Textteil

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 **Gewerbegebiet** GE (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) 1-4 BauNVO.
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen:
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika),
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u.ä.,
- Schuh-, Leder- und Galanteriewaren,
- Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushalts- und Elektrowaren, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren,
- Uhren, Schmuck.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen bis zu einer Verkaufsfläche von 250 qm:
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

- Festsetzung gemäß § 1 (5) BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (3) 1-2 BauNVO. Vergnügungsstätten nach § 8 (3) 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig - Festsetzung gemäß § 1 (6) BauNVO.

1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet** GEe (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) 1-4 BauNVO. In Einschränkung von § 8 (1) BauNVO sind nur Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen:
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika),
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u.ä.,
- Schuh-, Leder- und Galanteriewaren,
- Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushalts- und Elektrowaren, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren,
- Uhren, Schmuck.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen bis zu einer Verkaufsfläche von 250 qm:
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

- Festsetzung gemäß § 1 (5) BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (3) 1-2 BauNVO. Vergnügungsstätten nach § 8 (3) 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig - Festsetzung gemäß § 1 (6) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl** GRZ (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl ist entsprechend Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)
Mit den eingetragenen Höhenwerten werden Höhenbeschränkungen für die maximale Traufhöhe TH und die maximale Firsthöhe FH bei Bebauung mit geneigten Dächern festgesetzt.
Bei Bebauung mit Flachdächern gelten die maximalen Traufhöhen TH als maximale Gebäudehöhe.
Überschreitungen der Höhenbegrenzungen durch haustechnisch bedingte Aufbauten sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 25 qm je Erschließungseinheit und bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m zulässig.
Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind die Höhen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend des Planeintrags, gemessen in der Mitte der baulichen Anlagen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 **Abweichende Bauweise** (§ 22 (4) BauNVO)
Zulässig ist Grenzbebauung mit Ausnahme bei den Gebäuden nach § 8 (2) 2 und § 8 (3) 1 BauNVO. Es muss als seitlicher Abstand benachbarter Gebäude mindestens der doppelte Grenzabstand gesichert sein. Wird nicht auf die Grenze gebaut, so gelten die Vorschriften der LBO.

3.2 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 **Stellplätze und Garagen** sind außer auf den für Anpflanzungen vorgesehenen Flächen innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Die im Lageplan mit FA = **Fläche für Ausgleichsmaßnahmen** bezeichnete Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen und mit drei hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan. Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist hinweislich dargestellt.

7. Mit Rechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

7.1 Die im Lageplan mit Leitungsrecht festgesetzte Fläche sind zugunsten der EnBW AG zu belasten (Steuerkabel).

8. Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

8.1 **Pflanzgebot für Einzelbäume**
Auf den im Lageplan bezeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume in heimischen Arten zu pflanzen. Abweichungen von den eingetragenen Standorten können zugelassen werden.
Bei Abständen von unter 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen ist der Einsatz von Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu prüfen.

8.2 **Erhalt von Einzelbäumen**
Die im Lageplan bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie durch Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen in heimischen Arten zu ersetzen.

8.3 **Pflanzgebot** PFG
Die im Lageplan mit einem Pflanzgebot PFG festgesetzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit freiwachsenden Hecken und Bäumen zu bepflanzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Dachbegrünung (§ 74 (1) 1 LBO)
Flach geneigte Dachflächen von 0 - 15° sind auf mindestens 3/4 der Dachfläche mit bodendeckenden Gehölzen, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen. Ausnahmen sind zulässig beim Aufbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 Die **unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung innerhalb des Baugrundstücks oder für sonstige betriebliche Erfordernisse wie z.B. als Lagerfläche erforderlich sind, sind gärtnerisch oder als Wiesenfläche anzulegen.

2.2 **Pkw-Stellplätze** für Mitarbeiter und Kunden sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)
Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 (3) 2 LBO behandelt.

C HINWEISE

1. **Rechtsgrundlagen**
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:
das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I, Seite 2414,
die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, BGBl. I, Seite 132,
die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBl. I, 1991, Seite 58 und
die **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, GBl. Seite 617
mit den jeweils gültigen Änderungen.

2. **Aufgehobene Vorschriften**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Im Meißel" treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungsvorschriften außer Kraft.

3. **Stand der Planunterlagen**
Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten, vorhandenen baulichen Anlagen, Straßen und Geländehöhen entsprechen dem örtlichen Zustand.

4. **Grundwasserschutz**
Bei Baumaßnahmen, die tiefer in den Untergrund reichen als die bestehenden Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung.
Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Sofern von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
Bei Baumaßnahmen kann schichtgebundenes Grundwasser auftreten, am Hang können Quellwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.

5. **Gewerbliche Abwässer**
Gewerbliche Abwässer müssen, auf der Grundlage der Abwassersatzung der Stadt Waldenbuch, vor der Einleitung ins Kanalnetz vorbehandelt werden.

6. **Regenwasserrückgewinnung**
Um die Abflussmenge des Regenwassers von Dachflächen zu verringern (ausgenommen bei Kupfer-, Zink- oder Bleioberflächen), wird empfohlen, das Regenwasser in Tonnen und Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Entsprechende doppelte Leitungsführung für die Brauchwassernutzung sollte von Anfang an mit eingeplant werden. Bei der Sammlung des Regenwassers, welches als Brauchwasser verwendet werden soll, ist für eine Kennzeichnung zu sorgen, dass dieses Wasser nicht als Trinkwasser geeignet ist.

7. **Gefahrverdächtige Flächen**
Eine Beeinträchtigung des Planungsbereichs mit umweltgefährdenden Stoffen auf Grund einer früheren baulichen und sonstigen Nutzung ist der Stadt Waldenbuch nicht bekannt.

8. **Bodenfunde**
Für Bodenfunde besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht an das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg.

9. **Bodenschutz**
Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Wiederverwertung zuzuführen. Die frühzeitige Erstellung eines Verwertungskonzeptes wird empfohlen.
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

10. **Löschwasserversorgung**
Die Löschwasserversorgung und der Einbau von Hydranten ist unter Beachtung der DVGW-Richtlinien, Arbeitsblatt W 405, vorzunehmen,

11. **Bauvorlagen**
Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Begrünungsmaßnahmen nach Textteil A 8 sind in den Bauvorlagen darzustellen.
Das vorhandene und geplante Gelände ist in Schnitten und Ansichten in den Bauvorlageplänen mit dem Anschluss an die Nachbargrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen darzustellen.

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB beschlossen			am	21.09.1999
Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	vom	18.06.2001	bis	20.07.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom	28.05.2001	bis	20.07.2001
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen			am	19.09.2006
Auslegung bekannt gemacht			am	22.09.2006
Öffentlich ausgelegt	vom	02.10.2006	bis	06.11.2006
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen			am	05.12.2006
Bekannt gemacht und in Kraft getreten			am	02.02.2007

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original - Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom 05.12.2006 zum Ausdruck kommt, überein.

