

2020

Gemeinde St. Leon-Rot

Flächennutzungsplan 2020

Stand: 30. Juni 2006

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	6
1.1	AUFGABE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	6
1.2	HINTERGRUND	6
1.3	AUFTRAG	7
1.4	PLANUNGSGEBIET	7
1.5	PLANWERK.....	7
1.6	BEARBEITUNG	7
1.7	VERFAHRENSVERMERKE.....	8
1.8	GENEHMIGUNG.....	9
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	12
2.1	DER VERWALTUNGSRAUM	12
2.2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	14
2.3	FACHPLANUNGEN	22
3	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	30
3.1	FRÜHZEITIGE BENACHRICHTIGUNG	30
3.2	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB.....	30
4	BETEILIGUNG DER BÜRGER	31
4.1	NACH § 3 (1) BAUGB	31
5	ABWÄGUNG	31
5.1	KLAUSURTAGUNG DES GEMEINDERATS	31
6	PLANZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2020.....	34
6.1	PLANZIELE AUFGRUND DER VORGABEN	34
6.2	LEITZIELE VON GEMEINDERAT UND BÜRGERMEISTER	34
6.3	PLANZIELE NACH SACHBEREICHEN	36
7	AUSWEISUNGEN	46
7.1	KÜNFTIGE WOHNBAUFLÄCHEN	46
7.2	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN UND GEMISCHTE BAUFLÄCHEN.....	47
7.3	GEMEINBEDARFSFLÄCHEN	49
7.4	VERKEHRSFLÄCHEN	49
7.5	GRÜNFLÄCHEN.....	49
7.6	SONDERBAUFLÄCHEN	50
7.7	SCHUTZGEBIETE UND BIOTOPE/AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN FÜR GEPLANTE BAUGEBIETE	50

8	PROGNOSEN UND SACHBEREICHE.....	56
8.1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	56
8.1.1	Entwicklungstendenzen	56
8.1.2	Prognose.....	58
8.2	WOHNUNGSBAU	62
8.2.1	Entwicklungstendenzen	62
8.2.2	Prognosen zum Wohnungsbedarf und Flächenbedarf.....	64
8.2.3	Flächenbedarf 2020	67
8.3	GEWERBEENTWICKLUNG.....	68
8.3.1	Entwicklungstendenzen	68
8.3.2	Gewerbeflächenprognose.....	69
8.4	GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN.....	73
8.4.1	Bildungseinrichtungen.....	73
8.4.2	Sportanlagen.....	74
8.4.3	Vereine.....	77
8.5	GESUNDHEITSWESEN	79
8.6	KIRCHEN/RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN	80
8.7	FRIEDHÖFE	80
8.8	FREMDEVERKEHR.....	80
8.9	VERKEHR	81
8.9.1	ÖPNV	81
8.9.2	Radwege	82
8.10	ENERGIEVERSORGUNG	82
8.10.1	Elektrische Energie	82
8.10.2	Gasversorgung	82
8.11	KOMMUNIKATIONSVERSORGUNG	82
8.12	WASSER-/ABFALLWIRTSCHAFT.....	82
8.13	ALTLASTEN/BODENSCHUTZ.....	83
8.14	OBERFLÄCHENGEWÄSSER	83
8.15	SONDERNUTZUNG	83
8.16	SCHUTZBEREICHE	84
8.16.1	Bau- und Denkmalpflege	84
8.16.2	Naturschutz.....	85
8.16.3	Landwirtschaftliche Bodennutzung	85
8.17	ANHANG.....	87
8.17.1	Leitziele und Maßnahmen der Klausurtagung des Gemeinderates vom 22. – 23. Januar 1999 mit Anmerkungen.....	87
8.17.2	Tabelle Altlasten	90

EINFÜHRUNG

1 EINFÜHRUNG

1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Aufgabe eines Flächennutzungsplans (vorbereitender Bauleitplan) ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§ 1 (1) BauGB). Er soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Zu berücksichtigen sind dabei neben anderem die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit, die Belange des Umweltschutzes, der Wirtschaft und der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 (5) BauGB).

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Planungsgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 (1) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

1.2 Hintergrund

Die Gemeinde St. Leon-Rot hat in den letzten Jahrzehnten eine kontinuierliche Entwicklung genommen, die Zahl der Einwohner wuchs ständig, besonders seit 1987.

Die Gemeinde hat in den 16 Jahren bis Ende der 90er Jahre keine Neubaugebiete mehr erschlossen, sondern nur die Innenentwicklung betrieben. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung waren und sind daher weitgehend ausgeschöpft.

Um dem starken Druck zur Schaffung neuen Wohnraums gerecht zu werden, mussten die im Flächennutzungsplan noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen entwickelt werden.

Mit der 1998 durchgeführten Änderung wurden die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan noch vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale bereits erweitert, um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung der Gebiete zu ermöglichen und die absehbare Entwicklung des Wohnraumbedarfs nicht nur kurzfristig, sondern für die nächsten Jahre zu berücksichtigen.

In den letzten Jahren hat auch im gewerblichen Bereich eine für die Gemeinde rasante Entwicklung stattgefunden. Die Ausweisung als Gewerbeschwerpunkt von regionaler Bedeutung erfordert die Bereitstellung zusätzlicher künftiger Bauflächen.

Seit der Aufstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans im Jahre 1982 hat sich außerdem im Bewusstsein der Bürger ein starker Wandel vollzogen; das Wissen um die Schutzwürdigkeit der Natur als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für dessen Erholung in Natur und Landschaft hat sich verstärkt.

Die Deckung der vorhersehbaren Bedürfnisse einer stark gewachsenen und erkenntlich weiter wachsenden Bevölkerung unter - gegenüber 1982 - wesentlich veränderten Lebensgewohnheiten und geänderter Einstellung zu Umwelt und Gesellschaft erfordern eine Abstimmung der künftigen Siedlungsentwicklung und damit eine Überarbeitung des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung.

1.3 Auftrag

Die Gemeinde St. Leon-Rot hat bereits 1994 der KOMMUNALENTWICKLUNG LEG Baden-Württemberg GmbH den Auftrag erteilt, die rechtswirksame vorbereitende Bauleitplanung aus den Jahren 1977/82 zu überarbeiten und den Flächennutzungsplan 2010 zu erstellen. Im August 1998 wurde der Auftrag mit dem erweiterten Planungshorizont 2015 bekräftigt. In der vorliegenden Version wurde dieser nochmals nach einer Klausurtagung des Gemeinderates am 23.10.2004 auf 2020 erweitert.

1.4 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die gesamte Gemarkung St. Leon-Rot.

1.5 Planwerk

Der vorliegende Flächennutzungsplan St. Leon-Rot 2020 besteht aus:

- Flächennutzungsplan M 1 : 5.000 mit Legende (an die TÖB wird er im Maßstab 1 : 10.000 verschickt),
- Erläuterungsbericht.

Die Plandarstellung erfolgt mittels des CAD-Systems AutoCAD. Der Plan ist farbig angelegt. Die Planzeichen sowie die graphische und farbliche Darstellung entsprechen der Planzeichenverordnung. Bei Bedarf wurden neue Planzeichen ergänzt.

Der Landschaftsplan 2020 (vgl. Kap. 2.3 Fachplanungen) dient dem Flächennutzungsplan als gutachterlicher Fachplan.

1.6 Bearbeitung

Die Ausarbeitung dieses Flächennutzungsplanes erfolgte durch die KOMMUNALENTWICKLUNG LEG Baden-Württemberg GmbH (KE), Olgastrasse 86, 70180 Stuttgart.

Geschäftsführer:	Petra Menzel Dr. Theodor Haag Hans Köhler
Projektbearbeitung	Bertram Roth Lothar Breitenbach Andreas Kohler
Projektassistenz:	Anna Rock-Tabarowsky Manuela Ellwanger
CAD:	Ana Horti

Stuttgart, 07.08.2006

1.7 Verfahrensvermerke

-
- Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen am: 24.02.1994
 - Beschluss ortsüblich bekannt gemacht am: 21.04.1995
-
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.06.1999 im Rahmen einer Behördenrunde am 14.07.1999
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2005 vom: 02.05.2005 bis: 17.06.2005
-
- Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB: am: 09.03.2005
und
am: 17.03.2005
-
- Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 (2) BauGB mit Erläuterungsbericht vom: 23.01.2006 bis: 23.02.2006

nach ortsüblicher Bekanntmachung: am: 13.01.2006 und
am: 20.01.2006
-
- Feststellungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB am: 28.03.2006
-
- Genehmigt gemäß § 6 (1) BauGB durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis am: 14.06.2006
-
- Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB am: 30.06.2006
-

1.8 Genehmigung



RHEIN-NECKAR-KREIS
LANDRATSAMT
Baurechtsamt 40

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 89, 69036 Heidelberg

Gemeinde
St. Leon-Rot
Rathausstr. 2
68789 St. Leon-Rot

60	10			
Gemeindeverwaltung St. Leon-Rot				
Eing. 19. JUNI 2006				

Dienstgebäude:
69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen oder Referat: Bauleitplanung

Bearbeiter/in: Herr Bernert
Zimmer-Nr. 419
Telefon-Durchwahl: 522 - 1281
Telefax-Durchwahl: 522 - 91281
E-Mail: Dietrich.Bernert@Rhein-Neckar-Kreis.de

Sprechzeiten:
Dienstag und Donnerstag von 8.00 – 12.00 Uhr

Dienstag und Donnerstag nach Vereinbarung
von 14.00 – 17.00 Uhr

Öffnungszeiten:
Montag – Donnerstag von 07.30 Uhr – 17.00 Uhr
Freitag von 07.30 Uhr – 15.00 Uhr

Datum: 14.06.2006

**Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde St. Leon-Rot
hier: Genehmigung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans**

Dortiges Schreiben vom 19.04.2006, eingegangen am 20.04.2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat hat die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde St. Leon-Rot durch Beschluss vom 28.03.2006 festgestellt.

Mit Schreiben vom 19.04.2006, eingegangen am 20.04.2006, hat die Gemeinde St. Leon-Rot die Genehmigung des festgestellten Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des BauGB vom 02.03.1998 (GBl. S. 185) beantragt.

Die Überprüfung des Verfahrens ergab, dass die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes ordnungsgemäß zustande gekommen ist und nicht den Vorschriften des Baugesetzbuches oder sonstiger Rechtsvorschriften widerspricht.

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird hiermit gemäß § 6 Abs. 2 BauGB

genehmigt.

Postanschrift:
Kurfürstenanlage 38-40
69115 Heidelberg

Telefon-Zentrale:
(06221) 522 - 0
Telefax-Zentrale:
(06221) 522 - 1477

Internet:
www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail:
post@rhein-neckar-kreis.de

Bankverbindung:
Sparkasse Heidelberg
(BLZ 672 500 20)
Konto-Nr. 24 201

ÖPNV-Haltestellen:
Heidelberg-West
Hans-Bunte-Straße
Kranichweg.....

PLANUNGSGRUNDLAGEN

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Der Verwaltungsraum

Die bis 1973 selbständigen Gemeinden St. Leon und Rot wurden 1974 im Zuge der Verwaltungsreform fusioniert.

Lage

Die Lage innerhalb der Verwaltungsstruktur ist folgendermaßen beschrieben:

Land Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Karlsruhe, Region Unterer Neckar, Rhein-Neckar-Kreis - südlicher Rand

Die angrenzenden Gemeinden sind

- im Rhein-Neckar-Kreis
 - Reilingen
 - Walldorf (Stadt)
 - Wiesloch (Stadt)
 - Rauenberg (Stadt)
 - Malsch
- im Kreis Karlsruhe
 - Bad Schönborn
 - Kronau
 - Waghäusel

In der naturräumlichen Gliederung gehört die Gemeinde zum Oberrheinischen Tiefland.

Die Topographie ist ohne größere Höhenunterschiede. Die Gemarkung liegt zwischen 103 - 109 m ü.N.N.

Naturräumlicher Bezug

Das Planungsgebiet liegt im Nördlichen Oberrhein-Tiefland.

Nach der naturräumlichen Gliederung lässt sich die Gemarkung den Hardtebenen (223) zuordnen, die durch die zwischen den beiden Orten diagonal von Südosten nach Nordwesten hindurchführende Kraichbachniederung (223.7) in das Lußhardt (223.6) im Südwesten und das Hockenheimer Hardt (223.9) im Nordosten geteilt wird.

Die Hardtebene ist an ihrem östlichen Rand von der Nord-Süd-verlaufenden Kinzig-Murg-Rinne begrenzt.

Geologie und Boden

Die Kraichbachniederung wird aus Auenablagerungen gebildet, auf denen sich sandig-lehmige Nassböden, teilweise Flachmoorböden (Bodeneinheiten: Auelehm, Anmoorgley, Niedermoor, Torf) gebildet haben.

Die Rheinniederterrasse besteht aus Sanden und Kiesen. Die ursprünglich kalkreichen Sande sind oberflächennah durch Verwitterung meist entkalkt. Es haben sich podsolige Braunerden entwickelt.

Gewässer

Zwischen St. Leon und Rot liegt die SO-NW-verlaufende Kraichbachniederung. Der ehemals in weit ausgreifenden Bögen fließende Kraichbach hat eine bis 1,75 km breite Niederung geschaffen und mit seinem stark schwingenden Lauf halbkreisförmige Ausbuchtungen im Hochgestade verursacht.

Heute fließt der Kraichbach zwischen eingedämmten Ufern und ist in seiner natürlichen Bewegung gehemmt.

Im Zuge von Meliorationsmaßnahmen zur Herstellung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Niederung ist der Kehrgraben mit Bruchgrabensystem und Schleusen gebaut worden. So sollte das Gebiet je nach Wasserstand entwässert oder vor dem Trockenfallen geschützt werden.

In den Niederterrassen des Rheintales liegen östlich von Rot mehrere Baggerseen, die durch Kiesabbau entstanden sind. Südöstlich von Rot befindet sich ein kleiner See. Nordwestlich von St. Leon liegen in der Niederung zwei zu Natur- und Freizeitseen umgestaltete ehemalige Baggerseen und ein kleiner See im Südteil.

Auf Höhe der Freizeitseen stößt aus Nordosten der Bruchgraben auf den Kehrgraben.

Klima

Die Lage der Gemarkung im Oberrheinischen Tiefland ist gekennzeichnet durch die Übergangszone zwischen ausgeglichenerem und feuchterem ozeanischem Klima und stärker wechselndem, trockenerem kontinentalem Klima.

Der Jahresniederschlag liegt bei 600 - 650 mm. Mit einem Jahresmittel der Lufttemperatur von ca. 9,5° C eignet sich die Haardt ebene für den Weinbau. Die Lage im Rheintal kann im Sommer hohe Temperaturen und Schwüle bringen, besonders im Winter auch Inversionswetterlagen mit geringem Luftaustausch. Durch Luftverschmutzung werden dann deutliche Belastungen verursacht.

Biotopotential und Nutzung

Die Kraichbach- und Kehrgrabenniederung ist ein Auestandort, auf dem sich natürlicherweise Auwald (u.a. mit Traubenkirsche, Erle und Esche), an etwas grundwasserferneren Stellen auch Stieleichen-Hainbuchenwald entwickeln würde.

Auf den Sand- und Kiesterrassen der Haardt ebene würde sich natürlicherweise Stieleichen-Hainbuchenwald, Buchenwald oder Buchen-Eichenwald entwickeln.

Heute wird ein Großteil der Gemarkung (über 50 %) landwirtschaftlich genutzt. Charakteristisch ist der Anbau von Spargel. Die Niederungsbereiche wurden durch Drainagen nutzbar gemacht. Wald bedeckt noch zu rund ¼ die Gemarkungsfläche.

Historische Siedlungsentwicklung

(Auszüge aus „Die Stadt Heidelberg und die Gemeinden des Landkreises Heidelberg“, 1968)

St. Leon (Seite 864/865)

Beim Bau der Autobahn wurden 1935 südöstlich des Orts im Gewann Kronauerweg Gräber aufgedeckt, die, sonst beigabenlos, wegen einer zum Vorschein gekommenen Gürtelschnalle vielleicht als fränkisch gelten können.

St. Leon selbst wird als Kanonikerniederlassung urkundlich zweimal in der Karolingerzeit, 853 und 858, erwähnt. Es ist fraglich, ob außer diesem früh wieder aufgegebenen Kanonikerstift der Ort überhaupt weiter besiedelt war. Es könnte sein, dass sich als Nachfolger des Stifts ein Hof

oder eine kleine weilerartige Ansiedlung gehalten hat, die im Zuge des Ausbaus der Lußhardt durch den Bischof von Speyer erst richtig zum Dorf erweitert wurde und eine Gemarkung erhielt. Von 1157 an ist die Siedlung einigermaßen kontinuierlich durch Urkunden bezeugt.

Das Dorf scheint im 17. und 18. Jahrh. drei Tore, in der Hintergasse, in der Hauptstraße bei der „Krone“ und zu Anfang der Kirrlacher Straße, besessen zu haben. Es war mit einem Zaun und Graben befestigt. Auch nach der teilweisen Zerstörung durch die Franzosen zwischen 1689 und 1696 hat St. Leon seine alte Begrenzung bewahrt. Das Wachstum des Orts im 19. Jahrh. hat diesen Rahmen zunächst nach Westen und Norden hin gesprengt. Neugasse, Leopoldstraße und die Häuserlochstraße waren die frühesten Erweiterungsgebiete.

Seit der Jahrhundertwende ergriff die Bebauung immer stärker das Gelände zwischen dieser und der Hockenheimer Straße. So entstand die fächerförmige Ausweitung des Dorfgrundrisses nach Nordwesten, etwa gleichzeitig eine kleinere Wachstumsspitze im Südosten längs des Kronauer Wegs.

Rot (Seite 811)

1284 wird erstmals Rode erwähnt. Wie schon der Name besagt, handelt es sich um eine Rodungssiedlung, die auf dem Waldboden des Lußhardtforstes wahrscheinlich erst durch einen der Speyerer Bischöfe im 12. oder 13. Jahrh. gegründet wurde. Jedenfalls weist die ursprüngliche Ortsanlage eine große Regelmäßigkeit auf, die ähnlich bei anderen Dörfern der Lußhardt wie auch beim erst 1297 gegründeten Wiesental anzutreffen ist. Der Ort ist als Straßendorf längs eines Weges angelegt, der in einigem Abstand dem Bogen des Hochufers an der alten Kraichbachschleife folgt. Zwischen Straße und Hochuferrand war Platz für die gleichlangen und ursprünglich vielleicht auch gleichbreiten Hofreiten. Auf der dem Bruch abgekehrten Seite waren in ganz ähnlicher Tiefe ebensolche Hausplätze angeordnet. Bei der Abzweigung des Walldorfer Wegs ist der Platz der Kirche ausgespart, einst vom Friedhof umgeben. Die hieran nach Westen zu anschließenden Hausplätze zeigen nicht ganz die sonst im Dorf gewohnte Regelmäßigkeit, ebenso nicht die im Dreieck hinter der Weggabelung im Osten des Orts gelegenen Hofreiten. Vielleicht handelt es sich hierbei um die frühesten, nicht mehr so stark von oben gelenkten Erweiterungen der Siedlung. Der ganze alte Bereich des Orts war an den nicht ans Bruch stoßenden Seiten mit dem so genannten Wahlgraben umzogen und im 18. Jahrh. auch durch eine Mauer geschützt. Die bauliche Erweiterung blieb bis 1870 ganz auf diesen Bereich beschränkt, und nur durch ständige und schließlich ganz verwirrende Unterteilung der alten Hofplätze ließ sich noch Boden für immer mehr Häuser finden.

Das ursprüngliche Bild der Siedlung ist nur aus dem Ortsplan von 1757 zu erschließen, aber es ist anzunehmen, dass der Wiederaufbau nach den Katastrophen des Dreißigjährigen und des Orléansschen Krieges, über deren Ausmaß nichts Spezielles für Rot überliefert ist, wie anderwärts die alten Verhältnisse wiederhergestellt hat.

1895 legte ein Brand in der Mitte der Hauptstraße 6 Wohnhäuser und 11 Scheuern nieder. Fürs gleiche Jahr vermerkte das Ortsbereisungsprotokoll auch eine rege Neubautätigkeit, die jetzt über den alten Ortsetter hinausgriff. Nach dem 1914-22 erstellten neuen Ortsbauplan wurde ein schachbrettartig eingeteiltes Straßennetz nördlich an den alten Kern angeschlossen. In diesem Gebiet ist der Ort bis heute gewachsen.

2.2 Übergeordnete Planungen

Für die Ziele der Landes- und Regionalplanung, die in der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gelten:

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

sowie die daraus entwickelten

- Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000, von 1992
- Regionalplan Unterer Neckar, genehmigt 16.03.1994 (RP UN).

Entscheidend sind die beiden letztgenannten. Sie werden in ihren wichtigsten Aussagen wiedergegeben.

Landesentwicklungsplan 2002

Für die Gemarkung St. Leon-Rot gilt (jeweils gemäß Plansatz):

- Zum baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar gehören in der Region Unterer Neckar
 - der Stadtkreis Heidelberg
 - der Stadtkreis Mannheim
 - vom Rhein-Neckar-Kreis die Gemeinden: ..., St. Leon-Rot, ... (zu 2.1.1)
- Zu den Mittelbereichen gehören folgende Gemeinden:
Mittelbereich Wiesloch/Walldorf: ..., St. Leon-Rot, ... (zu 2.5).

Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000

Für die Gemarkung St. Leon-Rot gilt (jeweils gemäß Plansatz)

- Die Gemarkung liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Hardtebenen (2.1.1).
- Die Gemarkung wird dem weiteren Verdichtungsraum zugeordnet (2.1.2 und Raumnutzungskarte) [Anmerkung des Verfassers: Mittlerweile ist die Gemarkung St. Leon-Rot durch die übergeordnete Landesentwicklungsplanung (LEP 2002) dem Verdichtungsraum zugeordnet (vgl. oben)].

Es gilt, „... eine punktuelle Siedlungsverdichtung im Zuge des den gesamten Verdichtungsraum erschließenden Nahverkehrssystems anzustreben, wobei Siedlungsschwerpunkte insbesondere in den Zentralen Orten verwirklicht werden sollen.“

Erläuternd heißt es:

„Für den weiteren Verdichtungsraum bringt die Nähe zum engeren Verdichtungsraum spezifische Standortbedingungen mit sich, die sich in ihrer Mehrheit außerordentlich günstig auswirken. Siedlungsverdichtungen, die die Ausbildung von Nahverkehrsachsen mit guter ÖPNV-Bedienung rechtfertigen, sind generell möglich, wobei sich als Siedlungsschwerpunkte insbesondere die Zentralen Orte anbieten.“

Besondere Entwicklungsvorteile zieht dieser Strukturraum aus Strukturwandel und Flächenknappheit, verbunden mit Flächenumwidmungen, im benachbarten, engeren Verdichtungsraum, insbesondere auch in dessen Verdichtungscentren. Hier sind an besonders geeigneten Standorten die Voraussetzungen zu Verlagerungen aus dem benachbarten engeren Verdichtungsraum zu schaffen.

Die Orientierung an Siedlungsachsen schafft die Möglichkeit der Straffung der Siedlungsentwicklung bei Erhaltung begleitender Freiräume und der Sicherung ausreichend dimensionierter Grünzäsuren. Dabei sind die Freiraumvoraussetzungen noch in ausreichendem Maße gegeben, um sowohl ökologischen Ausgleichsbedürfnissen aufgrund der verstärkten Siedlungstätigkeit Rechnung tragen zu können, als auch der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ein angemessenes Freiraumpotential zu sichern.“ (Erläuterungen zu 2.1.2.2)

- St. Leon-Rot gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Wiesloch.

Weitere zugehörige Verwaltungsräume: Rauenberg, Walldorf und Wiesloch (Erläuterungen zu 2.2.2).

Wiesloch liegt auf der regionalen Entwicklungsachse (Darmstadt - Bensheim - Heppenheim - Weinheim - Heidelberg - Wiesloch (- Bruchsal).

