

Stadt Villingen-Schwenningen

Stadtbezirk Villingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“**

Umweltbericht zum Bebauungsplan

WEGNER

STADTPLANUNG



Wirth · Rentsch · Schöffner
Landschaftsarchitekten

Vorhabenträger:

NH Immobilien GmbH
Mergentheimer Straße 59
97084 Würzburg

Bearbeitung:

WEGNER

STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Eva Kusebauch



Wirth · Rentsch · Schöffner
Landschaftsarchitekten

arc.grün landschaftsarchitekten
Steigweg 24
97318 Kitzingen

Tel. 09321/26800 - 50
Fax 09321/268090 - 50
info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Gudrun Rentsch, Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Stephanie Fuß, Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. (FH) Nadja Lienhardt

aufgestellt: 27.04.2010
geändert: 09.06.2011, 22.02.2012, redaktionell ergänzt 20.06.2012

Inhalt	Seite
Teil 1	
Beschreibung des Vorhabens	4
Teil 2	
Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2	7
Anhang	
A) Scopingprotokoll	15
B) Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	24

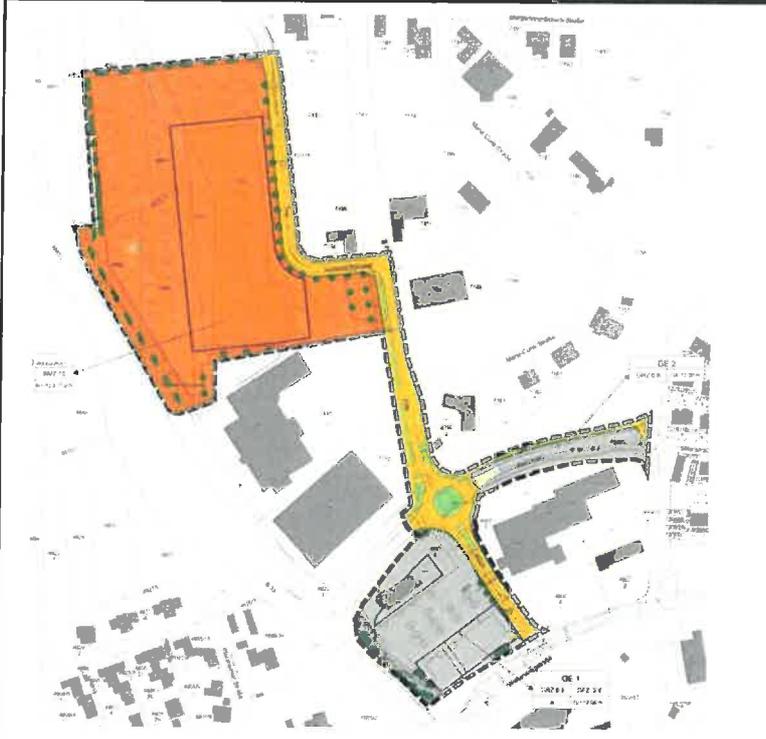
Teil 1

Beschreibung des Vorhabens

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“, VS -Villingen

Anmeldung zum Verfahren

FNP B-Plan



Standort

Gemeinde: Orts- Villingen-Schwenningen
teil/Stadtbezirk: Villingen
Gewann: Vorderer Eckweg
Planungsträger: Stadt VS
Vorhabensträger: XXX Lutz / Stadt VS

Vorhaben

Gebietsgröße: ca. 6,2 ha
Nutzungszweck: SO Einzelhandel, GE, Ver-
kehrsflächen
Dichte (WE/ha) (nicht definiert)
GRZ/GFZ: 0,8

Ausgangszustand

GE Bestand: 3,0 ha
Verkehrsflächen: 1,2ha
Landwirtschaft: 1,7 ha
Öffentl. Grünfläche: 0,3 ha

Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss der Stadt VS vom
28.03.2007 / Erweiterung des Geltungsbereich mit
Beschluss der Stadt VS vom 18.02.2009 /
Offenlagebeschluss der Stadt VS vom 20.07.2011 /



Umweltprüfung

Grundzüge der Planung berührt
Grundzüge der Planung nicht berührt
Regelverfahren § 2 BauGB
Vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB

Vorhabensbeschreibung

Angaben zu Planungsanlass, Planungszielen und Planungsvorgaben:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnkaufhauses der Fa. XXX Lutz – Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für SO Einzelhandel
Einbeziehung benachbarter B-Plan-Flächen und Neuordnung aufgrund der erforderlichen Erschließung des Sondergebietes
Neben der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sind ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sowie die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich.

Übergeordnete Entwicklungsziele für den Planungsraum

Räumliche Entwicklungsziele (insb. übergeordneter Planungsebenen):

Anbindung neuer Bauflächen an vorhandene Ortslagen, Flächensparen durch mehrgeschossigen Gewerbebau (LEP, RP, FNP)
Erhaltung von Freiräumen parallel zur B 33 (Naherholung, Fuß- und Radwegeverbindungen – FNP / LP); Vorgabe von Suchfeldern für die Bemessung des Kompensationsbedarfs (FNP); Vermeidung von Erdmassenbewegung und -austausch (FNP); versickerungsfördernde Oberflächengestaltung, Begrenzung der Stellplatzzahl (FNP); Durchgrünung (FNP); landschaftliche Einbindung der B 33, Gestaltungsaufgaben (FNP)

Fachgesetzliche Umweltziele (insb. rechtliche und technische Anforderungen): a)

**Naturschutz, insbes. Artenschutz, Natura 2000, Eingriffsregelung (NatSchG, NatSchG BaWü); Bodenschutz (BBodSchG); Im-
missionsschutz (BImSchG, TA Lärm); Baugesetzbuch, insbes. § 1a BauGB; Wasserrecht (WSG, WG BW), UVPG**

Beurteilungsunterlagen b)

LP 1993

FNP 2009

Natura 2000-Gebietsinformation
Biotopkartierung BaWü

Informationssystem Zielartenkonzept BaWü

Artenkartierung i.R. der saP (ZINKE, 2009)

Bereit gestellt von:

VG Villingen-Schwenningen

VG Villingen-Schwenningen

LUBW

LfU / RIPS-Datenbank

LUBW

F. Zinke

vorliegender Steckbrief: LP 1993 <input type="checkbox"/> FNP 2009 <input checked="" type="checkbox"/>	
Hinweise auf anderweitige Planungsmöglichkeiten	
Konzeptvarianten zur Erschließung über Milanstraße / Wieselsbergstraße	<input type="checkbox"/> FNP: alternativer Entwicklungsstandort (siehe Nummer, Titel etc.) <input checked="" type="checkbox"/> B-Plan: sich wesentlich unterscheidende Konzeptvariante liegt bereits vor

- a) vgl. Scopingprotokoll (Anlage)
- b) vgl. Scopingprotokoll (Anlage)

Teil 2

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“, VS - Villingen		Umweltprüfung Festlegen Prüfraumen Scoping	
Schutzgüter	Besondere Ausprägung im Plangebiet (Vorkommen, Empfindlichkeit)	Kriterium (Bedeutung, Funktionsfähigkeit) c)	
		<input type="checkbox"/> Kästchen leer = nicht relevant	
		voraussichtlich betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
		voraussichtlich erheblich beeinträchtigt	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Boden	am Rand lw. Vorrangflur	- Ertragsfähigkeit, Fruchtbarkeit	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	Schutzfunktion gg. über Schadstoffeintrag	- Filter-, Pufferkapazität	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
		- seltene Bodenbildung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Grundwasser	mäßige GW-Ergiebigkeit (Festgestein)	- GW-Dargebot	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	empfindlich gegenüber Neuversiegelung	- GW-Neubildungsrate	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	keine Schutzgebiete	- Schutzfunktion	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Oberflächenwasser	keine dauerh. Oberflächengewässer	- Selbstreinigungsfunktion	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
		- Retentionsfunktion	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
		- Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Klima / Luft	Keine Frischluftproduktion betroffen	- Frischluftproduktion	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	Kaltluftentstehung, -abfluss vorbelastet	- Kaltluftabfluss	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	häufige Nebel, Vorbelastung d. Verkehr	- Lufthygiene (Belastungen)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Arten / Biotope	Habitat Bodenbrüter, Offenlandarten	- Artenschutzfunktion	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	artenreiche Extensivwiese, Graben	- Biotopschutzfunktion	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
		- Vernetzungsfunktion	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Landschaftsbild	Siedlungsrand	- Eigenart Landschaftsausschnitt	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	von W einsehbare Hangkante	- empfindliche Sichtbeziehung	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	Gehölzbestände entlang B 33	- landschaftliche Einbindung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Mensch	siedlungsnaher Freifläche, Fußwege	- Regeneration (Erholung)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	Vorbelastung benachbarter Wohngebiete	- Gesundheit (Lärm/Geruch/Strahlen)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
		- sachgerechter Umgang mit Abfällen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Kultur- / Sachgüter	Keine Bodendenkmale bekannt	- Bodendenkmale	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	Keine Baudenkmale betroffen	- Baudenkmale, Baukultur	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
		- Elemente der Kulturlandschaft	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Wechselwirkungen		- Mensch / sonstige Schutzgüter	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	Schutzfunktion d. Bodens / GW-Neubildung	- Schutzgut / Schutzgut (ohne Mensch)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
		- kumulative Wirkungen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<p>Weitere wünschenswerte Umweltinformationen: Ergänzung des Bodengutachtens (Versickerungsfähigkeit), Entwässerungskonzept Weitere Beurteilungsunterlagen (bisher nicht berücksichtigte/bekannte Fachinformationen bzw. neu beauftragte Untersuchungen): spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (gemeinschaftsrechtlich / streng geschützte Arten); FFH-Vorprüfung</p> <p>Abschichtungsmöglichkeit (Behandlung schutzgutbezogener Auswirkungen auf einer vorgelagerten/nachgeordneten Verfahrensebene): Umweltbericht zum Flächennutzungsplan und zum Raumordnungsverfahren</p>			

c) vgl. Anlage Schutzgüter – Kriterien zur Einschätzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“, VS - Villingen

