



Stadt Weinheim
Flächennutzungsplan
2. Teiländerung
für den Bereich „Lützelsachsen-Ebene“

BEGRÜNDUNG

Teil A – Planungsbericht

Teil B – Umweltbericht

Fassung vom 02. April 2008

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dipl.-Ing. (FH) Lena Follin Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
Projektzeichnung:	Heike Göpfert
Projekt-Nr.:	06 ETS 594/18

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
email mannheim@regioplan.com
Internet <http://www.mvv-edl.de>
<http://www.regioplan.com>

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A – Planungsbericht	2
1 Allgemeines	2
2 Abweichungen von den Darstellungen des FNP	2
3 Alternativen	3
Teil B – Umweltbericht	4
1 Einleitung	4
2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	4
3 Ziele des Umweltschutzes, relevanter Fachplanungen und Fachgesetze	5
3.1 Schutzgebiete	6
3.2 Artenschutz	6
3.3 Regionalplanung	6
3.4 Landschaftsplan	6
4 Beschreibung des Umweltzustandes	7
5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	8
6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	9
6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	10
6.2 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	10
7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
8 Zusätzliche Angaben	11
8.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	11
8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	11
9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
 TABELLEN	
Tabelle 1: anzustrebende Minderungsmaßnahmen	10

Teil A – Planungsbericht

1 Allgemeines

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Weinheim steht in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2/03-06 für den Bereich "Lützelsachsen Ebene".

Der aktuelle Flächennutzungsplan ist seit dem 30.12.2004 in Kraft und enthält Darstellungen zur künftigen baulichen Entwicklung in dem genannten Bereich zwischen der B 3 und der Bahnlinie.

Entlang der B 3 stellt der Flächennutzungsplan eine geplante Mischbaufläche mit einer Größe von rund 2,8 ha dar, die im Süden und Osten an die bestehende Mischbaufläche anschließt.

Der FNP benennt den Bereich „Lützelsachsen Ebene“ als Schwerpunkt künftiger Wohnbaulandentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene.

2 Abweichungen von den Darstellungen des FNP

Geänderte Baugebietsabgrenzung

Hinsichtlich der Baugebietsabgrenzungen und der Nutzungsabgrenzungen innerhalb der Baugebiete ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf. Erst in der verbindlichen Bauleitplanung findet unter Berücksichtigung gebietsspezifischer Gegebenheiten eine Konkretisierung der Flächenumgrenzung statt. Gewisse Ausgestaltungsspielräume im Rahmen der unterschiedlichen Darstellungsebenen der Bauleitplanung sind daher zulässig und sollten erhalten bleiben.

Im Bereich "Lützelsachsen Ebene" geht die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Entwicklung im Norden und Süden über die Darstellungen im Flächennutzungsplan hinaus (Teilflächen a und b im Plan). Die Überschreitungen betragen im Norden rund 1,2 ha und im Süden rund 0,4 ha. Hier sind im FNP Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen.

Auch unterscheidet sich die geplante Nutzung und Flächenaufteilung im Baugebiet von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für diese, im Zuge der Konkretisierung der Planung erforderlich gewordenen Abweichungen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Die Abweichungen werden wie folgt begründet:

1. Die Überschreitung der Abgrenzung nach Norden resultiert aus der Notwendigkeit, einen leistungsfähigen verkehrlichen Anschluss des neuen Baugebietes an die B 3 herzustellen. Es wird aufgrund der geringen Abstände als problematisch angesehen, einen zusätzlichen Knotenpunkt an der B 3 zu schaffen. Stattdessen erscheint es zweckmäßiger, den bestehenden Anschluss der Hammelbacher Straße von Osten aufzugreifen und an dieser Stelle einen signalisierten Vollknotenpunkt auszubauen. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und aus flächenökonomischen Erwägungen ist darauf hinzuwirken, die neue Hauptzufahrt in das Baugebiet gleichzeitig zur Erschließung gewerblich nutzbarer Grundstücke zu nutzen. Darüber hinaus kann die nach Norden erweiterte gewerbliche Nutzung zur weitergehenden Abschirmung des geplanten Wohnbaugebietes gegenüber dem Lärm der B 3 beitragen.
2. Die Überschreitung der Abgrenzung im Süden liegt nach bereits erfolgter Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe im Rahmen des gemeindlichen Interpretationsspielraumes hinsichtlich der nicht parzellenscharfen Darstellung des Flächennutzungsplans. Sie resultiert aus den

mit dem betroffenen Grundstückseigentümer geführten Gesprächen, der darum bat, nicht nur Teile seines Grundstücks in die Baulandumlegung einzubeziehen, sondern das gesamte Grundstück. Die verbleibende dreieckige Restfläche wäre künftig als Ackerfläche praktisch nicht mehr nutzbar.

