass ein übliches Maß nicht überschritten wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erholungspotentials kann nicht abgeleitet werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild verbleiben insgesamt keine Defizite, da sich die neue Bebauung in den umgebenden Bestand (vorhandene Siedlungs- und Verkehrsflächen) einfügt, Wegeverbindungen erhalten bleiben, Bauhöhen berücksichtigt werden und das Gebiet durch Neupflanzungen wirksam eingegrünt werden kann.

#### **Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich:**

- Durch- und Eingrünung des Gebietes (Ausgleich)

### **7.7 Prognose für das Schutzgut Mensch**

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind vor allem durch die Zunahme von Lärm zu erwarten. Dies betrifft die Zeiten während der Bauphase, aber auch die resultierenden Lärmemissionen aus der Nachverdichtung sowie die Tätigkeiten vor Ort. Die Lärmbelastigungen aus der Bauphase betreffend ist zu erwarten, dass hier keine über das übliche Maß hinausgehenden Belästigungen eintreten werden. Zudem sind die Belästigungen lediglich temporär. Die zusätzliche Lärmbelastung durch den Bau kann als nicht erheblich eingestuft werden. Von einer erheblichen zusätzlichen Belastung durch Kfz-Verkehr, ist nicht auszugehen.

Durch den Bau der Wohnbebauung wird sich aufgrund der zentralen Lage keine Veränderung des Ortsbildes ergeben. Durch die festgesetzten Regelungen im Bebauungsplan, die die Gestaltung betreffen ist gewährleistet, dass eine neue Bebauung sich in die nähere Umgebung einfügt. Es ist davon auszugehen, dass sich die Sichtverhältnisse aus den angrenzenden Gebieten nicht wesentlich ändern und keine große Rolle spielen.

### **7.8 Prognose für die Kulturgüter und sonstigen Güter**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

## 7.9 Zusammenfassung der Auswirkungen und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastung	Zu erwartende Auswirkungen	Bewertung
Fläche	Versiegelte Fläche (Gartenbetrieb, Wohn- und Lagergebäude)	zusätzlicher Flächenverbrauch durch neues Vereinsheim	Gering
Luft, Klima	Kaltluftentstehungsgebiet	Erhöhung der kleinklimatisch thermischen Belastung.	Gering/sehr gering
Boden	das Gebiet ist derzeit unversiegelt.	Verlust aller Bodenfunktionen	Gering
Wasser	kein offenes Gewässer vorhanden, hoher Grundwasserstand	Verminderung der Grundwasserneubildung.	Gering
Flora, Fauna	das Gebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt.	kein erkennbarer Verlust. Aufwertung durch neue Grün- und Pflanzmaßnahmen.	Gering
Landschaftsbild	Siedlungsrand mit großen Kubaturen und ausgeräumte Landschaft, wenig gliedernde Elemente vorhanden.	keine Veränderung des Landschaftsbildes durch weitere Baukörper.	Sehr gering
Mensch	Gebiet dient nicht der Naherholung.	keine Veränderung zu erwarten die den Menschen allgemein betreffen.	Gering
Kultur- und Sachgüter	keine Güter vorhanden	keine	Sehr gering

### 7.10 Prognose bei nicht Durchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung dieser Maßnahme kann davon ausgegangen werden, dass der bestehende Umweltzustand aller Wahrscheinlichkeit nach bestehen bleiben.

### 7.11 Mögliche Standortalternativen

Da die Vorhabenträgerin plant ihr Vorhaben auf ihren Baugrundstücken durchzuführen, wird auf die Prüfung von möglichen Standortalternativen verzichtet.

### 7.12 Krisenfälle

Die nach BauGB und UVP bezeichneten Krisenfälle sind für den aktuellen Bebauungsplan und den Umweltbericht nicht relevant.

## **8 Maßnahmen und Textliche Festsetzungen**

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden. Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

### **8.1 Maßnahme 1: Baufeldräumung/Rodungsarbeiten**

Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Um eine Betroffenheit von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudewohnenden Fledermausarten zu vermeiden, soll der Gebäudeabriss im Winter erfolgen. Ein Abriss der Gebäude in den Sommermonaten ist möglich, sofern durch einen Fachgutachter bestätigt wurde, dass die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss von Fledermäusen und Brutvögeln unbesiedelt sind.