Regionalplan Unterer Neckar

Für die Gemarkung St. Leon-Rot bzw. Teilflächen gilt (gemäß Plansatz des Regionalplans):

- Die Gemarkung St. Leon-Rot liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Hardtebenen
- die Gemeinde ist Teil des engeren Verdichtungsraumes (1.2.1 und Strukturkarte)
- St. Leon-Rot gehört zum Mittelbereich Wiesloch (2.2.2)
- der Ortsteil Rot ist Teil der Entwicklungsachse (Heppenheim-) Weinheim - Heidelberg - Wiesloch (-Bruchsal) (2.3.4)
- St. Leon-Rot ist gewerblicher Schwerpunkt von regionaler Bedeutung (Regionaler Entwicklungspark) (zu 2.5.2 und 2.5.3)
- Regional- und siedlungsklimatisch bedeutsames Gebiet und bereichsweise Kaltluftabflussgebiet/-sammelgebiet (3.1.4, Abb. 3)
- Die Raumnutzungskarte weist Teile der Gemarkung aus als:
 - Regionaler Grünzug (3.2.1)
 - Schutzbedürftiger Bereich für:
 - * Naturschutz und Landschaftspflege (3.3.1.1)
 - * die Landwirtschaft (3.3.2.3)
 - * die Forstwirtschaft (3.3.3.1)
 - * die Wasserversorgung (3.3.4.3)
 - * den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (3.3.6.2)
 - Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen (3.3.6.3)
- Der Bereich der Baggerseen St. Leon wird als Naherholungsschwerpunkt genannt (3.3.7.3.3 und Abb. 5).
- Die Gemeinde liegt zum Teil in einem Bereich zur Sicherung der Erholung (3.3.7.3, Abb. 5).

Hinweis auf den Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

St. Leon-Rot grenzt nach Süden direkt an die Region Mittlerer Oberrhein.

Die Gemeinden Bad Schönborn und Waghäusel sind als Unterzentren ausgewiesen.

Die im Regionalplan Unterer Neckar aufgeführte Entwicklungsachse Weinheim - Heidelberg - Wiesloch setzt sich über Bad Schönborn - Ubstadt-Weiher - Bruchsal bis Karlsruhe fort.

Als Siedlungsbereiche zur Aufgliederung der Entwicklungsachsen werden für Bad Schönborn die Ortsteile Bad Langenbrücken und Bad Mingolsheim, für Waghäusel der Ortsteil Wiesental aufgeführt.

Abbildung 1: Strukturkarte Regionalplan Unterer Neckar (Ausschnitt)

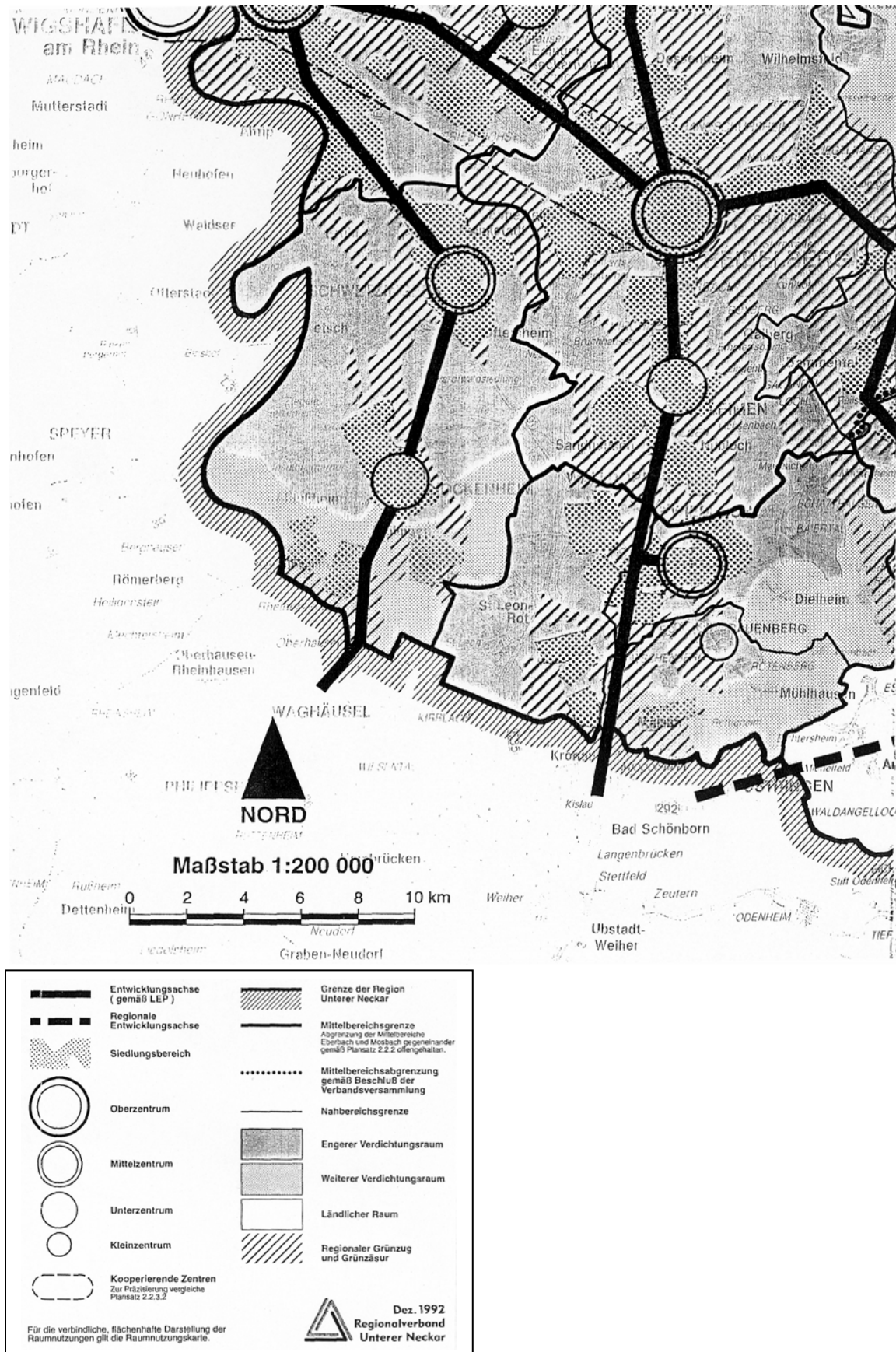
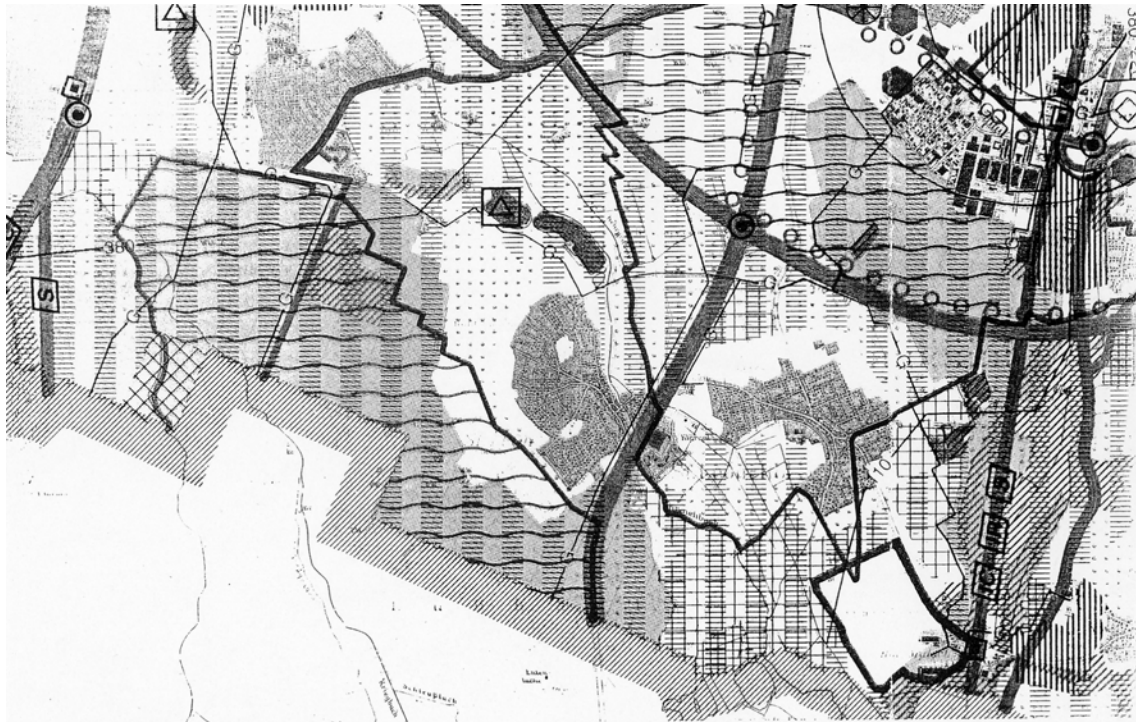


Abbildung 2: Raumnutzungskarte Regionalplan Unterer Neckar (Ausschnitt)



Verbindliche Ausweisungen

Regionale Siedlungsstruktur

- Siedlungsbereich für Wohnen (Pls. 2.3.4; 2.4.4.1)
- Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe (Pls. 2.3.4; 2.4.4.1)
- Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen (Pls. 2.5.2)
- Naherholungsschwerpunkt (Pls. 3.3.7.3.3)

Regionale Freiraumstruktur

- Regionaler Grünzug (Pls. 3.2.1)
- Grünzäsur (Pls. 3.2.2)
- Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Pls. 3.3.1.1)
- Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft (Pls. 3.3.2.3)
- Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft (Pls. 3.3.3.1)
- Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserversorgung (Pls. 3.3.4.3)
- Schutzbedürftiger Bereich für den Hochwasserschutz (Pls. 3.3.5.2)

- Schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Pls. 3.3.6.2)
- Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen (Pls. 3.3.6.3)

Regionale Infrastruktur

- Freizuhaltende Trasse für den Neubau von Straßen (Pls. 4.5.3; 4.5.4; 4.5.5)
- Freizuhaltende Trasse für den Ausbau von Straßen (Pls. 4.5.3; 4.5.4; 4.5.5)
- Eisenbahnstrecken :
 - Großräumige Verbindung (ICE-, EC/IC-Verkehr) (Pls. 4.3.2)
 - Überregionale Verbindung (InterRegio -Verkehr) (Pls. 4.3.3)
 - Regionale Verbindung (S - Bahnverkehr) (Pls. 4.3.4)
 - Sonstige regionale Verbindung (Nahverkehr der DB und SWEG) (Pls. 4.3.6)
 - Überörtliche Nahverkehrsstrecke (Nahverkehr der NE-Bahnen OEG und RHB) (Pls. 4.2.3)
- Sonstige freizuhaltende Trasse

Abbildung 3: Strukturkarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (Auszug)



REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN
 vom 12. FEBRUAR 1992
STRUKTURKARTE
 MASSSTAB 1:200 000

ZEICHENERKLÄRUNG

- Entwicklungssache des Landesentwicklungsplans (N) (Plankapitel 2.2.2)
- Regionale Entwicklungssache (Z) (Plankapitel 2.2.3)
- Oberzentrum (N) (Plankapitel 2.1.2)
- Mittelzentrum (N) (Plankapitel 2.1.3)
- Unterzentrum (Z) (Plankapitel 2.1.4)
- Kleinzentrum (Z) (Plankapitel 2.1.5)
- Doppelzentrum (N) (Z)
- Mittelbereichsgrenze (N)
- Verdichtungsraum (N) (Plankapitel 1.3)
- Randzone um den Verdichtungsraum (N) (Plankapitel 1.3)
- Ländlicher Raum (N) (Plankapitel 1.3)

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde St. Leon-Rot besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Bearbeitung erfolgte in den Jahren 1976-1982 durch die KOMMUNALENTWICKLUNG GmbH.

Der Flächennutzungsplan wurde durch das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Erlass vom 18.11.1982 genehmigt und ist durch öffentliche Bekanntmachungen vom 03.12.1982 rechtswirksam.

Flächennutzungsplan St. Leon-Rot, 1. Änderung 1995

Der Flächennutzungsplan 1982 wurde um den Geltungsbereich „Private Golfplatzanlage, Grünfläche“ ergänzt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit dem 19.01.1996 rechtswirksam.

Die 1. Änderung 1995 zum Flächennutzungsplan St. Leon-Rot betraf nur den Geltungsbereich „Golfplatz“, alle anderen Ausweisungen des 1982 genehmigten Flächennutzungsplanes St. Leon-Rot blieben unverändert rechtswirksam.

Aufgabe der 1. Änderung 1995 war es, die Nutzung der Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes zu leiten und die Planung „Golfplatz St. Leon-Rot“ den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Weiter sollte die Erhaltung des Landschaftsbildes sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen berücksichtigt werden. Hierzu wird auf den Bebauungsplan verwiesen, bei dem in Text und Plan einschließlich dem dazugehörigen Grünordnungsplan detaillierte Angaben zu den einzelnen Themenbereichen gemacht werden. Der Bebauungsplan Golfplatz St. Leon-Rot wurde am 08.09.1995 rechtswirksam.

Flächennutzungsplan St. Leon-Rot, 2. Änderung 1998

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 1982 umfasste drei Teilbereiche:

- Golfplatzerweiterung westlich im Anschluss an den bestehenden Golfplatz, als
 - Private Grünfläche mit der Widmung „Privater Golfplatz, Grünfläche“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Die Änderung diente der Erweiterung des bestehenden Golfplatzes. Der Bebauungsplan wurde parallel erarbeitet und mit dem 19.03.1999 rechtswirksam.

- Wohnbebauung am Westrand der Ortslage St. Leon, als
 - Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Die Änderung stellte eine Erweiterung der bestehenden Ausweisung als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wurde parallel erarbeitet, Trägerbeteiligung und Offenlage sind durchgeführt.

- Wohn- und Gewerbebebauung, nordöstlich angrenzend an die Ortslage Rot, als
 - Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Die Änderung stellte u.a. eine Erweiterung der bestehenden Ausweisung als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wurde parallel erarbeitet, Trägerbeteiligung und Offenlage sind durchgeführt.

Die 2. Änderung 1998 zum Flächennutzungsplan St. Leon-Rot betraf nur die aufgeführten Bereiche.

Alle anderen Ausweisungen des seit Dezember 1982 rechtswirksamen Flächennutzungsplans und der seit Januar 1996 rechtswirksamen 1. Änderung 1995 bleiben unverändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Aufgabe der 2. Änderung 1998 war es, die Flächennutzung innerhalb des Planungsgebietes zu leiten und den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei war sichergestellt, dass die Erweiterung des Golfplatzes unter Beachtung der bereits für die Anlage des Golfplatzes formulierten Maßgaben raumverträglich ist, und es war erkennbar, dass die Ausweisung „Golfplatzerweiterung“ die für die kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde erforderlichen künftigen Siedlungsflächen Wohnen und Gewerbe in keiner Weise beeinträchtigt.

Die Ausweisung der Wohnbebauung St. Leon liegt in dem für St. Leon bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorgesehenen Siedlungserweiterungsbereich im westlichen Anschluss an die bestehende Ortslage und stellt lediglich eine Erweiterung der bereits ausgewiesenen Flächen dar.

Die Ausweisung für Wohn- und Gewerbebebauung Rot liegt mit der geplanten Wohnbebauung in dem Bereich des Ortsteils Rot, der bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt vorgesehen war. Die Ausweisung Wohnbebauung wurde aufgrund der aktuellen Entwicklung rund doppelt so groß wie die bereits bestehende.

Die kleine gewerbliche Baufläche steht aufgrund ihrer Zielrichtung (Geschäfte, Dienstleistung, kundenorientiertes Gewerbe) und ihrer Anordnung unmittelbar bei der Gemeinbedarfsfläche mit Neubau Rathaus nicht in Konkurrenz oder Widerspruch zum bisherigen Gewerbeschwerpunkt im Süden der Gemarkung.

Flächennutzungsplan St. Leon-Rot, 3. Änderung 1999

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Planungsgebiet

- Golfplatz St. Leon-Rot, 2. Erweiterung, westlich im Anschluss an die 1. Erweiterung des bestehenden Golfplatzes, als
 - Private Grünfläche mit der Widmung „Privater Golfplatz, Grünfläche“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Die Änderung dient der 2. Erweiterung des bestehenden Golfplatzes. Der Bebauungsplan wurde parallel erarbeitet und mit dem 09.07.1999 rechtswirksam.

Die 3. Änderung 1999 betrifft nur die aufgeführte Erweiterung. Alle anderen Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und der 1. und 2. Änderung bleiben gültig.

Es ist vorgesehen, in der 2. Erweiterungsfläche 8 neue Golfbahnen zu bauen.

Golfsporttechnische Nebenanlagen, wie Driving Range, Pitching- und Putting-Grün, entstehen in der vorgesehenen Golfplatzerweiterungsfläche nicht.

Außer zusätzlich zwei Wetterunterstände **entstehen keine neuen Gebäude**. Clubhaus, Parkplätze, Maschinenräume und weitere Nebengebäude sind und bleiben im bestehenden Gewerbepark St. Leon-Rot und wurden dort in den letzten Monaten vergrößert (Clubhaus + Maschinenhalle).

Zusätzliche Parkplätze und Erschließungsstraßen sind bei der vorgesehenen Golfplatzenerweiterung **nicht** geplant. Die Erreichbarkeit für Golfplatzpflegefahrzeuge und für die Golfspieler erfolgt auf den bestehenden Wegen im bestehenden Golfplatz.

Die raumordnerischen Voraussetzungen für die Erweiterung sind gegeben.

Flächennutzungsplan St. Leon-Rot, 4. Änderung 2003

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans 1982 umfasst zwei Änderungsbereiche:

- Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe an der L 546 gegenüber dem Rathaus (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - Die Änderung diene der Ansiedlung eines SB-Marktes für Lebensmittel in der neuen Ortsmitte mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche. Eine Änderung der bisherigen Ausweisung als Gewerbegebiet im Sondergebiet ist daher erforderlich. Der Bebauungsplan wurde parallel erarbeitet und ist zur Genehmigung eingereicht.
- Parkplatz beim Golfplatz in Rot
 - Die Änderung diene der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung eines tatsächlich bereits bestehenden Parkplatzes beim Clubhaus des Golfplatzes. Der Bebauungsplan wurde parallel erarbeitet,

Die 4. Änderung 2003 betrifft nur die aufgeführten Bereiche. Alle anderen Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans seit Dezember 1982 und der seit 24.06.1999 rechtswirksamen 3. Änderung bleiben unverändert.

Die 4. Änderung 2003 wurde am 05.10.2004 genehmigt.

Flächennutzungsplan St. Leon-Rot, 5. Änderung 2004

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans 1982 umfasst einen Änderungsbereich.

- Sondergebiet für Pferdehaltung
 - Die Änderung dient der Ordnung der weiteren Entwicklung der Bebauung, die durch planlose Erstellung entsprechender Gebäude hervorgerufen würde. Der zugehörige Bebauungsplan wurde durch Veröffentlichung in den Gemeindenachrichten am 16.9.2005 in Kraft gesetzt.

Die 5. Änderung 2004 betrifft nur die aufgeführten Bereiche. Alle anderen Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans seit Dezember 1982 und der seit 24.06.1999 rechtswirksamen 3. Änderung bzw. seit 05.10.2004 genehmigten 4. Änderung bleiben unverändert. Die 5. Änderung wurde am 5.9.2005 genehmigt und am 16.9.2005 in den Gemeindenachrichten veröffentlicht.

2.3 Fachplanungen

Ökologisches Gutachten Mittelbereich Wiesloch

In den Jahren 1990/91 ist ein ökologisches Gutachten als flächendeckende Umweltverträglichkeitsstudie für den Mittelbereich Wiesloch im Maßstab 1 : 25.000 erstellt worden, in deren Arbeitsmethodik die Erhebung der Landschaftspotentiale sowie der Oberflächennutzung mit Eignung, Empfindlichkeit und Vorbelastung impliziert war. Die Bearbeitung erfolgte durch das Büro Rainer Rübsamen, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Reinsburgstr. 102, 70197 Stuttgart.

Vorplanung zur naturnahen Umgestaltung des Kehrgrabens (Aland-Gutachten 1988)

Im Auftrag des RP Karlsruhe wurde die „Vorplanung zur naturnahen Umgestaltung des Kehrgrabens und zur Biotopentwicklung angrenzender Bereiche in St. Leon-Rot“ erarbeitet.

Die Vorplanung zu diesem von der Gemeinde St. Leon-Rot initiierten Projekt ist Bestandteil der „Pilotvorhaben zur naturnahen Umgestaltung ausgebauter Fließgewässer in Baden-Württemberg“. Hierunter nimmt dieses Projekt eine besondere Stellung ein, da es neben der Fließgewässerumgestaltung auch die Biotopentwicklung der dazugehörigen Niederung umfasst.

Die Vorplanung stellt eine Gesamtkonzeption für die Entwicklung des Kehrgraben-Niederungsgebietes auf der Gemarkung St. Leon-Rot dar, die gemeinsam vom Institut für Wasserbau und Kulturtechnik der Universität Karlsruhe und der Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie ALAND entworfen wurde.

Das Gutachten enthält für die vorgesehene Golfplatzerweiterungsfläche Maßnahmen. Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen erfolgte bei der Erarbeitung der Bebauungspläne.

Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 6 a ROG und § 13 LplG

Das Verfahren

Das Verfahren für die Anlage eines Golfplatzes wurde von der Raumordnungsbehörde 1994 durchgeführt.

Zu dem Verfahren wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe die „Raumordnerische Beurteilung Golfplatz St. Leon-Rot“ erstellt (September 1994). Darin wird als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens festgestellt, dass die Errichtung und der Betrieb einer 18-Loch-Golfanlage im Süden der Gemeinde St. Leon-Rot mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt. Verbindliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem geplanten Vorhaben bei Berücksichtigung entsprechender, im Bericht aufgeführter Maßgaben, nicht entgegen. Die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind sachgerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die erste Erweiterung 1998 und zweite Erweiterung 1999

Das Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde verzichtete 1998 auf die Durchführung eines erneuten Raumordnungsverfahrens zur 1. Golfplatzerweiterung.

Dies wurde im wesentlichen folgendermaßen begründet:

„... Es besteht zunächst kein (neuer) regionaler Koordinierungsbedarf.

... Die Erweiterung einer bestehenden Anlage ist aus regionalplanerischer Sicht einer Neuanlage vorzuziehen.

... Umwelterhebliche und raumordnungsbedeutsame Auswirkungen der Golfplatzerweiterung waren durch das Raumordnungsverfahren 1994 im wesentlichen bekannt.

Die regionalplanerischen Vorgaben:

- regionaler Grünzug*
- Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen*
- sonstiger landwirtschaftlicher Bereich*

und die im Raumordnungsbeschluss von 1994 formulierten Maßgaben, insbesondere:

- die freie Zugänglichkeit der Landschaft,*
- die naturnahe und landschaftsgerechte Realisation der Golfanlage,*

- die Darstellung bzw. die nachrichtliche Übernahme des Rohstoff-Sicherungsbereiches in der Bauleitplanung,
 - Die Möglichkeit der Rückführung des Geländes in landwirtschaftliche Nutzung
- haben weiterhin Gültigkeit.“

Mit Schreiben vom 05.11.1998 teilte das Regierungspräsidium Karlsruhe mit, dass die geplante 2. Erweiterung des Golfplatzes durch die raumordnerische Beurteilung vom 30.09.1994 abgedeckt ist und keine weitere raumordnerische Beurteilung erforderlich ist.

Landschaftsplan der Gemeinde St. Leon-Rot - Planungshorizont 2020

Der Landschaftsplan wird parallel zum Flächennutzungsplan 2020 erarbeitet.

Die *Landschaftsplanung* ist als Grundlage und Bestandteil der Raumplanung von großer Bedeutung. Der Landschaftsplan enthält die Zielsetzungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Naturschutz und Landschaftspflege für die vorbereitende Bauleitplanung (*Flächennutzungsplan*).

Der Landschaftsplan beinhaltet eine *Bestandsaufnahme und -Analyse* der natürlichen Gegebenheiten, die auf der Auswertung vorhandener Grundlagen und Ortsbesichtigungen basiert.

Als nächster Schritt werden die *Landschaftspotentiale* bzw. Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Landschaftsbild) bewertet, insbesondere im Bereich von nutzungsändernden Planungen (hier Bauentwicklung).