Umweltprüfung

Scoping-Protokoll/Beteiligung

Erkenntnisse aus der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB:

Aufforderung zur Äußerung und Stellungnahme mit Schreiben vom: d)

durchgeführter Scoping-Termin nein ja (16.02.2009):

Fachbehörden

Landratsamt SBK - Gewerbeaufsicht	-
Landratsamt SBK - Amt f. Wasser- und Bodenschutz	Beachtung der Hinweise aus Bodengutachten (Minimierung des Felsabtrags, Begrenzung der Eintiefung, abgestimmte Geländemodellierung); Vertiefung des Bodengutachtens bzgl. der Durchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens auf B-Plan-Ebene; Planungsanforderungen auf B-Plan-Ebene: Entwässerung im Trennsystem Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes; Anregungen: Wasserrückhaltung durch Dachbegrünung, Stellplätze teilversiegelt, Versickerung von Niederschlagswasser möglichst auf dem Baugrundstück;
Landratsamt SBK - BuNA	Erforderlichkeit einer FFH-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet Baar; faktisches Vogelschutzgebiet - keine Erheblichkeit auf B-Plan-Ebene; Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Übersichtsbegehung zu ausgewählten Artengruppen erforderlich; Bedeutung des Plangebietes als Offenlandbiotop für Bodenbrüter, Heuschrecken, Reptilien
Landratsamt SBK - Landwirtschaftsamt	-
Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21	Keine erheblichen Umweltauswirkungen, die sich auf raumordnerische Belange nachteilig auswirken könnten; Ergänzende Erhebungen für die raumordnerische Umweltverträglichkeitsstudie nicht erforderlich

Fachämter

Stadt VS - GFU	Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich; Bedeutung des Plangebietes als Offenlandbiotop für Bodenbrüter, Heuschrecken, Reptilien; Planungsanforderungen auf B-Plan-Ebene: Durchgrünung der Stellplätze; Eingrünung zum Landschaftsraum, erkennbarer Ortsrand; Böschungsbepflanzung; Varianten der Gebäudestellung im Umweltbericht auf B-Plan-Ebene zu prüfen Anregungen: Dachbegrünung
Stadt VS - STB / TB	Verlegung der Milanstraße für Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erforderlich; Wiederherstellung des bestehenden Entwässerungsgrabens am Hangfuß; Ableitung von Schmutzwasser in den Hauptsammler

Umweltverbände

-	
---	--

Erkenntnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB (Zeitraum 10.05.2010 bis 15.06.2010)

Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	Anregung: Innerhalb des entlang der Leitungen verlaufenden Schutzstreifens ist ein Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen nicht gestattet.
Landesnaturausschutzverband Arbeitskreis Schwarzwald-Baar, Prinz-Eugen-Straße 19, 78048 Villingen (14.06.2010)	Anregung: Dachbegrünung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“, VS -Villingen

Umweltprüfung
Umweltbericht Ergebnis

Kurzdarstellung des Vorhabens

Absicht der Gemeinde ist es, für das Vorhaben der Firma XXXLutz zur Errichtung eines Möbelhauses am Vorderen Eckweg auf einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 3,9 ha mit der Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und den verkehrlichen und immissionsrechtlichen Anforderungen zum Schutz benachbarter Wohngebiete vor zusätzlichen Lärmimmissionen Rechnung zu tragen. Der Standort liegt im Nordwesten des Stadtteils Villingen am Rand des bestehenden Gewerbegebietes „Vorderer Eckweg“ und ist durch die bestehende Infrastruktur des Gewerbegebietes bereits erschlossen; im Rahmen des Vorhabens soll eine zusätzliche direkte Zufahrt von der B 33 zum Planstandort geschaffen und die benachbarten Wohngebiete dadurch entlastet werden. Zur optimalen Flächenausnutzung ist eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Schutzgebiete sind nicht direkt betroffen, jedoch befindet sich das Vogelschutzgebiet „Baar“ ca. 170 m nordöstlich der Gebietsgrenze.

Ergebnis der Bestandsaufnahme

Bewertung von Ausprägung und Empfindlichkeit: (besondere / allgemeine / geringe Bedeutung)

Boden:

Besondere Bodenverhältnisse oder Bodenfunktionen sind im Planungsgebiet nicht betroffen; überwiegende Teile des Gebietes sind durch bestehende Verkehrs- oder Gewerbeflächen (GE 1) erheblich vorbelastet. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Nordwesten sind von flachgründigen sandigen Lehm Böden geprägt, die die anstehenden Muschelkalkschichten überlagern. Das Plangebiet befindet sich am Rand der landwirtschaftlichen Vorrangflur.

Grund- und Oberflächenwasser:

Das Plangebiet zählt zum Einzugsgebiet der Brigach; der nördliche, z.T. noch unbebaute Teilbereich wird über einen temporär wasserführenden Graben in Richtung Ziegelbach nach Nordwesten hin entwässert. Besondere Schutzfunktionen sind nicht vorhanden, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Bei Geländeanschnitten ist mit Schichtwasser zu rechnen; durchgehende Grundwasserhorizonte sind in Oberflächennähe jedoch nicht vorhanden.

Klima / Luft:

Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im unbebauten nördlichen Teil Plangebietes dienen der Kaltluftentstehung, die dem Gelände folgend in Richtung Nordwesten abfließt, für das Stadtklima in Anbetracht der in der näheren Umgebung vorhandenen Kaltluft- und Frischluftproduktionsflächen jedoch keinen unverzichtbaren Bestandteil darstellt. Für das Stadtklima relevante Abflussbahnen sind nicht betroffen. Die bereits bebauten Teilflächen im östlichen und südlichen Teil stellen aufgrund großflächiger Versiegelung eine Vorbelastung für das Schutzgut dar (insbes. sommerliche Aufheizung), darüber hinaus belasten verkehrsbedingte Emissionen im Umfeld der stark befahrenen B 33 den westlichen Randbereich des Gebietes.

Arten und Biotope:

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Nordwesten des Plangebietes sind als Lebensräume für Offenland- und Halboffenlandarten wie Feldlerche und Goldammer, Bluthänfling und Dorngrasmücke, aber auch als Nahrungshabitate für Rot- und Schwarzmilan, Mäusebussard, Turmfalke, Dohle und Wacholderdrossel, die im benachbarten Vogelschutzgebiet ihre Brutstandorte haben, von untergeordneter Bedeutung. Darüber hinaus sind Vorkommen zahlreicher Heuschrecken- und Schmetterlingsarten, darunter auch Zielarten des Zielartenkonzeptes Baden-Württemberg und Rote-Liste-Arten (z.B. Wantschrecke, Zweipunkt-Dornschecke, Komma-Dickkopffalter, Himmelblauer Bläuling) bekannt, zudem sind Vorkommen der FFH-Anhang IV-Art Zauneidechse aufgrund der im Gebiet vorgefundenen Strukturen und der räumlichen Verbreitung dieser Art nicht auszuschließen (s. Karten im Anhang). Für die genannten Vogel- und Reptilienarten sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ausgedehnte Rückzugsräume und Ersatzhabitate im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden, so dass das Plangebiet nicht als essentielles Habitat für die aktuell bzw. potenziell vorkommenden geschützten Arten eingestuft wird. Für die lokalen Populationen einzelner gefährdeter Schmetterlings- und Heuschreckenarten (keine europäisch / streng geschützten Arten) erfüllt das Bebauungsplangebiet jedoch eine bedeutende Trittsteinfunktion im räumlichen Zusammenhang.

Im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen sind einzelne verkehrsbegleitende Gehölzbestände sowie Gehölzsukzession auf Brachflächen als Lebensräume für gehölzgebundene Vogelarten bedeutsam, besondere Vorkommen sind jedoch nicht bekannt.

Landschaftsbild:

Die Eigenart des Landschaftsbildes ist im nördlichen Teilbereich geprägt von offenen, randlich von Gehölzbeständen eingefassten Freiflächen in nordwestexponierter Hanglage, die aufgrund ihrer Stadtrandlage aus westlicher Richtung gut einsehbar sind. Vorbelastungen stellen die bestehenden weithin sichtbaren Gewerbebauten auf den südlichen Teilflächen dar; von besonderer Bedeutung sind die abschirmenden Gehölzbestände entlang der Erschließungsstraßen. Die Freiflächen im Nordwesten des Gebietes sind durch Fuß- und Radwege erschlossen und als siedlungsnaher Erholungsräume von Bedeutung (s. Schutzgut Mensch).

Mensch:

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung an der Milanstraße ist durch den Durchgangsverkehr von der B 33 und den Zufahrten zum bestehenden Gewerbegebiet über die Milanstraße und den Vorderen Eckweg bereits erheb-

lich vorbelastet und hoch empfindlich gegenüber zusätzlichen Lärmbelastungen.

Für die siedlungsnah Erholung der benachbarten Wohngebiete sind die offenen Acker- und Wiesenflächen im Nordwesten des Gebietes, die durch Fuß- und Radwege erschlossen sind, von Bedeutung; diese sind jedoch durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen im Umfeld der B 33 vorbelastet.

Im östlich angrenzenden Gewerbegebiet ist eine Galvanikfirma ansässig, die als sogenannter „Störfallbetrieb“ gemäß der 12 BImSchV einzustufen ist.