3. Die geänderte Nutzung resultiert aus der Erkenntnis, dass es hinsichtlich einer anteiligen Wohnnutzung innerhalb der schmalen Fläche an der B 3 unweigerlich zu Lärmbelastungen im nicht abwägbaren Bereich käme. Die Gewerbetreibenden (u.a. das dortige Autohaus) brauchen die Sichtbarkeit von der B 3, so dass aktive Lärmschutzmaßnahmen dort ausscheiden. Sehr aufwendige passive Lärmschutzmaßnahmen wären bei einer Wohnnutzung erforderlich, um hier nachts die vorgegebenen Richtwerte einhalten zu können. Von einer Wohnnutzung soll daher in diesem Bereich, bis auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die direkt den Gewerbebetrieben zugeordnet sind, abgesehen werden. Gleichzeitig wird durch die im GE zulässige Bebaubarkeit eine gute abschirmende Wirkung für die dahinter liegende Wohnbebauung erreicht. Die ursprüngliche Breite des Mischgebietes wird zu Gunsten eines Grünkorridors zwischen GE und Wohngebiet verschmälert.
4. Die gegenüber dem FNP geänderte Flächenabgrenzung zwischen Wohnen und Gewerbe resultiert aus dem städtebaulichen Entwurf und dem gewählten Erschließungskonzept, das auf einem Grundgerüst aus geschwungenen Bögen beiderseits der ebenfalls gebogenen Haupterschließungsstraße basiert. Dieses Erschließungskonzept gibt auch die Ausformung der drei Hauptgrünzüge im Gebiet vor und damit auch die neue Abgrenzung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet. Bezogen auf die rund 1,95 ha geplanter Mischgebietsfläche im derzeitigen FNP wird diese Flächen künftig aufgeteilt in 0,85 ha eingeschränktes GE und 0,93 ha Wohngebiet sowie die dazwischenliegende rund 0,17 ha große Grünfläche. Die Nutzungsänderung wäre ebenfalls schon aus dem ursprünglichen FNP abzuleiten. Die neue Flächenzuordnung konkretisiert lediglich die dem Mischgebiet innewohnenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungsanteile in einer städtebaulich sinnvollen räumlichen Zuordnung bezüglich des Lärmschutzes (s.o.).
5. Die symbolische Kennzeichnung der im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geplanten Kindertagesstätte ist lediglich eine nachrichtliche Übernahme aus der parallelen verbindlichen Bauleitplanung, da sich der Standort dort zwischenzeitlich verfestigt hat.

3 Alternativen

Zur Bewältigung der in der verbindlichen Bauleitplanung erkannten Probleme gibt es räumlich und inhaltlich keine sinnvollen alternativen Lösungen. Eine Anpassung des FNP ist aus den folgenden Gründen für die Umsetzung des Bebauungskonzeptes zwingend erforderlich:

1. Eine vernünftige verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes an die B 3 kann ohne Nutzung des vorhandenen Knotenpunktes an der Hammelbacher Straße nicht sichergestellt werden. Aber nur die Herstellung der Straße ohne die gleichzeitige beidseitige Erschließung von Baugrundgrundstücken ist städtebaulich und ökonomisch nicht sinnvoll. Die anteiligen Erschließungskosten je m² Bauland würden sich erhöhen und die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme erheblich verschlechtern.
2. Ohne die südliche Erweiterung wäre auch dort eine städtebaulich und ökonomisch sinnvolle Erschließung, die beidseitig bebaubar ist, unmöglich. Das hätte ebenfalls die Konsequenz, dass die Erschließungskosten pro m² steigen würden. Außerdem stellt die bestehende Abgrenzung für den

betroffenen Eigentümer eine vermeidbare Härte dar, die im Rahmen der Umlegung zu Konflikten führen kann.

