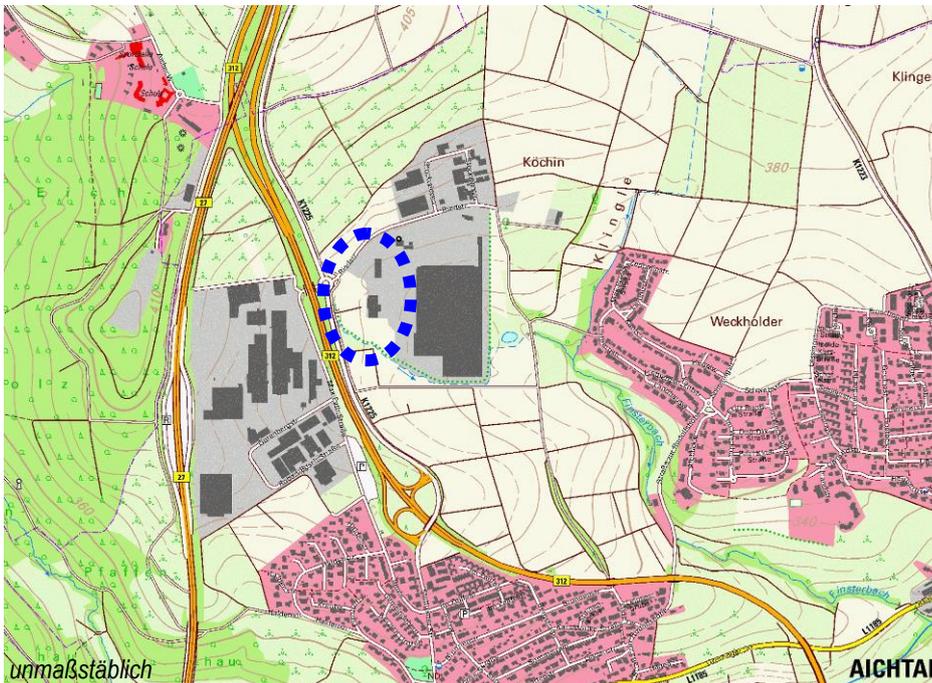


Landkreis Esslingen  
Stadt Aichtal  
Gemarkung Aich

# Begründung und Umweltbericht VORABZUG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## „Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“



gefertigt:

Nürtingen, 12.08.2021/09.11.2021

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger  
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

anerkannt:

Aichtal,

Sebastian Kurz  
Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>3</b>
1.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
2.	Ziele der Planung .....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes .....	3
4.	Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
4.1	Regionalplan .....	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
4.3	Bestehender Bebauungsplan .....	5
4.4	Schutzgebiete .....	6
<b>B</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>7</b>
1.	Plankonzeption.....	7
2.	Begründung der Festsetzungen .....	8
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
2.2	Örtliche Bauvorschriften .....	10
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	10
3.1	Verkehrerschließung .....	10
3.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	10
3.3	Ver- und Entsorgung .....	11
3.4	Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr.....	11
<b>C</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>12</b>
1.	Umweltbericht .....	12
2.	Artenschutz .....	14

### Anlagen:

- Auswirkungenanalyse zum geplanten Abriss und Neubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters in Aichtal, GMA vom 22.05.2020
- Umweltbericht, StadtLandFluss vom 09.11.2021
- SaP (*liegt noch nicht vor*)

## A Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der bestehende ALDI-Markt im Gewerbegebiet Riedwiesen soll modernisiert werden. In diesem Zusammenhang ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche geplant. Die Modernisierung und Erweiterung soll durch den Abbruch des bestehenden Marktes und einen Neubau erfolgen.

Eine Auswirkungsanalyse zum geplanten Abriss und Neubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters kommt zu dem Ergebnis, dass der bisherige Markt mit dem benachbarten dm-Markt einen wichtigen Versorgungsstandort in Aichtal darstellt. Die Stadt Aichtal weist derzeit eine deutliche Unterversorgung im Lebensmittelbereich auf. Durch die Modernisierung und den Neubau übernimmt der Markt weiterhin eine sehr wichtige Funktion zur Verbesserung der Grundversorgung der Stadt Aichtal. Alternativstandorte sind nicht realisierbar.