### **8.2 Maßnahme 2: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

### **8.3 Maßnahme 3: Flächenversiegelung**

Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke darf insgesamt 60 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze für Pkw und ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitterstein) herzustellen.

### **8.4 Maßnahme 4: Beleuchtung**

Die Verwendung von Quecksilber-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) oder LED - Licht.

### **8.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

#### **8.5.1 Bauzeitenbeschränkung**

Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln, sind Dachbereiche vorzugsweise im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar zurückzubauen. Ist der Zeitraum nicht einzuhalten, so muss vorher von einer ökologischen Baubegleitung ein Besatz geprüft werden. Hierbei sind ggf. mehrere Begehungen und Ein- oder Ausflugkontrollen von Fledermäusen durchzuführen. Die Rückbauarbeiten können dann nur durchgeführt werden, wenn sich keine Fledermäuse und / oder Vogelbruten in den Gebäuden befinden.

### 8.5.2 Ökologische Baubegleitung

Die ökologische Baubegleitung steht dem Vorhabenträger beratend zur Verfügung. Sie überwacht und dokumentiert die fachgerechte Ausführung der Vermeidungsmaßnahmen. Auf das Vorhaben konkretisiert bedeutet dies:

- Überwachung der Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung, ansonsten Kontrolle der Gebäude auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen vor Abriss

## 8.6 Pflanzgebote

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die vorgegebenen Pflanzarten stellen eine Auswahl dar, die überwiegend eingehalten werden muss. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden.

### 8.6.1 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum pro Grundstück nach der Empfehlungsliste zu pflanzen und vom Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume, die sich aus den eingetragenen Pflanzstandorten der Planzeichnung ergeben, dürfen angerechnet werden.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg wird hingewiesen.

### 8.6.2 Dach- und Fassadenbegrünung

Bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen mit Dächern von 0 bis 10 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Mindestsubstratdicke beträgt mind. 12 cm.

Je Gebäude (Hauptgebäude, Garage bzw. Nebengebäude) ist eine Kletter- oder Rankpflanze gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Ersatzweise können zusätzliche Heckenpflanzungen gemäß Empfehlungsliste auf dem Grundstück vorgenommen werden.

## 9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 sind zunächst einmal Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind auszugleichen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Für den Planbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist somit der tatsächliche Bestand vor Ort maßgeblich.

Der Nachweis der naturschutzfachlichen Kompensation erfolgt nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung, ÖKVO).

## 9.1 Bilanzierung der flächigen Biotoptypen

### Bestimmung des Biotopwertes vor dem Eingriff

	Flächenkategorien	Nr.	Wertstufe	m <sup>2</sup>	Biotopwert
<b>Bestand</b>	überbaute Fläche - Gewächshäuser und Gebäude	60.10	1	636	636
	<b>Hofffläche (teilversiegelt)</b>	60.22	1	705	705
	<b>Hofffläche (wassergebunden)</b>	60.23	2	163	326
	<b>Gartenflächen</b>	60.60	6	93	558
<b>Summe</b>				<b>1.597</b>	<b>2.225</b>

### Bestimmung des Biotopwertes nach dem Eingriff

	Flächenkategorien	Nr.	Wertstufe	m <sup>2</sup>	Biotopwert
<b>Planvorhaben</b>	überbaute Fläche - Gebäude	60.10	1	522	522
	Gepflasterte Zuwegungen	60.22	1	428	428
	Garten (unbebaut, tw. entsiegelt)	60.60	6	647	3.882
	+ 6 Bäume Stammumfang: (17cm + 65cm)	45.30a	8	-	3.936
<b>Summe</b>				<b>1.597</b>	<b>8.768</b>
<b>Differenz zwischen Bestand und Planung (Ökopunkte)</b>					<b>+ 6.543</b>

Die Flächen wurden mittels CAD ermittelt und können gegenüber der Örtlichkeit geringfügig abweichen.