Zur Beurkundung

BÜRGERMEISTERAMT WALDENBUCH LANDKR. BÖBLINGEN

Waldenbuch, den 08. Jan. 2007

Bürgermeister Lutz

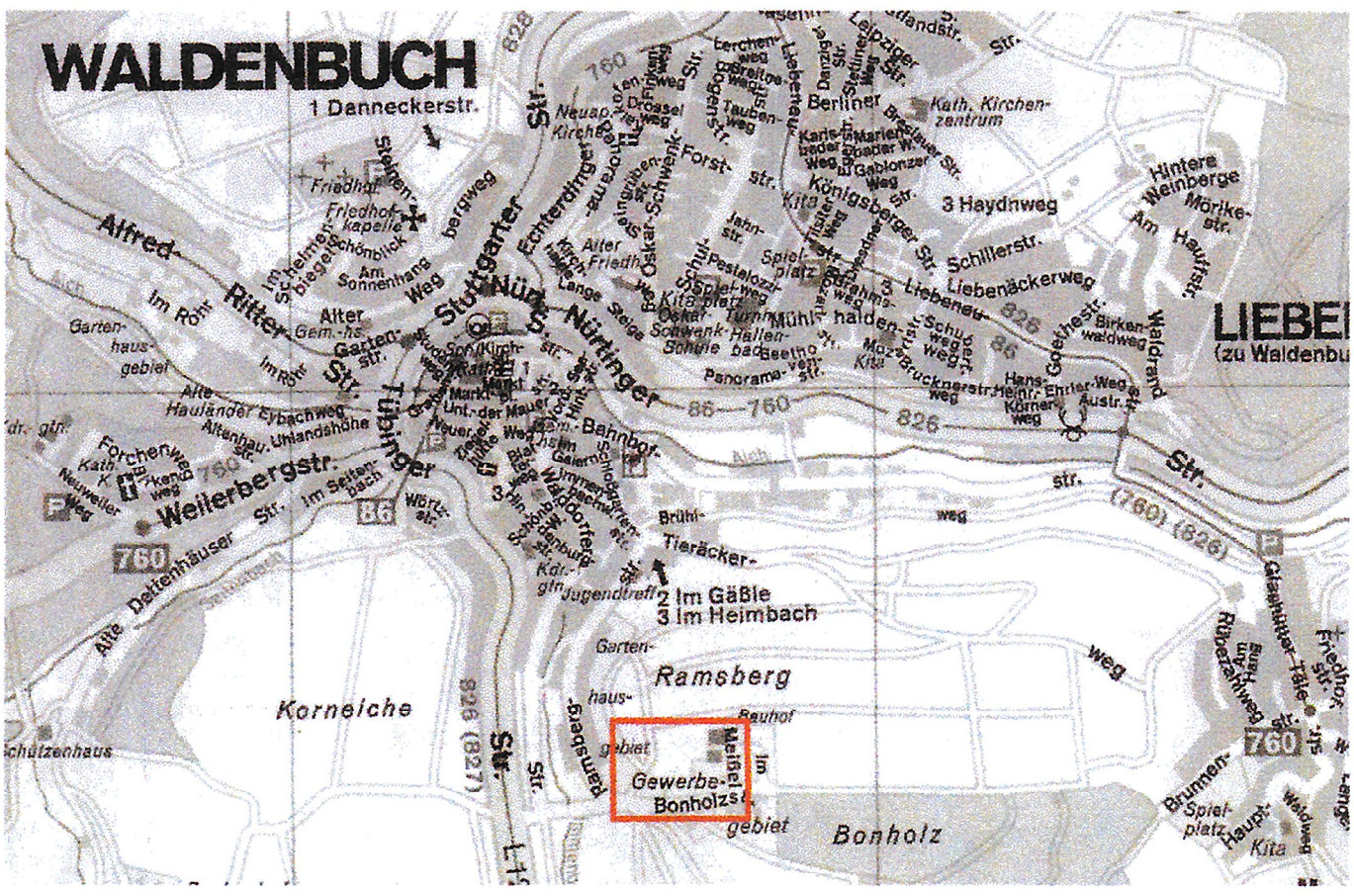
Waldenbuch, den 08. Jan. 2007

.....

Bürgermeister Lutz

GEPRÜFT
BÖBLINGEN,
DEN 09. FEB. 2007
BAURECHTSAMT

LANDRATSAMT BÖBLINGEN



Stadt Waldenbuch

Landkreis Böblingen

Bebauungsplan

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

"Im Meißel"

M 1:500

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP

Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/65656-70
Fax 0711/65656-99
www.arp-stuttgart.de

16.08.2006
mit den Änderungen vom 20.11.2006

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP

S. Aisenbrey
D. Schröder
F. Schneider
K. Eisenmann
B. Klebelsberg
F. Baur
E. Bermayer
S. Früh
N. Goerlich
R. Horn
F. Maier
N. Richter
M. Wenderoth

Stadt Waldenbuch

Grünordnungsplan

Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Im Meißel“

Erläuterungsbericht

Ausgefertigt
Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Grünordnungsplans stimmt mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieses in dem Beschluss vom 05.12.2006 zum Ausdruck kommt, überein.

Waldenbuch, den 08.01.2007

Lutz
Bürgermeister

GEPRÜFT
BÖBLINGEN,
DEN 09. FEB. 2007
BAURECHTSAMT

LANDRATSAMT BÖBLINGEN

Auftraggeber	Stadt Waldenbuch Marktplatz 1 und 5 71111 Waldenbuch
Bearbeitung	Jochen Tölk
Datum	16.08.2006 mit den Änderungen vom 20.11.2006

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung 3

1.1 Anlass und Ziel der Planung 3

1.2 Lage des Plangebiets 3

1.3 Geltendes Recht / Übergeordnete Planungen 3

2 Bestandsbeschreibung und Bewertung 4

2.1 Naturraum 4

2.2 Geologie 4

2.3 Boden 4

2.4 Wasser 4

2.5 Klima 5

2.6 Flächennutzung und Biotope 5

2.7 Landschaftsbild 5

3 Grünordnerische Maßnahmen 5

3.1 Grünordnerische Konzeption 5

3.2 Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets 6

4 Konfliktanalyse und Eingriffs-Ausgleichsbilanz 7

4.1 Konflikt und Vermeidung 8

4.2 Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen 9

4.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet 10

4.4 Kompensation außerhalb des Plangebiets 13

4.5 Fazit 14

5 Kostenschätzung 14

Anlage:	Bestandsplan	M 1:500
	Grünordnerischer Maßnahmenplan	M 1:500

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Waldenbuch plant die Erweiterung des Gewerbegebiets Bonholz. Im Zuge dessen sollen im westlich angrenzenden Gebiet „Im Meißel" weitere Gewerbeflächen geschaffen werden. Gleichzeitig ist in diesem Bereich die Anlage einer Straße vorgesehen, die ausgehend von der Bonholzstraße nach Norden führt. Diese bildet die Erschließung für eine - zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehene - nächste Erweiterungsstufe des Gewerbegebiets.
Aufgrund der geplanten GRZ von 0,6 bzw. 0,8 ist eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagsabflusswasser im Plangebiet selbst nicht möglich. Die anfallenden Niederschlagsabflüsse werden jedoch über ein Mischwassersystem in ein südwestlich des Plangebiets liegendes Retentionsbecken geleitet. Hier kommt es über einen Mischwasserbodenfilter zur Versickerung.