Das geplante Vorhaben überschreitet mit seiner projektierten Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> die Grenze zur Großflächigkeit und kann daher mit der Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes als Gewerbegebiet nicht umgesetzt werden. Für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist die Festsetzung eines Sondergebietes nach §11 BauNVO erforderlich. Daher muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

Durch die Planung entsteht ein Verstoß gegen das Integrationsgebot und das Agglomerationsverbot. Daher wird parallel ein Antrag auf Zielabweichung gestellt.

### 2. Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und somit zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung für alle drei Ortsteile der Stadt Aichtal am bisherigen Standort in der Riedstraße geschaffen werden.

Durch Anpassung der verschiedenen Bauflächen innerhalb des Betriebsgeländes sollen bessere verkehrliche Abläufe innerhalb des Logistikbereiches der Firma Aldi ermöglicht und die Flächen flexibler und besser baulich nutzbar gemacht werden.

### 3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aich im Gewerbegebiet „Riedwiesen“ und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Riedstraße
- Im Osten durch das Logistikzentrum der Firma Aldi,

- im Süden und Westen durch den Finsterbach.  
Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha.

#### 4. Verfahren nach §13a BauGB

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, durch die Neuordnung und bessere bauliche Nutzung von Bauflächen im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Riedwiesen“.

Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit 0,6 festgesetzt und liegt damit bei ca. 1,5 ha. Damit ist die Flächenvoraussetzung eingehalten.

Es liegt kein UVP-pflichtiges Vorhaben vor, da es sich um ein Vorhaben in einem bestehenden Bebauungsplan handelt. Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen. Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG sind nicht zu befürchten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Außerdem entfällt die förmliche Ausgleichspflicht. Die Umweltbelange werden dennoch im Rahmen eines Umweltberichtes abgearbeitet.

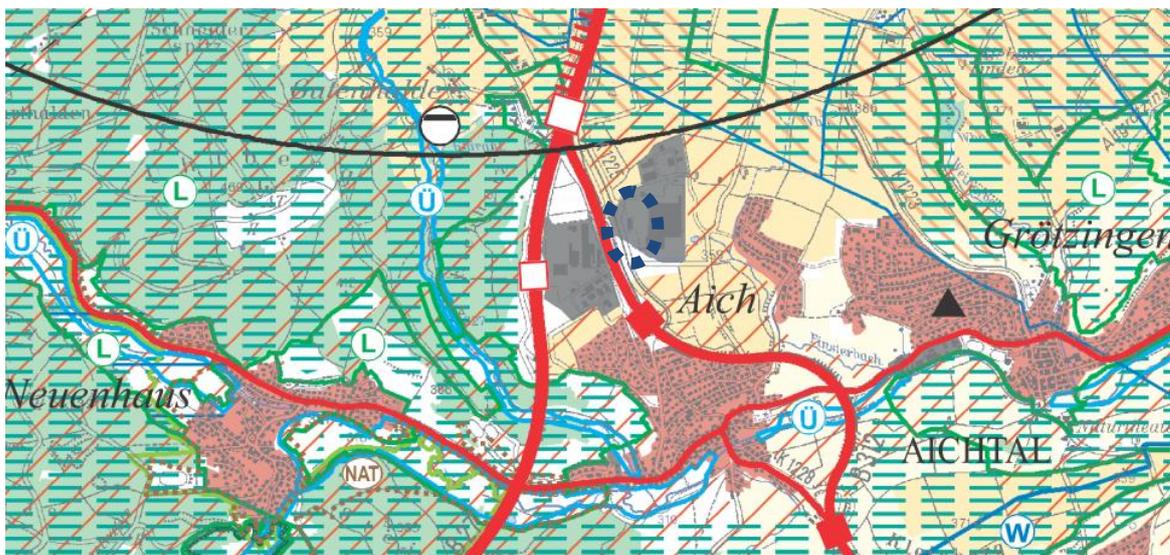
#### 5. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

##### 5.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Die Raumnutzungskarte des Regionalplan für die Region Stuttgart stellt den Planbereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dar.