Auf der Grundlage dieser Bewertung, der Empfindlichkeit der Flächen und der Intensität der Vorhabenswirkungen auf den Naturhaushalt werden in Landschaftsplan durch eine Prüfung der *Nutzungsverträglichkeit* aller geplanten Baugebiete Planungsempfehlungen aus landschaftlicher Sicht aufgezeigt.

Zu den geplanten Bauflächen, die endgültig in den Flächennutzungsplan übernommen werden, stellt der Landschaftsplan ferner landschaftsplanerische Maßnahmen zusammen, die zur Minimierung der Konflikte auf die Landschaftspotentiale beitragen (*Eingriffs- und Ausgleichsregelung*).

Daneben werden auf der Grundlage der Bestandsanalyse *landschaftspflegerische Vorschläge* erarbeitet, die die landschaftliche Situation des Planungsraums verbessern.

1. BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG

Die Kommunalentwicklung hat 1994 als Grundlage für die Verträglichkeitsuntersuchung für geplante Flächennutzungen und für die Ziele und Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege die Erkenntnisse des Ökologischen Gutachtens, das 1991 von dem Landschaftsarchitekten Rübsamen für die Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch, den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg, die Gemeinde St. Leon-Rot und die Stadt Walldorf vorgelegt wurde, für die Gemeinde St. Leon-Rot zusammengefasst und ergänzt durch Erkenntnisse weiterer Untersuchungen und Planungen wie

- Vorplanung zur naturnahen Umgestaltung des Kehrgrabens und zur Biotopentwicklung angrenzender Bereiche in St. Leon-Rot (1988)
- Entwurf zum Regionalplan Unterer Neckar (1992)
- Raumordnerische Beurteilung Golfplatz St. Leon-Rot (1994)

Die Karten des Ökologischen Gutachtens wurden als Bestandteil des Landschaftsplanes auf den Bereich der Gemeinde St. Leon-Rot reduziert.

Die Aufgabe des Ökologischen Gutachtens lag nach Angaben des Verfassers nicht in der Vertiefung einzelner Sonderdisziplinen, sondern in der Zusammenführung aller Daten zu einer Entwicklungsplanung, die auf den gesamten Planungsraum abgestimmt ist. Für die Erstellung wurden aus vielen Disziplinen Unterlagen, Aussagen und Informationen erhoben, ausgewertet und umgesetzt. Die Aufarbeitung der Einzeldaten erfolgte vor dem Hintergrund ihrer Prüfung auf Relevanz für den gesamten Planungsraum. Es war daher erforderlich, Details entweder zu Gunsten des Ganzen bzw. in Abwägung der Raumbedeutsamkeit unberücksichtigt zu lassen oder in eine repräsentative und damit planerisch umsetzbare Einheit einfließen zu lassen. Für die weitere Bearbeitung wurden die Daten auf ein vergleichbares Niveau gebracht und operabel geformt.

In der 1. Arbeitsstufe wurde der Bestand des Untersuchungsraumes mit folgenden Landschaftspotentialen erhoben:

Die natürlichen Landschaftsfaktoren mit

- Geologie und Böden
- Morphologie und Oberflächengestalt
- Grund- und Oberflächenwasser (Hydrogeologie)
- Klima, Lokalklima
- Flora
- Fauna

und die vorhandene und geplante Bodennutzung bzw. Flächenfunktion

- Landwirtschaft
- Forstwirtschaft
- Wasserwirtschaft
- Natur- und Biotopschutz
- Erholung
- Landwirtschaft
- Siedlung
- Verkehr.

In der zweiten Arbeitsstufe folgte die Analyse in drei Schritten:

Zunächst wurden die Flächen im Hinblick auf die genannten Potentiale (Boden, Wasser, Klima, Natur- und Landschaftsschutz, Erholung, Landschaftsbild) und in Bezug zu ihrer Nutzung auf ihre jeweilige Eignung untersucht. Z.B. wird ein magerer Boden eher für einen Halbtrockenrasen geeignet sein als für einen ertragreichen Ackerstandort.

Als zweiter Schritt wurde die Empfindlichkeit der Flächen festgestellt. Dies ist jeweils abhängig von den natürlichen Voraussetzungen und der momentanen Nutzung. So kann z. B. ein schwachgründiger Boden Schadstoffbelastung i.d.R. weniger gut abpuffern als ein tiefgründiger Boden.

Im dritten Schritt wurde die Vorbelastungen der Flächen durch die vorgegebenen Nutzungen erhoben. Hierunter sind nicht nur aktuelle, sondern auch überlieferte Belastungen zu verstehen, die die zuvor ermittelte Wertigkeit, sprich Eignung, einschränkt. So ist z.B. ein kontaminierter

Boden für die landwirtschaftliche Produktion bedenklich oder eine sonst intakte Fläche durch z. B. Verkehrslärm vorbelastet.

2. NUTZUNGSVERTRÄGLICHKEIT

Die Untersuchung der Nutzungsverträglichkeit umfasst die verschiedenen geplanten Vorhaben des Flächennutzungsplans wie Siedlungs-, Gewerbe-, Sondergebiete, Grünflächen entsprechend BauGB § 9 (1) Ziffer 15, Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen und Pferdekoppeln. Die Prüfung der Nutzungsverträglichkeit umfasst auch alle Alternativflächen, die in der Diskussion zur Übernahme in den Flächennutzungsplan stehen.

Unter Berücksichtigung der Flächengröße, der Nutzung des geplanten Vorhabens sowie der Wertigkeit der vorhandenen Potentiale wurden die Projektauswirkungen der Vorhaben auf die Landschaftspotentiale aufgezeigt. Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes sind die konkreten Auswirkungen der Vorhaben auf die Potentiale jedoch nicht explizit festzustellen, da eine verbindliche Bilanzierung der möglichen Umweltauswirkungen erst im Bebauungsplanverfahren erfolgt.

- **Im Kapitel 1.4.1 'Bewertung der betroffenen Potentiale auf den Flächen der geplanten Dispositionsflächen'** wird aufgezeigt, welche Wertigkeit die Potentiale besitzen, die durch die Vorhaben beeinträchtigt werden.

Grundlage für diese Tabelle ist der Landschaftsplan Teil 1.

- **Im Kapitel 1.4.2 'Risikoanalyse'** wird für alle betroffenen und bewerteten Potentiale das Risiko des Eingriffes ermittelt. Dazu wird die Empfindlichkeit der einzelnen Potentiale auf nutzungsändernde Eingriffe der Intensität der Beeinträchtigung durch die Vorhaben gegenüber gestellt.
- **Im Kapitel 1.4.3 'Empfehlungen zur Übernahme der Baugebiete in den Flächennutzungsplan'** werden auf der Grundlage der Konfliktanalyse die Eignung der verschiedenen alternativen Vorhaben zur Übernahme in den Flächennutzungsplan verglichen und Empfehlungen zur Übernahme dargestellt.
- **Im Kapitel 1.5 'Eingriffs- und Ausgleichsregelung zu den geplanten Vorhaben'** sind die Vorhaben aufgezählt, die in den Flächennutzungsplan übernommen worden sind. Dazu werden, auf der Grundlage der durchgeführten Nutzungsverträglichkeit, Empfehlungen aufgezeigt, die bei einer Ausweisung der Vorhaben vorrangig zum Schutz der Potentiale berücksichtigt werden sollen. Auf vorhandene § 24 a Biotop wird hingewiesen, die Konfliktschwerpunkte, die im Kap. 1.4.2 ermittelt wurden, werden hervorgehoben. Maßnahmen zur Minimierung dieser Konflikte werden aufgezeigt, sowie weitere grünordnerische Maßnahmen, die die Auswirkungen des Vorhaben auf die Potentiale innerhalb der ausgewiesenen Vorhabensflächen ausgleichen können.

Im Landschaftsplan (vgl. Kap. 1.5.3) werden außerdem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die sich außerhalb der Vorhabensbereiche befinden und als Ausgleichs- oder Kompensationsflächen für die Vorhaben des Flächennutzungsplan dienen sollen, sofern ein Ausgleich innerhalb des Vorhabens nicht ausreichend ist. Folgende Maßnahmen werden innerhalb der Ausgleichsmaßnahmeflächen vorgeschlagen: - Gewässerrandgestaltung - Biotopverbund mit Feldgehölzen, Feldholzinseln, Feldrainen, Ackerrandstreifen, Wildobst-, Streuobst- und Solitärobstbaumpflanzungen, hainartige Anpflanzungen, Extensivierung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, usw. (Anm.: die Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Kap. 3).

Im Kapitel 1.5.4 werden zu den im Flächennutzungsplan übernommenen Vorhaben Hinweise zur Erforderlichkeit eines Grünordnungsplanes gegeben. Diese Aussage ist abhängig von

der Größe und der Nutzung der baulichen Vorhaben, von dem Schweregrad der Konflikte und vom Umfang der verbleibenden Beeinträchtigungen.

3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE GESAMTKONZEPTION ZU FLÄCHENNUTZUNG

Die landschaftspflegerische Gesamtkonzeption untergliedert sich in zwei Planstufen, die sich in der zweigeteilten Plandarstellung widerspiegelt (jeweils Maßstab 1:10.000).

Plan 1 des Landschaftsplanes 'Vorrangflächen für den Biotop- und Artenschutz' arbeitet den Bestand sowie die Planvorgaben (vgl. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Teil 1) und Ziele der übergeordneten Planungsstellen heraus und verknüpft diese mit dem Ergebnis der Nutzungsverträglichkeitsprüfung der geplanten Vorhaben in der Gemeinde St. Leon-Rot (vgl. Kapitel 1.4 und 1.5).

Plan 2 des Landschaftsplanes 'Maßnahmenplan' entwickelt eine landschaftspflegerische Gesamtkonzeption und deren Leitziele für die Gemeinde St. Leon-Rot, mit flächenbezogenen Aussagen zur Flächennutzung, Freiraumgliederung und Entwicklung, zum Biotop- und Artenschutz sowie zu den einzelnen landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen.

4. MASSNAHMENVORSCHLÄGE DES LANDSCHAFTSPLANS

Der Landschaftsplan zählt hier Vorschläge und Maßnahmen auf zum Erhalt bzw. zur Schaffung von vielseitigen Landschaftsstrukturen, zur ökologisch konformen Nutzung der Freiflächen und zur Einbindung von Bauvorhaben. Zu den einzelnen Maßnahmen werden Hinweise zu deren Realisierung gegeben.

Der Landschaftsplan 2020 liegt als ausführliches Gesamtwerk vor und dient dem Flächennutzungsplan als gutachterlicher Fachplan

BETEILIGUNG UND ABWÄGUNG

3 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

3.1 Frühzeitige Benachrichtigung

Mit Schreiben vom 31.07.1998 hat die Gemeinde St. Leon-Rot die wesentlichen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 BauGB und des § 5 NatSchG über die Wiederaufnahme der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans damals noch mit dem Planungshorizont 2015 in Kenntnis gesetzt und um Nennung zu berücksichtigender Belange gebeten.

3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 10.06.1999 wurden die Stellen und Ämter, die wesentliche Träger öffentlicher Belange sind, zu einer vorgezogenen Behördenrunde zur Abstimmung der Planinhalte des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans 2015 auf den 14.07.1999 eingeladen und ggf. um schriftliche Mitteilung von Anregungen gebeten.

Stellungnahmen

Am Behördentermin am 14.07.1999 nahmen 12 Ämter und Stellen teil. 10 Träger öffentlicher Belange reichten bis 19.08.1999 schriftliche Stellungnahmen ein.

Die wichtigsten Punkte der Anhörungsrunde waren die

- Prognosen zur Einwohnerentwicklung und zum Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf
- Ortsumgehungsstraße Rot: Darstellung im Plan
- Eingriffsregelung bzw. Ausgleichsflächen.

Bei einem weiteren Gesprächstermin mit Vertretern des Regionalverbandes Unterer Neckar und des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung am 05.08.1999 wurde die Prognose der Einwohnerentwicklung und daran anknüpfend der Wohn- und Gewerbegebietsgrößen und -standorte im Detail diskutiert.

Die vorgezogene Beteiligungsrunde führt im Ergebnis dazu, dass Verwaltung und Planer dem Gemeinderat eine Überarbeitung des Vorentwurfs vorschlagen mit folgenden Punkten:

- Angleichen der Einwohnerprognosen von Gemeinde und Regionalverband,
- Überarbeitung der bisher geplanten Ausweisungen für Wohnbau- und Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf der angeglichenen Prognose und regionalplanerischen Vorgaben.

Eine erneute Überarbeitung und Aktualisierung erfolgte Ende 2004/Anfang 2005.

Mit Schreiben vom 28.04.2005 wurden 54 Stellen und Ämter, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 02. Mai 2005 bis 17. Juni 2005 aufgefordert. Zu den Stellungnahmen wurden Abwägungsvorschläge erarbeitet, die der Gemeinderat am 20.12.2005 beschlossen hat. Die Beschlüsse sind in den vorliegenden Entwurf vom 13.1.2006 eingearbeitet.

4 BETEILIGUNG DER BÜRGER

4.1 Nach § 3 (1) BauGB

Die Gemeinde St. Leon-Rot hat die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB am 22.02.2005 beschlossen und zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 09.03.2005 eingeladen, bei der die Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH den Vorentwurf zum FNP St. Leon-Rot 2020 und das Büro Schreiner den Landschaftsplan 2020 vorgestellt haben.

Es konnten Fragen gestellt werden, die Planwerke wurden diskutiert.

Am 17.03.2005 fand eine Bürgerfragestunde statt, bei der die Verwaltung und die beteiligten Fachbüros individuelle Fragen beantworteten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB findet vom 23.1.2006 bis 23.2.2006 statt.

5 ABWÄGUNG

5.1 Klausurtagung des Gemeinderats

Die KOMMUNALENTWICKLUNG hat mit Gemeinderat und Verwaltung von St. Leon-Rot am 22. und 23. Januar 1999 in Wüstenrot eine Klausurtagung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2015 durchgeführt. Inhalt und Ablauf der Klausurtagung sind im Klausurtagungsbericht dokumentiert.

In der Klausurtagung erarbeitete der Gemeinderat Leitziele und Maßnahmen. Sie dienen als Grundlage für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans.

Die Klausurtagung führte außerdem in der bis dato kontrovers geführten Diskussion über eine Ortsumgehungsstraße von Rot zu einem einstimmigen Ergebnis über die Trassenführung.

Am 04.12.1999 wurde der Gemeinderat der Gemeinde St. Leon-Rot auf einer Klausurtagung über den aktuellen Stand (November/Dezember 1999) der Planungen informiert.

Nach längerem Ruhen der Planungen wurde der neue Gemeinderat im Oktober 2004 über den Stand der Planungen informiert, die Prognosen wurden entsprechend überarbeitet und der Entwicklung der letzten Jahre, die deutlich hinter den Prognosen aus dem Jahr 1999 zurückgeblieben war, angepasst. In der Folge wurden zwischen Oktober und Dezember 2004/Februar 2005 auch die Ausweisungen vom Gemeinderat diskutiert und den neuen Gegebenheiten angepasst.

Die Überarbeitung führte zu einer deutlichen Reduzierung der Ausweisungen im Vergleich zum Vorentwurf 1999.

Die Leitziele und Maßnahmen der Klausurtagung 1999 sind im Anhang wiedergegeben und, wo sinnvoll, mit „Erledigungsvermerk“ versehen.

**PLANZIELE DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2020**

6 PLANZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2020

6.1 Planziele aufgrund der Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 2020 St. Leon-Rot soll die künftige Entwicklung der Gemeinde innerhalb der Vorgaben der übergeordneten Planungen vorbereiten und somit die Grundlage schaffen für ein kontinuierlich und städtebaulich sinnvolles Wachsen innerhalb des Raumes.

St. Leon-Rot ist Teil des (engeren/grenzüberschreitenden) Verdichtungsraumes. Der Ortsteil Rot liegt an der Entwicklungsachse. Der Regionalplan weist St. Leon-Rot als gewerblichen Schwerpunkt von regionaler Bedeutung aus. Die Gemeinde ist insbesondere über die Bundesstraße 3 günstig mit den umliegenden Siedlungsräumen verbunden. Durch den Anschluss des Haltepunkts Rot/Malsch an das S-Bahn-Netz hat auch der Schienennahverkehr eine größere Bedeutung bekommen.

Stärkung innerhalb des Mittelbereiches

Als allgemeines Planziel ergibt sich aus diesen Vorgaben der übergeordneten Planungen für den Nahbereich St. Leon-Rot eine Stärkung innerhalb des Mittelbereichs Wiesloch.

Unter Ausnutzung der bestehenden ökologischen, wirtschaftlichen und verkehrsmäßigen Vorteile, die der Raum bietet, lassen sich u.a. folgende Ziele im Einzelnen ableiten:

- Nachhaltige, lebenswerte Entwicklung von Siedlung und Landschaft
- Verbesserung der Infrastruktur im Nahbereich mittels:
 - Ausbau der öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen
 - weitere Verbesserung des Versorgungsgrads der Bevölkerung durch Ausbau des Angebots von täglichem Bedarf bis Jahresbedarf insbesondere in den Ortslagen
- Ausbau des regionalen Industrie- und Gewerbestandorts zur Sicherung und Verbesserung der Erwerbsgrundlagen innerhalb des Nahbereichs durch:
 - Schaffung weiterer neuer Arbeitsplätze sowohl im sekundären wie im tertiären Wirtschaftsbereich
 - Ansiedlung neuer (von) Gewerbebetriebe(n) zur Verbesserung der bestehenden Wirtschaftsstruktur
- Schaffung von Wohnraum für den zu erwartenden Einwohnerzuwachs
- Weiterer Ausbau des Raumes als wertvoller Bereich für Naherholung aufgrund der vorhandenen kulturellen und landschaftlichen Gegebenheiten.

6.2 Leitziele von Gemeinderat und Bürgermeister

In einer Klausurtagung im Januar 1999 haben Gemeinderat und Bürgermeister im Beisein der Verwaltung Leitziele für die Flächennutzungsplanung formuliert (siehe Kap. 5.1 bzw. Anhang). Sie waren in der nachfolgenden Auflistung Grundlage für die Planungen.

Leitziel Verkehr

- Realisierung der Umgehungsstraße Rot (mit größtmöglichem Abstand zum Ort) (ist planfestgestellt)

- Entzerrung der Verkehrsströme in St. Leon
- Verbesserung des Radwegenetzes
- weitere Anbindungen neuer Baugebiete an den öffentlichen Personennahverkehr
- Entwicklung der innerörtlichen Hauptstraßen

Leitziel Natur und Landschaft

- Erhaltung von Freiräumen
- Verzahnung neuer und bestehender Ortsränder mit der freien Landschaft
- Gemarkungsweite Biotopvernetzung
- Neue Waldflächen als Sicht- und Lärmschutz entlang der Autobahn

Leitziel Wohnqualität und Ortsstruktur

- Schaffung von Wohnbaugebieten mit viel Freiraum und trotzdem verdichtetem Bauen
- Ausgewogene Wohnflächenentwicklung von St. Leon und Rot (paritätische Wohnbauflächenausweisung im vorliegenden FNP-Entwurf)

Leitziel Erholungseinrichtungen und Vereine

- Schaffung ortsverbindender Einrichtungen mit zentraler Lage (größtenteils realisiert, weiter im Aufbau)
- Erholungseinrichtungen für alle Generationen

Leitziel Infrastruktur

- Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung, insbesondere bezüglich Kindergärten, Hallenbad, Realschule, Friedhofserweiterung (Anmerkung des Verfassers: realisiert wird nun statt einer staatlichen Realschule ein privates Gymnasium)

Leitziel Arbeit und Gewerbe

- Bereitstellung von Flächen für überörtlichen Dienstleistungsbereich (ist erfolgt)
- Bereitstellung von Flächen für örtliches Gewerbe, getrennt vom Gewerbepark (vergleiche Ausweisungen FNP)
- Bereitstellung von Flächen für produzierendes Gewerbe und längerfristige Entwicklung (vergleiche Ausweisungen FNP)

Leitziel Einzelhandel und Gastronomie

- Verbesserung der örtlichen Versorgung (wurden in den vergangenen 5 Jahren wesentlich verbessert: „Schiff“/„Harres“)
- Verbesserung der Übernachtungsmöglichkeiten für Tagungsgäste

6.3 Planziele nach Sachbereichen

Raumstruktur und räumliches Planziel

RAUMSTRUKTUR

Die Ortsteile St. Leon und Rot bilden seit über 30 Jahren eine Gemeinde.

Beide Ortsteile sind heute etwa gleich groß. Die Ortskerne mit Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten haben sich schwerpunktmäßig entlang der Hauptverkehrsachsen entwickelt, in St. Leon im Verlauf der Marktstraße, in Rot entlang der Hauptstraße.

Beim „Harres“, als Bindeglied zwischen den Ortslagen, hat die Gemeinde mit dem Sport- und Kulturzentrum, dem Rathausneubau und dem Einzelhandelsschwerpunkt (Lidl, Aldi, Minimal) ihre neue, gemeinsame Ortsmitte geschaffen.

Großzügige Freiflächen umgeben den Ort. Sie werden landwirtschaftlich genutzt und erfüllen zunehmend – aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität – Freizeitansprüche auch des überörtlichen Bedarfs (Camping- und Freizeitseen, Golfplatz).

Die östlich und westlich angrenzenden Wälder bilden gleichzeitig einen naturräumlichen Bestandteil und eine natürliche Begrenzung.

Die sich kreuzenden Autobahnen haben deutliche Barrierewirkung, als Begrenzung nach Norden und als Trennungslinie zwischen den Ortsteilen.

RÄUMLICHES PLANZIEL

St. Leon-Rot strebt eine gemeinsame und ausgeglichene Entwicklung beider Ortsteile an.

Der zukünftige Ortskern geht von der neuen Ortsmitte beim „Harres“ aus und reicht mit den beiden Hauptachsen (Roter Straße/Marktstraße und Hauptstraße) weit in die beiden Ortsteile hinein.

Die neue Ortsmitte wird als Zentrum weiter gestärkt durch die Ansiedlung zusätzlicher ortsverbindender Einrichtungen. Die innerörtlichen Hauptachsen erfahren eine Aufwertung. Eine Entwicklung wird durch die Entzerrung der Verkehrsströme begünstigt.

Der Regionalplan hat Entwicklungsachsen festgelegt, die sich auch an den Hauptverkehrsachsen orientieren. Der Ortsteil Rot liegt aufgrund der Nähe zur Bundesstraße und Bahnlinie auf der Entwicklungsachse.

Aufgrund dieser strukturellen Gunst in Übereinstimmung mit den räumlichen Gegebenheiten der Gesamtmarkung hat sich die gewerbliche Entwicklung bei der günstigsten Anbindung an Bundesstraße und Bahnlinie entwickelt.

Dieser gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt soll auch zukünftig beibehalten und weiterentwickelt werden. Allerdings scheinen auch räumlich verteilte Ergänzungen notwendig. Diese Schwerpunktsetzung ist für die übrige Entwicklung (Wohnen, Infrastruktur) nicht zutreffend.

Ein Zusammenwachsen der Ortsteile ist nur bei einem ausgeglichenen Wachsen um den neuen Ortskern (Zentrum „Harres“ plus Hauptachsen) herum vorstellbar.

Insbesondere aus landschaftlichen und versorgungstechnischen Gründen sind jedoch auch bei der Wohnflächenentwicklung Schwerpunktbereiche vorgezeichnet, in St. Leon in west-nordwestlicher Richtung, in Rot im Norden und Süden.

Die bereits bestehende und die zukünftig zu erwartende innerörtliche Verkehrsbelastung soll durch Umgehungsstraßen gemildert werden.

Trotz des Flächenbedarfs für die angestrebte Entwicklung wird der Erhalt angemessener Freiräume um die Siedlung mit hohem Freizeit- und Erholungswert und zunehmender ökologischer Bedeutung als wichtiges Planziel angesehen.