## 9.2 Bilanzierung des Schutzgutes Boden

### Bewertung des Schutzgutes Boden vor dem Eingriff

Flächenkategorien	Bewertung				Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Ökopunkte
	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	Filter und Puffer für Schadstoffe	Wertstufe (Gesamtbewertung)			
<b>Bestand</b>							
überbaute Fläche - Gewächshäuser und Gebäude	0	0	0	0	0	636	0
<b>Hofffläche (teilversiegelt)</b>	0	1 1/2	1	5/6	3 1/3	705	2.350
<b>Hofffläche (wassergebunden)</b>	0	1 1/2	1	5/6	3 1/3	163	543
<b>Grünflächen (w28)</b>	2	2 1/2	1	1 5/6	7 1/3	93	682
<b>Summe</b>						<b>1.597</b>	<b>3.575</b>

### Bewertung des Schutzgutes Boden nach dem Eingriff

Flächenkategorien	Bewertung				Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Ökopunkte
	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	Filter und Puffer für Schadstoffe	Wertstufe (Gesamtbewertung)			
<b>Planvorhaben</b>							
Überbaute Flächen (versiegelt)	0	0	0	0	0	522	0
Hoffläche (teilversiegelt)	0	1 1/2	1	5/6	3 1/3	219	730
private Grünfläche (unversiegelt) – w28	2	2 1/2	1	1 5/6	7 1/3	647	4.745
Zuwegungen und Stellplätze (teilversiegelt)	0	1 1/2	1	5/6	3 1/3	209	697
<b>Summe</b>						<b>1.597</b>	<b>6.172</b>
<b>Differenz zwischen Bestand und Planung (Ökopunkte)</b>							<b>+ 2.597</b>

Die Flächen wurden mittels CAD ermittelt und können gegenüber der Örtlichkeit geringfügig abweichen.

Grundlagen zur Ermittlung waren die Arbeitshilfen „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ und „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestaltungsverfahren“ sowie die Bodenkarten „GeoLa BK50“ des Kartenviewers des LGRB.

## 10 Zusätzliche Angaben

### 10.1 Methodik und Kenntnislücken

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Dabei gilt in der Rechtspraxis ein Eingriff bereits dann als ausgeglichen, wenn alle erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt worden sind.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ersatz und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen und Auswirkungen sollen zum Bebauungsplan aufgezeigt werden, die nach Kenntnisnahme und Abwägung in den zuständigen Gremien in den Bebauungsplan als Festsetzung oder als Hinweis aufgenommen werden sollen. Diese Vorschläge bilden die Grundlage für die landschaftspflegerischen bzw. grünordnerischen Festsetzungen, die in den Bebauungsplan integriert werden sollen.

Erkenntnisse, die aufgrund der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung gewonnen wurden, sowie Ergänzungen, die im Rahmen der Erörterung und Abwägung im Rat getroffen werden, werden sukzessive in den Umweltbericht eingearbeitet.

## **10.2 Monitoring**

Nach § 4c BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Das Monitoring dient nicht allein dazu die Umsetzung von Festsetzungen zu überprüfen.

Die geplanten Vorhaben lassen nicht erwarten, dass unvorhergesehene, erhebliche Auswirkungen eintreten. Eine Überwachung und Beobachtung, die über das übliche Maß im Gemeindegebiet hinausgehen, erscheinen nicht erforderlich. Es kann daher auf ein speziell darauf ausgerichtetes Monitoring verzichtet werden.

## **10.3 Belange des technischen Umweltschutzes**

### **10.3.1 Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärme-standards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des Betriebsverkehrs ist nicht vermeidbar. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des Betriebsverkehrs ist nicht vermeidbar.

### **10.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist soweit möglich vor Ort zu versickern. Schmutzwasser muss der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.

### **10.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Der Änderungsbereich verfügt mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von über 1600 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich.

### **10.3.4 Zusätzliche Hinweise zur Geologie**

#### **Geotechnik**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <http://maps.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Flugsandsediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Boden**

Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter <https://maps.lgrb-bw.de/> in Form der BK50 abgerufen werden.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRB wissen, Bodenbewertung – Archivfunktion, <https://lgrbwissen.lgrb-bw.de>) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.

Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.

### **Mineralische Rohstoffe**

Gegen die Planung bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.

### **Grundwasser**

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen seitens Ref. 94, Landeshydrogeologie und - Geothermie und es sind derzeit auch keine geplant.

### **Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

### **Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## **10.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht**

Der hier vorliegende Umweltbericht erläutert und beschreibt die Ergebnisse der Umweltprüfung, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfalzstraße 1“ erforderlich wurden.

Um die Umweltauswirkungen ausreichend bewerten zu können sind die maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt. Zudem sind die relevanten Ziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne aufgeführt.

Es ist der derzeitige Zustand des Plangebietes beschrieben und bewertet, da dieser die Grundlage für die Prognose von Umweltauswirkungen darstellt.

Es folgt die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere, Landschaftsbild/Erholung, und Mensch.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt den zu erwartenden Eingriff in die Umwelt und legt dar, dass diese innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können.

## **10.5 Abstand zum Friedhof**

Nach § 8 Bestattungsgesetz ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.

## **10.6 Fazit**

Die Versiegelung durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze beträgt ca. 950 m<sup>2</sup>. Wobei die Zufahrt zu den rückwärtigen Doppelhaushälften und mit 428 m<sup>2</sup> nicht vollversiegelt, sondern wasserdurchlässig angelegt werden. Grundsätzlich werden im Rahmen des Planvorhabens 554 m<sup>2</sup> Fläche entsiegelt. Weiterhin tragen zu den bereits erwähnten Maßnahmen (Teilversiegelung und Entsiegelung) nachfolgende Maßnahmen zur Verbesserung bei:

- Anpflanzen von Bäumen und Gehölz im Plangebiet (Pflanzgebot)
- Dach- und Fassadenbegrünung

Etwa ein Drittel der überbauten Fläche (ca. 36,8%) wird durch die Vorhabenplanung entsiegelt.

Dennoch bewirkt die Versiegelung neuer Flächen einen Verlust aller Bodenfunktionen dort. Überschüssiges Bodenmaterial wird aus dem Gebiet abgefahren und geht dauerhaft verloren. Die Beeinträchtigungen sind dahingehend erheblich. Der Bebauungsplan sieht dennoch eine teilweise Entsiegelung des Plangebietes vor und wertet somit Teile der Bodenfläche auf. Alle Flächen, die innerhalb des Plangebietes nicht überbaut werden sollen, sind aktiv zu begrünen und erfahren dadurch eine weitere Aufwertung.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Entsiegelung des Bodens ist eine Reduzierung der Oberflächenabflusses als Umweltauswirkung zu beurteilen. Weiterhin wird dem übermäßigen Direktabfluss durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und der Vorgabe, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss, entgegen gewirkt. Außerdem können Gebäude mit begrüntem Flachdächern errichtet werden. Garagen sind mit begrüntem Flachdach zu errichten. Gründächer speichern bis zu 70-75 % des Regenwassers und geben dieses nach und nach durch Verdunstung an die Umgebung ab.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Da durch den Bebauungsplan Flächen entsiegelt werden kann grundsätzlich eine Verbesserung des Zustands im Vergleich zum Status quo angenommen werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Für das Plangebiet ist deshalb nicht erkennbar, dass durch die Neubebauung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für das Orts- und Landschaftsbild verbleiben insgesamt keine Defizite, da sich die neue Bebauung in den umgebenden Bestand (vorhandene Siedlungs- und Verkehrsflächen) einfügt, Wegeverbindungen erhalten bleiben, Bauhöhen berücksichtigt werden und das Gebiet durch Neupflanzungen wirksam eingegrünt werden kann.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Durchführung der Bauleitplanung „Pfalzstraße 1“ umweltverträglich ist. Hinsichtlich der Planungen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

## 11 Quellenangaben

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Leon-Rot
- LUBW – Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
- LGL – Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
- LGRB-Viewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Geoportal Baden-Württemberg