3. Die Festsetzung eines Mischgebietes an der B 3 wird aus den genannten Gründen nicht für zielführend erachtet. Die im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung ließe sich nicht ausreichend vor den Lärmbelastungen schützen. Auch die abschirmende Wirkung des Mischgebietes für die dahinter liegende Wohnbebauung ist eher ungünstiger zu beurteilen.
4. Durch die strikte Beibehaltung der Flächenabgrenzung aus dem FNP würde die Grundidee des städtebaulichen Konzeptes zunichte gemacht.

Teil B – Umweltbericht

1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Sinne der § 1 (6) Nr. 7 und § 1a im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sollen in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zu § 2a BauGB dargestellt werden.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung ist entscheidend, dass diese als Änderung eines bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt wird. Die Standortentscheidung für das Entwicklungsgebiet 'Lützelsachsen-Ebene' ist somit bereits in einem früheren Verfahren erfolgt und abgewogen worden.

Es ist daher lediglich bedeutsam, ob aufgrund der Änderung der Planung zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Im vorliegenden Fall kann hierzu auf den bereits vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/03-06 „Lützelsachsen-Ebene“ zurückgegriffen werden, der im Parallelverfahren aufgestellt wird und allen Verfahrensbeteiligten bereits vorliegt.

Im Sinne der Abschichtung auf nachgeordnete Planungsebenen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die weitere Umweltprüfung hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe, die sich aus den konkreten Festsetzungen für Bau- und Verkehrsflächen und unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ergeben. Bestandteil der Konkretisierung ist auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Anlass für die Änderung des FNP ist die Anpassung der Flächennutzungsplanung an die Abweichungen, die sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergeben haben. Folgendes wird im Änderungsbereich überarbeitet:

- Erweiterung der Bauflächen um ca. 1,2 ha nach Norden, um entsprechend des konkretisierten Erschließungssystems einen leistungsfähigen verkehrlichen Anschluss an den Kreuzungspunkt B 3 / Hammelbacher Straße zu schaffen, an den unter städtebaulichen, wirtschaftlichen und flächenökonomischen Gesichtspunkten beidseitig angebaut werden soll.

- Geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche um ca. 0,4 ha im Süden zur Ermöglichung einer sinnvollen Erschließung, die beidseitig bebaubar ist sowie zur Verhinderung einer vermeidbaren Härte für den Grundstückseigentümer, durch eine ungünstige Grundstücksteilung.
- Änderung der gemischten Baufläche in eine gewerbliche Baufläche (eingeschränktes Gewerbegebiet im BP), resultierend aus der Erkenntnis, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind und es hinsichtlich einer anteiligen Wohnnutzung innerhalb der Fläche entlang der B 3 zu unabwägbaren Lärmbelastungen kommen würde.
- Anpassung der Abgrenzung zwischen der Wohnbaufläche und der gewerblichen Baufläche (ehem. gemischte Baufläche) entsprechend des konkretisierten städtebaulichen Entwurfes und des gewählten Erschließungssystems.
- Nachrichtliche Übernahme des zwischenzeitlich ausreichend verfestigten Standorts für eine Kindertagesstätte aus der parallelen verbindlichen Bauleitplanung.

Zur Abschätzung des zusätzlichen Bedarfs an Grund und Boden, der durch die 2. Änderung vorbereitet wird, werden die beiden Erweiterungsflächen (a + b) herangezogen:

Erweiterungsfläche gesamt 1,6 ha	FNP 2004 (Ist-Zustand)		FNP – 2. Änderung (Plan-Zustand)	
	gesamt	versiegelt	gesamt	versiegelt
Erweiterungsfläche a				
landwirtschaftliche Fläche	1,2 ha	-	-	-
Wohnbaufläche *	-	-	0,2 ha	0,04 ha
gewerbliche Baufläche**	-	-	1,0 ha	0,70 ha
Erweiterungsfläche b				
landwirtschaftliche Fläche	0,4 ha	-	-	-
Wohnbaufläche***	-	-	0,4 ha	0,17 ha
gesamt	1,6 ha	-	1,6 ha	0,91 ha
<small>* incl. Straßenanteil von 0,04 ha, abzgl. Grünfläche von 0,16 ha aus BP ** GRZ 0,6 (Überschreitungsmöglichkeit von GRZ bis zu 0,8 wird nicht angerechnet, da wasserdurchlässig befestigt), incl. Straßenanteil von 0,18 ha *** GRZ 0,4 (Überschreitungsmöglichkeit von GRZ bis zu 0,6 wird nicht angerechnet, da wasserdurchlässig befestigt)</small>				

3 Ziele des Umweltschutzes, relevanter Fachplanungen und Fachgesetze

Für die Planänderung bedeutsame Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Wassergesetz Ba-Wü, Bundes- und Landesbodenschutzgesetz, die Bodenschutzklausel und das Immissionsschutzrecht).