Räumliche Planungsziele

◆ St. Leon-Rot ist eine Gemeinde mit einem Ortszentrum

- ↪ Gemeinsame und ausgeglichene Entwicklung beider Ortsteile. St. Leon-Rot versteht sich als Teil der Entwicklungsachse, bei der Wohnbauentwicklung allerdings mit beiden Ortsteilen. Es gibt keine ortsteilbezogene, sondern nur eine gemeinsame Entwicklung.
- ↪ Weitere Stärkung des neuen Zentrums beim „Harres“ als gemeinsamer Ortskern/gemeinsamer Ortsmitte durch ortsverbindende Einrichtungen
- ↪ Entzerrung der Verkehrsströme durch Umgehungsstraßen (Rot kurzfristig, St. Leon längerfristig)
- ↪ Sicherung der landschaftlichen Schönheit und Eigenart durch
 - * Erhaltung der Freiräume
 - * Aufwertung von Landschaftsteilen und Biotopvernetzung
 - * Sicherung landwirtschaftlich hochwertiger Böden
- ↪ Räumliche Konzentration der gewerblichen Entwicklung (räumlicher Schwerpunkt)

Abbildung 4: Ortskern: „Harres“ + Hauptachsen

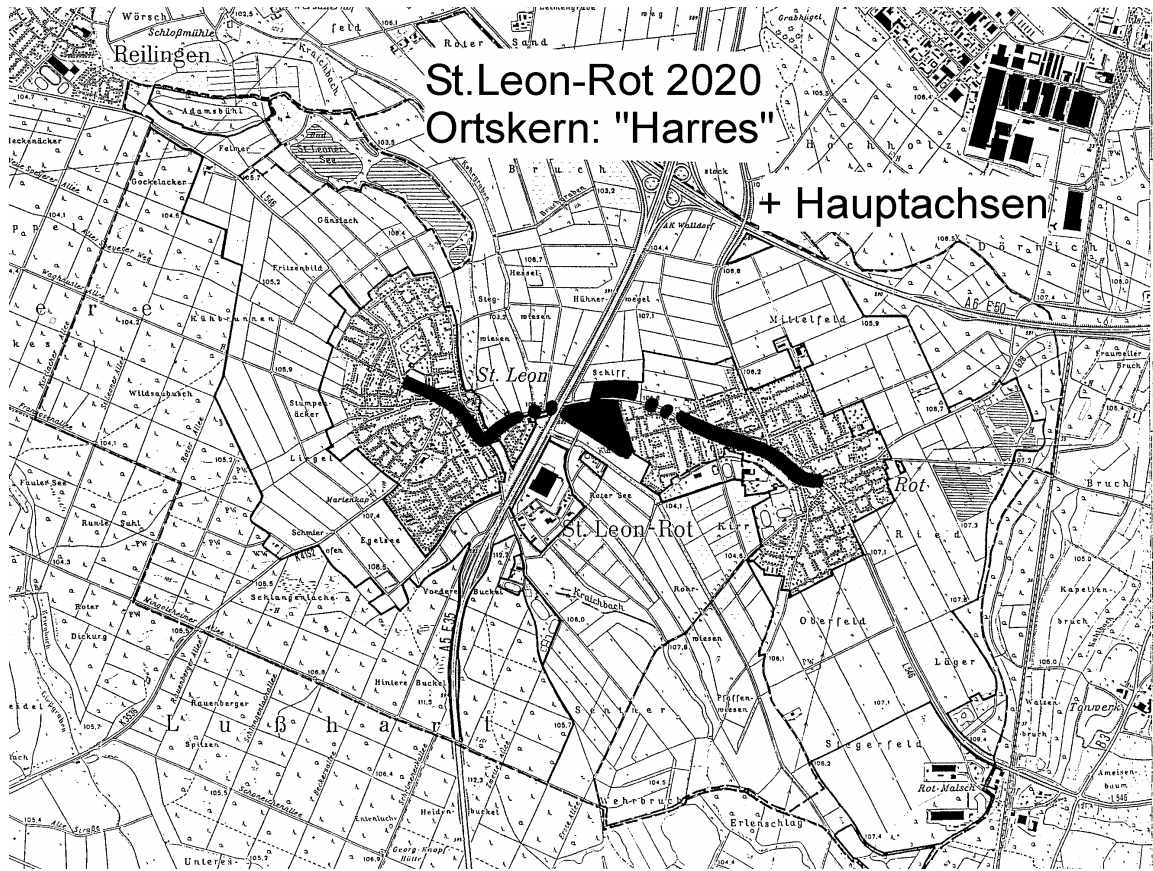


Abbildung 5: Verkehr

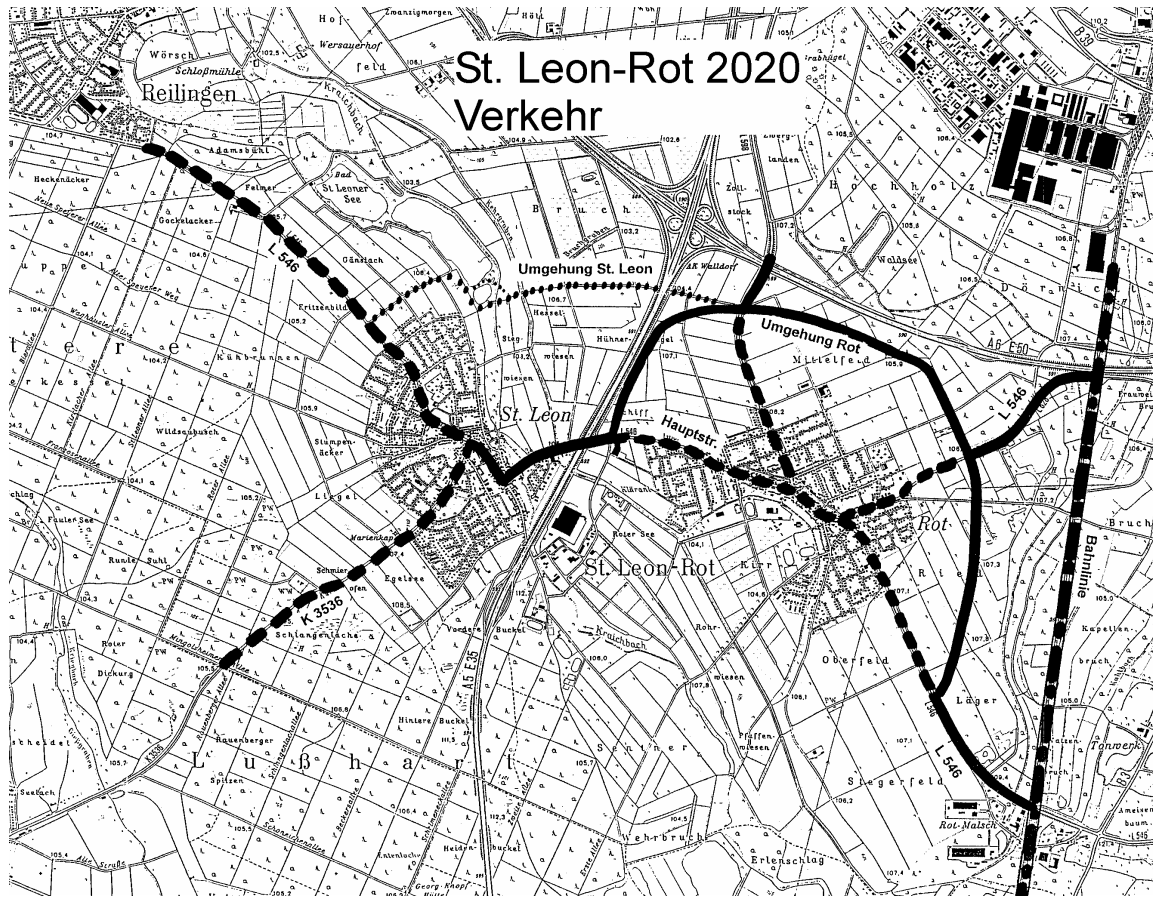
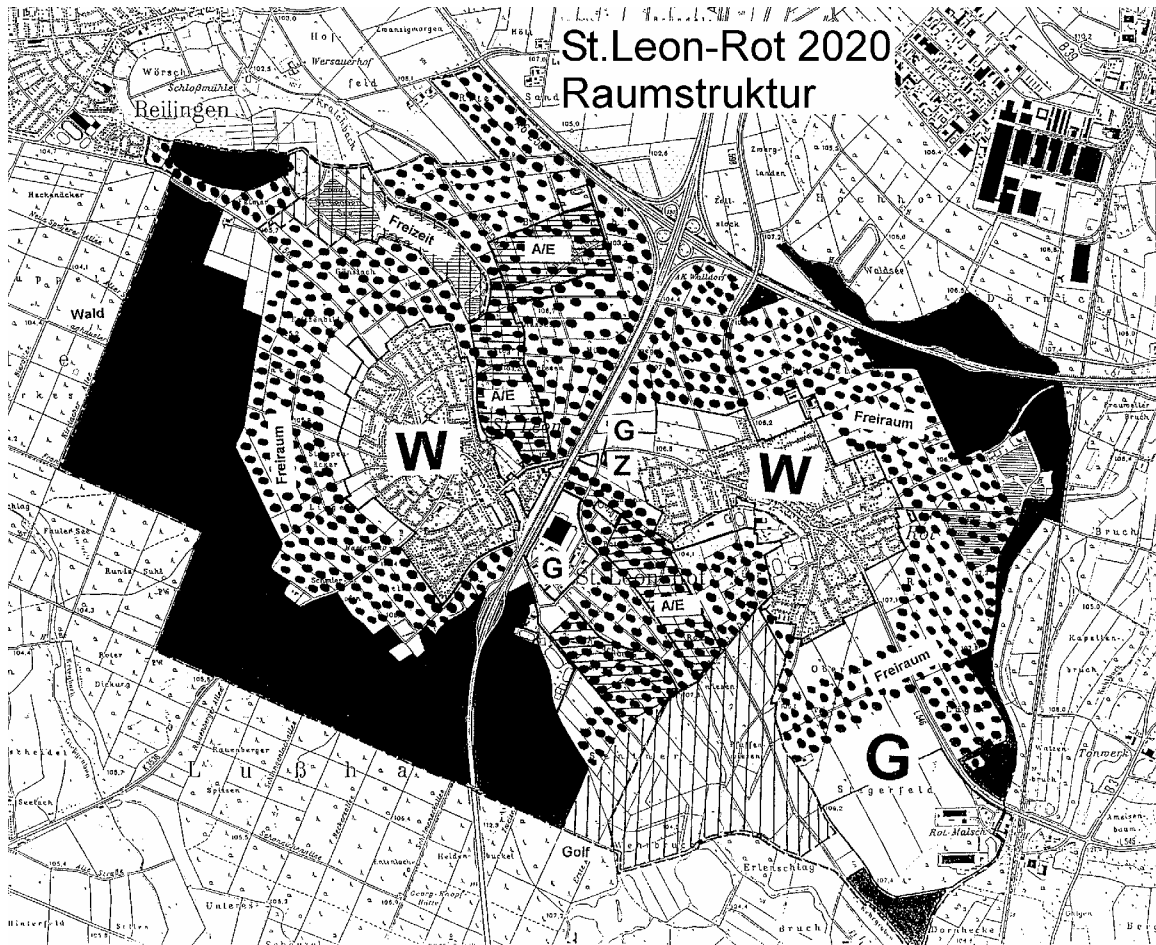


Abbildung 6: Raumstruktur



PLANJAHR

Planjahr dieses Flächennutzungsplans ist das Jahr 2020.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Für die Gemeinde St. Leon-Rot wird bis zum Jahr 2020 eine Bevölkerung von rund **12.700 Einwohner (Variante B) bis rund 13.500 Einwohner (Variante C)** zugrunde gelegt. Dies entspricht einer **Zunahme** der Bevölkerung um rund 450 bis 1.200 Einwohner zwischen dem Jahr 2004 (12.274 Einwohner) und 2020. Es wird dabei von einer weiterhin anhaltenden starken gewerblichen Entwicklung ausgegangen.

PLANUNGSZIEL SCHWERPUNKT FÜR GEWERBE

Bei der Realisierung des Planungszieles Regionaler Industrie- und Gewerbepark werden zusätzlich Erwerbsstellen entstehen.

Der rechnerische Ansatz betrachtet den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2020 und geht von einem deutlich zunehmenden Einpendleranteil aus. Es wird mit einem Bedarf von zusätzlich 3.060 Erwerbsstellen für St. Leon-Rot gerechnet. Die zusätzlichen Arbeitsplätze verteilen sich im Verhältnis 25 : 75 auf das Produzierende Gewerbe und den Dienstleistungssektor.

Der Ansatz berücksichtigt die Entwicklung von St. Leon-Rot zu einem Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe.

Bei der Betrachtung der wirtschaftlichen Entwicklung wird nach Wirtschaftsbereichen unterschieden.

– Primärer Wirtschaftsbereich

Die Landwirtschaft bleibt als Produktionszweig erhalten. Landwirtschaftliche Vorrangbereiche sind langfristig die ackerfähigen Flächen sowie die Flächen für Sonderkulturen. Außerhalb dieser Vorrangbereiche hat die Landwirtschaft die wichtige Aufgabe der Landschaftspflege zu übernehmen als Voraussetzung für die Erholungsvorsorge (Bereich für Naherholung). Die Waldungen des Planungsgebietes sind als forstliche Vorrangbereiche ausgewiesen. Ihre Bedeutung liegt vornehmlich in den Funktionen Erholungs-, Klima- und Wasserschutzwald.

– Sekundärer Wirtschaftsbereich

Der Ausbau des regionalen Industrie- und Gewerbestandortes St. Leon-Rot durch städtebaulich sinnvolle Erweiterung der bestehenden Industrieflächen und landschaftlich vertretbare neue Flächen genießt Priorität.

– Tertiärer Wirtschaftsbereich

Mit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im tertiären Wirtschaftsbereich ist die Leistungsfähigkeit des gesamten Nahbereiches St. Leon-Rot zu erhöhen.

VERKEHR

Vordringliches Planungsziel ist die Verminderung des Durchgangsverkehrs und die Entzerrung der Verkehrsströme in St. Leon-Rot. Dies soll durch den Bau einer Umgehungsstraße im Zuge der L 546 erreicht werden, die die Ortslage Rot zwischen dem Bereich Harres und dem Gewerbepark nördlich und östlich umgeht, mittlerweile ist die Trasse planfestgestellt und im Bau.

Weiteres Planungsziel ist die Umfahrung des Ortsteils St. Leon durch den Bau einer Umgehungsstraße von der L 546 nordöstlich des Ortsrands von St. Leon (Reilinger Straße) zur L 598 (Walldorfer Straße).

Das Radwegenetz wurde in den letzten 5 Jahren laufend ausgebaut, es ist bedarfsgerecht weiter auszubauen. Insbesondere sind Radwege entlang der außerörtlichen Hauptstraßen und der Böschung des Kraichbachs vorzusehen. Für die beabsichtigte Umgehungsstraße St. Leon ist eine Radwegüberführung, für die Roter Straße an der Mühle oder bei der Kehrgrabenbrücke eine Unterquerung, vorzusehen. Vom Harres zum Gewerbegebiet und von der Kronauer Straße zur Mühlwiesenstraße sind Radwegverbindungen herzustellen.

Derzeit wird die Bundesautobahn A6 sechsspurig ausgebaut. Mit dem Ausbau soll das Nadelöhr „Walldorfer Kreuz“ beseitigt werden. Der Ausbau betrifft im Norden und Nordosten die Gemarkung der Gemeinde St. Leon-Rot. Mit Übernahme der B-Grund-Daten ist der Ausbaustand in den FNP übernommen worden.

ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

Die verstärkte Anbindung des Nahbereiches und insbesondere des regionalen Industrie- und Gewerbeschwerpunktes St. Leon-Rot an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr durch Realisierung des Haltepunktes Rot/Malsch im Rahmen der vorgesehenen Schnellbahnverbindung Heidelberg/Bruchsal (S-Bahn) hat in den letzten Jahren stattgefunden. Das ergänzende Planungsziel, ein Bus-Zubringerdienst für beide Ortsteile sowie den Gewerbebereich und die Anbindung neuer Baugebiete an den öffentlichen Nahverkehr, ist ebenfalls realisiert, soll jedoch laufend verbessert werden.

SIEDLUNGSSTRUKTUR WOHNEN

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind weitgehend ausgeschöpft.

Die künftigen Siedlungsschwerpunkte für Wohnen verteilen sich zu gleichen Teilen auf die Ortslagen von St. Leon und Rot.

In St. Leon bilden sich die zukünftigen Wohnbauflächen im westlichen Anschluss südlich der Reilinger Straße unter Berücksichtigung der beabsichtigten Umgehungsstraße.

In Rot liegen die Schwerpunkte im Norden im 62. Gewinn und im Süden (Oberfeld).

SIEDLUNGSSTRUKTUR GEWERBE

Die Gewerbestruktur gliedert sich zukünftig in zwei räumlich zu trennende Entwicklungsbereiche:

- Flächen für örtliches Gewerbe
- Flächen für überörtlichen Dienstleistungsbereich (tertiärer Sektor) und Flächen für produzierendes Gewerbe (sekundärer Sektor) sowie längerfristige Entwicklung.

Für das örtliche Gewerbe (Dienstleistungen, Kleinhandel, kundenorientiertes und nicht störendes Gewerbe und Handwerksbetriebe) wird die bestehende Gewerbeflächenausweisung nördlich des Harres (Tränkweg, 2. Änderung 1998) erweitert („Schiff“ - Stärkung des neuen Zentrums).

Durch die Erweiterung des Gewerbeparks wird der Bedarf für die Entwicklung zum regionalen Gewerbeschwerpunkt, für den überörtlichen Dienstleistungsbereich und für das produzierende Gewerbe sichergestellt.

INFRASTRUKTUR

Einzelhandel

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist besonders in St. Leon mit der Ausweisung und Neuschaffung größerer Wohnbaugebiete zu verbessern. Dies gilt, nach Schaffung zentraler Versorgungseinrichtungen nördlich des „Harres“ insbesondere auch für die „alten“ Ortslagen St. Leon und Rot.

Gymnasium

St. Leon-Rot ist dabei, ein privates Gymnasium für ca. 750 Schüler anzusiedeln. Hintergrund ist insbesondere das angestrebte weitere Wachstum der Bevölkerung und die erfolgte Ablehnung einer gewünschten Realschulansiedlung durch das Kultusministerium. Als Standort wurde die Fläche östlich des Sondergebiets Einzelhandel beim neuen Zentrum („Harres“) gewählt. Die Rohbauarbeiten sind im Gang, bis zum Jahr 2007 soll das Gymnasium bezugsfertig sein.

Kindergärten

Die Kapazität aus bestehenden Kindergärten dürfte für den Planungszeitraum an sich ausreichend sein. Durch die geplanten neuen Wohnbauschwerpunkte wird sich jedoch die Notwendigkeit ergeben, fußläufig erreichbare Kindergärten anzubieten. Bei der Errichtung neuer Kindergärten ist bereits in der Planungsphase eine multifunktionale Nutzung und eine spätere Umnutzung zu berücksichtigen, da aufgrund des demographischen Wandels mittel- bis langfristig mit deutlich sinkenden Kinderzahlen und einer entsprechenden Verschiebung der Altersstruktur zu rechnen ist. Solche Einrichtungen sollten später also noch für ältere Mitbürger bzw. andere Zielgruppen nutzbar sein und daher bereits bei der Planung behinderten- und altengerecht angelegt sein.

Altenpflegeheim

Im als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Gebiet „Harres“ sind ein Altenpflegeheim mit 60 Plätzen sowie separate Gebäude für betreute Wohnungen (1. Abschnitt mit 20 Wohnungen, 2. Abschnitt mit weiteren 30 Wohnungen) im Bau. Die Fertigstellung ist bis zum Jahr 2007 geplant.

**AUSWEISUNGEN DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2020**

7 AUSWEISUNGEN

7.1 Künftige Wohnbauflächen

Der Flächennutzungsplan ist bemüht, die künftigen Bauflächen nach städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten abzugrenzen sowie dabei Bereiche aufzuzeigen, in denen der Rand der Bebauung den künftig optisch wirksamen Ortsrand bilden wird.

Bei der Aufstellung der künftigen Bebauungspläne in diesen Bereichen ist auf eine gute Einbindung der Baugebiete in die Landschaft zu achten, Ortsrandbegrünungen sind zu erhalten bzw. wieder anzulegen.

Auf die Forderungen des § 9 NatSchG nach Aufstellung von Grünordnungsplänen wird hingewiesen. Für den Erdaushub wird ein Massenausgleich innerhalb der Baugebiete angestrebt.

In den Wohnbauflächen sind die geplanten Mischgebiete anteilig entsprechend ihrem zu erwartenden Wohnanteil (~ 10 - ~ 50 % der Fläche) eingerechnet.

Wohnbauflächen	Nr.	Nutzung	Fläche alt in ha*	WE alt*	Fläche neu in ha	WE neu	Anmerkungen
St. Leon							
Nesselsgrund	1	W	7,8	257	6,2	186	Reduzierung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche, Reduzierung im Gewann „Nesselsgrund“ und „Stumpenacker“
Lerchenbühl	2	M	2,6/0,2*	7	2,6/0,2*	7	
Franziskusstraße	10	W	0,4	13	0,4	10	
			8,4	277	6,8	203	
Rot							
62te Gewann	3	W	2,4	79	1,0	30	Reduzierung auf eine Bautiefe
Industriestraße	4	M	2,5/1,25	30	2,1/1,0	30	Reduzierung der Ausweisung
Grimmstraße	5	M	1,0/0,35*	12	0,6/0,3*	10	Reduzierung der Ausweisung
Friedhofstraße	6	W	0,4	13	0,4	10	
31te Gewann	7	W	0,8	27	0,8	25	
Bahnhofstraße	8	M	0,3/0,05*	2	0,3/0,05*	2	
Oberfeld	9	W	2,35	78	1,9	55	Reduzierung auf zwei Bautiefen
			7,6	253	5,45	162	
Summe			16,0	528	12,25	365	

* Stand Trägeranhörung 18.4.2005

- * Für die Ermittlung der Summe der Wohnbauflächen wird bei den Mischgebieten davon ausgegangen, dass nur 10 - 50 % der Fläche zukünftig eine Wohnnutzung aufweisen wird. Deshalb wird für die Siedlungsdichte auch nur ein Zehntel bis die Hälfte der durchschnittlichen Wohneinheiten pro Hektar angesetzt.

Fläche insgesamt/Anrechnung bei Wohnbaufläche

St. Leon

Nesselsgrund (Ausweisung: W)

Die Fläche Nesselsgrund soll den mittel- bis langfristigen Bedarf an Wohnbauflächen des Teilortes St. Leon sichern. Dieser wird in einem größeren zusammenhängenden Gebiet dargestellt, um die Basis für notwendige Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Spielplätze) zu schaffen.

Lerchenbühl (Ausweisung: M)

Die Fläche Lerchenbühl soll vorwiegend der Ansiedlung nicht störender Handwerksbetriebe dienen (2,6 ha) und nur zu einem geringen Teil dem Wohnen (0,2 ha).

Franziskusstraße (Ausweisung: W)

Die künftige Wohnbaufläche Franziskusstraße stellt eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich (erschließungstechnisch) gebotene Arrondierung dar.

Rot

62tes Gewann (Ausweisung: W)

Die künftige Wohnbaufläche „62tes Gewann“ bildet neben der Fläche „Oberfeld“ (s.u.) einen der beiden Schwerpunkte der künftigen Entwicklung des Teilortes Rot.

Industriestraße (Ausweisung: M) / Grimmstraße (Ausweisung: M)

Die künftigen Mischgebiete „Industriestraße“ und „Grimmstraße“ sollen überwiegend einer gewerblichen Nutzung für Kleingewerbe dienen. Die Gebiete sollen einen Lärmschutz zur A6 bilden und sind auch aus wirtschaftlicher/erschließungstechnischer Sicht sinnvoll.

Friedhofstraße (Ausweisung: W)

Bei der künftigen Wohnbaufläche Friedhofstraße handelt es sich um eine städtebauliche Arrondierung.

31tes Gewann (Ausweisung: W) / Bahnhofstraße (Ausweisung: M)

Die Wohnbaufläche „31tes Gewann“ und die Mischbaufläche „Bahnhofstraße“ sind ebenfalls städtebauliche Arrondierungen.

Oberfeld (Ausweisung: W)

Neben der Fläche „62tes Gewann“ ist die Fläche „Oberfeld“ ein zweiter Schwerpunkt zur künftigen Entwicklung des Teilortes Rot.