Sind aufgrund von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 21 BNatSchG und § 1a BauGB im Bauleitplan über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden. Grundlage hierfür ist der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan mit einer entsprechenden Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich von Waldenbuch am westlichen Rand des Gewerbegebiets Buchholz. Es liegt an der Hangschulter eines Nord-Süd-orientierten Talzugs. Das Gebiet wird im Westen von der Ramsbergstraße und im Süden von der Bonholzstraße begrenzt; nach Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 4535, 4536, 4537 und 4623/21 sowie Teile der Grundstücke Flst.-Nr. 4433 und 4623/2 und weist eine Flächengröße von 0,75 ha auf.
Das Gelände steigt von ca. 393 m+NN im Südwesten auf ca. 400 m+NN nach Nordosten an.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Bonholzstraße nach Westen zur B 27 alt und weiter in Richtung der Ortslage von Waldenbuch bzw. in Richtung Tübingen.

1.3 Geltendes Recht / Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des im Jahr 1973 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Bonholz". Es ist hier als „Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan 2000 des Gemeindeverwaltungsverbands Waldenbuch-Steinenbronn ist der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Im Meißel" als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der zugehörige Landschaftsplan stuft das Plangebiet für eine Nutzung als gewerbliche Baufläche als gut geeignet ein. Empfohlen werden der Erhalt der am Rand vorkommenden Gehölze sowie die Versickerung des von den Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers.

Entlang des im Westen an das Plangebiet grenzenden Feldwegs verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Waldenbuch-Steinenbronn". Im Plangebiet selbst liegen keine Schutzgebiete oder nach § 32 NatSchG BW geschützten Biotope vor.

Natura 2000-Gebiete (Vogelschutzgebiete, bestehende FFH-Gebiete, d.h. im Jahr 2001 gemeldete Gebiete, und potenzielle FFH-Gebiete, Gebietsvorschläge von 2005) liegen weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld vor.

2 Bestandsbeschreibung und Bewertung

2.1 Naturraum

Das Plangebiet wird der Untereinheit „Nördlicher Schönbuch" (104.15) innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Schönbuch und Glemswald" (104) zugeordnet.

2.2 Geologie

Der natürliche Untergrund wird von den Schichten des Stubensandsteins (km4 = oberer Mittelkeuper) gebildet, die aus einer Wechselfolge von Ton- und Sandstein bestehen.

2.3 Boden

Bedingt durch die petrographischen Unterschiede innerhalb der Schichten des Stubensandsteins liegen im Plangebiet sandig-schluffige bis tonige Böden vor. Häufig enthalten sie Steine der anstehenden Sandsteinschichten.
Die Böden des Plangebiets sind in der Flurbilanz als „Vorrangflur II" eingestuft, weshalb ihnen eine hohe Leistungsfähigkeit als Standort für Kulturpflanzen zukommt. Die Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist jedoch nur als mittel zu bewerten, da aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, infolge der die Flächen mit schweren Maschinen befahren werden, von einer Verdichtung im Bereich des Oberbodens auszugehen ist, die sich nachteilig auf Wasserspeichervermögen und Versickerungsfähigkeit auswirkt. Auch die Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe wird aufgrund des hohen Anteils der Sandfraktion und des enthaltenen Sandsteinschutts als mittel eingestuft.

2.4 Wasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

Der geschlossene Grundwasserspiegel befindet sich in großer Tiefe im Kluftsystem des Stubensandsteins. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es bei entsprechend feuchter Witterung auch in den obersten Metern zu einer schichtgebundenen Sickerwasserführung kommt.
Für die Grundwasserneubildung besitzen die Flächen des Plangebiets aufgrund des anstehenden Stubensandsteins nur eine geringe bis mittlere Bedeutung.

2.5 Klima

Die Acker- und Wiesenflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete. Der Abfluss der Kaltluft erfolgt nach Süden bis zur Bonholzstraße und von hier weiter nach Westen.
Das Plangebiet besitzt als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zugang zu Siedlungsflächen eine hohe Wertigkeit.

2.6 Flächennutzung und Biotope

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben kommen intensiv genutzte Grünlandflächen vor, die teilweise mit Obst- oder sonstigen einheimischen Laubbäumen bestanden sind.
Im südlichen Teil befand sich ein ehemals als Kindergarten genutztes Gebäude in Containerbauweise. Dieses war bis zum 20.11.2006 bereits beseitigt worden. Es wird jedoch dennoch als Bestand betrachtet, da die Beseitigung im Vorgriff auf die Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets erfolgte.
Die östlichen Randbereiche unterliegen einer Inanspruchnahme durch einen angrenzenden Gewerbebetrieb und werden als Lagerfläche genutzt.
Nach Norden schließt sich die Böschung eines Feldwegs ans Plangebiet an. Die Plangebietsgrenze liegt dabei im Bereich der Böschungsunterkante. Diese Böschung ist mit mehreren Pflaumenbäumen bewachsen. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich an der Böschungsunterkante eine mächtige Stiel-Eiche (Stammdurchmesser 80-90 cm).
Insgesamt besitzt das Plangebiet mit Ausnahme der vorhandenen Bäume nur eine geringe Leistungsfähigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

2.7 Landschaftsbild

Das Plangebiet weist mit Ausnahme der großen Stiel-Eiche am nordwestlichen Rand keine Landschaftsbild prägenden Strukturen auf. Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist deshalb als gering einzustufen.

3 Grünordnerische Maßnahmen

3.1 Grünordnerische Konzeption

Entlang der bestehenden Straßen (Bonholzstraße und Ramsbergstraße) sowie der geplanten Erschließungsstraße ist die Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken vorgesehen. Entlang des Feldwegs an der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird das Gewerbegebiet zur Landschaft hin durch die Anlage einer offenen Strauchhecke mit wenigen Einzelbäumen eingegrünt. Die Stiel-Eiche am Nordwestrand des Plangebiets wird erhalten. Im Bereich der Einmündung des genannten Feldwegs in die Ramsbergstraße werden Obstbäume gepflanzt und eines Streuobstwiese entwickelt.

Die Flächenversiegelung zu Erschließungszwecken wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert sowie eine Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen verlangt.

Die Freiflächen auf den Baugrundstücken werden gärtnerisch angelegt. Die Pflanzung von Gehölzen wird festgeschrieben.

Eine Begrünung von Dachflächen und Fassaden ist vorgesehen.

Um eine Vernetzung der neu angelegten Biotopflächen entlang der Plangebietsgrenze mit den angrenzenden Freiflächen zu gewährleisten, dürfen in diesem Bereich lediglich offene und sockellose Zäune angelegt werden.

3.2 Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Wiese einzusäen. Als Saatgutmischung ist Landschaftsrasen mit Kräutern zu verwenden. Es sind drei hochstämmige Obstbäume laut Pflanzenliste auf den eingetragenen Standorten zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Fläche ist als Streuobstwiese extensiv zu nutzen. Bauliche Anlagen und Flächenbefestigungen sind nicht zulässig.

Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine offene Heckenstruktur aus einheimischen Sträuchern laut Pflanzenliste anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Hierzu sind auf insgesamt 75 % ihrer Länge dreireihige Hecken mit einer Abschnittslänge von maximal 20 m zu pflanzen. Die übrigen 25 % sind als Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Bauliche Anlagen und Flächenbefestigungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten sind zulässig.

Wandflächen von Gebäuden mit großen fensterlosen Flächen von mehr als 10 m Breite sollen mit kletternden Pflanzen begrünt werden.