3.1 Schutzgebiete

Die ökologische und umweltrechtliche Empfindlichkeit eines Gebietes ist dann sehr hoch, wenn ausgewiesene Schutzgebiete oder nach Rechtslage pauschal geschützte Bereiche betroffen sind (FFH, NSG, LSG, Naturparke, geschützte Biotope, WSG, Überschwemmungsgebiet, Denkmalschutz).

Bislang bestehen keine rechtsgültigen Schutzgebietsausweisungen für den Bereich. Allerdings läuft derzeit ein Verfahren zur Ausdehnung der Schutzgebieteszone der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“. Nach dem aktuellen Entwurfsstand wird künftig ein Teil des Gebietes "Lützelsachsen Ebene" in der Schutzzone IIIb liegen. Dieser Sachverhalt steht der Darstellung einer Wohnbaufläche grundsätzlich nicht entgegen und wird soweit erforderlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Rahmen der parallel laufenden Entwässerungsplanung berücksichtigt.

3.2 Artenschutz

Geschützte Arten und deren Lebensräume im Sinne des § 42 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) können auf den Ackerflächen der Erweiterung ausgeschlossen werden. Zum einen fehlen entsprechende Habitatqualitäten und zum anderen meiden die durch § 42 geschützten Arten in der Regel die dort gegebene Straßen- und Siedlungsnähe (zu störanfällig) bzw. finden keine geeigneten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten. Reine Jagd- / Nahrungsreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, unterliegen nicht dem Schutz des § 42. Durch die Inanspruchnahme der intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen wird kein Verbotstatbestand des § 42 i.V.m. § 10 BNatSchG erfüllt.

3.3 Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung, die wiederum aus den Zielen der Landesplanung zu entwickeln sind, werden gemäß Raumordnungsgesetz in Regionalplänen (hier dem Regionalplan Unterer Neckar) formuliert, wobei sie die Landschaftsrahmenplanung integrieren. Der Regionalplan von 1994 stellt in seiner Raumnutzungskarte das geplante Baugebiet wie auch die beiden Erweiterungsflächen noch nicht dar, sondern kennzeichnet es als „Sonstigen landwirtschaftlichen Bereich und sonstigen Freiraum“. Eine Zielaussage wird für die Flächen nicht getroffen. Übergeordnetes Ziel ist aber der dargestellte Siedlungsschwerpunkt. Künftige Siedlungsentwicklungen sollen laut Regionalplan vorrangig entlang der ÖPNV Achsen und dort nahe den Haltestellen erfolgen. Diese Vorgabe hat die Stadt Weinheim im Zuge der aktuellen Flächennutzungsplanung umgesetzt und die Entwicklung eines Baugebietes, ausgenommen der beiden Erweiterungsflächen, dargestellt. Mit der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde daher grundsätzlich auch die Konformität des Baugebietes mit den Zielen der Regionalplanung festgestellt.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan hat im Sinne der Umweltprüfung die im Flächennutzungsplanverfahren diskutierten alternativen Siedlungsentwicklungsflächen landespflegerisch beurteilt (einzelne „Steckbriefe“ im Anhang 5 des LP) und die geplante Bebauung als vertretbar eingestuft. Zwar sind dort teilweise bedeutsame Strukturen betroffen aber für diese kann ein Ausgleich geschaffen werden. Als Ausgleich wird die Förderung der Landschaftsgestaltung und Biotopvernetzung im „Grünen Ring“ vorgeschlagen.

Für die Baugebiete ist eine landschaftsgerechte Einbindung der Ortsränder generelles Ziel des Landschaftsplanes. Der Flächenverbrauch für Wohn- und Mischbaufläche sollte so eng wie möglich begrenzt werden.

Vor allem wäre abzusichern, dass ausgewiesene Baugebiete ausgenutzt werden. Gerade diese optimale Ausnutzung soll durch die geplanten Änderungen erreicht werden.