7.2 Gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen

Das Ziel, den Standort St. Leon-Rot zu einem regionalen Gewerbeschwerpunkt auszubauen, ist nur durch ein entsprechendes Flächenangebot zu erreichen. St. Leon-Rot bietet hierfür Flächen in der Größenordnung von 15 ha an. Sofern bis zum Planjahr 2020 ein größerer Bedarf entstehen sollte, wird hierfür ein entsprechendes Änderungsverfahren durchzuführen sein. Für die künftigen Bauflächen wird eine durchschnittliche Dichte von 60 Arbeitsplätzen pro Hektar angenommen.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne ist auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft zu achten, Ortsrandbegrünungen sind zu erhalten bzw. neu anzulegen. Auf die Forderungen des § 9 NatSchG nach Aufstellung von Grünordnungsplänen wird hingewiesen.

Die geplanten Mischgebietsflächen im Norden von Rot (Nr. 4 u. 5) und St. Leon (Nr. 2) sind insbesondere zur Sicherstellung der Grundversorgung der Einwohner in der Nähe neuer Wohngebiete gedacht (u.a. Lebensmittel-Einzelhandel). Die Mischgebietsflächen werden anteilig bei den Gewerbeflächen angerechnet. Der andere Teil der Mischgebietsfläche dient der Wohnbebauung und kommt dort zur flächenmäßigen Anrechnung.

Gewerbeflächen	Nr.	Nutzung	ha alt*	ha neu	AP/ha	APL alt*	APL neu
– Gewerbepark Nord	11	G	15,0	15,0	60	900	900
– Schiff	12	G	12,0	9,3	60	720	558
			27,0	24,3		1.620	1.458
Mischbauflächen							
– Lerchenbühl	2	M	2,6/2,4	2,6/2,4	60	144	144
– Industriestraße	4	M	2,5/1,25	2,1/1,1	60	75	66
– Grimmstraße	5	M	1,0/0,65	0,6/0,3	60	39	18
– Bahnhofstraße	8	M	0,3/0,25	0,3/0,25	10	3	3
			4,55	4,05		273	
			31,55			1.881	1.689

APL = Arbeitsplätze

* Stand Trägeranhörung 18.4.2005

Gewerbepark Nord (Ausweisung: G)

Im Gewerbepark Nord werden vorerst 15 ha künftige Bauflächen Gewerbe ausgewiesen, die dem regionalen Bedarf an Gewerbeflächen vorbehalten werden sollen. Die nach § 24 a geschützte Biotope sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Es ist eine direkte (weitere) Anbindung an die L 546 vorgesehen, die aber weiter im Norden liegen wird und hier nur dargestellt ist, um den Planungswillen der Gemeinde zu dokumentieren.

Schiff / Hinterer Tränkweg (Ausweisung: G)

Die künftige Gewerbefläche „Schiff“ im Anschluss an die „Neue Mitte“ „Harres“ soll dem örtlichen Bedarf dienen und auch einen (weiteren) Anschluss an die Umgehungsstraße erhalten. Der eingezeichnete Anschluss soll lediglich den Planungswillen der Gemeinde dokumentieren. Von diesem Gewerbegebiet erhofft man sich auch schallschützende Auswirkungen zwischen Autobahn und Ortslage.

7.3 Gemeinbedarfsflächen

Es wird eine zentrale Fläche beim neuen Zentrum (Harres) ausgewiesen, die zukünftige Einrichtungen des Gemeinbedarfs aufnimmt.

Vorläufige Bezeichnungen	Nr.	Nutzung	ha	Geplante Nutzungen
– Erweiterung „Harres“	17	Gemeinbedarf	6,2	

7.4 Verkehrsflächen

Parkplätze

Beim neuen Ortszentrum (Harres) sind im Hinblick auf die bereits stattfindende und weiterhin vorgesehene Konzentration von öffentlichen Einrichtungen und Veranstaltungen weitere Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen.

Straßen

Der Gemeinderat und die Verwaltung haben sich für Umgehungsstraßen um beide Ortsteile ausgesprochen, um eine deutliche Entlastung des Durchgangsverkehrs in den Ortslagen zu erreichen. Dies dient u.a. auch der Verkehrsberuhigung und Aufwertung der innerörtlichen Hauptstraßen als Einkaufsstraßen:

- **Rot:** L 546 neu zwischen „Harres“ und der L 546 südlich des Ortsteils (die mittlerweile planfestgestellte Trasse ist nachrichtlich als geplante Umgehungsstrasse nebst zugehörigen Lärmschutzmaßnahmen in das Planwerk übernommen);
- **St. Leon:** Zwischen L 546 (Reilinger Straße) und L 598 (Walldorfer Straße). Eine diskutierte Trasse ist in zwei denkbaren Varianten als Freihaltetrasse dargestellt.

In St. Leon ist weiter eine Anbindung/Erschließung insbesondere der geplanten Wohngebiete an die K 4152 geplant. Sie soll die Straßen in den bestehenden Wohngebieten vom Anbindeverkehr entlasten.

Vorläufige Bezeichnungen	Nr.	Nutzung	ha
Parkplatz-Erweiterung Harres	18	Öffentlicher Parkplatz	1,6
Planfestgestellte Umgehungsstraße Rot	19	Überörtliche Hauptverkehrsstraße	-
Geplante Umgehungsstraße St. Leon	20	Örtliche Hauptverkehrsstraße	-
Geplante Anbindung K 4152	--	Örtliche Anbindung geplanter Wohngebiete zur Entlastung der innerörtlichen Wohnstraßen	-
Lärmschutzwall Umgehungsstraße Rot	--	Lärmschutzmaßnahme Umgehungsstraße	3,4

7.5 Grünflächen

Die ortsnahe Freizeit- und Erholungsnutzung und der überörtliche Erholungswert sollen weiter gestärkt werden durch zusätzliche Flächen, für die bereits ein Bedarf besteht bzw. ein zukünftiger Bedarf, gerade im Hinblick auf eine stark steigende Bevölkerungszahl, gesehen wird.

Vorläufige Bezeichnungen	Nr.	Nutzung	ha
Park und Kleingärten „Sentner“	21	Dauerkleingärten	2,3
– Park und Sportfläche „Kehrgraben-Süd, An der Autobahn“	22	Öffentlich zugängliche Parkanlage, Sportplatz/Bolzplatz	1,1
– Friedhofserweiterung Rot	27	Friedhof einschl. Parkplätze	2,2
– Kleingärten-Grünfläche „Hofwiesen“	28	Kleingärten	1,2
– Geplanter Lärmschutzwald „Kronauer Weg rechts“	29	Lärmschutzwald	3,2
– Kleingärten und Gärtenweg	36	Kleingartenanlage	2,3
– Erweiterung „Hundezucht/ Hundesportanlage“		Hundezucht/Hundesportanlage	1,1

7.6 Sonderbauflächen

Auf Wunsch der Genehmigungsbehörde werden geplante Pferdekoppeln als Sondergebiete „Pferdehaltung“ dargestellt.

Vorläufige Bezeichnungen	Nr.	Nutzung	ha
– Pferdehaltung „Schleichen“	37	Pferdehaltung	1,6
– Pferdehaltung „Kraichbachniederung“	25	Pferdehaltung	1,9
– Sondergebiet 21. Gewinn	38	Vereinssport	0,9

7.7 Schutzgebiete und Biotope/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für geplante Baugebiete

Das kombinierte Naturschutz-/Landschaftsschutzgebiet „Hochholz-Kapellenbruch“ und die nach § 24 a geschützte Biotope sind im Planwerk dargestellt. Des Weiteren wird auf die Ausführungen des Landschaftsplanes verwiesen.

Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang/innerhalb der geplanten Baugebietsflächen

Der Landschaftsplan gibt Empfehlungen zu den geplanten Gebieten bezüglich Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe, grünordnerischer Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen.

Es werden jeweils die Konfliktschwerpunkte durch die Ausweisung der Vorhaben dargestellt und Maßnahmen zur Minimierung der Konflikte sowie weitere Grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Gebietsflächen aufgezeigt.

Für Einzelheiten wird auf die Ausführungen des Landschaftsplanes verwiesen.

Sollte sich bei der Aufstellung der Bebauungspläne zeigen, dass der erforderliche Ausgleich nach § 1a BauGB nicht innerhalb der ausgewiesenen Flächen erfolgen kann, kommen Maßnahmen außerhalb der Flächen in Betracht.

Räumlich unabhängige Maßnahmen außerhalb der geplanten Baugebietsflächen

Der Landschaftsplan hebt die zentrale ökologische Bedeutung des Naturraums zwischen Kehrgraben und Kraichbach hervor. Besonders dieser Bereich soll sich durch seine naturnahe Weiterentwicklung zu einem zentralen, ökologisch wertvollen Freiraum entwickeln. Deshalb werden auch in diesem Bereich größere Entwicklungsflächen vorgeschlagen, die für Ausgleichsmaßnahmen in Frage kommen.

Es handelt sich um folgende Ausgleichsmaßnahmen:

- a) Zur naturnahen Weiterentwicklung der Bereich zwischen Kraichbach und Kehrgraben in St. Leon, zwischen Roter Straße und Angelsee (Nr. 32).
- b) Zur naturnahen Weiterentwicklung der Bereich Bruchgraben zwischen Kehrgraben und dem bestehenden östlichen Biotop (Nr. 33).
- c) Naturnahe Weiterentwicklung des Kraichbachbereiches nördlich der Hirschallee (Nr. 34).
- d) Naturnahe Weiterentwicklung des westlichen Kehrgrabenbereiches bei den Flurstücken „Farrwiesen“ und „Roter See“ (Nr. 35).

Bei den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmeflächen wird das landschaftsplanerische Ziel verfolgt, dass die derzeitige ökologische Wirkungsstärke entlang des Kraichbaches, Kehrgrabens und des Bruchgrabens erhöht wird. Ferner, dass eine größere Naturnähe entlang der Bachläufe entsteht, dass der Biotopverbund, vor allem in nord-südlicher Richtung, verstärkt wird, und dass das Landschaftsbild, wie auch der Aspekt der naturnahen Naherholung, in der Zukunft weiterentwickelt wird, sowie dass im Flächennutzungsplan, neben der Entwicklung von Wohnen und Arbeiten, auch die Sicherung an potentiellen Freiräumen, die eine sehr gute Eigenschaft zur naturnahen Weiterentwicklung haben, erfolgt.

An konkreten Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsmaßnahmeflächen sieht der Landschaftsplan u.a. vor:

- **Gestaltung entlang der Bachläufe (Gewässerrandstreifen)**

Diese Maßnahmen beinhalten neben der Extensivierung der Randstreifen die standortgerechte Ergänzung oder Neubepflanzung der Uferbereiche sowie die Renaturierung der Gewässerläufe.

Die vorgeschlagenen Flächen (Schaffung eines Gewässerrandstreifens) sollen die vorhandenen Biotope verbinden und Flächen mit bislang geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz verbessern.

Wenn nichts anderes verordnet ist, ist in den Gewässerrandstreifen folgendes verboten (§ 68 b Abs. 4 Wassergesetz):

1. Umbruch von Dauergrünland.
2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen.
3. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

- **Biotopverbundplanung**

Die vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen sollten durch eine Biotopverbundplanung ökologisch verbessert werden. Hierzu werden folgende Schritte vorgeschlagen:

- Schutz und Erhalt großflächiger Lebensräume für Pflanzen und Tiere als genetisch stabile Dauerlebensräume.
- Schaffung von Trittsteinbiotopen zwischen den Inseln, die zwar nicht die Flächengröße benötigen, um Populationen ein dauerhaftes Überleben zu sichern, aber eine zeitweise Besiedlung und Reproduktion erlauben (= punktförmige Biotope).
- Schaffung von Korridoren als Wanderwege, die die großflächigen Schutzgebiete und Trittsteine über ein möglichst engmaschiges Netz miteinander verbinden (= bandförmige Biotope).
- Nutzungsextensivierung zur Verminderung der Störintensität in den Randzonen der Schutzflächen.

Das im Landschaftsplan vorgeschlagene Verbundkonzept richtet sich nach vorhandenen Biotopstrukturen und geeigneten Raumgliederungsmöglichkeiten, die sich aus bestehenden geomorphologischen Strukturen, Bachläufen, Straßen, Wegrändern und Grundstücksgrenzen ergeben. Es gibt lediglich eine Richtlinie, deren Umsetzung auch stufenweise oder in einer anderen Form erfolgen kann.

Folgende Biotopstrukturen können die bestehenden Strukturen als Verbundelemente ergänzen:

- **Feldgehölze:** Linienhafte Korridore aus unterschiedlichen Gehölzen. Als Leitlinie gilt, dass Feldgehölze (u.a. Hecken) eine Breite von 5 bis 8 m betragen sollten und in einem maximalen Abstand von 150 m in der Feldflur stehen sollten. Die Feldgehölze sollten von Rainen (ungenutzten landwirtschaftlichen Flächen) als Puffer umgeben sein.
- **Feldholzinseln:** Feldholzinseln werden punktuell angelegt. Ihre Größe richtet sich nach den vorgefundenen örtlichen Begebenheiten.
- **Raine:** Ungenutzte linienhafte Randstrukturen in landwirtschaftlichen Nutzflächen. Sie sind entlang von Feldwegen (Wegraine), Geländekanten (Stufenraine) und Äckern (Acker- oder Feldraine) zu finden. Raine sollten entlang jeglicher Feldwege, Stufen sowie Ackergrenzen vorkommen und eine Breite zwischen 1 und 6 m und eine möglichst hohe Dichte aufweisen. Sie werden weitgehend sich selbst überlassen und benötigen nur selten einer Pflege (z.B. Mahd im 2 - 3jährigen Rhythmus).
- **Ackerrandstreifen:** Jeder Acker soll von einem 2 - 6 m breiten Streifen umgeben sein, in dem weder gedüngt noch gespritzt wird. Die jeweilige Fruchtart wird jedoch mit reduzierter Bestandsdichte und Bodenbearbeitung angebaut.
- **Wildobst-, Streuobst- und Solitärobstbaumpflanzungen:** Wichtig ist neben der Flächenauswahl vor allem die Arten- und Sortenwahl. Es sollten nur heimische Gehölze verwendet werden. Als klassisches Beispiel sei hier die Eingrünung der Siedlungsränder, wie sie bereits zum Teil vorhanden sind, z.B. mit Streuobst, genannt, wodurch außerdem noch die kleinklimatischen Verhältnisse verbessert werden.
- **Hainartige Anpflanzungen:** Diese Pflanzungen mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten stellen pflanzliche Übergänge zu den linienhaften Pflanzstrukturen (Gewässerrandstreifen, Feldgehölze in der freien Flur) dar.

Für detaillierte Hinweise zur Biotopverbundplanung und zur Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird auf die Ausführungen im Landschaftsplan verwiesen.

Die Ausweisung der Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt gemäß § 5 Abs. 2, 10. Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

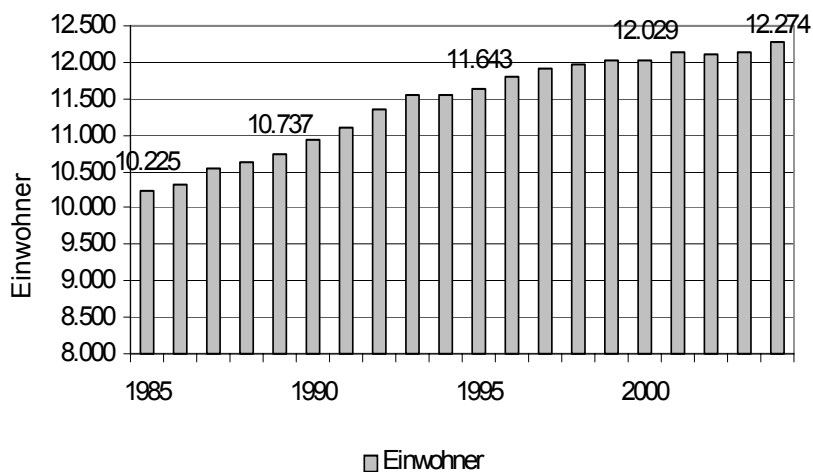
PROGNOSEN UND SACHBEREICHE

8 PROGNOSEN UND SACHBEREICHE

8.1 Bevölkerungsentwicklung

8.1.1 Entwicklungstendenzen

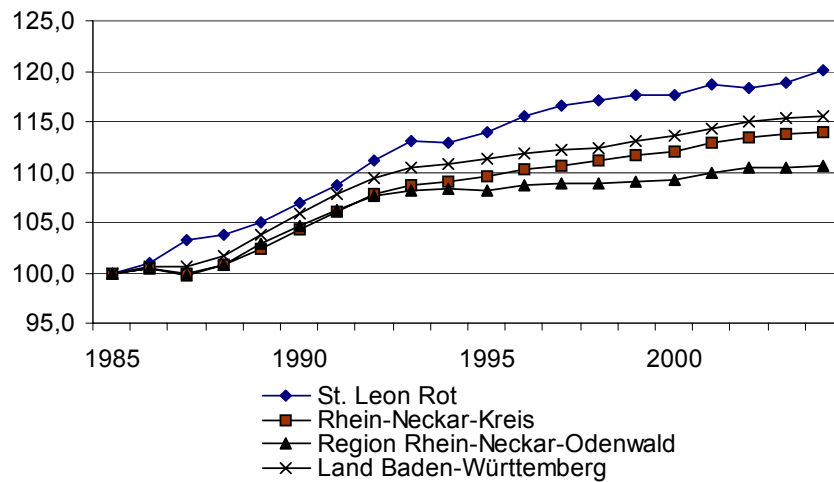
Abbildung 4: Einwohnerentwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

- Die Einwohnerzahl von St- Leon Rot ist zwischen 1985 und 2004 um rund 2.000 Einwohner angewachsen.
- Der jährliche Zuwachs lag bei 100 Einwohnern.
- Ab Mitte der 90er Jahre sind die Wachstumsraten auf rund 60 Einwohner pro Jahr abgesunken.

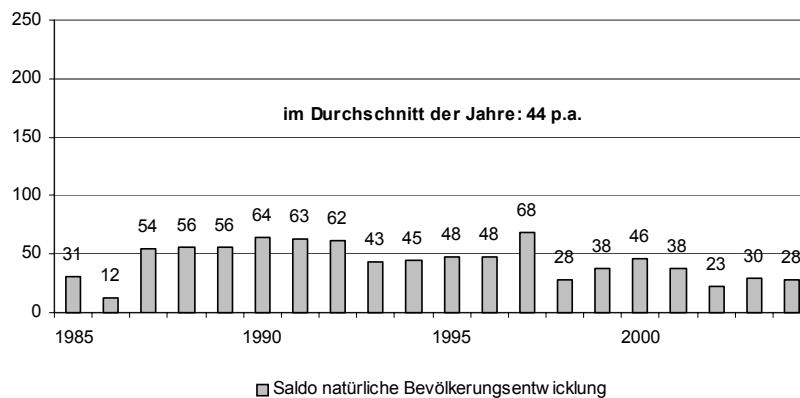
Abbildung 5: Einwohnerentwicklung im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

- Die Einwohnerentwicklung von St. Leon Rot liegt seit Mitte der 90er Jahr über den Durchschnittswerten in der Region und im Rhein Neckar Kreis.
- Der Zuwachs zwischen 1985 und 2004 betrug in St. Leon Rot rund 20 Prozent.
- Die Zunahme in den Vergleichsräumen lag bei rund 10 bis 15 Prozent.
- St. Leon Rot ist doppelt so stark gewachsen wie die Region Rhein Neckar-Odenwald

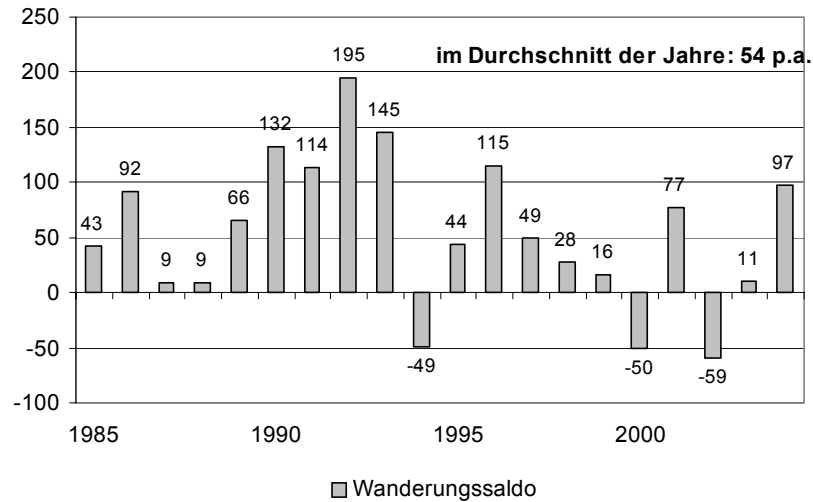
Abbildung 6: Natürliche Einwohnerentwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

- Im Gegensatz zur Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland ist in allen Jahren seit 1985 ein Geburtenüberschuss festzustellen
- Der Einwohnerzuwachs aus der natürlichen Entwicklung betrug 44 Einwohner pro Jahr.
- Seit Ende der 1990er Jahre hat sich der Geburtenüberschuss bei rund 30 Einwohnern eingependelt.

Abbildung 7: Wanderungssaldo



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

- Der Wanderungssaldo seit 1985 zeigt erhebliche Sprünge im zeitlichen Verlauf.
- Der Wanderungsgewinn lag im Durchschnitt bei rund 54 Einwohnern pro Jahr.

8.1.2 Prognose

Die Bevölkerungsprognose des Regionalverbandes Rhein Neckar Odenwald aus dem Jahr 1998 mit einer Datengrundlage aus dem Jahr 1998 ist mittlerweile veraltet. Die Prognose aus dem Jahr 1998 ging von einem Zuwachs um 1.581 Einwohner bis zum Jahr 2015 aus dem natürlichen Bevölkerungszuwachs und Zuwanderung aus. Nach der internen Prognose des Regionalverbandes aus dem Jahr 2000 beträgt dieser Zuwachs nur noch 419 Einwohner. Dies entspricht der Prognose des Statistischen Landesamtes. Ausgehend vom Stand 2001 errechnet das Statistische Landesamt einen Bevölkerungszuwachs von 398 Einwohnern bis 2015 und von 420 Einwohnern bis zum Jahr 2020.

Tabelle 1: Einwohnerprognose des Statistischen Landesamtes (ohne Wanderungen)

	1.1.2000(Ist)	2010	2020	Veränderung 2000 bis 2020 in Prozent
Bevölkerung insgesamt	12.033	12.186	12.025	-0,1
Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ...				
unter 3	404	297	341	-15,6
3 - 6	454	301	333	-26,7
6 - 15	1.491	1.133	914	-38,7
15-20	710	819	554	-22
20-40	3.559	2.752	3.028	-14,9
40-60	3.158	4.064	3.340	5,8
60-75	1.714	1.845	2.337	36,3
75-85	452	753	828	83,2
85 und älter	91	222	350	284,6

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 2: Einwohnerprognose des statistischen Landesamtes (inkl. Wanderungen)

Jahr	insgesamt	davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren					
		unter 15	15 - 18	18 - 25	25 - 40	40 - 65	65 u.ä.
2001	12.144	2.317	434	896	2.779	4.056	1.662
2005	12.339	2.019	521	1.031	2.472	4.305	1.991
2010	12.502	1.758	460	1.136	2.360	4.710	2.078
2015	12.542	1.626	400	1.065	2.493	4.715	2.243
2020	12.564	1.627	341	948	2.555	4.666	2.427

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Annahmen:

- Konstante Geburtenziffer (1,39 Geburten je Frau)
- Rückläufige Sterbeziffer
- Wanderungsgewinne: 20 Einwohner p.a.

Einwohnerprognose der Kommunalentwicklung LEG

Für differenziertere Aussagen zur Einwohnerentwicklung von St. Leon-Rot und zur Berücksichtigung von Wanderungsgewinnen wird nachfolgend das Prognosemodell der Kommunalentwicklung LEG vorgestellt.

Die Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (ohne Berücksichtigung von Wanderungen) erfolgte in Anlehnung an das Prognosemodell des Statistischen Landesamtes. Grundlagen sind die Altersstruktur von St. Leon-Rot nach 5-Jahres-Altersgruppen und altersspezifische Geburten- und Sterbeziffern. Im Unterschied zum Prognosemodell des Statistischen Landesamtes wird aber von konstanten Sterberaten ausgegangen (kein Anstieg der Lebenserwartung).