Pflanzenliste

Geeignete großkronige Baumarten sind z.B.:
Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Winter-Linde, Sommer-Linde, Spitz-Ahorn, Gemeine Esche, Vogel-Kirsche

Geeignete mittel- bis kleinkronige Baumarten sind z.B.:
Eberesche, Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogelbeere

Geeignete Obstbaumarten:
Bei den Obstbäumen sind lokal verbreitete Sorten zu verwenden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jacob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel und Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Öberösterreiche Wasserbirne.

Geeignete Sträucher sind z.B.:
Feld-Ahorn, Hartriegel, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffeliger Weißdorn, Liguster, Schlehe, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball

Dachbegrünung (§ 74 (1) 1. LBO)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind mit extensiver Dachbegrünung zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und mit einer standortgerechten Ansaat so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke - § 74 (1) 3. LBO

Sämtliche unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.
Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden sind wasserdurchlässig zu befestigen und zu begrünen (z.B. Rasenpflaster). Sonstige Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind zum Schutz des Grundwassers mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen und an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Einfriedungen - § 74 (1) 5. LBO

Als Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nur offene, sockellose Konstruktionen zulässig.

4 Konfliktanalyse und Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Sind aufgrund von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, dann ist nach § 21 BNatSchG und § 1a BauGB (alte Fassung) im Bauleitplan über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden.

Konfliktdarstellung:
Die Ausweisung eines Baugebiets kann zu vielfältigen Konflikten mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege führen. Um die verschiedenen Konflikte darstellen zu können, wird das komplexe Gefüge „Natur und Landschaft" in Einzelkomponenten zerlegt und diesen die verschiedenen Wirkungsfaktoren einer Siedlungserweiterung gegenübergestellt.
Erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild führen zu Eingriffen im Sinne des § 18(1) BNatSchG.

Vermeidung:
Gemäß § 19(1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare

und nachhaltige Beeinträchtigungen zu unterlassen. Es wird deshalb geprüft, ob sich bei einzelnen Auswirkungen durch eine bestimmte Anordnung oder Bauausführung Beeinträchtigungen vermeiden lassen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:
Gemäß § 19(2) BNatSchG ist ein Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Eingriffe vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. In einer verbal-argumentativen Bewertung werden die Kompensationsmaßnahmen dem Eingriff gegenüber gestellt.

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich:
Das quantifizierte Maß des Ausgleichs wird auf der Basis eines rechnerischen Modells ermittelt.

4.1 Konflikt und Vermeidung

Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst ca. 7.500 m^2. Hiervon sind lediglich 370 m^2 bereits versiegelt. Die Planung sieht Straßenverkehrsflächen von ca. 870 m^2 vor. Ausgehend von den festgesetzten Grundflächenzahlen sind überbaute Grundstücksflächen von bis zu 4.310 m^2 möglich. Es kommt zur **Versiegelung** von in der Flurbilanz als Vorrangflur II eingestuften wertvollen Böden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Standort für die natürliche Vegetation, Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Lebensraum für Bodenorganismen) gehen auf diese Weise vollständig verloren, was als Eingriff zu bewerten ist.

Der Umfang der Versiegelung kann in kleinen Teilbereichen (PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden) durch wasserdurchlässige Beläge minimiert werden.

Schutzgut Wasser

Direkte Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers durch die geplante Maßnahme sind nicht zu erwarten.

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer **Reduzierung der Grundwasserneubildung** und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Allerdings besitzt das Plangebiet aufgrund der geologischen Verhältnisse nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Die Beeinträchtigung kann in geringem Umfang durch die Befestigung von PKW-Stellplätzen für Mitarbeiter und Kunden mit wasserdurchlässigen Belägen minimiert werden. Eine Minimierung geschieht außerdem durch die Begrünung von Dachflächen, da diese einen Rückhalt des Niederschlagswassers und eine Verringerung des Oberflächenabflusses bewirken. Auch die Entwässerung des Gebiets über ein Retentionsbecken und die Versickerung über einen Mischwasserbodenfilter trägt zur Minimierung der Beeinträchtigung bei.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist ein Kaltluftentstehungsgebiet mit Zugang zu Siedlungsflächen, d.h. die hier entstehende Kaltluft gelangt aufgrund der topographischen Situation zu den Siedlungsflächen und mindert dort klimatische Belastungen. Durch die **Versiegelung und Bebauung von Freiflächen** wird diese Kaltluftentstehung weitgehend unterbunden. Das Plangebiet umfasst jedoch nur eine sehr kleine Teilfläche innerhalb eines größeren Gebiets, das die Versorgung des Siedlungsbereichs von Waldenbuch mit Kaltluft gewährleistet, so dass die Auswirkungen der geplanten Bebauung wahrscheinlich nicht messbar sind.
Weiterhin kommt es durch die Bebauung zum **Verlust von klimaaktiven Gehölzen**. Allerdings besitzt die Mehrzahl der vorhandenen Bäume ein geringes Kronenvolumen und damit nur eine geringe Bedeutung für die Frischluftproduktion.

Durch den Erhalt eines großen Einzelbaums können die Beeinträchtigungen minimiert werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Bebauung kommt es zum **Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen** im Plangebiet. Auch bei den Pflaumenbäumen auf der im Norden ans Plangebiet grenzenden Böschung ist aufgrund des geringen Abstands zur geplanten Bebauung von einem Verlust auszugehen. Es sind jedoch keine geschützten und nur in geringem Umfang hochwertige Biotopstrukturen betroffen.

Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch den Erhalt eines hochwertigen Einzelbaums.

Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung des Plangebiets werden unbebaute Landschaftsbereiche in Siedlungsflächen umgewandelt. Es kommt zu einer **Veränderung des Landschaftsbilds**. Landschaftsteile von besonderer Wertigkeit sind – mit Ausnahme eines großen Einzelbaums – nicht betroffen.

Durch den Erhalt eines als Landschaftselement wertvollen Einzelbaums sowie eine Höhenbegrenzung der geplanten Baukörper lassen sich die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds minimieren.

Natura 2000-Gebiete

Bestehende oder potentielle Natura 2000-Gebiete sind durch die geplante Bebauung nicht direkt betroffen. Auch indirekte Auswirkungen sind aufgrund ihrer Entfernung von mehreren 100 Metern zum Plangebiet nicht zu erwarten.

4.2 Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden

Im Bereich der neu anzulegenden **Streuobstwiese** und der **Heckenstruktur** entlang des Gebietsrands kommt es auf insgesamt 488 m^2 zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen, da durch die Nutzungsextensivierung die Befahrung mit schweren Maschinen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unterbleiben. Auch die **Pflanzung von Laubbäumen** auf den Bauflächen wirkt sich positiv auf die Bodenfunktionen aus.

Aufgrund des großen Umfangs der neu versiegelten Fläche kann der Eingriff durch die aufgeführten Maßnahmen nur teilweise ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Auch auf die Grundwasserneubildung wirkt sich die extensive Nutzung im Bereich der neu anzulegenden **Streuobstwiese** und der **Heckenstruktur** entlang des Gebietsrands auf insgesamt 488 m^2 sowie die **Pflanzung von Laubbäumen** auf den Bauflächen positiv aus.