Bezüglich der Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel sind verschiedene Ziele und Grundsätze des Regionalplanes betroffen.

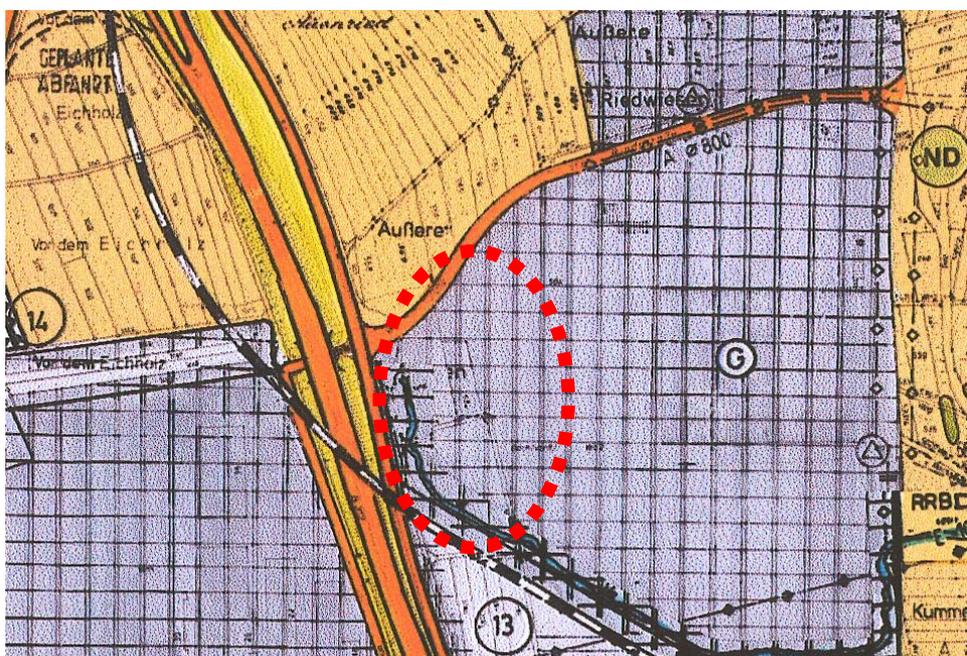
Zu prüfen sind nach der Auswirkungsanalyse von GMA insbesondere die Fragen des Integrationsgebotes nach Landesentwicklungsplan und des Agglomerationsverbotes nach Regionalplan. Hier ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2020 (unmaßstäblich)

## 5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aichtal ist der Planbereich bislang vollständig als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei Verfahren nach §13a BauGB ist der Flächennutzungsplan nach §13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aichtal (unmaßstäblich)

## 5.3 Bestehender Bebauungsplan

Für den Planbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedwiesen“, rechtskräftig seit 23.12.1974 und dessen 1. – 4. Änderung. Für zeichnerische Festsetzungen sind die Urfassung, sowie die 1. und 4. Änderung relevant. Für textliche Festsetzungen ist die Urfassung, sowie die 1. und 3. Änderung maßgebend.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedwiesen“ 4. Änderung mit Darstellung des Änderungsbereiches (unmaßstäblich)