Die Prognosen der natürlichen Einwohnerentwicklung sind relativ zuverlässig, da wesentliche Veränderungen im generativen Verhalten (Fertilität) und in der durchschnittlichen Lebenserwartung (Mortalität) ausgeschlossen werden können. Dies zeigt auch der Vergleich zwischen der KE-Prognose und der Prognose des Statistischen Landesamtes (Modellrechnung zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung).

Den Varianten liegen folgende Annahmen zugrunde:

Variante A

- keine Wanderungsgewinne
- nur natürliche Bevölkerungsentwicklung

Variante B

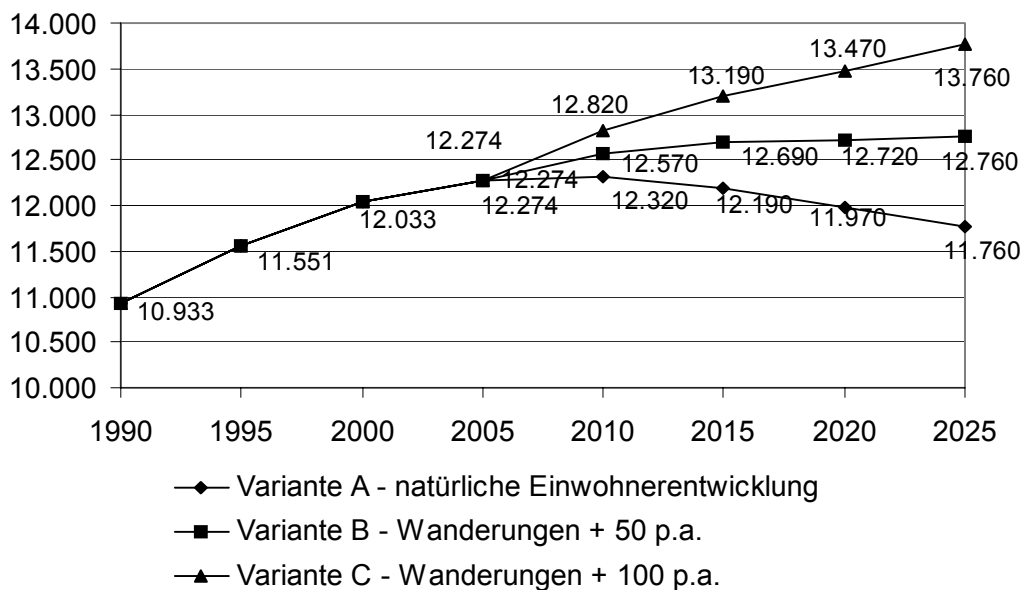
- Wanderungsgewinn pro Jahr + **50** (entspricht dem jährlichen Wanderungsgewinn 1985 - 2004)

Variante C

- Wanderungsgewinn pro Jahr + **100**

In Variante C wird von erhöhten Wanderungsgewinnen infolge der zu erwartenden Arbeitsplatzentwicklung (rund 900 Arbeitsplätze werden bei SAP in den kommenden Monaten geschaffen) in St. Leon-Rot ausgegangen. Aufgrund fehlender Wohnbauflächen hat St. Leon-Rot in den 1990er Jahren nur wenig von der Arbeitsplatzentwicklung profitiert. Aufgrund der nun vorhandenen Flächenangebote ist deshalb in den kommenden Jahren von höheren Wachstumsraten auszugehen. Der Wanderungsgewinn im Jahr 2004 lag demzufolge bereits bei rund 100 Einwohnern.

Abbildung 8: Einwohnerprognose 2025



Quelle: eigene Berechnungen

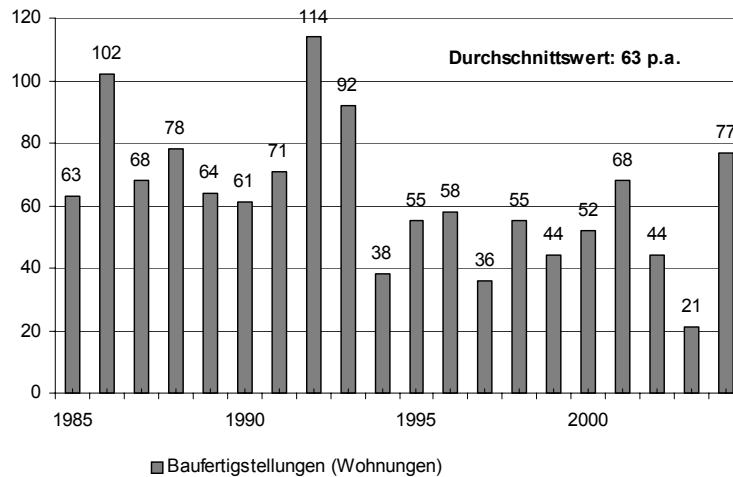
- Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist zunächst noch ein gewisses Wachstum aufgrund von Geburtenüberschüssen zu erwarten. Nach dem Jahr 2010 ist ein allmählicher Rückgang der Einwohnerzahl festzustellen.
- Durchschnittliche Wanderungsgewinne in Höhe von rund 50 Einwohnern pro Jahr lassen die Einwohnerzahl bis 2020 auf rund 12.700 anwachsen.
- Stärkere Wanderungsgewinne erhöhen die Einwohnerzahl auf rund 13.500 im Jahr 2020.

Die aktuelle Einwohnerprognose geht damit selbst in der Variante C von wesentlich geringeren Wachstumsraten aus, als dies im Jahr 1999 vom Regionalverband prognostiziert und im Flächennutzungsplanverfahren abgestimmt wurde. Bis zum Jahr 2015 wurde ein Einwohneranstieg auf rund 14.500 bis 14.600 Einwohner als realistisch akzeptiert.

8.2 Wohnungsbau

8.2.1 Entwicklungstendenzen

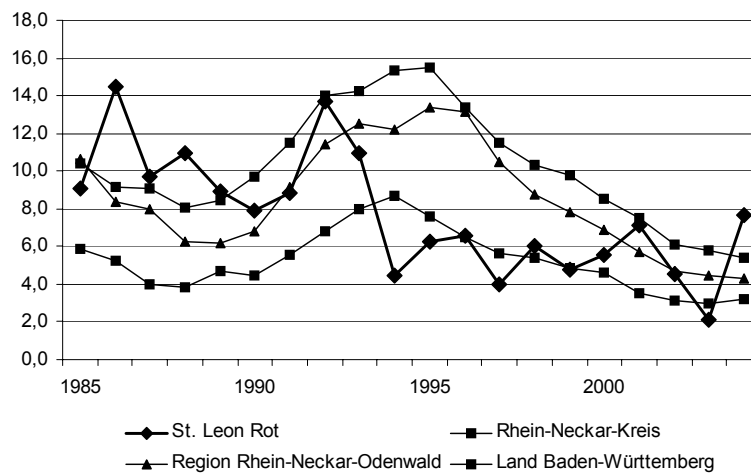
Abbildung 9: Baufertigstellungen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

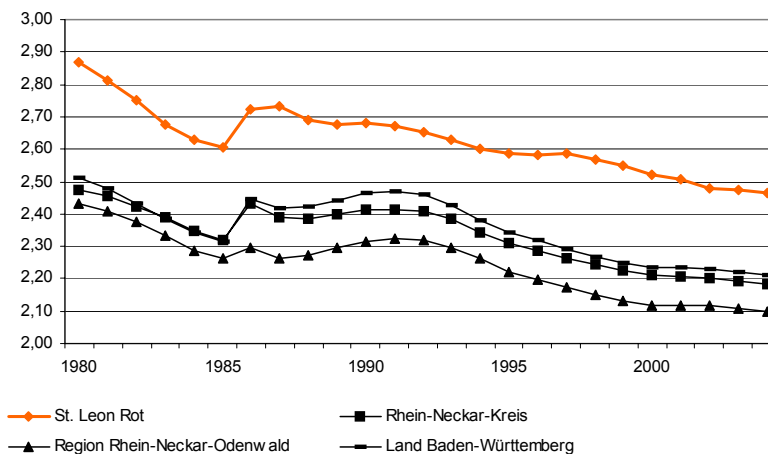
- Die Baufertigstellungen seit Mitte der 1990er Jahre zeigen erhebliche Schwankungen. Der Höchstwert wurde im Jahr 1992 mit 114 Wohnungen erreicht. Der niedrigste Wert ist im Jahr 2003 mit lediglich 21 Wohneinheiten zu verzeichnen.
- Im Durchschnitt wurden pro Jahr 63 Wohneinheiten realisiert.
- Es zeigt sich ein enger Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohnbauflächen. Seit Anfang der 1990er Jahre standen keine neuen Wohngebiete zur Verfügung. Infolgedessen blieben die Fertigstellungen weit hinter den Werten in den Vergleichsräumen zurück (siehe Abbildung 8). Der überwiegende Teil der realisierten Wohnungen ab Anfang der 1990er Jahre entstand durch Nachverdichtung und das Schließen von Baulücken.
- Mit der Erschließung der Gebiete „Reilingerstraße“ und „Rosenstrasse/Tränkweg“ sind die Baufertigstellungen in St. Leon Rot deutlich angestiegen.

Abbildung 10: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Abbildung 11: Wohnungsbelegungsdichte



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

- Die Wohnungsbelegungsdichte von St. Leon Rot ist von 2,87 Einwohnern je Wohneinheit auf 2,46 Einwohner je Wohneinheit im Jahr 2004 abgesunken.
- Die Zunahme im Jahr 1986 ist statistisch bedingt (Wohnungszählung 1987).
- Der Rückgang seit 1980 lag bei 0,64 Prozent pro Jahr.

8.2.2 Prognosen zum Wohnungsbedarf und Flächenbedarf

Die Ermittlung des Wohnungsbedarfs erfolgt grundsätzlich durch die Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Werten der Wohnungsversorgung. Unter Wohnungsbedarf versteht man die Zahl der Wohnungen, die errichtet werden müssten, um innerhalb eines bestimmten Zeitraumes vom Ist-Wert auf den Soll-Wert der Wohnungsversorgung zu kommen.

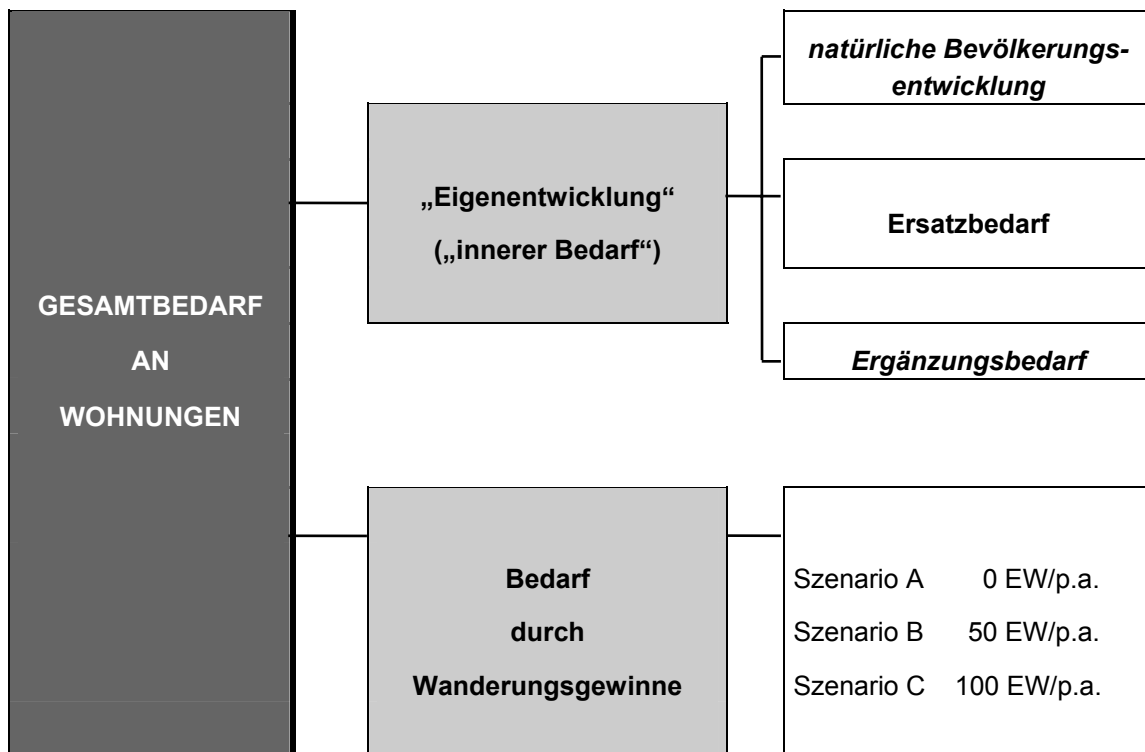
Für die Ermittlung des **künftigen Wohnungsbedarfs** sind folgende Komponenten zu beachten:

- Bedarf aus Eigenentwicklung
- Bedarf aus Wanderungsgewinnen.

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen aus dem so genannten „inneren Bedarf“ (Eigenentwicklung) setzt sich wiederum zusammen aus der

- natürlichen Bevölkerungsentwicklung,
- dem Ersatzbedarf, bedingt durch Abbruch sowie besonderer Umnutzung, soweit nicht in der alten Lage, das heißt im Bestand, neu erstellt,
- dem Ergänzungsbedarf durch die Verringerung der Belegungsdichte pro Wohneinheit.

Abbildung 12: Komponenten des Wohnungsbedarfs



A Bedarf aus Eigenentwicklung

1. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Berechnungen zur Einwohnerentwicklung zeigen, dass in St. Leon-Rot aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zwar zunächst noch ein leichter Anstieg zu erwarten ist, langfristig, wird die Einwohnerzahl allerdings aufgrund von Sterbeüberschüssen zurückgehen. Die Einwohnerzahl würde ohne Wanderungsgewinne bis 2020 wieder auf den Wert des Jahres 2000 (rund 12.000 Einwohner) absinken.

2. Ersatzbedarf

Aus dem **Ersatzbedarf** (Abriss untauglich gewordener Wohnungen mit Neubau, Modernisierung des überalterten Bestandes, Zusammenlegung oder Umnutzung von Wohnungen) ergibt sich in St. Leon-Rot erfahrungsgemäß kein zusätzlicher Wohnungsbedarf, da im Falle der Modernisierung und Sanierung Wohnraum erhalten blieb bzw. neu geschaffen wurde.

3. Ergänzungsbedarf

Neben dem Wohnungsbedarf infolge einer Einwohnerzunahme ist der Rückgang der Wohnungsbelegungsdichte (Ergänzungsbedarf) von Bedeutung. Nach allen vorliegenden Prognosen wird sich die Belegungsdichte unter anderem aus folgenden Gründen weiter verringern:

- Zunehmender Wohnflächenkonsum,
- weiter abnehmende Heiratsneigung,
- weiterer Trend zur Individualisierung (Single-Haushalte),
- Zunahme der Scheidungen,
- frühes Verlassen des Elternhauses,
- demographische Veränderung („Überalterung“).

Wohnungsbelegungsdichte

Die Analyse der Einwohnerentwicklung und der Wohnbauentwicklung zwischen 1980 und 2004 hat gezeigt, dass die Wohnungsbelegungsdichte in St. Leon-Rot von 2,87 Einwohner je Wohnung im Jahr 1980 auf 2,46 Einwohner je Wohnung im Jahr 2004 abgesunken ist.

Zwischen 1992 und 2004 lag der Rückgang der Belegungsdichte in der Region, im Landkreis und im Land Baden-Württemberg bei rund 0,8 bis 0,9 Prozent pro Jahr. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Rückgang in der Zukunft verlangsamt.

Das Regierungspräsidium geht deshalb davon aus, dass die Belegungsdichte im Regionsdurchschnitt um rund 0,5 Prozent pro Jahr absinken wird.

In St. Leon-Rot liegt die Belegungsdichte mit 2,47 Einwohnern je Wohneinheit noch deutlich über der Belegungsdichte in der Region (2,1 Einwohner je Wohneinheit). Es wird deshalb unterstellt, dass die Belegungsdichte bis zum Jahr 2020 in St. Leon-Rot stärker absinkt als im Regionsdurchschnitt.

Für die Gemeinde St. Leon-Rot wird bis zum Jahr 2020 ein Rückgang der Belegungsdichte um 0,7 Prozent pro Jahr veranschlagt. Dies bedeutet einen Rückgang von 2,47 Einwohner je Wohneinheit auf 2,19 Einwohner je Wohneinheit.

Ausgehend von der Einwohnerzahl am 31.12.2004 ergibt sich bis zum Jahr 2020 folgender Wohnungsbedarf (gerundete Werte).

$$\text{Ergänzungsbedarf 2020} = \frac{\text{Einwohner 2004}}{\text{Belegungsdichte 2020}} - \text{Wohnungen 2004}$$

$$\text{Ergänzungsbedarf 2020} = \frac{12.274}{2,19} - 4.981 = 623 \text{ Wohnungen}$$

B Bedarf aus Wanderungsgewinnen

Der Bedarf aus Wanderungsgewinnen ergibt sich aus den Berechnungen zur Einwohnerentwicklung (Variante B und Variante C). Für die Wanderungsgewinne wurde eine höhere Belegungsdichte angenommen (2,50 Einwohner je Wohnung).

$$\text{Bedarf} = \frac{\text{jährlicher Wanderungsgewinn} \times \text{Anzahl der Jahre}}{\text{Belegungsdichte (2,50)}}$$

Variante A (kein Wanderungsgewinn)

Bedarf = 0 Wohneinheiten

Variante B (+ 50 Einwohner p.a.)

Bedarf 2020 = 320 Wohneinheiten

Variante C (+ 100 Einwohner p.a.)

Bedarf 2020 = 640 Wohneinheiten

Tabelle 3 zeigt den Gesamtwohnungsbedarf bis zum Jahr 2020. Der Eigenbedarf beträgt zwischen 2005 und 2020 rund 620 Wohneinheiten. Pro Jahr müssten zur Abdeckung des Eigenbedarfs rund 40 Wohnungen realisiert werden. Mittlere Wanderungsgewinne in Höhe von 50 Personen pro Jahr erfordern rund 320 Wohnungen und bei starken Wanderungsgewinnen müssen rund 640 Wohnungen gebaut werden. Die Fertigstellungen liegen dann bei rund 60 bzw. 80 Wohnungen pro Jahr.

Die Größenordnung von rund 60 bis 80 Wohneinheiten, die jährlich errichtet werden müssten, um den Eigenbedarf abzudecken und ein moderates Wachstum zu ermöglichen, entsprechen in etwa den Baufertigstellungen zwischen 1985 und 2004 (rund 63 Wohneinheiten pro Jahr). Zu beachten ist dabei die relativ geringe Wohnbautätigkeit aufgrund fehlender Wohnbauflächen in den 1990er Jahren.

Tabelle 3: Wohnungsbedarf 2020

	Variante A	Variante B	Variante C
Wohnungsergänzungsbedarf	620	620	620
Wanderungen (Einwohner)	0	800	1.600
Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne	0	320	640
Summe (Wohneinheiten)	620	940	1.260
Summe (Wohneinheiten p.a.)	40	60	80

Quelle: eigene Berechnungen, gerundete Werte

8.2.3 Flächenbedarf 2020

Der Flächenbedarf bis 2020 ergibt sich aus der Prognose des Wohnungsbedarfs unter Zugrundelegung einer mittleren Wohndichte unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächenpotenziale. In St. Leon-Rot stehen Wohnbauflächen vor allem in den neu erschlossenen Wohngebieten „Reilingerstraße“ und „Rosenstrasse/Tränkweg“ zur Verfügung. Aufgrund fehlender Neubauf Flächen wurden die sonstigen Flächenpotenziale im Innenbereich in den 1990er Jahren weitgehend bebaut. Die noch vorhandenen wenigen Baulücken können deshalb vernachlässigt werden.

Flächenpotenziale

Die nachfolgende Tabelle zeigt das vorhandene Flächenangebot der genannten Gebiete.

Tabelle 4: Flächenpotenziale

Baugebiet	Brutto- baufläche in ha	Netto- baufläche in ha	mögliche WE	WE je Hektar	Realisierte WE*	Noch realisi- sierbare WE
St. Leon						
Reilingerstrasse	15,3	11,5	410	27	150	260
Rot						
Rosenstrasse/Tränkweg	18,2	13,4	500	27	120	380
Summe	33,5	24,9	910		270	640

Quellen: BPlan „Reilingerstraße“ (genehmigt 2002), BPlan „Rosenstrasse/Tränkweg“ (genehmigt 2002), Angaben der Stadtverwaltung, * incl. Bauanträge, Stand Juli 2005

Die Tabelle zeigt, dass aktuell rund 595 Wohneinheiten bei einer kompletten Überbauung realisiert werden können.

Wohndichte

Beide Gebiete zeichnen sich durch eine Mischung zwischen Geschosswohnungsbau, Reihenhausbau und einer Einzel-/Doppelhausbebauung aus. Die Wohndichte liegt bei rund 27 Wohneinheiten je Hektar Bruttobauland. Es zeigt sich allerdings, dass die vorgesehenen Bereiche für den Geschosswohnungsbau derzeit nur sehr schwer vermarktet werden können. Im Endausbau ist deshalb eher von einer geringeren Wohnbaudichte auszugehen.

Eine durchschnittliche Wohnbaudichte von 35 Wohneinheiten je Hektar ist aufgrund der Nachfragesituation und unter den gegenwärtigen Marktbedingungen wenig realistisch.

Der nachfolgenden Flächenberechnung wurde deshalb eine mittlerer Wohndichte von 30 Wohneinheiten je Hektar zugrunde gelegt.

Tabelle 5: Flächenbedarf 2020

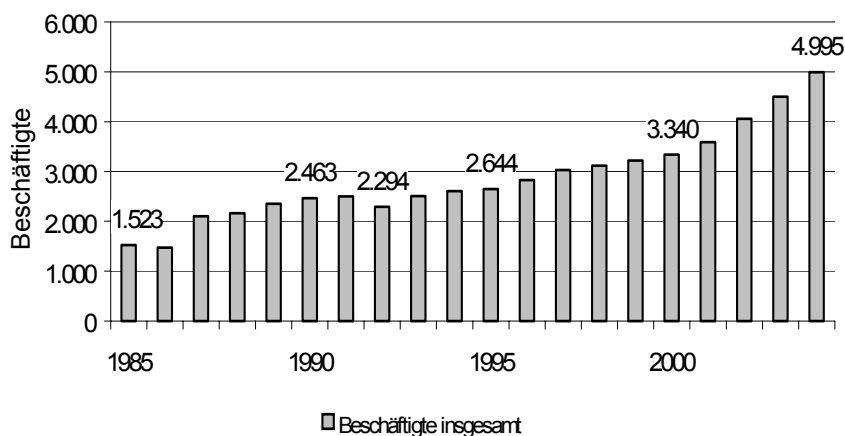
	Variante A	Variante B	Variante C
Wohnungsbedarf 2020*	620	940	1.260
Flächenpotenziale	640	640	640
Zusätzlicher Bedarf	-	300	620
Zusätzlicher Flächenbedarf 2020			
bei 30 WE/ha	-	10,0	20,7

Quelle: eigene Berechnungen, *gerundete Werte

8.3 Gewerbeentwicklung

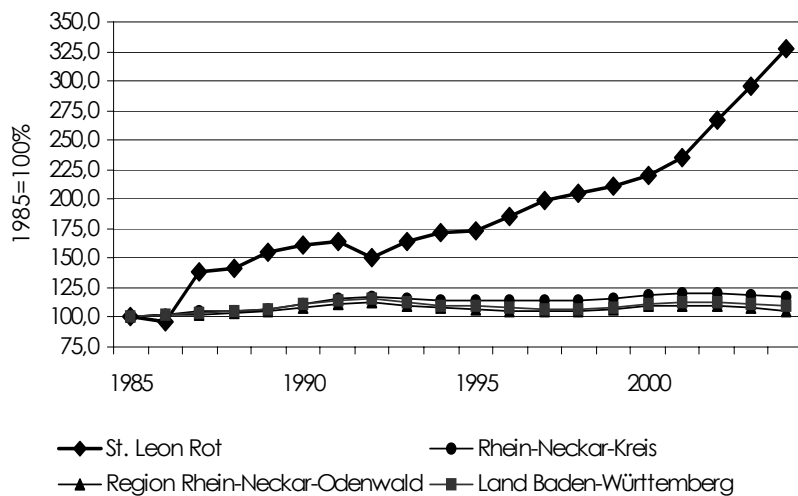
8.3.1 Entwicklungstendenzen

Abbildung 13: Beschäftigtenentwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

- Die Beschäftigtenzahl von St. Leon Rot hat sich seit Mitte der 1990er Jahre um rund 3.500 erhöht.
- Dies entsprach einer Zunahme um rund 225 Prozent.
- Die Entwicklung bei SAP hat dazu ganz wesentlich beigetragen.