Kultur- / Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine Boden-, Baudenkmale oder sonstige Güter mit materieller Bedeutung für das Schutzgut vorhanden. Nördlich der Ausgleichsfläche befindet sich ein Bodendenkmal, das durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt wird.

Wechselwirkungen:

Planungsrelevante Wechselwirkungen sind zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser (Flächenversiegelung) zu erwarten, darüber hinaus sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Erholung (Lärmimmissionen) von Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

bei Durchführung der Planung: (erhebliche / weniger erhebliche / keine erheblichen Beeinträchtigungen)

Arten und Biotope:

Mit der großflächigen Versiegelung und Überbauung von Offenland-Lebensräumen geht das grundsätzliche Lebensraumpotenzial dieser Flächen vollständig verloren.

Teillebensräume von Offenlandarten (Vögel, Reptilien, Heuschrecken, Schmetterlinge) und Teil-Nahrungshabitate für geschützte Vogelarten des benachbarten Vogelschutzgebietes (u.a. Rot-, Schwarzmilan) sind im unbebauten Nordwesten des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 2 ha betroffen; für die übrigen, bereits bebauten Teilflächen sind keine erheblichen Änderungen / Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt nicht vor. Der planungsbedingte Teilraumverlust für die geschützten Vogelarten des Vogelschutzgebietes umfasst jedoch lediglich einen Bruchteil ihrer Areale und hat somit für den Erhaltungszustand bzw. die Bestandsentwicklung der bestehenden Populationen innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes keinen erheblichen Einfluss. Aufgrund der bestehenden regelmäßigen Nutzung des Planungsgebietes durch einzelne Vogelarten (keine Zielarten des Vogelschutzgebietes) kann sich in der Summation mit einer möglichen Nutzungsintensivierung in der näheren Umgebung (Bauungsplanung, Intensivierung der Landwirtschaft als Folge der Flächenreduktion) jedoch eine Wertminderung des Habitatmosaiks der derzeit noch stabilen Populationen ergeben. Durch die vorgesehene Nutzungsextensivierung im Rahmen der Ausgleichsflächen können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Populationen im räumlichen Zusammenhang vermieden werden.

Boden:

Mit der Bebauung des nordwestlichen, bisher im Außenbereich befindlichen Teilbereichs gehen großflächige Bodenversiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen und damit der vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Umgriff der Erweiterungsfläche einher. Mit der festgesetzten GRZ ist eine Flächenversiegelung bis zu 80% anzunehmen; gegenüber den bereits zulässigen Nutzungen (rechtskräftige Bebauungspläne) ist daher eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 1,6 ha anzunehmen. Für die bereits bestehenden Gewerbe- und Verkehrsflächen im übrigen Plangebiet sind keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten.

Grund-, Oberflächenwasser:

Mit der Flächenneuersiegelung (Überbauung, Erschließung) und den notwendigen Abgrabungen auf den nördlichen Teilflächen des Plangebietes geht gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen eine Verringerung der Deckschichten, eine Verminderung des Rückhaltevermögens, der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von zusätzlich ca. 1,6 ha einher.

Darüber hinaus wird ein bisher offener Entwässerungsgraben, der der Entwässerung der bestehenden Gewerbeflächen dient, überbaut und durch einen Regenwasserkanal ersetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung von dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässern ist jedoch nicht zu erwarten.

Klima / Luft:

Die klimatische Funktion der Freiflächen im Nordwesten von Villingen wird durch den Verlust von Kaltluftentstehungsflächen im Vorhabenbereich zwar beeinflusst, bei einem Flächenumfang von ca. 1,6 ha der Erweiterungsfläche jedoch nicht erheblich beeinträchtigt; siedlungsklimatischrelevante Frischluftfunktionen sind nicht betroffen.

Landschaftsbild / Mensch:

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung der bisherigen Freiflächen am Siedlungsrand ist durch das geplante Sondergebiet als Erweiterung bestehender Gewerbeflächen erheblich. Eine vollständige landschaftliche Einbindung der Baukörper erscheint aufgrund der Exposition und der geplanten Gebäudehöhen auch bei Optimierung der Gebäudestellung und der grünordnerischen Festsetzungen kaum erreichbar. Der Erhaltung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen im Planungsgebiet ist besondere Bedeutung beizumessen. Mit der geplanten Verlegung der Zufahrt zum Gewerbe- und Sondergebiet und dem Rückbau der Milanstraße (vgl. Kapitel 6 der Begründung sowie Planfall 2 der Lärmuntersuchung zum Gesamtverkehr; Dr. Brenner vom 14.02.2012), können bestehende Lärmbelastungen der benachbarten Wohngebiete vermindert werden. Es wird der Nachweis geführt, dass die Einrichtung eines Einrichtungshauses zu keiner unzulässigen Lärmzunahme im Sinne der 16. BImSchV sowie der TA Lärm in der unmittelbaren Nachbarschaft führt.

Einer Ansiedelung von empfindlicher Nutzung (Wohnkaufhaus) steht unter Berücksichtigung von ausreichendem Sicherheitsabstand sowie technischer Schutzmaßnahmen an dem neuen Gebäude auch im Störfall nichts entgegen (vgl. Kapitel

6.4/ Gutachten von Effektivplan zur Gefährdungsabschätzung vom 12.11.2011).

Wechselwirkungen:

Bauliche Eingriffe in das natürliche Bodengefüge durch o.g. Beeinträchtigungen haben nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser zur Folge. Weitere Wechselwirkungen durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind für die Schutzgüter Mensch / Erholung und Tiere zu erwarten, die jedoch durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Verlegung der Milanstraße) erheblich reduziert bzw. kompensiert werden können.

bei Nichtdurchführung der Planung: (Status-quo-Szenario unter jetzigen Rahmenbedingungen, Berücksichtigung der Umweltziele und natürlichen Entwicklungspotentiale)

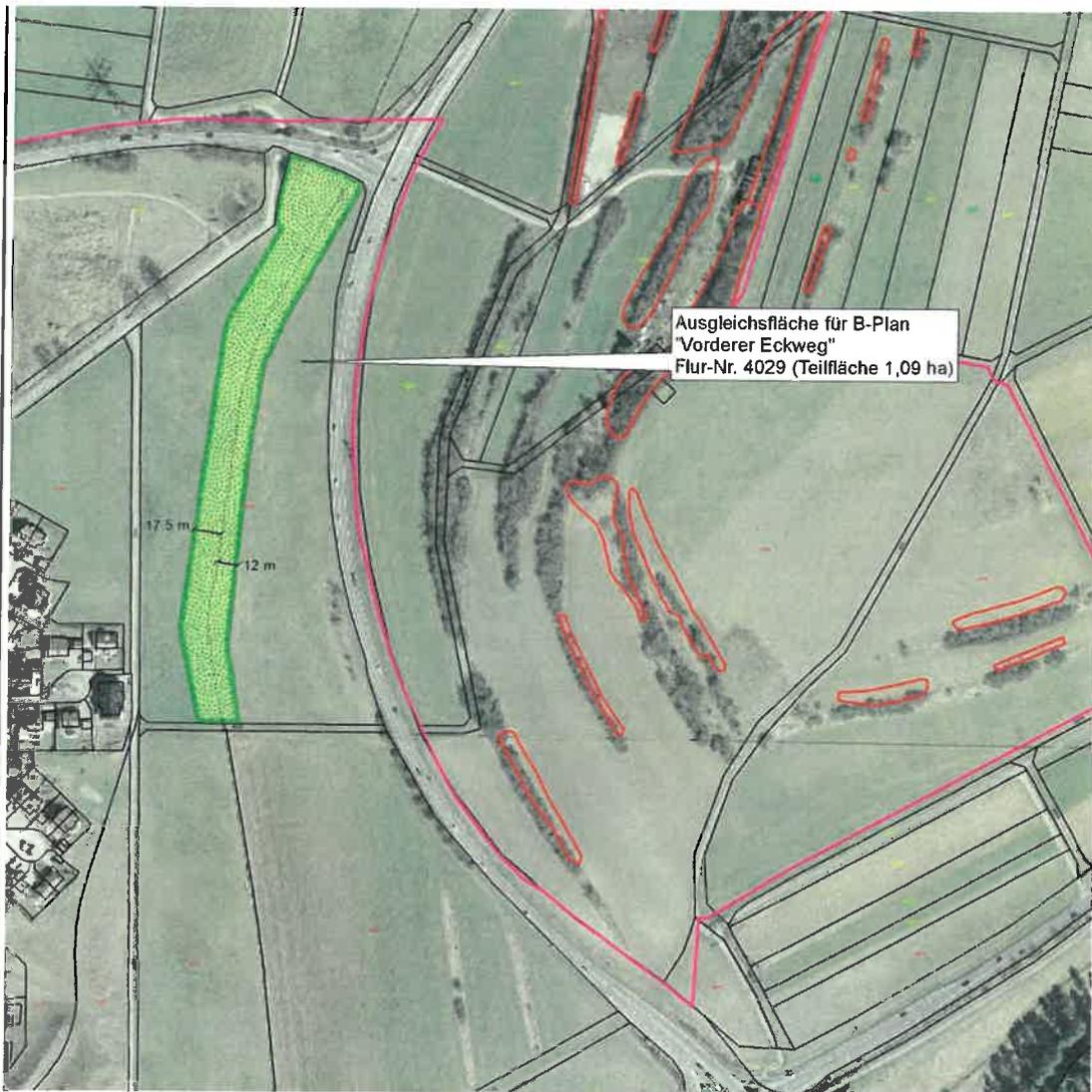
Ohne die Erweiterung der Gewerbeflächen auf Freiflächen am „Vorderen Eckweg“ bzw. deren Umwidmung als Sondergebiet Einzelhandel wäre auch im nördlichen Teilbereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Vorderer Eckweg“ bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, mit zusätzlicher Gewerbebebauung zu rechnen. Jedoch würden der Wiesengraben sowie der nordwestliche Außenbereich als Freiflächen entlang der B 33 und als Teilebensräume geschützter Offenlandarten (Vogel-, Heuschrecken, Schmetterlinge) erhalten bleiben. Darüber hinaus würde die naturnahe Entwässerung der bestehenden Gewerbeflächen über einen offenen Graben weiterhin erhalten. Im übrigen Plangebiet wäre nicht mit wesentlichen Änderungen zu rechnen; die grenzwertüberschreitenden verkehrsbedingten Lärmbelastungen für das benachbarte Wohngebiet an der Milanstraße würden unverändert bestehen bleiben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen

	Vermeidung	Minimierung	Kompensation
Boden	Minimierung von Erdmassenbewegungen und –austausch; Erhaltung / Wiedereinbau von Oberboden	Minimierung der Flächenversiegelung durch Begrenzung der GRZ; abgestimmte Geländemodellierung	Nutzungsextensivierung, Minderung bestehender Stoffeinträge aus intensiver Landwirtschaft
Grundwasser	-	Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Teilflächen, dauerhafte Stellplatzbegrünung	vgl. Schutzgut Boden
Oberflächenwasser	-	Dachbegrünung	Gewässerrenaturierung, Anlage von Retentionsflächen
Klima/Luft	-	Randeingrünung, Durchgrünung der Erschließungsflächen	Entwicklung von Gehölzstrukturen (Frischluffproduktion)
Arten/Biotope	Beschränkung der Bauzeiten; Erhalt von Gehölzbeständen	Randeingrünung, Durchgrünung	Biotopvernetzung, Strukturanreicherung, Entwicklung von Gehölz-/Mager-/Feucht-/Gewässerlebensräumen
Landschaftsbild	-	Randeingrünung, Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen	Anlage strukturreicher, standorttypischer Gehölzbestände im Talraum
Mensch	Verlegung der Zufahrt von B 33 / Rückbau Milanstraße; Erhaltung der Fuß-/ Radwegverbindung	Optimierung der Höhenentwicklung der Bebauung, Optimierung der Randeingrünung, wegbegleitende Baumreihen und Heckenpflanzungen	Aufwertung der Erholungslandschaft im Siedlungsumfeld Beachtung der Sicherheitsanforderungen gemäß der Störfallverordnung 12. BImSchV (Abstände, technische und organisatorische Maßnahmen)
Kultur-/Sachgüter	-	-	-

Zur Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG wird ergänzend zur argumentativen Beurteilung der bestehenden Qualitäten (s.o.) eine quantitative Bewertung der Qualitäts- und Funktionsverluste vorgenommen. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für Eingriffe, die über die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne im Planungsgebiet hinausgehen, wird mit Hilfe der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Stadt Villingen-Schwenningen ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden dabei berücksichtigt (vgl. Tabelle im Anhang). Es wird ein Kompensationsbedarf von insgesamt **60,7 Punkten** festgestellt.

Zur Erzielung des schutzgutbezogenen Ausgleichs- und Kompensationsbedarfs werden Teilflächen der Flur-Nr. 4029, Gemarkung Villingen als **Fläche und Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB** dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Steppachtal, ca. 370 m östlich des Geltungsbereichs. Die Flächengröße beträgt 1,09 ha.



Mittels Oberbodenabtrag, Geländemodellierung und Entfernung von Uferverbauungen wird der Gewässerlauf der Steppach naturnah gestaltet. Entlang des Gewässers soll eine ein durchgängiger Hochstaudensaum mit einer Breite von bis zu 15 m entstehen. Als Pufferstreifen zu den angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Wiesenflächen fungiert extensiv genutztes Grünland. Über das Einbringen von Strömungsleitern (Steinschüttungen; Totholz) wird eine dynamische Eigenentwicklung des Gewässers unterstützt.

Eine Ufersicherung wird durch das punktuelle Einbringen von Weidensteckhölzern erreicht. Entlang des Gewässers werden standortheimische Laubbäume wie Erlen oder Eschen in Gruppen gepflanzt, die zusätzlich zur Verbesserung des Landschaftsbilds beitragen.

Die Anlage von Lesesteinhäufen, u.a. zur Habitatoptimierung der Zauneidechse, dient der Erhöhung der Strukturvielfalt. Insgesamt tragen die gewässerbegleitenden Hochstaudensäume sowie das Extensivgrünland zur Biotopvernetzung bei.

Detailliertere Ausführungen sowie Hinweise zur Pflege finden sich in den Textlichen Festsetzungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternative / Konzeptvariante)

Standortalternativen:

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wurden vier Standortalternativen geprüft.

Konzeptvariante:

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Vorhaben wurden zwei Erschließungsvarianten hinsichtlich der Verkehrswirksamkeit und Entlastung der benachbarten Wohngebiete geprüft:

- Lärmtechnische Optimierung der bestehenden Straßenanbindung: Erschließung über bestehende Zufahrt Milanstraße – dadurch Erhöhung bestehender Lärmbelastungen für benachbarte Wohngebiete, weiterhin Überschreitung von Lärmgrenzwerten; zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
- Umbau Milanstraße mit Durchstich Wieselsbergstraße: Direkte Anbindung des Wohnkaufhauses an die B 33, Rückbau der Milanstraße, Entlastung der Wohngebiete von Durchgangsverkehr – dadurch deutliche Verringerung bestehender Lärmbelastungen, auch im Prognosefall 2025 bei Verwirklichung des Planvorhabens und all-

gemein zu erwartender Verkehrszunahme Unterschreitung der Lärmgrenzwerte; keine zusätzlichen Lärm-schutzmaßnahmen erforderlich

Im Hinblick auf den Immissionsschutz und die verkehrliche Anbindung des Vorhabens wurde die erste Erschließungsvariante nicht weiter verfolgt; die vorliegende Planung stützt sich auf die zweite Variante. Diese stellt für das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld) sowohl im Vergleich zur ersten Variante als auch im Vergleich zur jetzigen Bestandssituation eine erhebliche Verbesserung dar. Für die übrigen Schutzgüter ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, so dass bei Umsetzung des Planvorhabens in der Summe keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen – vielmehr eine Entlastung – für die Schutzgüter zu erwarten sind.

Verwendete technische Verfahren / Hinweis auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Verfahren:

Methode zur Beurteilung von Wertigkeit, Eingriffserheblichkeit und Eingriffsbilanz nach Modell Schwarzwald-Baar-Kreis (Flächenberechnung zum Kompensationsbedarf, Berücksichtigung der anrechenbaren Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen)

Auswertung der Lärmuntersuchungen zur Ansiedlung XXX Lutz durch Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH vom 14.02.2012 im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld)

Auswertung der geotechnischen Untersuchungen der Ingenieurpartnerschaft Krause, Schulze & Udri (GEOsens) vom Juli/August 2007 im Hinblick auf das Schutzgut Wasser

Hinweise:

Die Aussagen zum Grundwasser- und Bodenhaushalt beruhen auf Auswertung der vorliegenden Fachpläne (Landschaftsplan, Regionalplan), die in Maßstäben 1:25.000 -1:100.000 vorliegen; es liegen keine standortbezogenen hydrogeologischen Daten vor.

Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Grundlage sind die bestehenden Überwachungsinstrumente und die Informationsverpflichtung der Fachbehörden nach § 4 (3) BauGB.

Zur Verhinderung negativer Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt ist die Beobachtung noch nicht absehbarer Auswirkungen durch die Stadt Villingen-Schwenningen in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis und ggf. die Ergreifung steuernder Maßnahmen erforderlich. Insbesondere für folgende Schutzgüter wird die Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen vorgeschlagen:

- Schutzgut Mensch: Beobachtung der prognostizierten Verkehrsentwicklung, insbesondere um die Einhaltung der gemäß Immissionsschutzrecht max. zulässigen Belastungen (Lärm, Schadstoffe) auf die angrenzenden und betroffenen schutzwürdigen Nutzungen zu gewährleisten

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Erweiterung bestehender Gewerbeflächen am Vorderen Eckweg bzw. der Umwidmung in ein Sondergebiet Einzelhandel wird die Gewerbebebauung am nordwestlichen Stadtrand von Villingen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Freiflächen erweitert. Damit gehen erhebliche landschaftliche Veränderungen einher, die aufgrund der exponierten Hanglage am bisherigen Siedlungsrand besonders relevant sind. Die Freiflächen sind darüber hinaus sowohl für die Tier- und Pflanzenwelt des angrenzenden Offenlandes als auch für die Erholung der benachbarten Wohngebiete von Bedeutung.

Als voraussichtliche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind die Veränderungen des Landschaftsbildes durch Baukörper und Geländeänderungen, die großflächige Bodenversiegelung und der damit verbundene vollständige Verlust der Lebensraumfunktion der Bauflächen zu nennen. Teilebensräume geschützter Tierarten gehen verloren; können jedoch durch Rückzugsräume im räumlichen Zusammenhang sowie durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen minimiert werden (s. u. Ausgleichsmaßnahmen), so dass erhebliche nachteilige Auswirkungen weder auf geschützte Arten noch auf die Erhaltungsziele des nahe gelegenen Vogelschutzgebietes zu erwarten sind.

Beeinträchtigungen der Grundwasserverhältnisse können durch grünordnerische Festsetzungen (Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Dachbegrünung, dauerhafte Begrünung nicht bebaubarer Grundstücksflächen) deutlich vermindert werden.

Die geplante Verlegung der Zufahrt zum Gewerbe- und Sondergebiet ermöglicht die Verringerung bestehender verkehrsbedingter Lärmbeeinträchtigungen benachbarter Wohngebiete, so dass mit dem Vorhaben keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohnen) zu erwarten sind.