#### 5.4 Schutzgebiete

Fachgesetzlich festgelegte Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

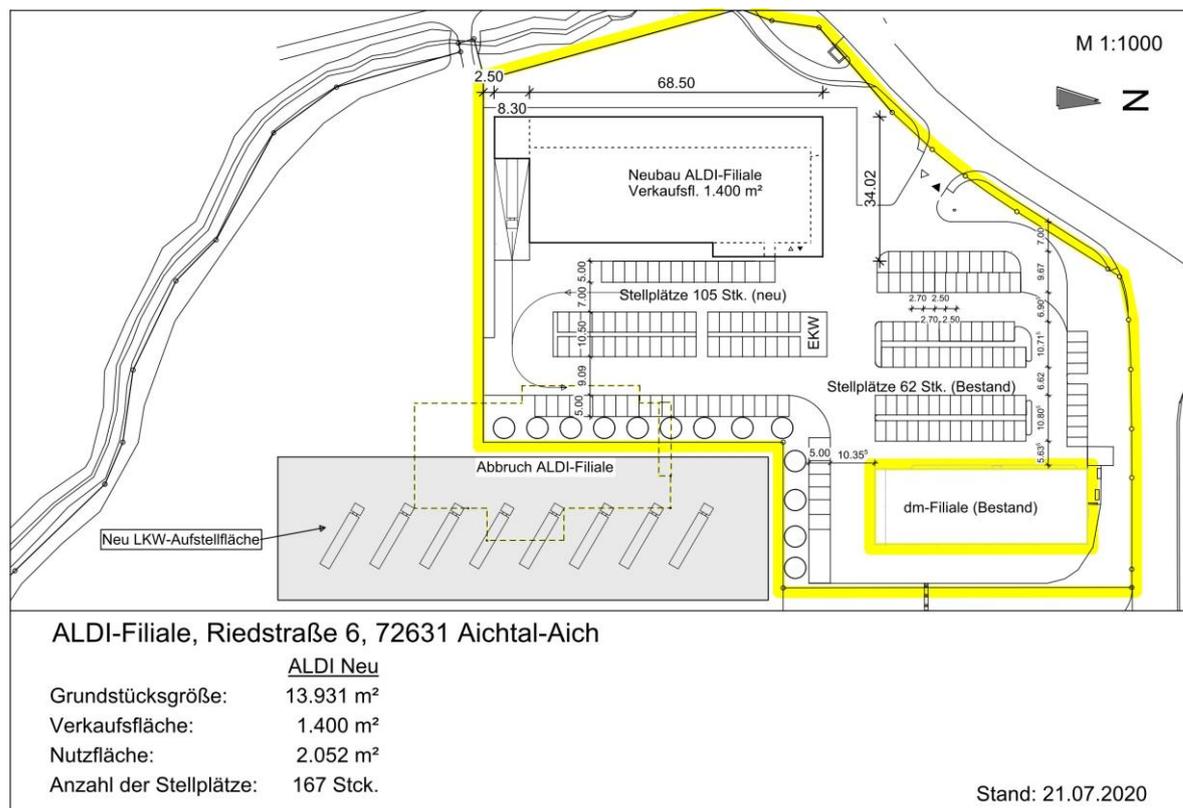
## B Planinhalt

### 1. Plankonzeption

Die Plankonzeption geht davon aus, dass die bisherige Aldi-Filiale am östlichen Planbereich abgebrochen und ein Neubau am westlichen Gebietsrand erstellt wird. Der bisherige dm-Markt im nordöstlichen Planbereich soll unverändert erhalten bleiben. Die Stellplätze für die beiden Märkte werden neu geordnet.

Durch die Verschiebung der Aldi-Filiale kann eine neue Fläche im Logistik-Bereich entstehen, die als LKW-Aufstellfläche genutzt werden soll. Die bisherige Grünzone zwischen dem Einzelhandels- und dem Logistikbereich soll zur Ermöglichung einer flexibleren Bebauung und Nutzung entfallen. Im südlichen Bereich verbleibt eine Reservefläche für weitere bauliche Entwicklungen des Logistik-Bereiches.

Die Zufahrt zum Einzelhandelsbereich kann unverändert beibehalten werden. Damit ist auch weiterhin die zwingend notwendige Trennung zwischen der Zufahrt zu den Märkten und zum Logistik-Bereich gewährleistet.



Plankonzept Neubau Aldi-Filiale, Rüdiger Witt Freier Architekt (unmaßstäblich)

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird der mittlere Teil des Planbereiches gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Gewerbe festgesetzt. Durch die Festsetzung der zulässigen Sortimente und der baulichen Anlagen wird im Bereich SO Lebensmitteleinzelhandel ermöglicht. Die Begrenzung weiterer Nebensortimente entspricht Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) des Regionalplanes und gewährleistet im Hinblick auf die zulässigen Sortimente eine zielkonforme Planung. Der Standort ist jedoch städtebaulich nicht in Wohnbebauung integriert. Daher wird ein Antrag auf Zielabweichung von Plansatz 3.3.7.2 (Z) des Landesentwicklungsplans BW gestellt.