Abbildung 14: Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

8.3.2 Gewerbeflächenprognose

Vorbemerkungen

Mit zunehmender Zahl der Einwohner 1970 - 1987 (+ 17 Prozent) stieg auch die Zahl der Erwerbstätigen (+ 27 Prozent). Wurden bei der Volkszählung 1970 für beide (damals noch selbständige Gemeinden) zusammen ca. 2.300 Berufsauspendler (also auch Binnenpendler St. Leon/Rot) gezählt, so betrug 1987 die Zahl der Berufsauspendler der Gemeinde St. Leon-Rot (ohne Binnenpendler) 3.542. Die Zunahme fiel dagegen bei den Berufseinpendlern deutlich geringer aus, von ca. 600 (1970) auf 934 (1987).

Zu erwähnen sind auch die Veränderungen bei der Erwerbstätigkeit unabhängig vom Arbeitsort. Waren 1961 noch fast 20 Prozent der Einwohner in der Land- und Forstwirtschaft tätig, so ging ihr Anteil 1987 auf 1 Prozent zurück. Dagegen stieg der Anteil der Erwerbstätigen im tertiären Sektor seit 1961 ständig, von 15 Prozent auf ca. 42 Prozent im Jahr 1987.

Ähnlich verlief die Entwicklung der Zahl der Beschäftigten in St. Leon-Rot, sie stieg um ca. 25 Prozent, die der Beschäftigten im privaten Dienstleistungsbereich hat sich sogar mehr als verdoppelt.

Übergeordnete Planungen

Für die Ziele der Landes- und Regionalplanung, die im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen sind, gelten:

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002
- Regionalplan Unterer Neckar, genehmigt 16.03.1994

Für die Gemeinde St. Leon-Rot gilt demnach (gemäß Plansatz)

- die Gemeinde ist Teil des engeren Verdichtungsraumes (1.2)
- St. Leon-Rot gehört zum Mittelbereich Wiesloch (2.2.2)

- der Ortsteil Rot ist Teil der Entwicklungsachse (Heppenheim-) Weinheim - Heidelberg - Wiesloch - (-Bruchsal) (2.3.4)
- St. Leon-Rot ist gewerblicher Schwerpunkt von regionaler Bedeutung (Regionaler Entwicklungspark) (zu 2.5.2 und 2.5.3)
- Der Baggersee St. Leon-Rot wird als Naherholungsschwerpunkt genannt (3.3.7.3.3)

Vorausrechnung der Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2020

Erwerbstätige am Wohnort 2020 (ETW)

Den Berechnungen wird der oben prognostizierte Orientierungswert 2015 bzw. 2020 (Variante B) für die Zahl der Einwohner zugrunde gelegt (rund 12.700 Einwohner im Jahr 2020).

Bereits in den zurückliegenden Jahren war eine Zunahme der Erwerbstätigkeit durch eine ansteigende Frauenerwerbsquote (insbesondere aufgrund des wachsenden Wunsches bei Frauen mittleren Alters, in die Erwerbstätigkeit zurückzukehren) festzustellen. Diese Entwicklung wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Für die Jahre 2015/2020 wird daher davon ausgegangen, dass sich die Erwerbstätigenquote im Vergleich zur VZ '87 um 3 Prozentpunkte (von 47,8) auf 50,8 erhöht.

Tabelle 6: Zunahme Erwerbstätige am Wohnort 1987 – 2020

	2020
Einwohner (Variante B)	12.720
Erwerbstätigenquote in Prozent	50,8
Erwerbstätige am Wohnort (ETW)	6.461
./ Erwerbstätige am Wohnort VZ 1987 (ETW)	5.036
Zunahme ETW (1987-2020)	1.425

Im Jahr 2020 werden somit ca. 1.425 Erwerbstätige am Wohnort in St. Leon-Rot wohnen als zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 und schätzungsweise 860 mehr als Ende 2002 (5.600).

Erwerbstätige am Arbeitsort (ETA) 2020

Die Erwerbstätigen am Arbeitsort werden für 2002 folgendermaßen berechnet ¹:

Erwerbstätige am Wohnort 2002 (ETW)	–	Berufsauspendler 2002 ² (BAP)	+	Berufseinpendler 2002 ⁹ (BEP)	=	Erwerbstätige am Arbeitsort 2002 (ETA)
5.600	–	3.640	+	2.730	=	4.690

¹ Schätzung der Erwerbstätigen am Wohnort für 2002: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2002, lt. Statistischem Landesamt Baden-Württemberg +25 % in der Statistik bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nicht berücksichtigten Erwerbstätigen am Wohnort (4.478 + 25 %)

² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Für das Planjahr 2020 werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die künftigen Einwohner aus Wanderungsgewinnen zeigen hinsichtlich Erwerbstätigkeit ein etwas geändertes Verhalten wie die vorhandene Bevölkerung:

Es ist Ziel der Gemeinde, das Verhältnis Berufsauspendler zu Erwerbstätigen deutlich gegenüber dem Verhältnis VZ 1987 (Auspendler in Prozent der Erwerbstätigen: 70,3) auf 60 % zu senken, obwohl es zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich ist, eine eventuelle Änderung tatsächlich zu prognostizieren.

- Das Verhältnis Berufseinpender zu Berufsauspendler wird sich umkehren zugunsten der Berufseinpender im Vergleich zur VZ 1987 (BEP/BAP VZ 1987: 0,27) auf 1,33. Diese Entwicklung zeichnet sich ab, da z.B. eine weitere Verlagerung von Arbeitsplätzen von Walldorf nach St. Leon-Rot erwartet wird.

Die Gemeinde rechnet hier mit einem sehr starken Zuwachs an Berufseinpendlern aufgrund der sich derzeit abzeichnenden Entwicklung und der Zielsetzung, gewerblicher Schwerpunkt von regionaler Bedeutung zu sein bzw. zu werden.

Prognose der Erwerbstätigen am Arbeitsort (ETA) 2020

6.461 ETW 2020 - **3.896** BAP 2020 + **5.182** BEP 2020 = **7.750** ETA 2020

Die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort wird folglich von 4.690 (geschätzt für 2002, vgl. oben) um **3.060** ETA auf **7.750** ETA im Planjahr 2020 ansteigen.

Vorausrechnung der Zahl der zusätzlichen Erwerbsstellen 2020 nach Wirtschaftsbereichen

Annahmen:

- Für die 3.060 zusätzlichen Erwerbstätigen am Arbeitsort (ETA) sind nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze im Verhältnis 25 : 75 (sekundärer Wirtschaftssektor : tertiärem Wirtschaftssektor bzw. II zu III) vorzusehen, da zum einen davon auszugehen ist, dass der primäre Wirtschaftssektor bei der Schaffung von Arbeitsplätzen keine Bedeutung mehr spielen wird, zum anderen der tertiäre Sektor entsprechend der bisherigen Entwicklung stärker anwachsen wird.

Der Anteil des tertiären Wirtschaftssektors wird im Vergleich zur Volkszählung 1987 daher deutlich angehoben (VZ 1987, Beschäftigte im Wirtschaftsbereich I : II : III : 2,1 : 55,9 : 42,0).

Das bedeutet, dass für 760 ETA zusätzliche Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und für 2.300 ETA zusätzliche Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor bis zum Planjahr 2020 zu schaffen sind.

Bedarf an künftigen Bauflächen Gewerbe

Es wird angenommen, dass ein Bedarf an künftigen Bauflächen besteht für

- zusätzliche Arbeitsplätze im sekundären Wirtschaftsbereich (Produzierendes Gewerbe),
- zusätzliche Arbeitsplätze im tertiären Wirtschaftsbereich (Dienstleistungssektor), der weniger flächenintensiv ist als der sekundäre Wirtschaftssektor (Unterbringung der Arbeitsplätze in mehrgeschossigen Gebäuden)
- Auslagerungen bestehender Arbeitsstätten (10 Prozent der vorhandenen Erwerbsstellen VZ '87 im sekundären Wirtschaftsbereich, 1.357).

Als mittlere Arbeitsplatzdichte werden mindestens 60 Arbeitsplätze (APL) pro Hektar angenommen. Entsprechend den Annahmen sind somit Bauflächen Gewerbe erforderlich für folgende Erwerbsstellen:

Tabelle 7: Bedarf an künftigen Bauflächen Gewerbe

Bedarf zusätzliche Erwerbsstellen	3.060
Bedarf an Flächen für Erwerbsstellen	
Prod. Gewerbe II (100% von 25% insgesamt, vgl. oben)	+ 760
Dienstleistung III (75 % von 75% insgesamt, vgl. oben)	+ 1.720
Ersatzbedarf für Auslagerung (10 % aus 1.357)	+ 138
Bedarf insgesamt (flächenrelevant)	2.618
Mittlere Arbeitsplatzdichte APL/ha	60
Bedarf an künftigen Bauflächen ha	43,6

Der rechnerische Bedarf an gewerblichen Bauflächen beläuft sich somit auf rund 44 Hektar.

Von dem errechneten Bedarf sind noch vorhandene und verfügbare gewerbliche Flächen abziehen. Laut Angaben der Gemeinde St. Leon-Rot sind dies derzeit:

- SAP-Reservefläche: ca. 4,0 ha
- Gemeindliche Reservefläche: ca. 1,0 ha

Es verbleibt nach Abzug der Reservefläche ein Bedarf von 38,6 ha an neu auszuweisenden gewerblichen Bauflächen.

Der Flächennutzungsplan 2020 übernimmt aus dem Regionalplan das Planungsziel des regionalen Entwicklungsparks St. Leon-Rot. Das vorhandene Gewerbegebiet wird zu einem gewerblichen Schwerpunkt von regionaler Bedeutung weiterentwickelt. Die Ausweisung erfolgt in einem ersten Schritt angebotsorientiert zur Vermehrung der Arbeitsplätze im Mittelbereich Wiesloch und für die gesamte Region.

Aufgrund des geschätzten Bedarfs und des regionalplanerischen Entwicklungsziels als gewerblicher Schwerpunkt sind damit rund 39, ha neue Gewerbeflächen auszuweisen.

8.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

8.4.1 Bildungseinrichtungen

KINDERGÄRTEN

Bestand

Kindergartenjahr 2004/2005

Adresse	Träger	Gruppen	Plätze	Kinder
St. Marien, Gutenbergstr. 4	Kath. Pfarrgemeinde St. Leon	5	118	118
St. Josef, Leostr. 31	Kath. Pfarrgemeinde St. Leon	4	93	93
St. Nikolaus, Schulstr. 9	Kath. Pfarrgemeinde St. Leon	2	48	40
St. Raphael, Kindergartenweg 2	Vincentiusverein Rot	6	136	128
St. Franziskus, Hinterstr. 5	Vincentiusverein Rot	3	84	84
St. Elisabeth, Wiesenstr. 8	Vincentiusverein Rot	3	62	62
		23	540	524
Die kleinen Strolche e. V., Leostraße 29*		5	58	58
Kernzeitbetreuung Rot**		1	35	35
Kernzeitbetreuung St. Leon**		1	10	10

* Kinder unter 3 Jahre / ** Kinder von 6-10 Jahre

Eine Kindergartenbedarfsplanung liegt vor, die gesetzlichen Vorgaben des Landes sind erfüllt. Die Versorgung mit Kindergartenplätzen kann als gut bezeichnet werden. Mit Kapazitätsengpässen wird nicht gerechnet.

SCHULEN**Bestand**

(Stand 13.10.2004)

Klasse	Parkringschule		Mönchsbergschule	
	Schüler je Jahrgang	Klassen je Jahrgang	Schüler je Jahrgang	Klassen je Jahrgang
1	74	3	76	3
2	85	3	82	4
3	89	3	56	2
4	88	3	67	3
5	20	1	14	1
6	26	1	24	1
7	37	2	25	1
8	38	2	35	2
9	25	1	35	2
Summe	482	19	414	19
Bemerkungen:	Alle Schüler kommen aus St. Leon-Rot.		Ein Schüler kommt von auswärts.	

Insgesamt kann die Ausstattung aus Sicht der Verwaltung als gut bezeichnet werden. Mit Kapazitätsengpässen wird nicht gerechnet.

St. Leon-Rot ist dabei, ein privates Gymnasium für ca. 750 Schüler anzusiedeln. Hintergrund ist insbesondere das angestrebte weitere Wachstum der Bevölkerung und die erfolgte Ablehnung einer gewünschten Realschulansiedlung durch das Kultusministerium. Als Standort ist die Fläche östlich des Sondergebiets Einzelhandel beim neuen Zentrum („Harres“) vorgesehen.

8.4.2 Sportanlagen**SPORTHALLEN****Bestand**

Adresse/Standort	Spielfeld	Zusätzl. Übungsräume: Funktion/Größe	Tribüne	Sonstige Nutzung/Anmerkungen
Ortsteil Rot, Wiesenstr. 6	Handballspielfeld	Nein	Ja	Nein
Ortsteil St. Leon, Schulstr. 3-9	Handballspielfeld	Nein	Nein	Nein
Harres, An der Autobahn	Großsporthalle	Ja, Kegelbahnen	Ja	Ja, 5 - 10 Großveranstaltungen pro Jahr (Kultur, Gewerbe etc.)

Die Versorgung mit Sporthallen ist ausreichend. Weitere Hallenkapazitäten sind aus Sicht der Vereine wünschenswert.

SPORTPLÄTZE**Bestand**

Adresse/Standort	Spielfeld	Belag	Leichtathletik	Anmerkungen
Ortsteil Rot, Sepp-Herberger-Str. (FC)	Fußballplatz	Rasen	Nein	Etwa 1995 grundlegend saniert.
Ortsteil Rot, Sepp-Herberger-Str. (FC)	2 Kleinplätze	Hartplätze	Nein	Etwa 1995/96 neu gebaut.
Ortsteil Rot, Parkring (TSV)	Handballplatz	Gummi (Kunststoff)	Nein	--
Ortsteil Rot, Parkring (TSV)	Rasenfeld mit Laufbahn	Rasen, Bahn hart	Ja	Etwa 1994/95 neu gebaut.
Ortsteil St. Leon (VfB)	Fußballplatz	Rasen	Ja, 400 m-Laufbahn	Etwa 1995/96 grundlegend saniert.
Ortsteil St. Leon (VfB)	Fußballplatz	Rasen	Nein	--
Ortsteil St. Leon (SG)	Großfeldhandballplatz	Hartplatz	Nein	--
Ortsteil St. Leon (SG)	Kleinfeldhandballplatz	Kunstrasen	Nein	Etwa 1994 neu errichtet.

Die Versorgung mit Sportplätzen wird als „gut“ beurteilt. Mit Kapazitätsengpässen wird nicht gerechnet.

HALLENBAD**Bestand**

Adresse/Standort	Träger	Größe und Anzahl der Becken	Sonstige Einrichtungen	Nutzung durch		Öffnungszeiten öffentl. Badebetrieb	Besucherentwicklung
				Vereine	Schulen		
Ortsteil Rot, Wiesenstr. 6	Gemeinde	1 Lehrschwimmbecken mit Hubboden (befestigte Tiefe etwa 1,20 m)	--	Ja	Ja	2 x 4 Std.	2000: 901 2001: 886 2002: 660* 2003: 926
Ortsteil St. Leon, Schulstr. 3-9	Gemeinde	1 Lehrschwimmbecken	--	Ja	Ja	2 x 4 Std.	2000: 1.245 2001: 630 2002: 567* 2003: 1.030

* 2 ½ Monate geschlossen

Die Versorgung mit Hallenbädern ist ausreichend, wobei zu berücksichtigen ist, dass beide Bäder extrem sanierungsbedürftig sind und ein entsprechendes Gesamtkonzept Zukunftsaufgabe der Gemeinde ist.

SPIELFLÄCHEN (Kinderspiel- und Bolzplätze)

Bestand

Ortsteil	Standort
St. Leon	Freizeitanlage St. Leon
St. Leon	Ringstr./Speyerer Straße
St. Leon	Im Talhammer (Dekanatstr.)
St. Leon	Max-Planck-Strasse
St. Leon	Spielgeräte Mönchsbergschule, Schulhöfe
St. Leon	Am Harres-Restaurant
St. Leon	Waghäusler Allee
Rot	Grenzweg
Rot	Harresstraße
Rot	Am Parkring
Rot	Veilchenweg/Tulpenring
Rot	Hölderlinstr.
Rot	Zehntstraße
Rot	Tränkweg Süd
Rot	Tränkweg Nord
Rot	Hinter dem Lärmschutzwall
St. Leon (See)	Restaurant „St. Leoner See“
St. Leon (See)	„St. Leoner See“ Schilfzone (unterhalb Kiosk Gebäude 3)
St. Leon (See)	„St. Leoner See“ Abenteuerspielplatz zwischen den Seen
St. Leon (See)	„St. Leoner See“ Wasserskianlage

Es liegt ein Spielplatzkonzept vor, das 2001 – 2004 umgesetzt wurde. Die Versorgung mit Spielplätzen ist als gut zu bezeichnen. Mit Kapazitätsengpässen wird nicht gerechnet.

SONDERSPORTANLAGE

Art der Anlage	Träger	Größe und Anzahl der Einrichtungen	Anmerkungen (z.B. Baujahr)
Golfplatz	Privat	<u>Bestand:</u> – 18-Loch-Meisterschaftskurs (2 x), – 9-Loch-Kurzplatz (örtl. Bedarf)	1995 - 1997

8.4.3 Vereine

Bestand

- 1. FCK-Fanclub „Roter Teufel“ Rot
- Amateurtheater Scheinwerfer 87
- Angelclub Rot e.V.
- Angelsportverein Rot
- Aquarienfreunde St. Leon-Rot e.V.
- ASV St. Leon
- AWO –Jugendwerk- St. Leon-Rot
- AWO St. Leon-Rot
- Billardclub St. Leon-Rot e.V.
- Brieftaubenverein
- „Auf zur Heimat“
- Brieftaubenverein "Kehre wieder"
- Buntspechte e.V. St. Leon-Rot
- Cäcilienchor Rot
- Cäcilienverein St. Leon
- Campingfreunde St. Leon
- Christlicher Sportlerkreis e.V.
- Dart-Club Seeteufel 03 St.Leon-Rot e.V.
- Dart-Club St. Leon
- Deutsch-Türkischer Freundeskreis
- DLRG Rot
- DLRG St. Leon
- DRK Rot
- DRK St. Leon
- Ehrenvorsitzender
- Elternbeirat Rot
- Elternbeirat St. Leon
- Evang. Kirchengemeinde
- F.C. Bayern Fan-Club St. Leon 1998 e.V.
- FC-Badminton Rot
- Feld- u. Compoundbogensportverein
- Förderverein Sangesfreunde Frohsinn
- Förderverein Wasserrettung St.Leon e.V.
- Frauengemeinschaft Rot
- Frauengemeinschaft St. Leon
- Freiwillige Feuerwehr Rot
- Freiwillige Feuerwehr St. Leon
- Freunde des FC Rot e.V.
- Freunde des Pferdesports Rot e.V.
- Freundeskreis Handball SG St. Leon
- Freundeskreis Handball TSV Rot
- Fußballclub 1958 e.V. Rot
- Gauklergruppe "Goos Bubbles"
- Gesangverein "Frohsinn" Rot
- Gesundheitsforum St.Leon-Rot e.V.
- Gewerbeverein St. Leon-Rot

- Golfclub St. Leon-Rot
- Grashoppers United e.V. St. Leon-Rot
- Human Nation e.V. St. Leon-Rot
- Jugend-Kultur-Punkt BLU St. Leon
- KAB
- Keglervereinigung St. Leon 1973 e.V.
- Kindergarten Franziskushaus
- Kindergarten St. Elisabeth
- Kindergarten St. Raphael
- KJG Rot
- KJG Rot – Förderverein
- Kleintierzucht- u. Vogelverein Rot e.V.
- Kleintierzuchtverein St. Leon
- Kolpingsfamilie St. Leon
- Künstlergruppe St. Leon-Rot e.V.
- MGV "Harmonie" St. Leon
- Ministranten Rot
- Ministranten St. Leon
- Modellflugsportverein St. Leon
- Motorradfreunde St. Leon
- MSC Crazy Dogs e.V.
- Musikverein Rot
- Musikverein St. Leon
- Ortsvereinsvorsitzender Rot
- Ortsvereinsvorsitzender St. Leon
- Parkringschule Rot
- Pfarrgemeinde Rot
- Pfarrgemeinderat St. Leon
- Radsportverein Victoria Rot
- Reit- und Fahrverein Rot e.V.
- Reit- und Fahrverein St. Leon e. V.
- Royal Sports Club St. Leon-Rot e.V.
- Schach- u. Würfelclub St. Leon
- Schachfreunde Rot
- Schützenverein St. Leon
- SG 07 Abt. Kegeln St. Leon
- SG 07 St. Leon
- Skiclub St. Leon-Rot e.V.
- Smile e.V. St. Leon-Rot
- Spargel- u. Obstbauverein St. Leon
- Sportschützenverein Rot
- Street Devils e.V.
- Tauchclub Schwertfisch
- Tennisclub Rot e.V.
- Tennisclub St. Leon
- TSV 05 Rot e.V.
- VdK Rot
- VdK St. Leon
- Verein der Hundefreunde Rot e.V.
- Verein der Vogelfreunde St. Leon

- Verein f. moderne Selbstverteidigung
- Verein für Deutsche Schäferhunde
- Verein Kinder- u. Jugendhilfe Russland e.V.
- Verein türk. Schulleitern d. PS St. Leon-Rot
- Veteranenfreunde St. Leon
- VfB St. Leon
- VfB-Volleyball St. Leon
- Wasserskiclub St. Leoner See
- Windsurfing- und Segelclub St. Leon

Die vorstehende Liste belegt ein reges Vereinsleben in St. Leon-Rot, in das sich viele Bürgerinnen und Bürger in vielfältiger Weise einbringen.

8.5 Gesundheitswesen

Bestand

Medizinische Versorgung

Die nächstgelegenen Kliniken und Fachkliniken befinden sich in Heidelberg, Wiesloch, Bruchsal und Schwetzingen.

- ATOS Praxisklinik, Heidelberg
- Augenklinik (Universitätsklinik), Heidelberg
- Betanien-Krankenhaus, Heidelberg
- Chirurgische Klinik (Universitätsklinik), Heidelberg
- Evang. Krankenhaus Salem, Heidelberg
- Frauenklinik (Universitätsklinik), Heidelberg
- Hals-Nasen-Ohren-Klinik (Universitätsklinik), Heidelberg
- Hautklinik (Universitätsklinik), Heidelberg
- Kinderklinik (Universitätsklinik), Heidelberg
- Krankenhaus Bruchsal
- Kreiskrankenhaus Schwetzingen
- Kurpfalzkrankenhaus, Heidelberg
- Mund-Zahn-Kiefer-Klinik (Universitätsklinik), Heidelberg
- Orthopädische Universitätsklinik, Heidelberg
- Poliklinik (Universitätsklinik), Heidelberg
- Psychiatrische Klinik (Universitätsklinik), Heidelberg
- Psychiatrisches Zentrum Nordbaden, Wiesloch
- Psychosomatische Klinik (Universitätsklinik), Heidelberg
- Sankt Elisabeth-Krankenhaus, Heidelberg
- Sankt Vincentius-Krankenhaus, Heidelberg
- Sankt Josefskrankenhaus
- Speyerer Hof Klinik für innere Medizin, Heidelberg
- Thoraxklinik, Heidelberg

In St. Leon-Rot praktizieren zur Zeit 6 Ärzte, davon eine Gynäkologin und 7 Zahnärzte.

Des Weiteren sind ansässig:

- 3 Apotheken
- 4 Massage-Praxen
- 3 Heilpraktiker
- 1 Logopädin und
- 2 Tierärzte

Die medizinische Versorgung in St. Leon-Rot und im Raum kann als gut gezeichnet werden.

