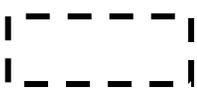
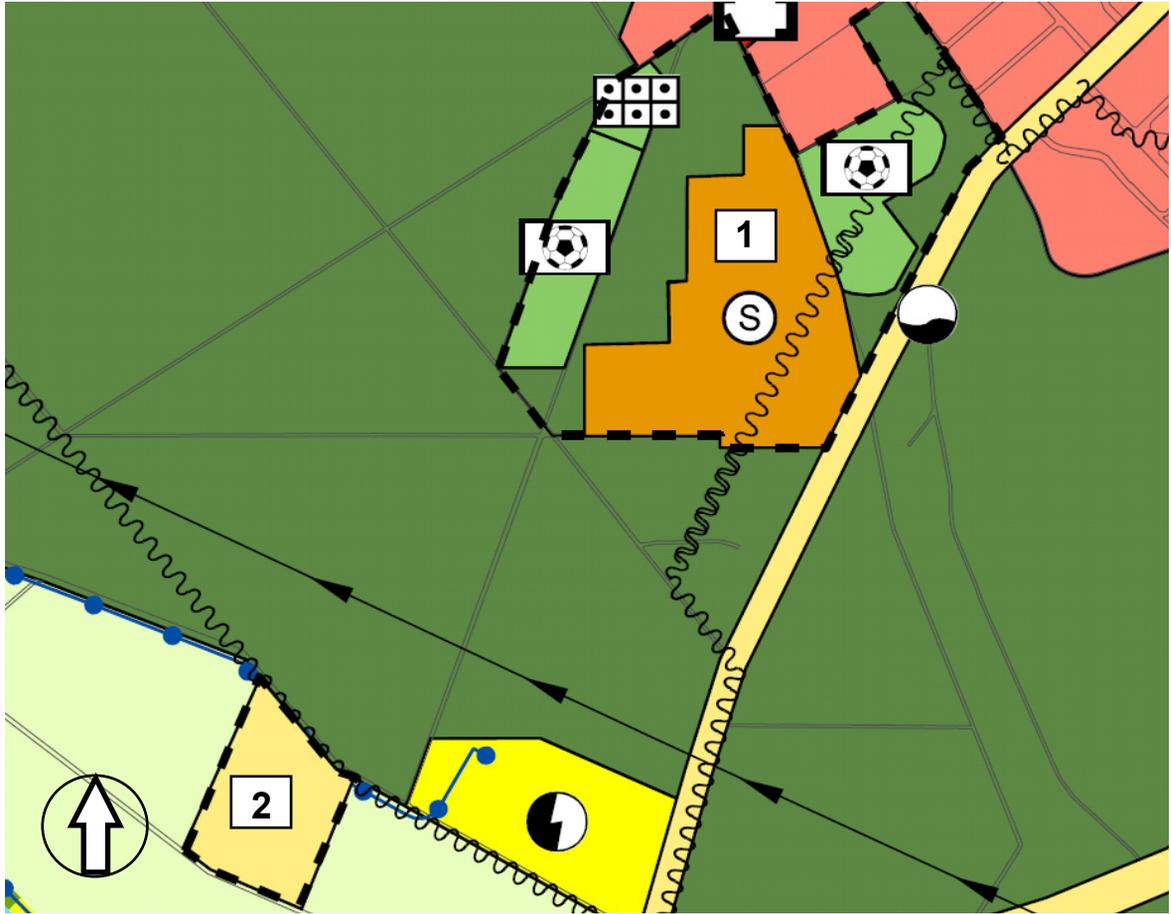


Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2015/20



Geltungsbereiche der Bebauungspläne
 „Sport- und Erholungsgebiet - II. Änderung“
 und „Stellplätze Sandhäuser Höfe“

1

Jetzige Darstellung im FNP 2015/20: Sport- und Freizeitfläche, Wald

Ziel des Änderungsverfahrens:



Sonderbaufläche Sport- und
Freizeitanlage,

2

Jetzige Darstellung im FNP 2015/20: Fläche für die Landwirtschaft

Ziel des Änderungsverfahrens:



Verkehrsfläche



Flächennutzungsplan 2015 / 2020

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsflächen	Gemischte Baufläche	A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung	Abwasserentsorgung
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Dorfgebiet	Wald	Abfallentsorgung
Bildung	Sonderbauflächen	Grünfläche	Energieversorgung
Soziales und Gesundheit	Militärische Einrichtung	Parkanlage	Telekommunikation
Kultur	Flugplatz	Sport und Freizeitfläche	wichtige Straße / Verkehrsfläche
Seelsorge	Hafenanlage	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Straßentunnel / Querung
	Verkehrswirtschaft	Friedhof	Fernbahn
	Wissenschaftliche Einrichtung	Fläche zur Landschaftsentwicklung §5 A.Bs. 2 Nr. 10 BauGB	S-Bahn und Fernbahn
	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Bahntunnel
	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Abbaufläche	Stadtbahn
	Sport- und Freizeitanlage	Gewässer / Fließgewässer	Schifffahrtsweg
	Anlage mit sehr hohen Emissionen		Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
			Hochspannungsfreileitung

Verbandsvorsitz, Mannheim, den 03.05.2006

Beate Weber
Oberbürgermeisterin

Gerhard Widder
Oberbürgermeister

Werner Oeldorf
Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen

Entwicklungsfläche	Altlast	Altlastverdachtsfläche
Zeitstufe I : bis 2015	Natur- / Landschaftsschutzgebiet	FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)
Zeitstufe II: 2016 bis 2020	Wasserschutzgebiet	Überschwemmungsgebiet
Altlast	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz
Altlastverdachtsfläche	Gemarkungsgrenze	

Die Darstellungen entsprechen der Genehmigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 10.03.2008; AZ : 21-2511.3-9/62



Christoph Trinemeier

Gemeinde Sandhausen
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan
„Stellplätze Sandhäuser Höfe“
Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung

Nr.	Inhalt	Seiten
1	Allgemeines	01
2	Erfordernis der Bauleitplanung	01
3	Abgrenzung des Plangebietes	02
4	Derzeitige bauliche Nutzung	02
5	Neue bauliche Nutzung	02 - 04
6	Bebauungsplan „Sport- und Erholungsgebiet“ II. Änderung	04
7	Befristetes Baurecht	05
8	Regionalplan	05 - 06
9	Flächennutzungsplan	06
10	Straßenverkehrsrechtliche Belange	07
11	Sicherheitsbelange	07 - 08
12	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	08
13	Belange der Landwirtschaft	09
14	Belange des Bodenschutzes	09
15	Belange der Wasserwirtschaft	09
16	Schutzgebiete	10

17	Altlasten	10
18	Lärmschutz	10
19	Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung	10
20	Städtebauliche Zahlen	10
21	Kosten und Finanzierung	

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in öffentlicher Sitzung am 01. April 2008 den Einleitungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren „Stellplätze Sandhäuser Höfe“ gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der SV Sandhausen. Die Fußballmannschaft des SV Sandhausen hat sich sportlich für die Dritte Fußball-Bundesliga qualifiziert und spielt daher ab der Saison 2008/2009 im Profi-Fußball.

Hierfür sind zahlreiche Auflagen durch DFB/DFL zu erfüllen. Was den Bereich des Stadionumbaus angeht, so wird ausdrücklich auf das Bebauungsplanverfahren „Sport- und Erholungsgebiet“ – II. Änderung verwiesen.

Wesentliche Änderung dieses Umbaus ist die Erhöhung der Zuschauerkapazität von derzeit ca. 8.500 Zuschauer. Aktuell in der Dritten Liga wird die Kapazität auf ca. 10.500 Zuschauer ausgelegt, jedoch ist die Planung bereits so gestaltet, dass im Falle eines Aufstieges des SV Sandhausen in die Zweite Bundesliga Platz für weitere Zuschauerkapazitäten vorhanden sind.

Für die Erhöhung der Zuschauerkapazität werden sowohl nach baugesetzlichen Bestimmungen als auch nach den Vorgaben von DFB/DFL zusätzliche Stellplätze erforderlich. Dies gilt sowohl für die Dritte als auch für die Zweite Fußball-Bundesliga.