Der mögliche Lebensmitteleinzelhandel dient nach der Auswirkungsanalyse von GMA der Grundversorgung der Einwohner von Aichtal. Trotz des nicht integrierten Standortes wird eine Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> aufgrund der Unterversorgung der Stadt Aichtal im Lebensmittelsegment für verträglich bewertet. Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahl von 0,109 innerhalb des SO-Bereiches mit einer Fläche von ca. 12898m<sup>2</sup> folgt dieser Flächenbegrenzung.

Zur Ermöglichung einer bestmöglichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes werden weitere, in einem Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen zugelassen. Weiterer Einzelhandel ist jedoch ausgeschlossen.

Der nördliche und südliche Bereich des Plangebiets, die Bereiche GE1 und GE2, werden entsprechend der Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes und dem Entwicklungsgebot folgend weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Zur Sicherung der weitgehenden gewerblichen Nutzung werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der nicht integrierten Lage des Planbereiches ausgeschlossen.

Da der bestehende Drogeriemarkt im Bereich GE1 mit dem Lebensmitteldiscounter lt. Auswirkungsanalyse von GMA jedoch als etablierte siedlungsstrukturell zentrale Grundversorgungsanlage bewertet wird, soll der Drogeriemarkt durch eine Festsetzung nach §1 Abs.10 BauNVO erweiterten Bestandsschutz für Änderung und Erneuerung erhalten. Hinsichtlich der Verkaufsfläche wird durch die Festsetzung der Verkaufsflächenzahl von 0,101 bezogen auf die Fläche GE1 mit ca. 6443m<sup>2</sup> die bestehende Verkaufsfläche von ca. 650m<sup>2</sup> gesichert. Damit wird der Fortbestand des einzigen Drogeriemarktes der Stadt Aichtal gesichert und damit die Grundversorgung mit Drogeriewaren weiterhin gewährleistet.

In Summe betrachtet bilden der mögliche Lebensmitteleinzelhandel im Bereich SO und der bestandsgeschützte Drogerieeinzelhandel im GE1 eine Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplanes. Da damit jedoch die Grundversorgung von Aichtal gesichert wird und sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot lt. Auswirkungsanalyse von GMA eingehalten ist, wird im Rahmen des Antrags auf Zielabwei-

chung vom Integrationsgebot auch eine entsprechende Abweichung vom Agglomerationsverbot nach Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplan Stuttgart beantragt.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um für den gesamten Bebauungsplan weiterhin einheitliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu erhalten, wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend der bisherigen Festsetzung beibehalten.

In den Gewerbegebieten östlich der B312 beträgt die höchste Oberkante für Flachdachgebäude bislang 11m, bzw. 12m bei geneigten Dächern. Westlich der B312 sind Gebäudehöhen von bis zu 16-20m zugelassen. Im GE-Bereich im Plangebiet wird in Anlehnung an die höhere Gebäudeentwicklung westlich der B312 eine um 5m höhere Gebäudeentwicklung als bislang für eine bessere bauliche Nutzung zugelassen. In diesem Zusammenhang wird auf den Orientierungswert der Geschossflächenzahl nach §17 BauNVO verwiesen.

#### 2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist weiterhin durch großzügige Baufenster festgesetzt, so dass eine entsprechende Flexibilität bei den künftigen Nutzungen möglich ist. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen welche als Gebäude in Erscheinung treten nicht zugelassen. Damit soll ein Mindestmaß an unbebauten Flächen freigehalten werden.

#### 2.1.4 Bauweise

Die Bauweise wird zum Erhalt der Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden als offene Bauweise festgesetzt. Zur Ermöglichung einer kompakten Bebauung mit großen Baukörpern wird auf die Begrenzung der Gebäudelänge verzichtet.

#### 2.1.5 Stellung baulicher Anlagen

Für eine einheitliche Gebäudeausrichtung wird wie im bisherigen Bebauungsplan die Stellung der Gebäudeaußenseiten rechtwinklig zu den geradlinig verlaufenden Baugrenzen festgesetzt. Für eine bessere bauliche Ausnutzung der Bauflächen kann für Gebäudeaußenseiten entlang des Finsterbach davon abgewichen werden.