Aufgrund des großen Umfangs der neu versiegelten Fläche kann der Eingriff durch die aufgeführten Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Da das Plangebiet jedoch nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung besitzt, verbleibt nur ein sehr geringer Resteingriff.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die **Pflanzung von Gehölzen** werden klimaaktive Vegetationsstrukturen neu geschaffen. Insgesamt werden mehr Bäume neu gepflanzt als durch die geplante Bebauung wegfallen. Auch die **Dachbegrünung** und die **Fassadenbegrünung** wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Durch die geplanten Maßnahmen kann der Eingriff beim Schutzgut Klima als ausgeglichen betrachtet werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Anlage der **Streuobstwiese** und der **Hecke** entlang der Plangebietsgrenze werden Biotopstrukturen mit einer hohen Wertigkeit neu geschaffen. Hinzu kommen die auf den Baugrundstücken zu pflanzenden **Laubbäume**.

Die neu angelegten Biotopstrukturen bewirken einen weitgehenden Ausgleich des durch die Beseitigung von Biotopstrukturen verursachten Eingriffs. Es wird jedoch kein vollständiger Ausgleich erreicht, da die neuen Biotopstrukturen zwar eine hohe Wertigkeit besitzen, aber im Vergleich zu den verloren gegangenen nur eine geringe Flächengröße einnehmen.

Schutzgut Landschaft

Die **Pflanzung von Gehölzen** an den Grenzen der geplanten Bebauung zur freien Landschaft bewirkt eine Eingrünung des Plangebiets und eine Einbindung in die Landschaft. Durch die Gehölze entlang der Straßen wird das Gebiet gegliedert und ansprechend gestaltet.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaft werden durch die Maßnahmen zur Eingrünung vollständig ausgeglichen.

4.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet

In Baden-Württemberg ist keine allgemeingültige Berechnungsmethode für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich eingeführt.

Die nachfolgende Berechnung wird deshalb nach der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9. Februar 1995 durchgeführt. Diese ist als Bewertungssystem allgemein anerkannt. Dazu werden die einzelnen Flächen hinsichtlich Versiegelungsgrad und Biotopeignung bewertet.

Bestand

04.110	Einzelbaum, standortgerecht	417 m²	x	31	=	12.927
06.910	Wiese, intensiv genutzt	1.260 m²	x	21	=	26.460
09.150	Feldrain	116 m²	x	36	=	4.176
10.510	Asphaltfläche, völlig versiegelt	156 m²	x	3	=	468
10.530	Lagerfläche, nicht versiegelt	273 m²	x	6	=	1.638
10.610	bewachsener Feldweg	149 m²	x	21	=	3.129
10.710	Dachfläche nicht begrünt	215 m²	x	3	=	645
11.191	Acker, intensiv genutzt	5.030 m²	x	13	=	65.390
11.221	arten- und strukturarme Hausgärten	298 m²	x	14	=	4.172
	Wertpunktzahl Bestand gesamt:					**119.005**

Planung

02.400	Heckenpflanzung (heimisch, standortgerecht) (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	307 m^2	x	27	=	8.289
03.120	Streuobst neu angelegt (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft)	207 m^2	x	31	=	6.417
04.110	Einzelbaum, standortgerecht (Erhalt: 1 St.)	201 m^2	x	31	=	6.231
04.110	Einzelbaum, standortgerecht (Planung: 20 St. x 20 m^2)	400 m^2	x	31	=	12.400
06.930	naturnahe Grünlandeinsaat (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	102 m^2	x	21	=	2.142
10.510	Asphaltflächen, völlig versiegelt	872 m^2	x	3	=	2.616
10.520	Pflasterflächen, nahezu versiegelt	1.001 m^2	x	3	=	3.003
10.530	Befestigte und begrünte Flächen (Stellplätze)	833 m^2	x	7	=	5.831
10.710	Dachfläche, nicht begrünt (Annahme: 50% der Dachflächen nicht begrünt)	1.201 m^2	x	3	=	3.603
10.720	Dachfläche extensiv begrünt (Annahme: 50% der Dachflächen begrünt)	1.201 m^2	x	19	=	22.819
10.743	Fassadenbegrünung Neuanlage (Annahme: 20% der Fassaden begrünt)	40 m^2	x	13	=	520
11.221	Gärtnerisch angelegte Flächen im besiedelten Bereich	1.773 m^2	x	14	=	24.822
	Wertungszahl Planung gesamt:					**98.693**

Die Differenz der Wertpunktzahlen zwischen Bestand und Planung beträgt 20.312.

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets kann der zu erwartende Eingriff rechnerisch zu ca. 83 % ausgeglichen werden.

Bei den Schutzgütern Klima/Luft und Landschaft kann durch die aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen von einem vollständigen Ausgleich des Eingriffs ausgegangen werden.
Beim Schutzgut Wasser wird der Ausgleich nahezu vollständig erbracht, da die Niederschlagsabflüsse über einen Mischwasserbodenfilter zu einem großen Teil versickern können. Zudem ist die Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung nur gering.
Ein Ausgleich der Bodenversiegelung ist innerhalb des Plangebiets nicht vollständig möglich, so dass diesbezüglich ein Ausgleichsdefizit verbleibt.
Ein Ausgleichsdefizit verbleibt auch beim Schutzgut Tiere und Pflanzen. Es werden zwar hochwertige Biotope neu geschaffen. Allerdings erstrecken sich diese nur auf einen geringen Teil des Plangebiets.

4.4 Kompensation außerhalb des Plangebiets

Nach § 1a (3) BauGB können Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen auch „an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs" erfolgen.

Im vorliegenden Fall wird deshalb eine zusätzliche Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets herangezogen, um einen vollständigen Ausgleich zu erzielen. Es handelt sich dabei um die Maßnahme „Anlage eines Feuchtbiotops auf dem Betzenberg (neben dem Funkturm)". Diese wurde in den Jahren 2003 und 2004 realisiert und auf das Ökokonto der Stadt Waldenbuch eingebucht.

Die Fläche der Maßnahme befindet sich ca. 1,5 km südlich des Gebiets „Im Meißel" innerhalb eines größeren Waldbestands. Sie war bis zum Jahr 2002 mit einem zum Funkturm gehörenden Betriebsgebäude und befestigten Freiflächen überbaut. Nach dem Abriss wurde die Fläche nicht - wie in der Baugenehmigung des Gebäudes festgeschrieben - wieder aufgeforstet. Stattdessen wurde auf ca. 1.800 m^2 eine Magerwiese, die mit drei Eichen und einem Mammutbaum gestaltet wurde, sowie ein Tümpel von ca. 800 m^2 angelegt, der mit Zulaufmulden von ca. 350 m^2 versehen wurde. Hinzu kommt die Entwicklung von Brachen und Waldsäumen auf einer Sukzessionsfläche von ca. 800 m^2. Durch die Maßnahme wurde innerhalb eines größeren Waldgebiets eine Lichtung mit vielfältigen Biotopstrukturen geschaffen.