# Gemeinde St -Leon-Rot

## Ortsteil St. Leon

### 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Pfalzstraße 1“

**Genehmigungsfassung**  
**14.05.2024**

**Zusammenfassende Erklärung**

---

**BIT** | STADT+UMWELT

**BIT Stadt + Umwelt GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de) ▪ [info@bit-stadt-umwelt.de](mailto:info@bit-stadt-umwelt.de)

07ZSO22019

Gemeinde St. Leon-Rot, Ortsteil St. Leon

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilbereich „Pfalzstraße 1“

## **Inhaltsverzeichnis**

Vorbemerkungen .....	2
1    Verfahrensablauf.....	2
2    Erfordernisse und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	2
3    Berücksichtigung der Umweltbelange .....	3
4    Eingegangene Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund.....	4
4.1   Frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).....	4
4.2   Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).....	4
5    Planungsalternativen .....	5

## Vorbemerkungen

Gemäß § 10a BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der die Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Planung sowie die Behandlung von Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund dargelegt wird.

### 1 Verfahrensablauf

Die Gemeinde St.Leon-Rot hat am 27.06.2023 in öffentlicher Sitzung die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 St. Leon-Rot beschlossen und diesen am 07.07.2023 im Nachrichtenblatt öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17.07.2023 bis zum 04.08.2023 in Form einer Auslegung der Planunterlagen statt. Mit Schreiben vom 14.07.2023 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 21.08.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 19.12.2023 beraten und die Annahme des Planentwurfs beschlossen.

In der Gemeinderatssitzung am 19.12.2023 wurde auch der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Auslegung erfolgte nach Veröffentlichung am 19.01.2024 vom 29.01.2024 bis zum 01.03.2024. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.01.2024 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 01.03.2024. Über die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 14.05.2024 beraten. Gleichzeitig wurde in dieser Sitzung der Festsetzungsbeschluss gefasst. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 31.05.2024 das Ergebnis des Ratsbeschlusses mitgeteilt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung erlangt die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 St. Leon-Rot Rechtswirksamkeit.

### 2 Erfordernisse und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die teilweise Umnutzung einer öffentlichen Grünfläche zu einer geplanten Wohnfläche südwestlich des Friedhofs geschaffen werden.

Für den rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden bisher vier Änderungsverfahren durchgeführt. Mit der nun anstehenden 5. Änderung ist beabsichtigt, durch eine adäquate Umgestaltung eines Grundstücks eine innerörtliche Nachverdichtung zu erzielen.

Eine Investorin plant die teilweise Umnutzung ihres Grundstücks. Derzeit ist die Liegenschaft der Investorin im hinteren (westlichen) Bereich des Grundstücks mit Gewächshäusern bebaut. Im vorderen (östlichen) Teil befindet sich ein Wohn- und ein Ladengebäude. Die Investorin plant den Abriss der Gewächshäuser im Nordwesten. Auf der freiwerdenden Fläche ist dann die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit zugehörigen PKW-Stellplätzen vorgesehen. Das bestehende Ladengebäude soll in ein Wohngebäude umgewandelt werden.

Die geplante Bebauung fügt sich dann in das bereits bestehende städtebauliche Ensemble ein. Im vorliegenden Fall ist die innerörtliche Nachverdichtung zu befürworten, da eine bereits bebaute Fläche umgenutzt wird. Eine Flächenneuanspruchnahme ist nicht gegeben. Zudem werden Teile der Grundstücksfläche entsiegelt.