Gegenstand dieser Bauleitplanung ist der Nachweis von zusätzlichen, erforderlichen Stellplätzen.

Ohne den Nachweis dieser Stellplätze hätte der SV Sandhausen keine Lizenz für den bezahlten Fußball erhalten, weder für die Zweite noch für die Dritte Bundesliga.

2 Erfordernis der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist derzeit baurechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.

Im Flächennutzungsplan ist landwirtschaftliche Fläche hierfür ausgewiesen. Der Regionalplan weist einen Regionalen Grünzug aus.

Als bauliche Anlage bedürfen die Stellplätze einer Baugenehmigung. Die derzeitige städtebauliche Lage lässt diese Genehmigung jedoch nicht zu, nachdem keiner der Genehmigungsvoraussetzungen im Rahmen des § 35 BauGB gegeben ist.

Aus diesem Grunde ergibt sich die Erfordernis der Bauleitplanung.

3 Abgrenzung des Plangebietes

02

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Sandhausen und ist umgeben von Waldfläche, landwirtschaftlicher Fläche sowie den 4 Aussiedlerhöfen „Sandhäuser Höfe“.

Der Planbereich erstreckt sich über einen Teil des Grundstückes Lgb.Nr. 3365/28 und weist eine Größe von ca. 3,5 Hektar auf.

4 Derzeitige bauliche Nutzung

Das Areal ist bislang landwirtschaftlich genutzt. Städtebaurechtliche Festsetzungen liegen nicht vor.

Bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB sind nicht vorhanden.

5 Neue bauliche Nutzung

Das Areal soll als Parkplatzfläche – Besucherparkplätze für den Spielbetrieb des SV Sandhausen im bezahlten Fußball – dienen.

Im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation für diese Bauleitplanung, welche in dieser Begründung mehrfach Gegenstand von Ausführungen ist, war eine intensive Prüfung über Standort, Anzahl und Ausgestaltung der Stellplätze erforderlich.

Diese Überprüfung ist nachstehend dargestellt:

Notwendige Stellplätze

a) Ermittlung des Stellplatzbedarfes

Im Rahmen der Besprechungen mit DFB/DFL sowie den beteiligten Behörden wurde ermittelt, dass ein Stellplatzbedarf von ca. 3.000 Stück erforderlich ist.

Zur Ermittlung des Bedarfes an auszuweisenden neuen Stellplätze wurde untersucht, wie viel Stellplätze vorhanden sind und wie viele Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Vorhandene und nutzbare Stellplätze:

Walter-Reinhard-Stadion	ca. 288 Stellplätze
Jahnstraße	ca. 150 Stellplätze
Vereinsheime	ca. 150 Stellplätze
K 4153	ca. 275 Stellplätze

Summe: ca. 863 Stellplätze

Somit ist festzuhalten, dass 2.137 Stellplätze fehlen.

Bei der Frage nach entsprechenden Flächen zum Nachweis der fehlenden Stellplätze haben Gemeindeverwaltung, Sportverein und alle Beteiligten nach Möglichkeiten gesucht.

Zunächst stellte sich die Frage, ob auf eine Ausweisung dieser Stellplatzfläche auf Gemarkung Sandhausen verzichtet werden könnte.

Dies wäre dann der Fall, wenn eine ausreichend große Fläche außerhalb von Sandhausen zur Verfügung stände und die Besucher mit einem Shuttle-Busverkehr zum Stadion und vom Stadion wieder zurück transportiert werden könnten.

Hierzu war angedacht, auf dem Areal in Heidelberg –Rohrbach Süd, Gelände der Firma Heidelberger Zement, Stellplätze nachzuweisen.

Diese Lösung hat sich aber als nicht realisierbar herausgestellt und zwar aus folgenden Gründen:

Die Entfernung zum Stadion in Sandhausen beträgt ca. 7 Kilometer. Diese Parkplätze würden daher nicht angenommen. Außerdem ist eine geordnete Verkehrslenkung nicht möglich.

Sodann wurden Flächen auf Gemarkung Sandhausen sowie auf den Gemarkungen der benachbarten Kommunen Walldorf und Nussloch zur Errichtung von Stellplätzen gesucht.