Für den vollständigen Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Gebiets „Im Meißel" ist nicht die Anrechnung der gesamten Maßnahme auf dem Betzenberg erforderlich. Ausreichend ist die Teilmaßnahme der Anlage des Tümpels von 800 m^2. Um dies aufzuzeigen, wird für den Bereich des Tümpels die Ausgangssituation ohne Durchführung der Maßnahme der Ist-Situation nach ihrer Realisierung gegenübergestellt. Als Ausgangssituation ist in diesem Fall nicht der tatsächliche Zustand der Fläche vor Durchführung der Maßnahme, sondern die rechtlich verbindlich festgelegte Wiederaufforstung der Fläche zu betrachten. Die nachfolgende rechnerische Bilanzierung wird nach der auch in Kap. 4.3 verwendeten Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9. Februar 1995 durchgeführt. Die besondere Bedeutung des Tümpels innerhalb des größeren Waldbestands findet im Biotopwert Berücksichtigung.

Ausgangssituation

01.117	Buchenaufforstung	800 m^2	x	31	=	**24.800**

Ist-Situation (nach Realisierung der Maßnahme)

05.331	Ausdauernde natürliche Kleingewässer	800 m^2	x	56	=	**44.800**

Durch die Anlage des Tümpels ergibt sich ein Zugewinn von 20.000 Wertpunkten. Dieser dient der Kompensation des Ausgleichsdefizits von 20.312 Wertpunkten innerhalb des Gebiets „Im Meißel". Das rechnerisch noch verbleibende Defizit von 312 Wertpunkten kann aufgrund des geringen Umfangs von 0,3 % des Bestands vernachlässigt werden.

4.5 Fazit

Innerhalb des Plangebiets kann durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von ca. 17 %, das sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen bezieht.

Deshalb wird zusätzlich die auf dem Ökokonto der Stadt Waldenbuch eingebuchte, außerhalb des Plangebiets liegende Maßnahme „Anlage eines Feuchtbiotops auf dem Betzenberg (neben dem Funkturm)" teilweise angerechnet. Beim angerechneten Teil handelt es sich um die Teilmaßnahme der Anlage eines Tümpels von ca. 800 m^2.

Der vollständige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird somit nachgewiesen.

5 Kostenschätzung

Als grünordnerische Maßnahme auf öffentlichen Flächen ist lediglich die Anlage der Streuobstwiese zu nennen. Die hierfür anfallenden Kosten für die Herstellung und die 5-jährige Entwicklungspflege lassen sich wie folgt abschätzen:

Leistung	Einheit	E-Preis	Gesamt
Herstellung Feinplanie, Einsaat, Entwicklungspflege	207 m^2	3,00 €/m^2	621,00 €
Pflanzung Hochstamm-Obstbaum	3 St.	260,00 €/St.	780,00 €
Summe		netto	1.401,00 €
		19 % MwSt.	266,19 €
Summe		**brutto**	**1.667,19 €**

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP

S. Aisenbrey
D. Schröder
K. Eisenmann
B. Klebelsberg
F. Schneider
F. Baur
E. Bermayer
S. Früh
N. Goerlich
R. Horn
F. Maier
N. Richter
M. Wenderoth

Stadt Waldenbuch
Landkreis Böblingen

Bebauungsplan „Im Meißel“

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch
Fassung vom 16.08.2006
mit den Änderungen vom 20.11.2006

Teil I - Planungsbericht

1. Anlass der Planaufstellung

In der Stadt Waldenbuch werden gewerbliche Baugrundstücke benötigt, um die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Stadtgebiet zu ermöglichen.

Der Gemeinderat der Stadt Waldenbuch hat deshalb am 21.09.1999 beschlossen, für das Gebiet „Im Meißel“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Vorgesehen ist die Nutzung als Gewerbegebiet. Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, so dass der Bebauungsplan „Im Meißel“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wird.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtbereich im westlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Bonholz".

Es wird begrenzt im Süden von der Bonholz- und Ramsbergstraße, im Westen von landwirtschaftlichen Flächen und anschließender Wohnbebauung, im Norden von landwirtschaftlichen Flächen und im Osten von Gewerbegrundstücken des Gewerbegebiets „Bonholz“.

Das Plangebiet hat eine Fläche von 0,75 ha.

Die exakte Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus den Darstellungen im Lageplan.

3. Bestand und Umgebung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Acker- und Wiesengelände mit Baumbestand am südlichen und nördlichen Rand.
Im Bereich des Abzweigs der Ramsbergstraße von der Bonholzstraße befand sich ein Gebäude in Containerbauweise. Diese wurde in der Vergangenheit als Wohnheim bzw. Kindergarten genutzt und ist mittlerweile entfernt.

Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/65656-70
Fax 0711/65656-99
www.arp-stuttgart.de

Im Plangebiet steigt das Gelände von Süd nach Nord um ca. 5 m an.

Die städtebauliche Umgebung ist im Süden, Westen und Norden überwiegend geprägt durch Grünbestand und landwirtschaftliche Flächen. Das Wohngebiet an der Ramsbergstraße befindet sich nordwestlich in ca. 200 m Entfernung. Im Osten schließt das Gewerbegebiet „Bonholz" mit noch unbebauten aber für eine Überbauung vorgesehenen Grundstücken an. Erst im weiteren Verlauf im Osten erstreckt sich beidseits der Bonholzstraße die bestehende Bebauung des Gewerbegebiets „Bonholz".

Das Plangebiet ist über die Bonholzstraße im Süden mit Anschluss an die Tübinger Straße westwärts gut an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet stellt eine Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets „Bonholz" dar.
Von der Tübinger Straße aus bildet es den Auftakt zum südlichen Gewerbeschwerpunkt der Stadt Waldenbuch.

Vorgesehen ist eine Überbauung mit gewerblicher Nutzung, die sich – getrennt durch die geplante Erschließungsstraße – in einen östlichen und westlichen Bereich gliedert.

Die Höhe der geplanten Überbauung berücksichtigt den städtebaulich wünschenswerten Übergang sowohl zum Gewerbegebiet „Bonholz" als auch nach Westen zur nachbarlichen Wohnbebauung. Im südwestlichen Teil des Plangebiets ist eine markante Überbauung im Sinne eines Auftakts und Eingangsbereichs zum Gewerbegebiet wünschenswert.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung in nördliche Richtung mit einem späteren Bauabschnitt.

5. Erschließung

Das Baugebiet ist über die Bonholzstraße und die von dort in das Gebiet hineinführende geplante Erschließungsstraße ausreichend erschlossen.
Im Zuge der für später geplanten Gewerbeerweiterung nach Norden kann auch die Erschließungsstraße entsprechend weitergeführt werden.

In Anbetracht der kurzen Entfernung zur Bonholzstraße und der für einen späteren Zeitpunkt geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden ist am nördlichen Rand des Plangebiets der Ausbau einer Wendemöglichkeit nicht erforderlich.

Öffentliche Stellplätze liegen in der Bonholzstraße vor. Außerdem besteht die Möglichkeit des Parkens im Straßenraum der wenig befahrenen Erschließungsstraße, so dass die Errichtung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet nicht erforderlich ist.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet gegliedert in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO im östlichen Teil und ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO aber eingeschränkter Nutzung (Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) im westlichen Teil.

Durch die vorgesehene Nutzungseinschränkung im westlichen Gebietsteil wird der Nachbarschaft der nicht weit entfernten Wohnnutzung entsprechend Rechnung getragen.

Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/65656-70
Fax 0711/65656-99
www.arp-stuttgart.de

Der Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erfolgt zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Innenstadt von Waldenbuch.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigten die anzustrebende Einfügung der Neubebauung in das gegebene städtebauliche Umfeld.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält im Einzelnen umfangreiche grünordnerische Festsetzungen:

- Erhalt eines Einzelbaums
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- flächenhafte Pflanzgebote zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen
- Begrünung von Dachflächen
- Begrünung der unbebauten und nicht zur Erschließung erforderlichen Flächen
- wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze
- Grünfläche mit Baumbepflanzung (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen).

Die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigen das Minimierungsgebot des Naturschutzgesetzes bezüglich des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt. Sie sind zur Sicherstellung der erwünschten Durchgrünung dringend erforderlich.

Auf den Grünordnungsplan vom 16.08.2006 wird verwiesen.

8. Umweltbelange, Eingriffe in die Natur und Landschaft und ihr Ausgleich entspr. § 1a Baugesetzbuch

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine heute überwiegend unbebaute Fläche in Bauland umgewandelt.

Die Auswirkungen dieses Eingriffs in die Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan im Zuge einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dargestellt und bewertet.

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen kann der zu erwartende Eingriff zum überwiegenden Teil (rechnerisch 83 %) ausgeglichen werden.
Ausgleichdefizite verbleiben bei den Schutzgütern Boden sowie Tiere und Pflanzen.

Um einen vollständigen Ausgleich nachzuweisen, wird von der bereits realisierten und auf dem Ökokonto der Stadt Waldenbuch eingebuchten Maßnahme „Anlage eines Feuchtbiotops auf dem Betzenberg (neben dem Funkturm)“ die Teilmaßnahme der Anlage des Tümpels angerechnet.

Auf die im Grünordnungsplan vom 16.08.2006 enthaltene Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird verwiesen.

Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/65656-70
Fax 0711/65656-99
www.arp-stuttgart.de

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist über die bestehenden Anlagen gesichert.
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die öffentliche Kanalisation in die Sammelkläranlage. Bei größeren Niederschlagsereignissen werden die daraus resultierenden höheren Abflüsse dem bestehenden Mischwasserretentionsfilterbecken an der Bonholzstraße zugeleitet, wo es über einen Mischwasserbodenfilter zur Versickerung kommt.

Das Leitungsrecht LR dient der Sicherung der Trasse eines bestehenden Steuerkabels der EnBW AG. Die zu belastende Fläche umfasst einen Geländestreifen von jeweils 1,5 m Breite beiderseits der Leitung.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (Dächer) und zur Gestaltung der unbebauten Flächen erfolgen aus baugestalterischen Gründen im Sinne des gewünschten äußeren Erscheinungsbildes des Plangebiets auch im Verhältnis zu seiner sinnvollen Einfügung in die Nachbarschaft.

Die Verwendung von Wasser durchlässigen Belägen auf den Baugrundstücken wird zum Schutz des Grundwassers nur für Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden vorgeschrieben.

11. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung ist ein Bodenordnungsverfahren erforderlich, welches von der Stadt bereits eingeleitet wurde.

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Gebiet „Im Meißel" schließt sich nach Westen an das bestehende Gewerbegebiet „Bonholz" an und umfasst eine Fläche von 0,75 ha. Es wird begrenzt im Süden von der Bonholz- und der Ramsbergstraße, im Westen von landwirtschaftlichen Flächen und anschließender Wohnbebauung, im Norden von landwirtschaftlichen Flächen und im Osten von Gewerbegrundstücken des Gewerbegebiets „Bonholz".

Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ein ehemals vorhandenes Gebäude wurde mittlerweile entfernt. Ziel ist die Entwicklung von gewerblichen Baugrundstücken, um die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in Waldenbuch zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung im östlichen Teil als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und im westlichen Teil als eingeschränktes Gewerbege-

Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/65656-70
Fax 0711/65656-99
www.arp-stuttgart.de

biet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird die Eingrünung durch eine Pflanzgebotsfläche planerisch gesichert.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Art ihrer Berücksichtigung

Nach § 9 (1) NatSchG BW haben die Träger der Bauleitplanung bei der Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen Grünordnungspläne zu erstellen, soweit dies der Verwirklichung von Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dient. Die Inhalte des Grünordnungsplans sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies ist beim vorliegenden Bebauungsplan der Fall.

Eingriffe, die durch Bauleitpläne verursacht werden, sind auszugleichen (Vermeidungs- und Minimierungsgebot, Ausgleichs- und Ersatzpflicht). Grundsätzlich ist von einem Gebot zum vollständigen Ausgleich von Eingriffen auszugehen (§ 18-21 BNatSchG). Durch festgesetzte grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet selbst sowie durch eine bereits realisierte und auf dem Ökokonto der Stadt eingebuchte Maßnahme außerhalb des Plangebiets wird den gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen und ein vollständiger Ausgleich gewährleistet.

Nach § 45b WG BW soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Da im Plangebiet eine Versickerung aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen nicht möglich ist, werden die gesetzlichen Anforderungen dadurch berücksichtigt, dass bei größeren Niederschlagsereignissen die daraus resultierenden höheren Abflüsse dem bestehenden Mischwasserretentionsfilterbecken an der Bonholzstraße zugeleitet werden, wo es über einen Mischwasserbodenfilter zur Versickerung kommt.

Der Landschaftsplan empfiehlt den Erhalt der randlich vorkommenden Gehölze. Dies ist nicht in vollem Umfang möglich. Der Erhalt eines großen Laubbaums mit landschaftsbildprägender Wirkung wird jedoch festgesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Mensch

Wohnnutzung findet im Plangebiet nicht statt. Der Weg am Westrand des Plangebiets wird für die Naherholung genutzt.
Eine visuelle Vorbelastung besteht durch den ungeordneten Zustand der im Osten ans Plangebiet angrenzenden Gewerbeflächen.
Insgesamt kommt dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Wohn- und Erholungsnutzung zu.

Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben kommen Grünlandflächen, die teilweise mit Bäumen bestanden sind, vor.
Insgesamt besitzt das Plangebiet mit Ausnahme der vorhandenen Bäume nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/65656-70
Fax 0711/65656-99
www.arp-stuttgart.de

Boden

Im Plangebiet liegen sandig-schluffige bis tonige Böden vor, die sich aus dem anstehenden Stubensandstein entwickelt haben.
Eine Vorbelastung besteht in den überbauten Bereichen durch die Versiegelung. Weiterhin ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung von einer Verdichtung im Bereich des Oberbodens auszugehen.
Den Böden des Plangebiets kommt als Standort für Kulturpflanzen eine hohe Bedeutung und hinsichtlich ihrer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie ihrer Filter- und Pufferfunktion eine mittlere Bedeutung zu.

Wasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.
Der geschlossene Grundwasserspiegel befindet sich in großer Tiefe im Kluftsystem des Stubensandsteins.
Für die Grundwasserneubildung besitzen die Flächen des Plangebiets eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Klima und Luft

Die Freiflächen des Plangebiets fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete. Der Abfluss der Kaltluft erfolgt nach Süden bis zur Bonholzstraße und dann weiter nach Westen und in Richtung der Bebauung an der Ramsbergstraße.
Das Plangebiet besitzt als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zugang zu Siedlungsflächen eine hohe Wertigkeit.