Durch Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung der geplanten Bauflächen können die zu erwartenden Umweltauswirkungen minimiert, jedoch nicht vollständig kompensiert werden. Daher sind zusätzliche, externe Maßnahmen auf stadteigenen Flächen erforderlich. Durch die Bereitstellung von geeigneten Flächen und Maßnahmen im Steppachtal ca. 370 m östlich außerhalb des Plangebietes (Nutzungsextensivierung, Gewässerrenaturierung, Anlage von Feuchtwiesen, Strukturanreicherung, Gehölzentwicklung) kann eine vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreicht werden.

Anhang

A) Scopingprotokoll

Protokoll zum Scopingtermin

Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 2 BauGB

Stadt	Villingen Schwenningen Schwarzwald-Baar-Kreis
Projekt / Bauleitplan:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Oberer Steppach /Vorderer Eckweg Sondergebiet Möbelhaus XXXLutz
Ort / Datum:	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen 16. Februar 2009, 9 Uhr bis 11 Uhr
Teilnehmer:	s. Teilnehmerliste in Anlage 1

Zusammenfassung der Gesprächsergebnisse

Anlass des Scopingtermins ist die Abgrenzung des Umfangs und Detaillierungsgrades der auf den einzelnen Planungsebenen durchzuführenden Umweltprüfungen; dabei sollen inhaltliche Überschneidungen und Wiederholungen vermieden und Synergien genutzt werden.

Die Beteiligten prüfen anhand der vorliegenden Tabelle Betroffenheit und Erheblichkeit der durch das Planungsvorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre wertgebenden Merkmale, jeweils für die einzelnen Planungsebenen; Grundlage sind vorhandene Daten und Plangrundlagen sowie bereits vorliegende Gutachten (z.B. Verkehrsgutachten, Schalltechnische Untersuchungen, Bodengutachten).

Zusammenfassend wird festgestellt:

- erhebliche Umweltauswirkungen, die sich auf die raumordnerische Belange nachteilig auswirken könnten, sind nicht zu erwarten
- ergänzende Erhebungen und detaillierte Untersuchungen sind für die raumordnerische Umweltverträglichkeitsstudie nicht erforderlich
- für die Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungs- und der Bebauungsplanes sind ergänzende Erhebungen und Untersuchungen erforderlich: FFH-Vorprüfung, speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Übersichtsbegehung zu ausgewählten Artengruppen, Ergänzung des Bodengutachtens um Aussagen zur Versickerungsfähigkeit, Erarbeiten eines Entwässerungskonzepts für die privaten Grundstücksflächen
- Auf die Behandlung der in beiliegender Scopingtabelle (Anlage 2) als nicht relevant/nicht betroffen gekennzeichneten Bewertungskriterien kann in der Umweltprüfung und in den Umweltberichten verzichtet werden.
- Es wurden ferner Anregungen, Informationen und Hinweise zu einzelnen im Bebauungsplan festzusetzenden schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen diskutiert und als Planungsanforderungen aufgenommen: u.a. Verlegung Milanstraße, Dachbegrünung, Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Privatgrundstück

Weiteres Vorgehen:

- Bestandserfassung Arten und Biotope ab März/April 09, Übersichtsbegehungen, saP, FFH-Vorprüfung
- Erarbeiten eines Entwässerungskonzeptes in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds, ergänzende Betrachtung im Rahmen des Bodengutachtens
- Erarbeiten des Vorentwurfs des Bebauungsplans
- Erstellen des Umweltberichts nach den Vorgaben des BauGB (§ 2a und Anlage zum BauGB)
- Detaillierungsgrad und Inhalte orientieren sich an den in beiliegender Tabelle getroffenen Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan, das Raumordnungsverfahren, Kartierungen und weitere Planungen können parallel durchgeführt und Zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans voraussichtlich im September 2009 zusammengeführt werden

Kitzingen, den 27.02.2009



Gudrun Rentsch, Landschaftsarchitektin bdla
arc.grün landschaftsarchitekten
Wirth Rentsch Schöffner

Anlagen:

1. Teilnehmerliste
2. schutzgutbezogene Scopingtabelle, ergänzt 16.02.2009
3. Gliederung des Umweltberichts zum Raumordnungsverfahren
4. Übersichtskarte Lage im Raum, Schutzgebiete und Biotope
5. Zeitplan

Verteiler: Gesprächsteilnehmer, Firma Lutz/Neubert, Herr Dr. Christa

Stadt Villingen-Schwenningen – Vorbereitungsphase: Bebauungsplan „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“
Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung
16.02.09

Anlage zum Protokoll

Beurteilung der Bestandsituation Qualität, Empfindlichkeit, Vorbelastungen	Kriterien	Mögliche Auswirkungen des Vorhabens	Betroffenheit	Erheblichkeit ROV Bauleitpläne	Vorhandene Quellen, Gutachten	Weitere Untersuchungserfordernisse, Prüfbarkeit, Besonderheiten
<p>Schutzgut Tiere und Pflanzen Ziele aus übergeordneten Planungsvorgaben (LEP, RP, FNP): - z.T. Flächen zur Untersuchung von Eingriffswirkungen bzw. Suchfelder für die Bemessung des Kompensationsbedarfs (FNP)</p>						
<p>Bestand: Siedlungsbereich, intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, Verlauf eines Wiesengrabs Artrei: Vermutlich keine relevanten Vorkommen geschützter Arten im Gebiet (FNP); potenzieller Lebensraum für Insekten, Heuschrecken, Falter, Reptilien, Vögellarten des Offenlandes Keine Kenntnisse über besondere Vernetzungsfunktionen (LRA) Keine geschützten Biotop im Planungsgebiet oder in der näheren Umgebung Natura 2000 Nähe zu Vogelschutzgebiet Baar (u.a. Eisvogel, Kornwähe, Rohrwähe, Röttilian, Schwarzmilian, Wandenkäse, Wespenbussard, Grauwammer, Kleibitz, Wachtel); faktisches Vogelschutzgebiet; Gesamtfläche 31.000 ha Vorbelastungen durch angrenzendes Baugelbiet, intensive landwirtschaftl. Nutzung, Strukturarmut</p>	<p>Artenschutzfunktion</p>	<p>Verlust von Lebensräumen (Biotop / Nahrungshabitat), Störung</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Auskunft mit UNB, LRA (Fr. Wamer, Hr. Straub), Gebietskennner (biologie) FNP</p>	<p>FNP/B-Plan-Ebene: - FFH-Vorprüfung SPA Baar - Prüfung (s.a.P): relevante Artengruppen; Vögellarten des Offenlandes Biotoparten; Vögellarten; Heuschrecken (ggf. Tagfalter; Heuschrecken (ggf. Reptilien); Übersichtsbegehung, Potenzialabschätzung</p>
	<p>Biotopschutzfunktion</p>	<p>Verlust des Biotopotenzials durch Überbauung / Flächenversiegelung</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>mdl. Auskunft Stadt VS (Hr. Schott) FNP</p>	
	<p>Vernetzungsfunktion</p>	<p>Zerschneidung ökologisch zusammenhängender Flächen; Kontakt zu Nachbarbiotopen geht verloren</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<p>Schutzgut Boden Ziele aus übergeordneten Planungsvorgaben (LEP, RP, FNP) - Vermeidung von Erdmassenbewegungen und -austausch (FNP)</p>						
<p>Oberflächlich anstehender Muschelkalk, Fels ab ca. 3,5-5 m Tiefe Sandiger Lehm und Parabraunerden (Lehmböden) auf Mittlerem Muschelkalk im Osten, Unterer Muschelkalk im Westen Keine Geotope vorhanden Keine selteneren Böden vorhanden (FNP) Gebiet am Rande der landwirtschaftlichen Vorrangflur (LP)</p>	<p>Lebensgrundlage / Bestandteil des Naturhaushaltes, Abbau-, Ausgleichs-, Aufbaumedium</p>	<p>Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung / Versiegelung / Auf- und Abtrag; Verdichtung</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>FNP Bodengutachten Umwelt-Informationssystem</p>	<p>Hinweis aus Bodengutachten: Minimierung des Felsabtrags, Begrenzung der Ertiefung, abgestimmte Geländemodellierung</p>
	<p>Filter-/Pufferfunktion des Bodens</p>	<p>Stoffliche Einträge</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>FNP</p>	<p>B-Plan-Ebene: Verteilung des Bodengutachtens bzgl. der Durchlässigkeit des Bodens</p>
	<p>Rotstoffsagerstätte</p>	<p>Überbauung / Verbrauch von Rotstoffsagerstätten</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>FNP</p>	
	<p>Standort für wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen</p>	<p>Verlust der Ertragsfähigkeit / Fruchtbarkeit durch Versiegelung, Überbauung</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>FNP</p>	

arc.grün landschaftsarchitekten

Stadt Villingen-Schwenningen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“
Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauflagenprüfung nach § 2 (4) Satz 2 BauGB bzw. der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung
16.02.09