4 Beschreibung des Umweltzustandes

Für 1,6 ha bisher unbeplanter Fläche (Erweiterungsfläche a mit 1,2 ha und Erweiterungsfläche b mit 0,4 ha) wird durch die 2. Flächennutzungsplanänderung eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Lediglich 0,9 ha werden zusätzlich versiegelt. Nur diese beiden Erweiterungsflächen sind zur Beschreibung und Bewertung des Status Quo heranzuziehen, da das restliche Plangebiet bereits vollständig im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 30.12.2004 beplant ist.

Betrachtung der Schutzgüter

Die beiden Erweiterungsbereiche werden landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und liegen in der Nachbarschaft von Siedlungsflächen und Verkehrsflächen. Im Osten der Erweiterungsfläche a grenzt direkt der Böschungsbereich der Bundesstraße B 3 an. Nördlich der Erweiterungsfläche b sind bereits bebaute Wohnbaugrundstücke zu finden. Entlang der östlichen Begrenzung verläuft innerhalb des Erweiterungsbereichs ein Spurweg.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den umgebenden Straßen (B 3, Muckensturmer Straße) ist mit Immissionsbelastungen in den Erweiterungsflächen, insbesondere bei Fläche a, zu rechnen.

Für Pflanzen und Tiere sind die neu überplanten Flächen nur von untergeordneter Bedeutung, da sie als Ackerfläche intensiv genutzt werden. Die Bedeutung der Flächen für die Tier- und Pflanzenwelt wird insbesondere bei der Fläche a durch die angrenzende B 3 noch verringert.

Unterhalb der B 3 beginnen am Hangfuß der Odenwaldhänge die fluvialen Ablagerungen des Ur-Neckar, die sich mit den Hangfußsedimenten und Schwemmkegeln der Odenwaldbächen vermischen. Diese Böden besitzen eine mittlere bis hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Die intensive Bewirtschaftung kann aber auch zu Beeinträchtigungen führen.

Bekannt ist, dass auf der Gemarkung Weinheim Abfälle aus der Lederindustrie zur Düngung verwendet wurden. Belastungen, die eine Wohnnutzung ausschließen, können nach den vorliegenden Untersuchungen für den Bereich der Teiländerung ausgeschlossen werden. In der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die Belastungen einer besonderen Regelung zum Umgang mit dem Erdaushub bedürfen.

Im Bereich der Erweiterungen sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nordöstlich des Erweiterungsbereichs a befindet sich der Lindenbrunnen, der aber nicht in das Gebiet abfließt und ohne Veränderung integriert wird (Erhalt). Nach dem gegenwärtigen Planungsstand werden künftig Teile des Baugebietes "Lützel-sachsen Ebene" innerhalb der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“ liegen. Das Verfahren zur Ausdehnung des Einzugsbereiches läuft derzeit. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen werden soweit erforderlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Rahmen der parallel laufenden Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung im Bereich der Erweiterungen ist die Grundwasserregeneration gegenüber nicht bewirtschafteten Böden etwas beeinträchtigt und mit Einträgen in das Grundwasser ist zu rechnen.

Im Änderungsbereich ist mit Grundwasserabständen bei Höchststand von 3 m bis 7 m zu rechnen. Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind daher nicht zu erwarten.

Die klimatischen Gegebenheiten sind bereits stark durch vorhandene Bebauung (Bachwiesenstraße und Hänge oberhalb der B 3) und die Muckenstürmer Straße in Hochlage beeinflusst. Die eigentlichen Erweiterungsflächen haben keine besondere klimatische Funktion, so dass die geringfügige Erweiterung des bereits genehmigten Plangebietes keine nennenswerten klimatischen Auswirkungen hat.

Das Landschaftsbild ist durch Bebauung, Straßen, Bahn und intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits stark geprägt und die ursprüngliche Eigenart der Landschaft als „Blühende Bergstraße“ ist nur noch bedingt zu erkennen. Auf den eigentlichen Erweiterungsflächen gibt es keine besonderen Landschaftsbildfaktoren, so dass die geringfügige Erweiterung des bereits genehmigten Plangebietes keine nennenswerten Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat.

Im Änderungsbereich liegen keine Kultur- und sonstige Sachgüter vor.

Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bei den Vorhaben in den Erweiterungsflächen a und b zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung. Die betroffenen Biotopflächen haben aber keine besondere Bedeutung im oder für den Naturraum als Ganzes, da sie weit verbreitet und überwiegend stark gestört sind. Die betroffenen Biotope sind nicht der limitierende Faktor für die Populationsentwicklung einzelner Arten.
- Alle offenen Vegetationsflächen sind für den kleinklimatischen Ausgleich bedeutsam.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Erweiterungsflächen kann keine städtebaulich, wirtschaftlich und flächenökonomisch sinnvolle Lösung sichergestellt werden. Bei Verzicht auf die südliche Erweiterung wäre dies zudem für den betroffenen Eigentümer eine vermeidbare Härte, die im Rahmen der Umlegung zu Konflikten führen kann.