Landschaft

Das Plangebiet weist mit Ausnahme der großen Eiche am nordwestlichen Rand keine landschaftsbildprägenden Strukturen auf. Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist deshalb als gering einzustufen.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet kommen keine Kultur- und Sachgüter vor.

Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern erfasst.

Schutzgebiete

Westlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Waldenbuch-Steinenbronn".
Naturschutzgebiete, Naturdenkmale nach § 31 NatSchG BW sowie besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW kommen weder im Plangebiet noch in den angrenzenden Bereichen vor.
Natura 2000-Gebiete (Vogelschutzgebiete, bestehende FFH-Gebiete, d.h. im Jahr 2001 gemeldete Gebiete, und potenzielle FFH-Gebiete, Gebietsvorschläge von 2005) liegen weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld vor.

Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/65656-70
Fax 0711/65656-99
www.arp-stuttgart.de

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die aus der geplanten Maßnahme resultieren, sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Schutzgut	Erheblichkeit					Umweltauswirkungen
	- -	-	0	+	++	
Mensch		x				- Verlust von siedlungsnahen Freiflächen für die Naherholung
Pflanzen und Tiere		x				- Verlust von Biotopstrukturen
Boden			x		x	- vollständiger Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung - Überformung von Böden (Verdichtung, Umlagerung,...)
Wasser		x				- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung
Klima und Luft		x		x		- Verlust von klimaaktiven Flächen - Verlust von klimaaktiven Vegetationsstrukturen
Landschaft			x			- Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung von Freiflächen
Kultur- u. Sachgüter						keine
Wechselwirkungen						sind bei den verschiedenen Schutzgütern enthalten
Schutzgebiete	x					- keine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante")

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung des Umweltzustands im Plangebiet zu erwarten - weder im positiven noch im negativen Sinne.

Notwendige Siedlungserweiterungsflächen für eine gewerbliche Nutzung müssten an anderer Stelle realisiert werden und hätten dort negative Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge. Dabei wäre im Vergleich zur gegenwärtigen Planung möglicherweise von einem größeren Ausmaß auszugehen, da im Gebiet „Im Meißel" nur in geringem Umfang mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen innerhalb des Plangebiets werden schutzgutbezogen aufgeführt. Maßnahmen, die sich auf mehrere Schutzgüter positiv auswirken, werden mehrfach aufgeführt.

Mensch
- Erhalt der Attraktivität des am Westrand des Plangebiets entlang führenden Wegs für die Naherholung durch Eingrünung des Gebiets nach Westen

Pflanzen und Tiere
- Erhalt eines großen Einzelbaums

Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/65656-70
Fax 0711/65656-99
www.arp-stuttgart.de

- Schaffung von Biotopstrukturen durch Anlage einer Streuobstwiese sowie durch Anlage einer Hecke aus Bäumen und Sträuchern

Boden
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Begrünungspflicht für Freiflächen
- Verbesserung der Bodenfunktionen durch Nutzungextensivierung am westlichen Gebietsrand

Wasser
- Minimierung der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Begrünungspflicht für Freiflächen und wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser durch extensive Begrünung von flach geneigten Dachflächen

Luft und Klima
- Erhalt eines klimaaktiven Einzelbaums
- Schaffung von klimaaktiven Vegetationsstrukturen durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie durch extensive Begrünung von flach geneigten Dachflächen

Landschaft
- Erhalt eines landschaftsbildprägenden Einzelbaums
- Gestaltung des Übergangs in die Landschaft nach Westen und Eingrünung des Gebiets durch Pflanzung von Bäumen und Anlage einer Hecke
- Durchgrünung des Gebiets durch Pflanzung von Bäumen und Begrünungspflicht für die unbebauten Grundstücksflächen

Zusätzlich zu den genannten Maßnahmen wird - um einen vollständigen Ausgleich zu erzielen - eine bereits realisierte Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets, die auf dem Ökokonto der Stadt eingebucht ist, teilweise angerechnet. Es handelt sich um die Anlage eines Feuchtbiotops auf dem Betzenberg.

2.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Als Alternativstandort für die Entwicklung von Gewerbeflächen wäre ein Bereich am östlichen Ende des Gewerbegebiets „Bonholz" denkbar. Dem Gebiet „Im Meißel" wurde jedoch der Vorzug gegeben, da auf diese Weise für das Gewerbegebiet eine städtebaulich markante Eingangssituation geschaffen werden kann.

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen, da eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden gewährleistet sein muss.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Nach § 2 (4) BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Bei der Umweltprüfung wurden jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt.

Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/65656-70
Fax 0711/65656-99
www.arp-stuttgart.de

Die Datenerhebung erfolgte im Rahmen eigener Gebietsbegehungen, durch Literaturauswertung sowie durch Fachgutachten. Als solche sind neben dem Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP) das geotechnische Gutachten des Baugrundinstituts Prof. Dr.-Ing. E. Vees und Partner zu nennen.

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die Angaben zu Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sowie zu klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen beruhen auf grundsätzlichen Annahmen und Erfahrungswerten.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Anlage der öffentlichen Grünfläche (Streuobst) und der privaten Pflanzgebotsflächen (Hecke) am Westrand des Plangebiets wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen realisiert. Auf diese Weise wird die fachlich einwandfreie Herstellung dieser für die Eingrünung des Gebiets wichtigen Gehölzstrukturen gesichert.

Insgesamt sind die im Zuge der Minimierung und des Ausgleichs erforderlichen Maßnahmen auf vollständige Durchführung zu prüfen. Die weiteren Überwachungsmaßnahmen dienen zur Kontrolle und zur Sicherung der Dauerhaftigkeit der angewandten Maßnahmen. Die Stadt Waldenbuch verpflichtet sich, diese Aufgaben zu übernehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Gewerbeflächen am Westrand des bestehenden Gewerbegebiets „Bonholz".

Aus der geplanten Maßnahme resultieren erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf die beschriebenen Schutzgüter. Zu nennen sind insbesondere die Versiegelung von hochwertigen Böden und der Verlust von klimaaktiven Flächen.
Hinsichtlich des im Westen angrenzenden Landschaftsschutzgebiets sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Weitere Schutzgebiete liegen weder im Plangebiet selbst noch in seinem Umfeld vor, so dass diesbezüglich nicht von Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Verschiedene Maßnahmen innerhalb des Plangebiets dienen dazu, den nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entgegenzuwirken. Zu nennen sind insbesondere die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Westgrenze des Plangebiets. Zusätzlich wird eine bereits realisierte und auf dem Ökokonto der Stadt eingebuchte Maßnahme in Teilen für den Ausgleich angerechnet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Aufgestellt,
Stuttgart, den 16.08.2006 mit den Änderungen vom 20.11.2006

ARP/ B a u r , T ö l k

GEPRÜFT
BÖBLINGEN,
DEN 09. FEB. 2007
BAURECHTSAMT

LANDRATSAMT BÖBLINGEN

Ausgefertigt
Die textlichen Aussagen dieser Original-Begründung stimmt mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieses in dem Beschluss vom 05.12.2006 zum Ausdruck kommt, überein.

Waldenbuch, den 08.01.2007

Lutz
Bürgermeister

Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/65656-70
Fax 0711/65656-99
www.arp-stuttgart.de