Beurteilung der Bestandssituation Qualität, Empfindlichkeit, Vorbelastungen	Kriterien	Mögliche Auswirkungen des Vorhabens	Betroffenheit	ROV Bauleitpläne	Erheblichkeit	Vorhandene Quellen, Gutachten	Weitere Untersuchungserfordernisse, Prüfbedarf, Besonderheiten
Schutzgut Wasser							
Ziele aus übergeordneten Planungsvorgaben (LEP, RP, FNP): - versickerungsförderliche Oberflächengestaltung, Begrenzung der Steilplatzzahl (FNP) Besondere Bedeutung der Schutzfunktion der Grundwasserberdeckung der schutzwürdigen GW-Vorkommen des Muschelkalk auf der Baar (NRS) Schlecht wasserundurchlässige Böden in geneigtem Gelände Festgestein – mäßige Grundwasser-Ergiebigkeit Keine besonderen Schutzfunktionen (FNP) Schichtwasser bei Hanganschnitt zu erwarten, jedoch kein durchgängiger GW-Horizont Kein Wasserschutzgebiet betroffen	Grundwasser-Dargebot Grundwasserspiegel Grundwasser-Neubildungsrate Schutzfunktion der Deckschichten	Verringerung Absenkung / Anstieg Verringerung durch Versiegelung / Überbauung erhöhter Oberflächenabfluss Verringerung durch Abgrabungen Stoffeinträge	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Naturraumsteckbrief (NRS) FNP Bodengutachten	Hinweis lt. Bodengutachten: - Hangdrainage erforderlich Planungsanforderungen B-Plan-Ebene: - Entwässerung im Trennsystem - Versickerung von Niederschlagswasser möglichst auf dem Baugrundstück - Wasserrückhaltung durch Dachbegrenzung, Steilplätze teilweise (gespülte) Abwassergebühren - bestehenden Entwässerungsgräben am Hangfuß wieder herstellen - Ableitung von Schmutzwasser in Hauptsammeler Ergänzende Untersuchung: - Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds in Bodengutachten - Erarbeiten eines Entwässerungskonzeptes
Schutzgut Klima / Luft							
Ziele aus übergeordneten Planungsvorgaben (LEP, RP, FNP): - Emissionsbegrenzung zur Vermeidung von Inversionen, Solartechnik aufhalten Relativ geringe Niederschläge (700 mm); niedrige Wintertemperaturen – deutlich kontinental geprägt Gebiet häufiger Nebelbänke Klimatische Austauschbahnen / Talleit-/ Klimaleitbahn, keine alleinige Frischluftversorgungsfunktion für Innenstadt; wichtige Leitbahnen im Talraum östlich außerhalb des Plangebietes Klimatische Ausgleichsfunktionen aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehr der B 30 und Barrierewirkungen erheblich eingeschränkt	Frischluftproduktion Kaltluftproduktion, -abfluss Lufthygiene	Verlust von Frischluftproduktionsflächen (Wald-/Geländebestände) Verlust von Kaltluftstehungsflächen Unterbrechung des Kaltluftabflusses durch Baukörper Aufheizung der Parkplatz- und Dachflächen Schadstoffemissionen (Verkehr)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Naturraumsteckbrief FNP	Keine weiteren Erhebungen Planungsanforderungen B-Plan-Ebene: Dachbegrenzung, Durchgrünung der Steilplatzbereiche

arc. grün landschaftsarchitekten

Stadt Villingen-Schwenningen – Vortrabbezogener Bebauungsplan „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“
 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 2 BauGB bzw. der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung
 16.02.09

Beurteilung der Bestandssituation Qualität, Empfindlichkeit, Vorbelastungen	Kriterien	Mögliche Auswirkungen des Vorhabens	Betroffenheit	Erheblichkeit ROV Bauleitpläne	Vorhandene Quellen, Gutachten	Weitere Untersuchungserfordernisse, Prüfbedarf, Besondere Themen	
Schutzgut Landschaft: Ziele aus übergeordneten Planungsvorgaben (LEP, RP, FNP): - Erhaltung und Verbesserung des Erholungswertes der Landschaft (RP) - landschaftliche Einbindung der B 33, Gestaltungsauflagen; Kompensation; Abstandsgrün entlang der B 33 Gebiet mit Regenerationsfunktion, Erholungsfunktion deutlich eingeschränkt Empfindliche Sichtbeziehungen (FNP) Keine regionalen / naturraumtypischen Besonderheiten (FNP) Keine Schutzgebiete betroffen Schutzgut Kultur- und Sachgüter Ziele aus übergeordneten Planungsvorgaben (LEP, RP, FNP)	Eigenart der Landschaft, landschaftliche Einbindung Empfindliche Sichtbeziehungen Erholungsfunktion	Veränderung Siedlungsrand, Landschaftsbild Zerschneidung / Unterbrechung durch Baukörper Verlust einer Naherholungs-, Spazierfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	FNP	Planungsanforderungen BBA-Ebene: - Eingrönung zum Landschaftsraum; erkennbarer Ortsrand - Böschungsbepflanzung - Im Umweltbericht zum B-Plan werden Variantenprüfung zur Gebaudestellung	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			RP Freiburg, SG Denkmalschutz FNP
			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt Keine Baudenkmale vorhanden Prägende Baumbestände entlang der B 33 Keine landwirtschaftlichen Vorrangflächen betroffen Wechselwirkungen	Bodendenkmale Baudenkmale Kulturlandschaft	Verlust durch Abgrabung / Überbauung Beschädigung / Zerstörung Verlust wichtiger / prägender Elemente der Kulturlandschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Sonstige Angaben (Schutzgüterübergreifend) Ziele aus übergeordneten Planungsvorgaben (LEP, RP, FNP): - Weiterentwicklung der Freiraumstruktur der Region, so dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt geschont werden und ausreichend große Gebiete insbesondere für den Artenschutz (...) erhalten bleiben - Orientierung der künftigen Siedlungsentwicklung an folgenden Grundsätzen, um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten: Ausnutzung vorhandener Baulücken (...), Anbindung neuer Baulücken an vorhandene Ortslagen (...), bessere Nutzung der gewerblichen Entwicklungsflächen durch mehrgeschossigen Gewerbe- und Industriebau - Mögliche Ausgleichsflächen, Gewässerentwicklung im Stadtbezirk Villingen, verbindliche Zuordnung zum Bebauungsplan durch Zuordnungsfestsetzung, Vermeidung der Inanspruchnahme hochwertiger Ackerböden für Ausgleichsflächen, Berücksichtigung der Pflegebereitschaft von Grünflächen (z.B. Mägenrasen), betriebsintensive Maßnahmen - Weitere Maßnahmenflächen aus dem kommunalen Ausgleichsflächenkonzept: Spitzwiese, An der Rotwäler Straße, Steppachtal, Wieselsberg (Westhang); Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit Öffnung in den nordöstlich gelegenen freien Landschaftsraum (FNP)	Naherholung / Landschaftsbild / Klima Landschaftsbild / Boden / Klima Boden / Klima	zwischen Schutzgut Mensch / sonstigen Schutzgütern Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mögl. kumulative Wirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FNP		

arc. grün landschaftsarchitekten

Stadt Villingen-Schwenningen – Vortabenbezogener Bebauungsplan „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“
Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 2 BauGB bzw. der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung
16.02.09

Anlage zum Protokoll

Die nicht gekennzeichneten Bewertungskriterien werden als nicht relevant beurteilt und in Umweltprüfung und Umweltbericht nicht behandelt.

Die im Rahmen des Scopingtermins von den beteiligten Vertretern der Fachbehörden und der Stadtverwaltung vorgebrachten Informationen und Anregungen wurden ergänzend in die Tabelle aufgenommen.

Kitzingen, den 16.02.2009

Gudrun Rentsch, Landschaftsarchitektin bdlb

arc.grün landschaftsarchitekten
Wirth Rentsch Schäffner

arc.grün landschaftsarchitekten

B) Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

innerhalb des Geltungsbereichs

Eingriffs/Ausgleichsbilanz gem. § 1a BauGB, §§ 14, 18 BNatSchG									
I. Biotischer Teil (Schutzgüter: Arten, Biotope)									
Flächenkategorie	Punkte (0->100)	D i a g n o s e				P r o g n o s e			
		Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹⁾	Begründung	Punkte	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹⁾	Begründung	Punkte
Ist - Zustand : Baugebiet und Ausgleichsflächen									
Soll/End - Zustand : Baugebiet u. Ausgleichsflächen									
1. Grünland - nicht 32 NatSchG BW									
1.1 Mähweide, Fettwiese (Silage- oder Weidenutzung)	40								0,0
1.2 Heuwiese (früh genutzt)	50	1,71	10%	artenreiche, magere Mähwiese	94,1				0,0
1.3 Feuchtwiese	60				0,0				0,0
1.4 Hochstaudenflur	60				0,0				0,0
1.5 Magerwiese/weide	70				0,0				0,0
2. Acker									
2.1 Konventionell	30				0,0				0,0
2.2 Ökologischer Landbau	50				0,0				0,0
3. Wald - nicht 32 NatSchG BW									
3.1 Monokultur	40				0,0				0,0
3.2 Mischwald	60				0,0				0,0
3.3 Naturmaher Wald (mit Naturverjüngung)	70				0,0				0,0
3.4 Wald mit bes. Funktion (Erholung etc.)	80				0,0				0,0
3.5 Waldschutzgebiete	90				0,0				0,0

Flächenkategorie	Punkte (0->100)	Diagnose			Prognose		
		Ist - Zustand : Baugebiet und Ausgleichsflächen	Soll/End - Zustand : Baugebiet u. Ausgleichsflächen	Punkte	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹⁾	Begründung
4. Gewässer - nicht 32 NatSchG/BW (mit Gehölz- und Staudensaum, zuzügl. 5 m Randstreifen)							
4.1 Fileßgew. naturfern ° (Normprofil, begradigt etc.)	40						0,0
4.2 Fileßgew. überformt ° (Uferverbau, tw.begradigt etc.)	50						0,0
4.3 Fileßgew. naturnah ° (Ufer/Sohle weitg. natürlich)	70						0,0
° Beurteilungskriterien: Linienführung, Profil, Sohrelieferung, Gehölze (Arten, Aufbau, Deckungsgrad), Dynamik (Uferanbrüche, Auf/Anlandungen)							
4.4 Stillgew. naturfern °	40						0,0
4.5 Stillgew. überformt °	50						0,0
4.6 Stillgew. naturnah °	70						0,0
° Beurteilungskriterien: Verlandungszone (Zonierung, Vegetation), Uferlinie, Relief, Nutzung (Fischerei, Sport, Erholung)							
5. Gehölze - nicht 32 NatSchG/BW							
5.1 Streuobstwiesen	80						0,0
5.2 Feldgehölz (mit Krautsaum, zuzügl. 5 m Randstreifen)	70						0,0
5.3 Hecke (mit Krautsaum, zuzügl. 5 m Randstreifen)	70						0,0
5.4 Baumreihe/gruppe (geschlossen, nicht straßenbgl.)	70						0,0
	Punkte (je Baum)	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹⁾	Begründung	Punkte	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹⁾
5.6 Einzelbaum (landschaftspräg. Altbäume)	5						0,0