#### 2.1.6 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen zum Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichen Lebensgrundlagen insbesondere des Wasserhaushalts und sind als Minimierungsmaßnahmen des naturschutzrechtlichen Eingriffes anzusehen.

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge wird ein Mindestmaß an Versickerung von Regenwasser gewährleistet. Jedoch sind gewerblich genutzte Flächen aufgrund des erhöhten Verschmutzungspotenzials hiervon ausgenommen

Durch die Festsetzung zur Dachbegrünung soll ein positiver Effekt für die Schutzgüter Klima und Wasser erreicht werden.

Die Pflanzgebote orientieren sich an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes. Dies gilt insbesondere für die Anzahl der Bäume je 300qm unbebauter Fläche und je 10 Stück Stellplätze. Die bislang am östlichen Gebietsrand verlaufende Pflanzgebotsfläche soll für eine bessere und flexiblere bauliche Nutzung entfallen. Die westliche und südliche Pflanzgebotsfläche entlang des Finsterbach wird zum teilweisen Ersatz erweitert. Das flächige randliche Pflanzgebot gewährleistet weiterhin eine wirksame grünordnerische Einbindung der geplanten Bebauung.

#### 2.1.7 Sichtfeld

Durch das am nördlichen Gebietsrand im Bereich der bestehenden Zufahrt zum SO-Bereich festgesetzte Sichtfeld wird eine ausreichende Ausfahrtsicht auf die Riedstraße gewährleistet.

### 2.2 **Örtliche Bauvorschriften**

Grellfarbene und reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund werden auch Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung ausgeschlossen, die negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Straßenverkehrs auf der westlich angrenzenden K1225 und B312 haben könnten.

Dachflächen sind aus ökologischen Gründen zu begrünen. Eine Nutzung mit Solaranlagen ist zugelassen. Jedoch sind diese so zu erstellen, dass die Dachbegrünung gewährleistet ist. So können alle positiven Effekte von Dachbegrünung und Solaranlagen zum Tragen.

Die Regelung für Einfriedigungen entspricht dem bisherigen Bebauungsplan und gewährleistet eine optisch einheitliche Einfriedigung des gesamten Geländes.

## 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 3.1 **Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Planbereiches ist über die Riedstraße gewährleistet. Durch die Festsetzung der Fläche für Pflanzgebot und die entsprechende Lücke ist die Zufahrt zum SO-Bereich planerisch definiert.

Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass das gesamte Gelände des Änderungsbereiches der Firma Aldi zugeordnet ist. Somit ist auch keine gesonderte planungsrechtliche Regelung zur Erschließung des rückwärtigen südlichen GE-Bereiches erforderlich. Sollte hier künftig dennoch eine Eigentumsänderung erfolgen, muss bei konkreten Bauvorhaben die Erschließung öffentlich-rechtlich durch Baulasten gesichert werden. Auch eine privat-rechtliche dingliche Sicherung wird empfohlen.

### 3.2 **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Riedwiesen direkt nordwest-

lich an das Plangebiet angrenzend im Bereich des bestehenden Kreisverkehrs.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Der Planbereich ist über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen in der Riedstraße erschlossen.

Nach aktuellen gesetzlichen Vorgaben (§ 55 Abs. 2 WHG und Niederschlagswasserverordnung) ist Niederschlagswasser, wenn möglich ortsnah zu versickern oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung im südlich angrenzenden Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen ist davon auszugehen, dass eine wirksame Versickerung aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich ist. Regenwasser kann aber nach Pufferung im Planbereich dem westlich und südlich des Planbereiches verlaufenden Finsterbach zugeleitet werden.

Die notwendige Pufferung von Regenwasser vor Einleitung in den Finsterbach ist im Zuge der Objektplanung bezogen auf die abflusswirksame Fläche nachzuweisen. Aus planerischer Sicht kann Rückhaltevolumen, das durch die festgesetzte Dachbegrünung entsteht angerechnet werden.