Es wäre dann zu befürchten, dass das im FNP 2004 dargestellte und vorrangig zu entwickelnde Baugebiet blockiert wird und hieraus städtebaulich unbefriedigende Lösungen oder der Bedarf weiterer Flächenausweisungen an anderer Stelle resultieren.

Wird die Planung nicht durchgeführt, ist zu erwarten, dass die Erweiterungsflächen a und b weiter landwirtschaftlich genutzt werden, bzw. Erweiterungsfläche b evtl. brach fällt. Der Umweltzustand ändert sich bei Nichtdurchführung der Planung damit nicht wesentlich.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung des im parallel aufgestellten Bebauungsplanes sieht für die Erweiterungsfläche a ein Gewerbegebiet (1,0 ha) mit einer GRZ von 0,6 und ein Wohngebiet (0,2 ha) mit einem Erschließungsanteil von 0,04 ha vor. In die Darstellung der Wohnbaufläche ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der öffentliche Grünzug aufgrund seiner Kleinteiligkeit integriert (0,16 ha). Für die Erweiterungsfläche b ist ein Wohngebiet vorgesehen, das mit einer GRZ von 0,4 bebaut werden kann.

Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche und der Wohnbauflächen ist damit mit einer Inanspruchnahme von insgesamt 0,9 ha zu rechnen. Diese 0,9 ha gehen an freier Bodenfläche mit ihren Nutzungsmöglichkeiten und ökologischen Funktionen verloren.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Ausweisung von Bauflächen in ökologisch unsensiblen Bereichen, da landwirtschaftlich intensiv genutzt und in direkter Nachbarschaft von Siedlungs- und Verkehrsflächen, können Konflikte vermieden werden, die bei einer Ausdehnung einer Siedlung in bisher unberührte Flächen zu erwarten wären. Grundsätzlich sollte eine Bebauung mit Gebäuden unter Berücksichtigung der in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten Minderungsmaßnahmen erfolgen.

Tabelle 1: anzustrebende Minderungsmaßnahmen

Schutzgüter	Anzustrebende Minderungsmaßnahmen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von nicht unbedingt notwendigen Flächenversiegelungen • Bodenschutz durch geordneten und getrennten Aushub • Vermeidung von Bodenabtransport
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von extremer Erwärmung durch Vermeidung nicht unbedingt notwendigen Flächenversiegelungen • Vermeidung extremer bodennaher Temperatur-, Strahlungs- und Feuchteverhältnisse durch Straßenraum-, Parkraum- und Mindestbegrünung • Keine die lokalen Frischluftströmungen abriegelnde Gebäudestellungen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von nicht unbedingt notwendigen Flächenversiegelungen • Keine Abflussbeschleunigung sondern Rückhaltung und nach Möglichkeit Versickerung gemäß Rechtslage
Biotope, Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Inanspruchnahme erhaltenswerter Biotopflächen und Einzelelemente • Keine abriegelnde Gebäudestellungen, Zäune etc. • Minderung von Barrierewirkungen durch Leitlinienpflanzungen, Grünzäsuren und Querungshilfen
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung am und im Bestand statt Zersiedelung • Baudichte und Bauhöhe sowie Geländemodellierungen der Topographie und der Umgebung anpassen • Vermeidung von Monotonie aber auch von unangepasster Auffälligkeit • ausreichende Eingrünung bzw. Durchgrünung

6.2 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Bei der Beurteilung sind die empfohlenen Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Für die Menschen resultieren aus der geringfügigen Erweiterung der bereits genehmigten Bauflächen keine nennenswerten Beeinträchtigungen. Die Flächen selbst sind aufgrund ihrer Lage zwischen Bahnlinie, B3 und Muckenstürmer Straße erheblich immissionsbelastet und vergleichsweise unattraktiv für Erholungszwecke. Im Zuge der baulichen Entwicklung werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um das Wohnen aber auch die Nutzung der Freibereiche / Gärten vor zu hohen Lärmimmissionen zu schützen.