Flächenkategorie	Punkte (0->100)	Diagnose				Prognose			
		Ist - Zustand : Baugebiet und Ausgleichsflächen				Soll/End - Zustand : Baugebiet u. Ausgleichsflächen			
	Punkte (je ha)	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹⁾	Begründung	Punkte	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹⁾	Begründung	Punkte
6. 32 - Biotope									
6.1 Wertstufe 2	80				0,0				0,0
6.2 Wertstufe 3	85				0,0				0,0
6.3 Wertstufe 4	90				0,0				0,0
6.4 Wertstufe 5	95				0,0				0,0
6.5 Wertstufe 6	100				0,0				0,0
° nach LfU-Skala und Kartierergebnis (s. Kartieranleitung LfU Karlsruhe 1998 S. 169)									
7. Verkehrsflächen (inner/außerorts)									
7.1 Versiegelt	0	0,99			0,0	0,91			0,0
7.2 Wassergebunden	10				0,0				0,0
7.3 Wasserdurchlässig	20				0,0				0,0
7.4 Straßenbegleitgrün (mind. 30% Gehölzanteil)	30	0,16		Bestand entlang B33	4,8	0,74		Bestand B33, Wieselbergstraße und Pflanzgebote Vorderer Eckweg (private Grundstücksfläche)	22,2
7.5 Baumreihe (geschlossen, entlang Straße)	40				0,0				0,0
	Punkte (je Baum)	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹⁾	Begründung	Punkte	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹⁾	Begründung	Punkte
7.6 Einzelbäume 1. O	0,4	24		Bestand entlang B33	9,6	24		Bestand (Pflanzbindung)	9,6
7.7 Einzelbäume 2. O	0,2				0,0				0,0

Flächenkategorie	Punkte (0->100)	Diagnose			Prognose				
		Ist - Zustand : Baugebiet und Ausgleichsflächen			Soll/End - Zustand : Baugebiet u. Ausgleichsflächen				
	Punkte (je ha)	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte
8. Siedlungsflächen									
8.1 Rasen/Sportflächen	20				0,0				0,0
8.2 Öffentliche Grünanlage (intensiv gepflegt/genutzt)	25				0,0				0,0
8.3 Öffentliche Grünanlage (naturnah)	45	0,30	10%	Graben / Versickerungsmulde, artenreicher Hochstaudensaum	14,9				0,0
8.4 Park (geprägt durch Altbäume)	70				0,0				0,0
	Punkte (je Baum)	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte	Anzahl (Bäume) ³	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte
8.5 Einzelbäume 1. O	0,6				0,0	39	-30%	Pflanzgebote	16,4
8.6 Einzelbäume 2. O	0,3	23		lt. Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne	6,9				0,0
	GRZ	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte
Bewertung nach der Formel : 40 x (1 - GRZ)									
8.7 Vorhand. Bebauung ² (ohne Verkehrsflächen)	0,8	3,04			24,3				-
8.8 Geplante Bebauung ² (ohne Verkehrsflächen) = Nettobauland	0,8				-	4,55			36,4
		Fläche (in ha)			Punkte	Fläche (in ha)			Punkte
Bilanz:		6,20			154,5	6,20			84,6
					Ausgleich - Defizit - Überschuss: -69,9				

- Fußnoten:
- ¹ Besondere Ausprägung (artenreich/arm, junger/alter Bestand etc.) und Wertminderungen/steigerungen
- Zu /Abschläge nur mit Begründung !
 - ² Dach- und Fassadenbegrünung, Trockenmauern u.a. Maßnahmen zur ökologischen Ausgestaltung von Siedlungsgebieten können nur dann als Zuschläge oder Sonderpunkte berücksichtigt werden, wenn ihre Verwirklichung in einer bestimmten Größenordnung verbindlich gesichert ist. Dies wäre unter III. näher auszuführen !
 - ³ In der Bilanz aufgeführt sind die mindestens erforderlichen Baumpflanzungen nach der textlichen Festsetzung 4.1 innerhalb des Sondergebiets (Entwurf Bauflächen gesamt 4,55 ha: 800 m²=57 Stück auf privaten Grundstücksflächen, davon innerhalb des SO 3,32 ha:800 m²=42 Stück). Nicht angerechnet werden zunächst nach Festsetzung 4.3 die je nach Anzahl der Stellplätze erforderlichen Baumpflanzungen (Bäume 2. Ordnung), die im Bebauungsplan nur als Hinweise dargestellt sind, da die Lage und damit die Anzahl der Stellplätze nicht bindend und damit auch die Anzahl der Bäume nicht fixiert ist.

Die die Ausgleichsmaßnahme betreffenden Flächen sind grau hinterlegt. Die Maßnahmenfläche mit einer Flächengröße von 1,09 ha weist im Ausgangszustand 43,8 Biotoppunkte auf. Nach Durchführung der Maßnahme können 107,5 Biotoppunkte nachgewiesen werden. Dies entspricht einer Aufwertung von +63,7 Biotoppunkten. Das in der Bilanz des Geltungsbereichs entstehende Defizit wird damit auf externen Flächen nachgewiesen.

- Hinweise:
1. Zeitliche Diskrepanzen zwischen Erschließung/Bebauung und Kompensation (i.d.R. 20-30 Jahre Entwicklung) sind mit einem Abschlag >= 10% bei der Prognose-Bewertung von Ausgleichflächen zu berücksichtigen !
 2. Gehölzpflanzungen können nur dann als Kompensation (Ausgleichs/Ersatzmaßnahme) gelten, wenn sie heimisch und standortgerecht sind. Für Obstbaumpflanzungen sind Hochstämme und vorrangig alte Sorten (s. Wartenberg-Sortiment) zu verwenden.
 3. § 24a - Biotop (Ziff. 6.1 - 6.5) können nicht prognostiziert, sondern lediglich durch eine Fortschreibung der § 24a-Kartierung festgestellt werden. Entsprechendes gilt für Waldschutzgebiete (Ziff. 3.5), landschaftsprägende Einzelbäume (Ziff. 5.6) und Parks (Ziff. 8.4) . Diese u.a., nicht vorhersehbare Wertsteigerungen auf Ausgleichflächen können nur berücksichtigt werden, wenn die vorausschauende Eingriffs/Ausgleichsbilanz um eine Evaluierung des betreffenden Baugebiets wie seiner Kompensation ergänzt wird. Dies stünde wohl i.Z.m. der Einführung eines Ökokontos !
 4. Über das Plangebiet hinausreichende Beeinträchtigungen bleiben ebenso unberücksichtigt wie störende Einflüsse auf die Entwicklung der Ausgleichflächen.
 5. Bei diesem vereinfachten Bewertungsmodell mussten eine Vielzahl naturschutzfachlicher Aspekte außer Acht bleiben! Demgemäß sollte dieses Modell nicht auf Baugebiete > 10 ha angewandt werden. Die Bewertungszahlen sollen einen Vergleich ermöglichen, sind also nur im Verhältnis zueinander sinnvoll zu betrachten.
 6. Bestandsaufnahmen richten sich nach dem Datenschlüssel der Naturschutzverwaltung B.-W. (2. Auflage 03/1998, LfU Karlsruhe) und nach der Kartieranleitung für § 24 a - Biotop (4. Auflage 03/1998, LfU Karlsruhe).

Eingriffs/Ausgleichsbilanz gem. § 1a BauGB, §§ 14, 18 BNatSchG

II. Abiotischer Teil (Schutzgüter: Boden, Wasser, Luft, Klima)

-> Bonuspunkte für vorbildliche, aber nicht gesetzlich vorgeschriebene Umweltstandards !

<u>Kategorie</u>	<u>Bewertungsmaßstab</u>	<u>Fläche (in ha)</u>	<u>Bonus (Punkte)</u>
1. Wasserwirtschaft			
1.1 <u>Trennsystem</u> (Nettobauland) - i.V.m. offener, naturnaher Wasserabführung	5 Punkte x GRZ (0,8 s.o.) x Nettobauland in ha		0,0
1.2 <u>Trennsystem</u> (Verkehrsflächen) - i.V.m. offener, naturnaher Wasserabführung	5 Punkte x Verkehrsflächen in ha		0,0
1.3 Versickerung (Nettobauland)	5 Punkte x GRZ (0,8 s.o.) x Nettobauland in ha		0,0
1.4 Versickerung (Verkehrsflächen) ²	5 Punkte x Verkehrsflächen in ha	0,94	4,7
1.5 Zisternen	5 Punkte x GRZ (0,8 s.o.) x Nettobauland in ha		0,0
1.6 Dachbegrünung ¹	5 Punkte x Dachfläche in ha	0,9	4,5
<u>Kategorie</u>	<u>Bewertungsmaßstab</u>	<u>WE</u>	<u>Bonus (Punkte)</u>
2. Bauweise			
2.1 Verdichtung > 30 WE/ha	5 Punkte x Nettobauland in ha		0,0
2.2 Verdichtung > 40 WE/ha	10 Punkte x Nettobauland in ha		0,0
2.3 Verdichtung > 50 WE/ha	15 Punkte x Nettobauland in ha		0,0
		Summe:	9,2

III. Gesamtbilanz und verbal-argumentative Ausführungen

(Landschaftsbild, Erläuterungen zu I. und II.)