### **3.4 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr**

Eine Berechnung des Wasserversorgers Zweckverband Filderwasserversorgung und Netze BW für das südlich liegende Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen kommt zu dem Ergebnis, dass der Löschwasserbedarf von 96m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden gewährleistet ist. Berechnet wurden zwei mögliche Abnahmen incl. Feuerlöschmenge von 111m<sup>3</sup>/h und 126m<sup>3</sup>/h. Sollte im Falle einzelner Bauvorhaben eine über diese Grundversorgung hinausgehende größere Löschwassermenge benötigt werden, so ist diese vom jeweiligen Betrieb z.B. in gesonderten privaten Löschwasserspeichern vorzuhalten.

Der Wasserversorger weist darauf hin, dass derzeit keine Ersatzversorgung an der Übergabestelle nördlich des Plangebietes besteht. Im Zuge der Rohrnetzberechnung für das gesamte Stadtgebiet soll eine entsprechende Ersatzversorgung geprüft werden.

Die Riedstraße ist für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen ausgelegt. Die Anlage von Zugängen, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr auf den Privatgrundstücken ist Gegenstand künftiger einzelner Bauanträge.

## C Umweltbelange

### 1. Umweltbericht

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan entfallen Festsetzungen zur Grünordnung. Daher erfolgt eine förmliche Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffes in einem Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der Umweltbericht von StadtLand-Fluss vom 09.11.2021 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Für die geplante Modernisierung und Vergrößerung des bestehenden Aldi-Marktes im Gewerbegebiet Riedwiesen in Aichtal ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes und ein Neubau vorgesehen. Da das Vorhaben mit der vorgesehenen Verkaufsfläche (ca. 1.400 m<sup>2</sup>) als großflächig gilt, kann eine Umsetzung im Rahmen des bisher gültigen Bebauungsplans nicht umgesetzt werden, in dem die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist die Festsetzung eines Sondergebietes nach §11 BauNVO notwendig. Darum muss der bestehende Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 2,6 ha und liegt westlich der Stadt Aichtal sowie Nördlich der Gemeinde Aich auf Gemarkung 1901 (Aich). Südlich und westlich wird das Gebiet durch den Finsterbach begrenzt.*

*Parallel zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“ wurde der vorliegende Umweltbericht erstellt, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung nach BauGB einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargelegt werden, der jedoch aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB keine rechtliche Bindungswirkung entfaltet. Darüber hinaus erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, BNA KIRSCHNER).*

*Für den Planbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedwiesen“, rechtskräftig seit 23.12.1974 und dessen 1. – 4. Änderung. Grundlegend für die Eingriffsbilanzierung ist darum nicht der tatsächliche Bestand, sondern die durch die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne möglichen Nutzungen. Die artenschutzrechtliche Betrachtung bleibt hiervon unberührt. Sie erfolgt im gesamten Plangebiet anhand der tatsächlich vorhandenen Habitate und Artvorkommen.*

*Im tatsächlichen Bestand wird das Plangebiet durch eine Filiale eines DM-Marktes und eine Aldi-Filiale sowie durch deren Parkplatzgelände und Zufahrten genutzt. Nahezu das gesamte Plangebiet ist von einem Gürtel aus Bäumen und Sträuchern umgeben, wobei im südöstlichen Bereich der Finsterbach verläuft. Der südliche und Östliche Teil des Plangebiets ist aktuell noch nicht überbaut, hier wird ein überwiegender Teil der Flächen noch ackerbaulich oder als Grünland genutzt. Als Bewertungsgrundlage für alle Schutzgüter gilt jedoch das bestehende Planrecht, nach dem bis auf die randlichen Grünflächen das gesamte Gelände als Gewebe- oder Verkehrsfläche festgesetzt ist.*

*Im tatsächlichen Bestand ist das Untersuchungsgebiet für die Schutzgüter Biotop, Landschaftsbild, Klima und Luft, Boden und Wasser in den überbauten und versiegelten Bereichen bereits vorbelastet. Die bisher nicht überbauten Bereiche haben für die Schutzgüter Biotop und Arten, Landschaftsbild sowie Klima und Luft überwiegend eine geringe und kleinflächig mittlere Bedeutung und für die Schutzgüter Boden und Wasser eine mittlere bis hohe Bedeutung. Da für die Bewertung das bestehende Planrecht angesetzt wird, er-*