### **3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau 2004) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für grundsätzlich alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, einem gesonderten Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung, dokumentiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Pfalzstraße 1“ wurde ein Umweltbericht erstellt. Unter Ausnutzung der Abschichtungsregelung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird dieser nachrichtlich auch in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Große Eingriff in allen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die Versiegelung durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze beträgt ca. 950 m<sup>2</sup>. Wobei die Zufahrt zu den rückwärtigen Doppelhaushälften und mit 428 m<sup>2</sup> nicht vollversiegelt, sondern wasserdurchlässig angelegt werden. Grundsätzlich werden im Rahmen des Planvorhabens 554 m<sup>2</sup> (ca. 36,8%) Fläche entsiegelt. Alle Flächen, die innerhalb des Plangebietes nicht überbaut werden sollen, sind aktiv zu begrünen und erfahren dadurch eine weitere Aufwertung.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Da durch den Bebauungsplan Flächen entsiegelt werden kann grundsätzlich eine Verbesserung des Zustands im Vergleich zum Status quo angenommen werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Für das Plangebiet ist deshalb nicht erkennbar, dass durch die Neubebauung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Durchführung umweltverträglich ist. Hinsichtlich der Planungen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Es wird festgestellt, dass der Eingriff in die Naturpotentiale im Gebiet selbst ausgeglichen werden kann. Externe Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht vor.

## 4 Eingegangene Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund

### 4.1 Frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein:

- allgemeine Hinweise bezüglich der Geologie und der Geotechnik (RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme mit umweltrelevantem Hintergrund ein.

In seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2023 hat der Gemeinderat diese Stellungnahmen wie folgt behandelt:

- Aufnahme der Hinweise bezüglich der Geologie des Gebietes und der Geotechnik im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren

### 4.2 Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden gingen im Zuge der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein:

- keine Einwände sofern alle Lärm-, Immissions- und Emissionswerte Im Plangebiet eingehalten werden (LRA Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt)
- Anregung die Inhalte des Umweltberichtes auf Eignung auf Ebene der FNP-Änderung zu prüfen (LRA Rhein-Neckar-Kreis – Baurechtsamt)
- allgemeine Hinweise bezüglich der Geologie und der Geotechnik (RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
- allgemeine Hinweise bezüglich des Grundwasserschutzes (LRA Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt)
- Verweis auf eine altlastverdächtige Fläche innerhalb des Plangebietes (LRA Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt)

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein.

In seiner öffentlichen Sitzung am 14.05.2024 hat der Gemeinderat diese Stellungnahmen wie folgt behandelt:

- Erhöhte Lärm-, Immissions- und Emissionswerte können nach Abschluss der Baumaßnahmen daher ausgeschlossen werden
- Umweltbericht für den Bebauungsplan kann in Anwendung der Abschichtungsregelung nach § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB auch für die Flächennutzungsplanänderung übernommen.
- Aufnahme der Hinweise bezüglich der Geologie des Gebietes und der Geotechnik im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren sowie nun zusätzlich in der Begründung der FNP-Änderung

- Aufnahme der Hinweise bezüglich des Grundwasserschutzes Geotechnik im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren
- Aufnahme der altlastverdächtigen Fläche in der Begründung der FNP-Änderung

## 5 Planungsalternativen

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung innerhalb der Ortslage, ist fußläufig und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen und beseitigt gleichzeitig einen städtebaulichen Missstand durch die Revitalisierung einer Gewerbebrache.

Da die Vorhabenträgerin plant ihr Vorhaben auf ihren Baugrundstücken durchzuführen, wird auf die Prüfung von möglichen Standortalternativen verzichtet.

Die vorgesehene Planung ermöglicht eine angemessene Neuordnung des Geländes. Die geplante Bebauung fügt sich in das bestehende städtebauliche Ensemble ein. Die innerörtliche Nachverdichtung ist zu befürworten, da eine bereits bebaute Fläche umgenutzt wird. Eine Neuinanspruchnahme von Flächen ist nicht gegeben. Vielmehr werden Teile der Grundstücksfläche entsiegelt oder zumindest teilversiegelt. Die vorgesehene Planung sieht eine Durchgrünung des Gebietes vor. Darüber hinausgehende Maßnahmen, die einen weiteren positiven Einfluss auf die naturschutzrechtlichen Schutzgüter ausüben, sind jedoch mit einem sehr hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden, so dass deren Umsetzung derzeit nicht in Betracht kommt.

Aus verkehrlicher Sicht ist der Standort bereits erschlossen. Gleiches gilt für die Ver- und Entsorgung.

### Feststellungsbeschluss vom 26.06.2024

Genehmigungsplanung



Dr. Eger, Bürgermeister



(Siegel)