¹ Stellplätze lt. Festsetzung 4.3

² anrechenbare Dachfläche des geplanten Wohnkaufhauses ca. 9.000 m² lt. Festsetzung 4.9
(Dachfläche gesamt ca. 10.700 m²; abzügl. Kuppel, sonst. Dachaufbauten)

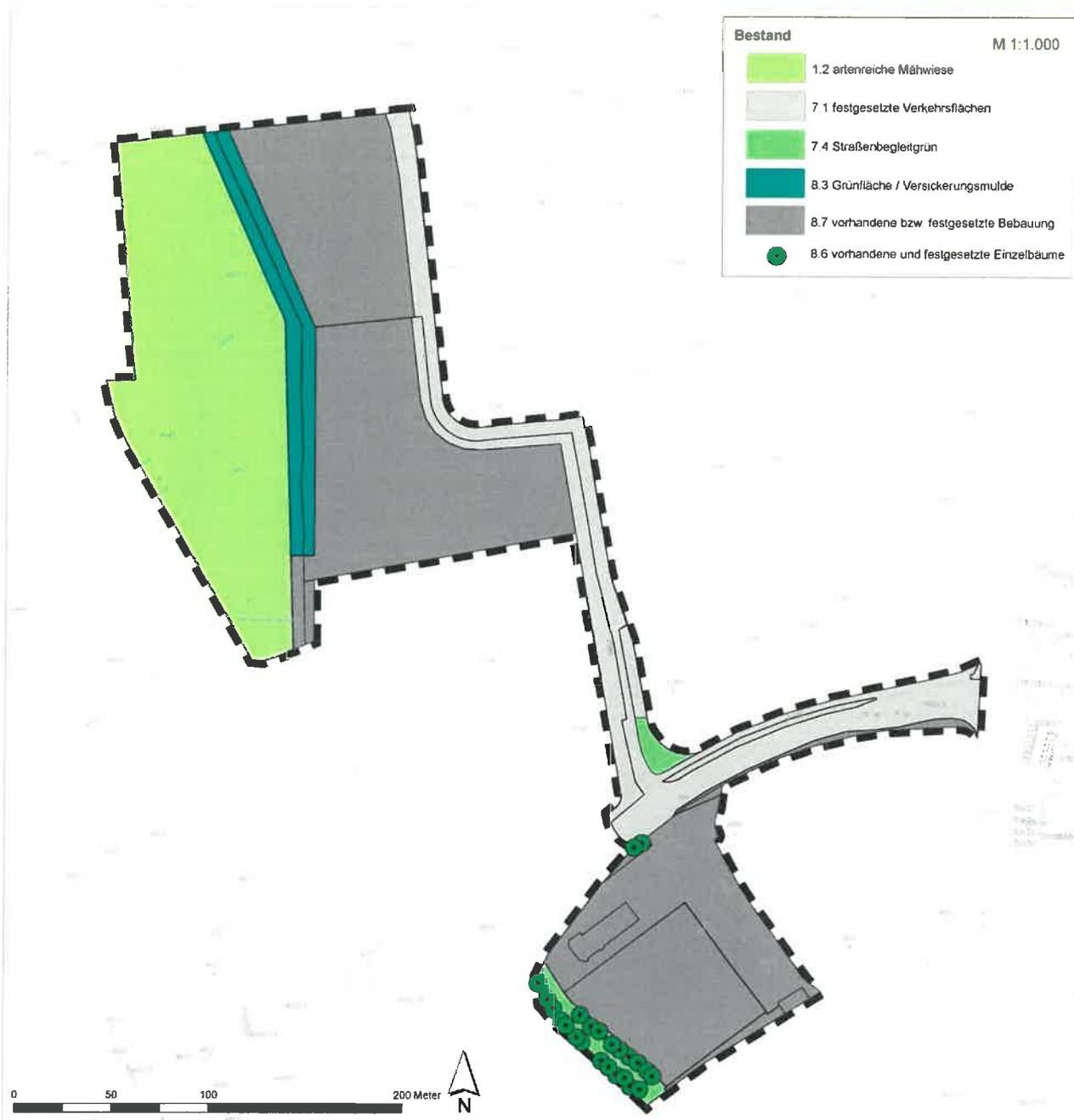
<u>Ergebnis nach I:</u> -69,9	<u>Ergebnis nach II:</u> 9,2	<u>Bilanz :</u> -60,7
-------------------------------	------------------------------	------------------------------

Flächenkategorie	Punkte (0->100)	Ist - Zustand : Baugebiet und Ausgleichsflächen			Prognose		
		Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung
4. Gewässer - nicht 32 NatSchG BW (mit Gehölz- und Staudensaum, zuzügl. 5 m Randstreifen)							
4.1 Fließgew. naturferm ° (Normprofil, begradigt etc.)	40						0,0
4.2 Fließgew. überformt ° (Uferverbau, tw begradigt etc.)	50	0,02				Renaturierung des begradigten Bachlaufs, Anlage von Uferstreifen	0,0
4.3 Fließgew. naturnah ° (Ufer/Sohle weitg. natürlich)	70				0,02		1,4
° Beurteilungskriterien: Linienführung, Profil, Sohrlieferung, Gehölze (Arten, Aufbau, Deckungsgrad), Dynamik (Uferabbrüche, Auf/Anlandungen)							
4.4 Stillgew. naturferm °	40						0,0
4.5 Stillgew. überformt °	50						0,0
4.6 Stillgew. naturnah °	70						0,0
° Beurteilungskriterien: Verlandungszone (Zonierung, Vegetation), Uferlinie, Relief, Nutzung (Fischerei, Sport, Erholung)							
5. Gehölze - nicht 32 NatSchG BW							
5.1 Streuobstwiesen	80						0,0
5.2 Feldgehölz (mit Krautsaum, zuzügl. 5 m Randstreifen)	70				0,02	Standort innerhalb der Sukzessionsflächen	1,4
5.3 Hecke (mit Krautsaum, zuzügl. 5 m Randstreifen)	70						0,0
5.4 Baumreihe/gruppe (geschlossen, nicht straßenbgl.)	70						0,0
	Punkte (je Baum)	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Punkte
5.6 Einzelbaum (landschaftspräg. Altbäume)	5				15	Neupflanzung von gewässer- begleitenden Bäumen (z.B. Erlen, Eschen, Weiden)	52,5

Flächenkategorie	Punkte (0->100)	Diagnose				Prognose			
		Ist - Zustand : Baugebiet und Ausgleichsflächen				Soll/End - Zustand : Baugebiet u. Ausgleichsflächen			
	Punkte (je ha)	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte
6. 32 - Biotope									
6.1 Wertstufe 2	80				0,0				0,0
6.2 Wertstufe 3	85				0,0				0,0
6.3 Wertstufe 4	90				0,0				0,0
6.4 Wertstufe 5	95				0,0				0,0
6.5 Wertstufe 6	100				0,0				0,0
° nach LfU-Skala und Kartierergebnis, (s. Kartieranleitung LfU Karlsruhe 1998 S. 169)									
7. Verkehrsflächen (inner/außerorts)									
7.1 Versegelt	0				0,0				0,0
7.2 Wassergebunden	10				0,0				0,0
7.3 Wasserdurchlässig	20				0,0				0,0
7.4 Straßenbegleitgrün (mind. 30% Gehölzanteil)	30				0,0				0,0
7.5 Baumreihe (geschlossen, entlang Straße)	40				0,0				0,0
	Punkte (je Baum)	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte
7.6 Einzelbäume 1. O	0,4				0,0				0,0
7.7 Einzelbäume 2. O	0,2				0,0				0,0

Flächenkategorie	Punkte (0->100)	D i a g n o s e				P r o g n o s e			
		Ist - Zustand : Baugebiet und Ausgleichsflächen		Soll/End - Zustand : Baugebiet u. Ausgleichsflächen		Ist - Zustand : Baugebiet und Ausgleichsflächen		Soll/End - Zustand : Baugebiet u. Ausgleichsflächen	
	Punkte (je ha)	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte
8. Siedlungsflächen									
8.1 Rasen/Sportflächen	20				0,0				0,0
8.2 Öffentliche Grünanlage (intensiv gepflegt/genutzt)	25				0,0				0,0
8.3 Öffentliche Grünanlage (naturnah)	45				0,0				0,0
8.4 Park (geprägt durch Altbäume)	70				0,0				0,0
	Punkte (je Baum)	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte	Anzahl (Bäume) ³	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte
8.5 Einzelbäume 1. O	0,6				0,0				0,0
8.6 Einzelbäume 2. O	0,3				0,0				0,0
	GRZ	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 30%) ¹	Begründung	Punkte
Bewertung nach der Formel : $40 \times (1 - GRZ)$									
8.7 Vorhand. Bebauung ² (ohne Verkehrsflächen)	0,8				0,0				
8.8 Geplante Bebauung ² (ohne Verkehrsflächen) = Nettobauland	0,8				-				0,0
		Fläche (in ha)			Punkte	Fläche (in ha)			Punkte
		1,09			43,8	1,09			107,5
	Bilanz:							Ausgleich - Defizit - Überschuss :	63,7

Karte Diagnose – Bestand (unmaßstäblich verkleinert)



Karte Prognose – Planungsvorhaben (unmaßstäblich verkleinert)