Zur Debatte standen außerhalb von Sandhausen:

- Walldorf , Heidelberger Straße
- Nussloch Lichtenau

Die Stadt Walldorf hat nach Gesprächen erklärt, dass im Bereich der Heidelberger Straße (Radweg) in Walldorf eine Fläche zur Verfügung gestellt werden kann.

Dies ermöglicht die Unterbringung von ca. 200 Stellplätzen. Die Verbindung zum Stadion Sandhausen soll dann fußläufig erfolgen.

Die Zustimmung der Stadt Walldorf liegt vor.

Im Bereich Nussloch Lichtenau wurde nach Verhandlungen mit der Verwaltung Nussloch erreicht, dass auch hier eine Fläche zur Verfügung gestellt werden kann, auf welcher ca. 350 Stellplätze nachgewiesen werden können.

Die Zustimmung der Gemeinde Nußloch liegt vor.

Die Verbindung zum Stadion Sandhausen soll dann, wie im Falle Walldorf, fußläufig erfolgen. Die Entfernung vom Bereich Nussloch-Lichtenau zum Stadion beträgt ca. 2,6 Kilometer, der aufgezeigte Bereich in Walldorf erheblich weniger.

In den beiden genannten Bereichen Walldorf und Nussloch können somit weitere 600 Stellplätze nachgewiesen werden.

Nach wie vor ergibt sich aber dadurch, dass eine erhebliche Anzahl von Stellplätzen fehlt. Selbst unter Berücksichtigung der Flächen „Walldorf“ und „Nussloch Lichtenau“ beträgt der Fehlbestand 1.537 Stellplätze.

Die Untersuchungen für die Gemarkung Sandhausen haben ergeben, dass, unabhängig von bauplanungsrechtlichen Gründen und Eigentumsverhältnissen, ausschließlich die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Fläche im Bereich der Sandhäuser Höfe sinnvoll ist. Eine wichtige Voraussetzung für eventuell verfügbare Flächen war, dass kein Waldbestand entfernt werden muss. Übrige, theoretisch denkbare Areale, stehen entweder unter Natur- bzw. Landschaftsschutz, sind Wasserschutzgebiet oder so kleinparzelliert, dass aufgrund der Eigentumsverhältnisse langwierige Grundstücksverhandlungen erforderlich wären.

Im Hinblick auf die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist eine Fläche von ca. 3,5 Hektar erforderlich.

Bauausführung / Gestaltung der Stellplätze

Die Ausführung der Stellplätze ist in Schotterrasen vorgesehen. Hierzu wird der Oberboden abgetragen (Abtragstiefe ca. 25 cm). Der Oberboden wird in Form von Erdwällen entlang des Parkplatzes gelagert. Die Höhe der Wälle beträgt ca. 1,75 m. Hierdurch ist gesichert, dass im Falle des Rückbaues der Parkplätze der Oberboden wieder aufgetragen werden kann und die ursprünglichen Verhältnisse wieder hergestellt werden können.

Die Stellplätze sind ausschließlich für den PKW-Verkehr vorgesehen. Busparkplätze sind auf diesem Areal nicht beabsichtigt.

6 Bebauungsplan „Sport- und Erholungsgebiet“ II. Änderung

In engem Zusammenhang mit der vorstehenden Bauleitplanung ist der Bebauungsplan „Sport- und Erholungsgebiet“ – II. Änderung zu sehen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für notwendige Erweiterungsmaßnahmen im Rahmen des Ligaspielbetriebes des SV Sandhausen geschaffen.

Diese Maßnahme ist in der Anlage 5 „Projektbeschreibung“, im Detail erläutert.

Zu diesem Bebauungsplan wurde parallel zum Bauleitplanverfahren ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz sowie ein Verfahren „Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes“ beantragt. Auf die Ausführungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird verwiesen.

Die beiden Bauleitplanverfahren („Stellplätze Sandhäuser Höfe“ sowie Sport- und Erholungsgebiet“ – II. Änderung) werden aufgrund ihres zeitlichen und sachlichen Zusammenhanges parallel durchgeführt.