8.6 Kirchen/Religionsgemeinschaften

- Kath. Pfarrkirche „St. Leo der Große“, Marktstraße
- Kath. Pfarrkirche „St. Mauritius“, Walldorfer Straße
- Ev. Kirche, Franziskusstraße

8.7 Friedhöfe

Bestand:

In St. Leon gibt es einen Friedhof „Wallgrabenstraße“ mit einer Kapazität von ca. 1530 Grabstätten, 440 davon sind frei.

In Rot gibt es einen Friedhof „Am Friedhof“ mit ca. 1.500 Grabstätten, 400 davon sind frei.

Planung:

Die geplante Erweiterung des Friedhofes im Teilort Rot mit 2,2 ha ist im Planwerk zum FNP dargestellt und dient der längerfristigen Sicherung des Bedarfs.

8.8 Fremdenverkehr

Die Erholungsanlage „St. Leoner See“ mit Campingplatz, überwiegend für Dauercamper (ganzjährig) aus der Region aber auch deutlich darüber hinaus, prägt den Fremdenverkehr der Gemeinde St. Leon Rot.

Sie besteht aus einem Badesee mit Wasserskianlage (10 ha Wasserfläche), einem Surf- und Angelsee und einem weiteren kleinen Angelsee. Die Anlage verfügt insgesamt über eine Wasserfläche von ca. 26 ha, der Badesee hat eine Tiefe von bis zu 27 Metern.

Der Campingplatz hat ca. 650 Dauercamping- und ca. 250 Feriencampingplätze. Insgesamt stehen Parkplätze für ca. 4.000 Fahrzeuge, hauptsächlich für die Badegäste zur Verfügung.

Die Anlage verfügt über die Auszeichnung „Vorbildlicher Campingplatz“ und erhielt im Jahr 2000 eine hervorragende Bewertung, sie wurde mit 4 Sternen ausgezeichnet.

Aus dem Campingtourismus ergeben sich offenbar keine weiteren bedeutsamen Effekte für die ortsansässigen Geschäfte.

8.9 Verkehr

Bestand:

Folgende klassifizierte Straßen queren das Gebiet

A 5 (E 35)	Basel/Karlsruhe – Heidelberg/Frankfurt
A 6 (E 50)	Saarbrücken/Mannheim – Heilbronn/Nürnberg
L 546	B 36/Neulußheim – Malsch/B 39
L 628	St. Leon-Rot – Wiesloch/B 3
L 598	Walldorf/Heidelberg – St. Leon-Rot
K 4152	Waghäusel-Kirrlach – St. Leon-Rot

Planung:

Teilort Rot

Die planfestgestellte Umgehungsstraße des Teilortes Rot ist nebst Schallschutzmaßnahmen nachrichtlich im Planwerk dargestellt.

Der Gewerbepark soll mit einer weiteren Anbindung an die L 546 versehen werden (Unterführung bei der Eisenbahnbrücke), um so den Verkehrsfluss zu verbessern sowie die bestehenden Anschlüsse über den Raiffeisenring und die Bahnhofstraße zu entlasten.

Das Gewerbegebiet „Schiff“ soll an die Umgehungsstraße angebunden werden.

Teilort St. Leon

Die Umgehung St. Leon ist in zwei Trassenvarianten ebenfalls nachrichtlich im Plan dargestellt.

8.9.1 ÖPNV

Bestand:

St. Leon Rot liegt im Versorgungsgebiet des Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN). Die 4 Buslinien und das Ruftaxi garantieren die Grundversorgung im Bereich Mobilität und ermöglichen es zum Mittelzentrum Wiesloch und zum Oberzentrum Heidelberg zu gelangen.

Buslinien:	Linie 704
	Linie 718
	Linie 719
	Linie 702
Ruftaxi	Linie 7929

Eine der Linien bindet verschiedene Gemeinden an die S-Bahn-Stationen Rot/Malsch und Wiesloch/Walldorf an. Mit den S-Bahn-Linien

S 3 Speyer – Schifferstadt – Ludwigshafen/Rh. – Mannheim – Heidelberg – Bruchsal - Karlsruhe (60 Min.-Takt)

S4 Speyer – Schifferstadt – Ludwigshafen/Rh. –Mannheim – Heidelberg – Bruchsal (60 Min.-Takt)

wird auch der überregionale Zugverkehr (IC und ICE) erreicht.

An dieser Stelle sind auch die Schülerverkehre nach Walldorf und Wiesloch zu nennen.

Planung:

Angestrebt wird eine ständige qualitative Verdichtung des ÖPNV.

8.9.2 Radwege

Die ausgewiesenen Radwege sind im Planwerk dargestellt. Ein gutes Netz an geteerten Feldwegen und die Topographie ermöglichen es aber auch jenseits der ausgewiesenen Radwege das Fahrrad als Verkehrsmittel zu nutzen.

8.10 Energieversorgung

8.10.1 Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über die EnBW. Die Hauptleitungsnetze und Umspannstationen sind im Plan dargestellt.

8.10.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung obliegt für das Planungsgebiet der Erdgas Südwest GmbH. Die Gasfernleitung (DN 600) der Gasversorgung Süddeutschland GmbH ist im Plan dargestellt.

8.11 Kommunikationsversorgung

Telekommunikation

Die Mobilfunkanlagen sind im Plan verzeichnet. In den Bebauungsplänen muss ausreichend Platz für Telekommunikationseinrichtungen geschaffen werden.

Breitbandkabel

Für die Versorgung mit Breitbandkabel ist die Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG im Planungsgebiet zuständig.

8.12 Wasser-/Abfallwirtschaft

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Eigenbetrieb „Gemeindewasserversorgung St. Leon-Rot“ als Eigenwasserversorgung. Die Brunnen sind im Plan dargestellt.

Wassergewinnung

Für die Wassergewinnung ist der Wassergewinnungszweckverband Hardtwald zuständig.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Eigenbetrieb „Abwasserentsorgung St. Leon-Rot.“

Abfallbeseitigung

Haus- und Gewerbemüll liegt im Zuständigkeitsbereich des Rhein-Neckar-Kreises/AVR. Die Kreismülldeponie befindet sich in Sinsheim

8.13 Altlasten/Bodenschutz

Die altlastenverdächtigen Flächen liegen für das Gemeindegebiet St. Leon-Rot vor und sind im Plan verzeichnet. Im Anhang befindet sich eine tabellarische Zusammenstellung dieser Flächen.

8.14 Oberflächengewässer

Gewässer 1. Ordnung

- Kraichbach

Gewässer 2. Ordnung

- Kehrgaben

Sonstige, nicht klassifizierte Gewässer

- Badesee / Surfsee / Anglersee in St. Leon
- Anglersee Rot
- Privater See gegenüber „Gewerbepark Nord“
- Privater Angelsee in Rot
- Div. kleinere Seen im Sondergebiet „Golfplatz“

8.15 Sondernutzung

Bestand:

- Sondergebiet Campingplatz, Bade- und Surfsee
- Sondergebiet Pferdekoppel „Holzstücker“
- Sondergebiet „Minimal“
- Sondergebiet „Elektromärkte“
- Sondergebiete „Golfplatzanlage“ (Clubhaus, Betriebshof)
- Sondergebiet „Information“: Hotel

Planung:

- Pferdehaltung „Schleichen“
- Pferdehaltung „Kraichbachniederung“

8.16 Schutzbereiche

8.16.1 Bau- und Denkmalpflege

Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG i. V. m. § 8 DSchG) / Bodendenkmale:

Die Bau- und Kunstdenkmale sowie die Bodendenkmale sind im Planwerk dargestellt und nachfolgend aufgelistet:

Teilort: Rot

Ifd. Nr.	Straße/Haus-Nr.	Flst. Nr.	Objekt
1	Hauptstraße 102	250	„Zum Löwen“
2	Hauptstraße 103	355	Wohn- und Geschäftsgebäude
3	Hauptstraße 104	252	Rathaus
4	Hauptstraße 176	348	Ehemalige Zehntscheuer
5	Hauptstraße 35	33	Wohngebäude
6	Walldorfer Straße 2	253	Kath. Pfarrkirche
7	Walldorfer Straße 2	253	Wegkreuz
8	Walldorfer Straße 4	254	Pfarrhof
9	Walldorfer Straße 7	261	Schule
10	Walldorfer Straße 7	261	Wegkreuz
11	Landstraße nach Walldorf	6617	Wegkreuz
12	Landstraße zum Bahnhof Rot-Malsch	1087	Wegkreuz
13	Gartenbereich hinter Haupt- straße	268/1 ff	Ortsbefestigung

Teilort: St. Leon

Ifd. Nr.	Straße/Haus-Nr.	Flst. Nr.	Objekt
21	Am Bach 5	288	Wohngebäude
22	Friedhof	5221	Kruzifix
23	Friedhof	5221	Kriegerdenkmal
24	Friedhof	5221	Lourdesgrotte
25	Kronauer Str. beim Sport- platz	6469	Bildhäusl
26	Leostraße 28	296	Kath. Pfarrhaus
27	Marktstraße 25	144	Torbogen
28	Marktstraße 32	205	Kath. Pfarrkirche
29	Marktstraße 32	205	Wegkreuz
30	Marktstraße 53	164	Wohngebäude
31	Marktstraße 66	228	Fachwerkbauteile
32	Marktstraße 81	589	ehemaliges Forsthaus, Rathaus
33	vor Marktstraße 81	589/1	Wegkreuz
34	Roter Str./Kraichbachbrücke	5/11	Nepomukstatue
35	Roter Straße 10	7	Wohngebäude
36	Roter Straße 14	4	alte Ölmühle
37	Sandgasse 2	598	Bildhäuschen
38	Kirrlacher Straße 60	6050	Marienkappelle „Anna-Kapelle“
39	BAB Unterführung	siehe Liste	Reihengräber
40	Weihergärten	ganzes Gew.	abgegr. Burg

Ifd. Nr.	Straße/Haus-Nr.	Flst. Nr.	Objekt
41	Alter Speyerer Weg	599/1	Altstraße
42	Schulstraße 1	1584	Schule

8.16.2 Naturschutz

Naturschutz und Landschaftsschutz

Das kombinierte Naturschutz-/Landschaftsschutzgebiet Hochholz-Kapellenbruch ist im Planwerk eingetragen.

Naturdenkmale

Im Planungsgebiet gibt es 3 Naturdenkmale die im Flächennutzungsplan verzeichnet sind:

Ifd. Nr.	Name, Anzahl, Alter	Gemeinde, Ortsteil, Flst. Nr.	Schutzzweck
41.01	Winterlinde, 1, ca. 1880	St. Leon-Rot, 5221, Friedhof St. Leon	Prägung der Landschaft, Eigenart
41.02	Sommerlinden, 8, ca. 1860	St. Leon-Rot, 5221, Friedhof St. Leon	Prägung der Landschaft, Eigenart, Seltenheit
41.03	Roßkastanie, 1, ca. 1900	St. Leon-Rot 5221, Friedhof St. Leon	Prägung der Landschaft

Geschützte Grünbestände

Im Plangebiet sind keine „geschützten Grünbestände“ ausgewiesen.

Biotope

Die nach § 24 a NatSchG besonders geschützten Biotope sind im Flächennutzungsplan eingetragen und im Landschaftsplan aufgelistet. Auf eine gesonderte Auflistung im Flächennutzungsplan wird daher verzichtet.

8.16.3 Landwirtschaftliche Bodennutzung

Die folgenden Tabellen zeigen die landwirtschaftliche Nutzung und ihre Veränderung seit dem Jahr 1979.

Landwirtschaftlich genutzte Fläche nach Hauptnutzungsarten	1979	1991	1999	2001	2003	Veränderung 2003/79
	Anbau in ha					in %
LF insgesamt	540	574	678	697	695	+28,8
darunter						
Ackerland	464	502	614	636	640	37,9
Dauergrünland	48	36	28	27	27	-43,0
Obstanlagen	1	2	1	1	1	-36,6
Rebland¹⁾	5	6	2	2	2	-62,8
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg						
1) 1979: Ohne Rebbrache; ab 1991: Einschließlich Rebbrache						
Hauptnutzungsarten	1979	1991	1999	2001	2003	

	Anteile an der LF in %				
Ackerland	86,0	87,5	90,6	91,3	92,0
Dauergrünland	8,9	6,3	4,2	3,9	3,9
Obstanlagen	0,2	0,4	0,2	0,1	0,1
Rebland	1,0	1,0	0,4	0,3	0,3

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

8.17 ANHANG

8.17.1 Leitziele und Maßnahmen der Klausurtagung des Gemeinderates vom 22. – 23. Januar 1999 mit Anmerkungen

Anmerkungen

VERKEHR

Umgehungsstraße Rot – größtmöglicher Abstand zum Ort Ist zwischenzeitlich planfestgestellt und nachrichtlich im FNP 2020 dargestellt

Entzerrung der Verkehrsströme in St. Leon

- Umgehungsstraße auf nachrichtlich dargestellten Trassen

Radwegenetz verbessern

- Radwegeüberführungen Umgehung St. Leon vorsehen
- Radwege entlang den außerörtlichen Hauptstraßen
- Verbindungen vom Harres zum Gewerbegebiet und von Kronauer Str. zur Mühlwiesenstr.
- Unterquerung der Roter Straße an der Mühle oder bei der Kehrgrabenbrücke
- Böschung des Kraichbachs erschließen

Entwicklung innerörtlicher Hauptstraßen

Anbindung neuer Baugebiete an ÖPNV

NATUR UND LANDSCHAFT

Freiräume erhalten

- zwischen St. Leon, Kirrlacher Straße, Kirrlacher Wald und St. Leoner See werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) konkretisiert
- Kraichbach-Kehrgraben-Niederung über Golfplatz zu den Roter Seen, NSG „Hochholz-Kapellenbruch“

Ortsränder mit Landschaft verzahnen

- „Grüne Finger“ bei Wohnbauflächen am Westrand von St. Leon
- Gestaltung abschließender Ortsränder (z.B. St. Leon - Kraichbach)

Sicht- und Lärmschutz durch neue Waldflächen

- westlich Bucheneck an der Autobahn (<-> Gewerbeentwicklung) geschieht größtenteils im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für die Umgehungsstraße
- anschließend an Weißen Stock

Anmerkungen

Biotopvernetzung**WOHNQUALITÄT - ORTSSTRUKTUR****Baugebiete mit viel Freiraum, trotzdem verdichtetes Bauen**

- maximale Dichte 30 Wohneinheiten pro Hektar ✓
- ausgewogene Wohnflächenentwicklung von St. Leon und Rot ✓
- im westlichen Anschluss St. Leon beidseits der Reilinger Str. mit Berücksichtigung Umgehungsstraße St. Leon ✓
- in Rot im 62ten Gewann ✓
- im 60ten Gewann ✓
- im Süden (Oberfeld) ✓
- Konflikt Freiraum -> GE-Park ✓
- Dachwasserentsorgung ✓
- Oberbodensicherung ✓

ERHOLUNGSEINRICHTUNGEN - VEREINE**Schaffung ortsverbindender Einrichtungen mit zentraler Lage**

- am Sentner Weg ✓
- Fuß-/Radweganbindung über Sepp-Herberger-Weg ✓
- Pkw-Anbindung über Gewerbegebiet ✓
- Kleingartenplanung ✓

Erholungseinrichtungen für alle Generationen

- Pferdekoppeln als Bestand sichern ✓ vgl. Ausweisungen im FNP 2020
- Kleingärten als Bestand sichern ✓ vgl. Ausweisungen im FNP 2020

INFRASTRUKTUR**Ausreichende Versorgung sicherstellen**

- Kinderbetreuung im Gewerbepark
- Kindergartenbedarf durch neue Wohngebiete prüfen ✓ Kindergartenbedarfsplanung ist erfolgt
- Fläche für gemeinsames Hallenbad ✓ vgl. Ausweisungen im FNP 2020
- Standort für Realschule Staatliche Realschule abgelehnt, Privates Gymnasium wird sich ansiedeln
- Friedhofserweiterung St. Leon

Anmerkungen**ARBEIT - GEWERBE****Flächen für überörtlichen Dienstleistungsbereich bereitstellen**

- im Gewerbepark

15 ha im FNP 2020 für Gewerbe/Dienstleistung ausgewiesen

Flächen für örtliches Gewerbe bereitstellen

- getrennt vom Gewerbepark
- örtliche Dienstleistung und Kleinhandel beim „Harres“

12 ha im FNP 2020 ausgewiesen („Schiff“/„Hinterer Tränkweg“)

Flächen für produzierendes Gewerbe und längerfristige Entwicklung bereitstellen

- Häuseräcker/Säuhans
- Standort für Markt
- Standort für Recyclingbetrieb

hat sich durch aktuelle Planungen überholt (Umgehungsstraße)

hat sich überholt

EINZELHANDEL - GASTRONOMIE**Örtliche Versorgung verbessern**

- Aufwertung der Einkaufsstraßen
- „Minimal“ an günstigeren Standort verlegen
- größere Einzelhandelsbetriebe am Rand nur für den örtlichen Bedarf > Bedarf ermitteln

„Minimal“ ist mittlerweile gegenüber „Harres“ angesiedelt („Schiff“)

durch ergänzende Ansiedlung Aldi und Lidl örtlicher Bedarf insgesamt gedeckt, weitere Verbesserung der Versorgung der Ortslagen wünschenswert

Übernachtungsmöglichkeiten für Tagungsgäste

- Hotelstandort am Harres

8.17.2 Tabelle Altlasten

NR.	TEILORT	FALLGRUPPE	ART	NAME / ANSCHRIFT	BEWEIS-NIVEAU	WIRKUNGSPFAD	HANDLUNGS-BEDARF
78	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altablagerung	AA Grube Voehringer Gewann Halbmond	2	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	E2-3
79	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altablagerung	AA Grube Gewann Am Rös- selberg	2	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	B
80	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altablagerung	AA Grube Gewann Falken- stock	2	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	B
3499	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Avia-Tankstelle Schaeu- fele, Wieslocher Str. 10	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	E
3500	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Kofferfabrik Timmermann & Wollet, Industriestr. 1-3	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	E
3501	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Tankstelle, Roter Str. 26	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	B
3502	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Tankstelle Back, Hauptstr. 87-89	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	E
3503	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Tankstelle, Reilinger Str. 11	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	B
3504	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altablagerung	AA Gewann 38Te Gewann	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	E
3505	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Chemische Reinigung, Marktstr. 20	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	B
3506	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Chemische Reinigung, Marktstr. 98	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	B
3507	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Chemische Reinigung	1	Boden/Ablagerungsgut -	B

NR.	TEILORT	FALLGRUPPE	ART	NAME / ANSCHRIFT	BEWEIS-NIVEAU	WIRKUNGSPFAD	HANDLUNGS-BEDARF
				Stegmueller, Sandgasse 1		Grundwasser	
3508	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Omnibusbetrieb, Wendelinusstr. 27	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	E
3509	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altablagerung	AA Gewinn Blauer Stock, Kiesaecker	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	B
3510	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altablagerung	AA Gewinn Harres	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	B
3511	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Autoabwrackplatz, Hoferstr. 2	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	E
3512	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altablagerung	AA Gewinn Pfadsgewann	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	B
3513	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Autowrackplatz, Hauptstr. 182/Rosenstr. 5	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	E
3514	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Tankstelle, Roter Str. 22	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	B
3515	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altablagerung	AA Gewinn Beim Schmier- ofen	0	Vorklassifizierung	B
3516	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altablagerung	AA Gewinn Hasenberg	0	Vorklassifizierung	B
3517	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altablagerung	AA Grubenverfuellung Gemeindewald	0	Vorklassifizierung	B
3518	Rot	A-Fall	Altstandort	AS Stahl- und Apparatebau Steinle, Malscher Str. 1	0	Vorklassifizierung	A
3519	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Zigarrenfabrik Reiner, Er- lengrund 48	0	Vorklassifizierung	B
3520	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Brennstoffhandel Wein- gand, Erlengrund 32	0	Vorklassifizierung	B
3521	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Zigarrenfabrik Landfried,	0	Vorklassifizierung	B

NR.	TEILORT	FALLGRUPPE	ART	NAME / ANSCHRIFT	BEWEIS-NIVEAU	WIRKUNGSPFAD	HANDLUNGS-BEDARF
				Wieslocher Str. 1			
3522	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Zigarrenfabrik Wellensiek & Schalck, Hauptstr. 184	0	Vorklassifizierung	B
3523	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Zigarrenfabrik Tropf & Kuppinger, Kirrlacher Str. 12	0	Vorklassifizierung	B
3524	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Zigarrenfabrik Tropf, Kirrlacher Str. 14	0	Vorklassifizierung	B
3525	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Autolackiererei, Kirrlacher Str. 10	0	Vorklassifizierung	B
3526	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Zigarrenfabrik Kuppinger, Stefanstr. 4	0	Vorklassifizierung	B
3527	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Zigarrenfabrik, Marktstr. 71	0	Vorklassifizierung	B
3528	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Zigarrenfabrik, Marktstr. 93	0	Vorklassifizierung	B
3529	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Herrenkleiderfabrik Loy & Co, Schillerstr. 66	0	Vorklassifizierung	B
3530	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Badisches Gummiwerk, Hauptstr. 146	0	Vorklassifizierung	B
3531	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Zigarrenfabrik, Hinterstr. 7-21	0	Vorklassifizierung	B
3532	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Sonstiges	AA Grubenverfuellung Hasenberg II	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	E
3533	Sankt Leon	A-Fall	Altstandort	AS Kunststoff-U. Metallverarbeitung Breitfeld, Muehlwiesenstrasse	0	Vorklassifizierung	A
3534	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Tankstelle Klevenz,	0	Vorklassifizierung	B

NR.	TEILORT	FALLGRUPPE	ART	NAME / ANSCHRIFT	BEWEIS-NIVEAU	WIRKUNGSPFAD	HANDLUNGS-BEDARF
				Wallgrabenstr. 7			
3535	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Zimmererplatz, Schillerstr./Industriestr.	0	Vorklassifizierung	E
3536	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Metall- und Rolladenbau Kraus, Friedensstr. 8	0	Vorklassifizierung	B
3537	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Zigarrenfabrik, Hebelstr. 3-5	0	Vorklassifizierung	B
3538	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Altmaterialhandel, Kronauer Str. 19	0	Vorklassifizierung	B
3539	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Brennstoffhandel Goetz- mann, Kronauer Str. 6	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	B
3540	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Kfz-Werkstatt Schnorr- berger, Marktstr. 40	0	Vorklassifizierung	B
3541	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Ablaugerei Bewi, Muehlwiesenstr. 11	0	Vorklassifizierung	E
3542	Sankt Leon	A-Fall	Altstandort	AS Bau- und Maschinen- schlosserei, Muehlwiesenstr. 15	0	Vorklassifizierung	A
3543	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Zigarrenfabrik Weis, Roter Str. 3	0	Vorklassifizierung	B
3544	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Alttablagerung	AA Gewann Ottenauersgrund	0	Vorklassifizierung	B
3545	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Zigarrenfabrik, Walldorfer Str. 18	0	Vorklassifizierung	B
3546	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Transportanlagenbau Geisel, An der Autobahn 1	0	Vorklassifizierung	B
3547	Sankt Leon	A-Fall	Altstandort	AS Oel- und Getreidemueh- le, Roter Str. 14	0	Vorklassifizierung	A

NR.	TEILORT	FALLGRUPPE	ART	NAME / ANSCHRIFT	BEWEIS-NIVEAU	WIRKUNGSPFAD	HANDLUNGS-BEDARF
3548	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Druckerei, Hauptstr. 77	0	Vorklassifizierung	E
3549	Rot	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altablagerung	AA Gewinn Laeger	1	Boden/Ablagerungsgut - Grundwasser	E
3550	Sankt Leon	A-Fall	Altablagerung	AA Gewinn Talhammer	0	Vorklassifizierung	A
3551	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Schrottplatz, Forellenweg	0	Vorklassifizierung	B
3552	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altstandort	AS Zimmererplatz, AA Gewinn Hahnacker	0	Vorklassifizierung	B
3553	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altablagerung	AA Reilinger Strasse	0	Vorklassifizierung	B
3554	Sankt Leon	altlastverdächtige Fläche/ Altlast	Altablagerung	AA Gewinn Falkenstock	0	Vorklassifizierung	B