Auf den beanspruchten Erweiterungsflächen sind keine seltenen oder geschützten Pflanzen- und Tierarten anzutreffen. Die Eingriffsflächen sind artenarm und aufgrund der bereits vorhandenen Beeinträchtigungen und durch die Nähe zu Siedlung und Verkehrswegen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Durch die Erweiterung des Baugebietes entstehen keine Barrieren für die Luftaustauschprozesse, da die Bebauung im Windschatten vorhandener Bebauung erfolgt. Auch durch die zusätzliche Versiegelung werden nur geringe Veränderungen in der kleinklimatischen Situation hervorgerufen. Es verbleiben ausreichend große klimatische Ausgleichsräume.

Da die Erweiterungsflächen keinen sensiblen Landschaftsraum in Anspruch nehmen und die Bahnlinie und die B 3 bereits als Barriere wirken, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholung zu rechnen.

Die versiegelte Fläche in den Erweiterungsbereichen nimmt zwar um ca. 0,9 ha zu, da aber im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen ist, das anfallende Niederschlagswasser über Versickerungsflächen wieder dem gleichen Grundwasserleiter zuzuführen, ist keine Verschlechterung gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Der Verlust an 0,9 ha freier Bodenfläche für Gebäude und Verkehrsflächen, der nicht durch Entsiegelung ausgeglichen werden kann, ist als erhebliche Umweltauswirkung anzusehen. Dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, dass verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen angemessen kompensiert werden.

Wechselwirkungen

Der Verlust freier Bodenfläche bedeutet auch den Verlust an Versickerungsflächen sowie von Vegetationsstandorten und damit an geeignetem Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die geplante Optimierung der Ausnutzung der bereits genehmigten Baufläche gibt es zu den beiden Erweiterungsflächen räumlich und funktional keine Alternative.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes mussten keine technischen Verfahren angewandt werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Einhaltung und der Vollzug der Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im verbindlichen Bauleitplanverfahren festgesetzt werden, werden im Zuge der Bauabnahme überwacht. Da hierdurch eine Kompensation des zu erwartenden Eingriffs erreicht wird, sind keine zu überwachenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Weinheim steht in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2/03-06 für den Bereich "Lützelsachsen Ebene". Im Bereich "Lützelsachsen Ebene" geht die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Entwicklung im Norden und Süden über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus (Teilflächen a mit 1,2 ha und b mit 0,4 ha im Plan). Auch unterscheidet sich die geplante Nutzung und Flächenaufteilung im Baugebiet von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Bei Verzicht auf die Erweiterungsflächen kann keine städtebaulich, wirtschaftlich und flächenökonomisch sinnvolle Lösung sichergestellt werden. Bei Verzicht auf die südliche Erweiterung wäre dies zudem für den betroffenen Eigentümer eine vermeidbare Härte, die im Rahmen der Umlegung zu Konflikten führen kann. Es wäre dann zu befürchten, dass das im FNP 2004 dargestellte und vorrangig zu entwickelnde Baugebiet blockiert wird und hieraus städtebaulich unbefriedigende Lösungen oder der Bedarf weiterer Flächenausweisungen an anderer Stelle resultieren.

Für die geplante Optimierung der Ausnutzung der bereits genehmigten Baufläche gibt es zu den beiden Erweiterungsflächen räumlich und funktional keine Alternative.

Der Entwicklung der Erweiterungsflächen stehen die Zielvorstellungen des Regionalplans Unterer Neckar oder andere Umweltziele nicht entgegen.

Die Umweltprüfung hat gezeigt, dass mit den Erweiterungsflächen keine Flächen mit Schutzgütern von besonderer Funktion oder Bedeutung betroffen sind.

Bezogen auf die bereits genehmigte Baufläche resultieren aus der geringfügigen Erweiterung keine Beeinträchtigungen, die nicht bereits aus der genehmigten Baufläche resultieren. Aufgrund der Lage, Qualität und Funktion der betroffenen Flächen bleiben die zusätzlichen Beeinträchtigungen gering und lassen sich im Rahmen der Eingriffsregelung für das Gesamtgebiet kompensieren. Der Verlust von zusätzlich ca. 0,9 ha freier Bodenfläche wäre, wie die Versiegelungen innerhalb der bereits genehmigten Baufläche, nur durch flächengleiche Entsiegelung vollständig ausgleichbar. Dies ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen, die auch dem Boden zugute kommen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ersatzweise zu kompensieren.