*folgt die Einstufung aller Schutzgüter im Bestand überwiegend in die Wertstufe E (sehr geringe bzw. keine naturschutzfachliche Bedeutung) und in den als Flächen für Pflanzungen ausgewiesenen Bereichen für die Schutzgüter Biotope und Klima/Luft in Wertstufe C (mittlere Bedeutung), für das Schutzgut Landschaftsbild in Wertstufe C-D (mittlere bis geringe Bedeutung) und für die Schutzgüter Boden und Wasser in die Wertstufe C-B (mittlere bis hohe Bedeutung). Gegenüber dem bestehenden Planrecht ergeben sich durch die geplante Bauungsplanänderung überwiegend keine wesentlichen Veränderungen. Durch die Bauungsplan-Änderung sind Grünflächen mit strengeren naturschutzfachlichen Festsetzungen, sowie, im Gegensatz zur Bestandsplanung, zumindest teilweise Dachbegrünungen geplant, wodurch in Teilbereichen eine leichte Aufwertung gegenüber den Festsetzungen der rechtskräftigen Bauungspläne stattfindet. Im Osten geht gegenüber dem bestehenden Planrecht eine Grünfläche verloren, hier findet durch die vorgesehene Bauungsplanänderung eine leichte Abwertung statt.*

*Für das Schutzgut Mensch hat das Plangebiet im aktuellen Bestand in den bereits bebauten Bereichen eine hohe Bedeutung für die Versorgung mit Waren für den täglichen Bedarf. Die bisher unbebauten Bereiche haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Landwirtschaft. Für die Erholung hat das Planungsgebiet keine Bedeutung. Forstwirtschaftliche Belange sind aufgrund der aktuellen Nutzungszusammensetzung nicht betroffen. Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts bilanziert wird, sind mit der geplanten Bauungsplanänderung somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung zu erwarten. Bezüglich der Kultur- und Sachgüter sind keine Besonderheiten bekannt. Bei Fossilien- oder archäologischen Funden sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Hinsichtlich der Aspekte Lärm und Verkehr sind gegenüber der bestehenden Planung keine zusätzlichen Hürden zu erwarten. Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Planung keine nennenswerte Veränderung dar.*

*Verursacher von Eingriffen sind zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen verpflichtet. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind auszugleichen.*

*Während der Bauphase sorgen Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. der Schutz von Biotopstrukturen, Schutzmaßnahmen für das anfallende Bodenmaterial und das Grundwasser etc. für eine Minimierung des Eingriffs.*

*Die Verwendung versickerungsoffener Beläge bei Stellplätzen reduziert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Mit einer Entwässerungskonzeption soll der Eingriff in die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser minimiert werden.*

*Die Begrünung des Bauungsplangebietes dient der Gestaltung und Begrünung, übernimmt Lebensraumfunktionen, verringert den Versiegelungsgrad und minimiert den Eingriff in den Klima- und Lufthaushalt durch die Filterung von Schadstoffen und Stäuben und die Sauerstoffproduktion durch die gepflanzten Gehölze.*

*Mit der geplanten Dachbegrünung wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden (teilweise Übernahme von Bodenfunktionen), Wasser (Wasserrückhaltung, verzögerte Abgabe, Erhöhung der Verdunstungsrate), Klima und Luft (Verringerung des Aufheizungspotentials, Erhöhung der Verdunstungsrate) sowie Arten und Biotope (Übernahme von Lebensraumfunktionen) weiter minimiert.*

*Nach Anrechnung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsbedarf 42.313 Ökopunkten aus den Schutzgütern Biotope und Boden.*

*Für den planexternen Ausgleich wird zum Beispiel ein Bodenverwertungskonzept (Oberbodenauftrag) vorgeschlagen. Das nach Anrechnung des Bodenverwertungskonzepts verbleibende Defizit kann durch weitere entsprechende planexterne Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden, welche im weiteren Planungsverlauf abgestimmt werden. Die Darstellung der abgestimmten Maßnahmen folgt zum Entwurfsstand.*

## 2. Artenschutz

*Bericht muss noch fertiggestellt werden.*