7 Befristetes Baurecht

Der Bebauungsplan „Stellplätze Sandhäuser Höfe“ und die im Bebauungsplan „Sport- und Erholungsgebiet“ – II. Änderung beschriebenen Erweiterungsmaßnahmen des SV Sandhausen sind im Hinblick auf ihre Probleme mit überregionalen Planungen sowie den Belangen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange (insbesondere Landwirtschaft und Forstwirtschaft, mit einer zeitlichen und sachlichen Befristung zu realisieren.

Sollte der SV Sandhausen in die Zweite Fußball-Bundesliga aufsteigen, ist im Falle des dauerhaften Verbleibes des SV Sandhausen in dieser Spielklasse ein Spielbetrieb am jetzigen Standort nicht haltbar. Für diesen Fall werden die Gemeinde Sandhausen und der Sportverein Sandhausen in Abstimmung mit allen betroffenen Fachbehörden einen Standort an anderer Stelle nachzuweisen haben.

Auch die Stellplätze werden in diesem Falle nicht mehr am nun vorgesehen Standort „Sandhäuser Höfe“ befindlich sein.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens (vgl. Ziffer 8 dieser Begründung) wurde folgende Befristung erteilt:

Die Zulassung der Abweichung vom Regionalplan kann nur befristet erfolgen. Die Befristung greift, wenn zumindest eine der nachfolgenden Voraussetzungen eingetreten ist:

1. Der Verein nutzt ein anderes Stadion
 2. Es wird ein neues Stadion gebaut
 3. Der Verein spielt die zweite Saison unterhalb der Dritten Bundesliga
- Greift die Befristung, ist die Stellplatzanlage innerhalb von 3 Monaten zurückzubauen. Der für den Rückbau notwendige Geldbetrag ist als Bankbürgschaft zu sichern.

Diese Befristung ist als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die erforderliche Bankbürgschaft liegt den zuständigen Behörden bereits vor. Durch die vorstehenden Regelungen ist gesichert, dass im Bedarfsfall ein Rückbau der Stellplatzanlage unverzüglich in die Wege geleitet werden kann.

Neben der beschriebenen Befristung ist auch im Pachtvertrag zwischen Grundstückseigentümer und SV Sandhausen eine Rückbauregelung enthalten. Auf Ziffer 19 dieser Begründung wird verwiesen.

8 Regionalplan

Die Gemeinde Sandhausen als Mitglied der Metropolregion „Rhein-Neckar“ ist an die Festsetzungen des Regionalplanes „Unterer Neckar“ gebunden.

Dieser Regionalplan weist für den Bereich der Bauleitplanung teilweise einen Regionalen Grünzug aus.

Gemäß Ziffer 3.2.4 des Regionalplanes sind bei allen Planungen, Maßnahmen und Nutzungen die verschiedenen, sich teilweise überlagernden ökologisch wertvollen Bereiche und deren Funktionsfähigkeit zu beachten und von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

Dabei sind insbesondere die Klimafunktion, der Grundwasserstand, der naturnahe Zustand der Gewässer, die Vegetation, die vielfältige Fauna, Lebensräume für in ihrem Bestand bedrohte Tier- und Pflanzenarten sowie markante Reliefformen und charakteristische Landschaftsbilder zu erhalten bzw. zu verbessern.

Die vorstehende Bauleitplanung widerspricht den Festsetzungen des Regionalplanes.

Die Gemeinde Sandhausen hat parallel zu diesem Bauleitplanverfahren mit Datum vom 16. April 2008 beim Regierungspräsidium Karlsruhe, höhere Raumordnungsbehörde, die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 24 Landesplanungsgesetz beantragt.

Mit Erlass vom 09.06.2008 hat das Regierungspräsidium die beantragte Abweichung vom Regionalplan zugelassen mit den in Ziffer 7 ausgesprochenen Befristungen.

9 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Sandhausen ist Mitglied des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim.

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes wurde durch Veröffentlichung vom 21. Juli 2006 rechtsverbindlich.

Die vorstehende Bauleitplanung widerspricht hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ des Flächennutzungsplanes den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der aufgeführten Kollision mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wurde die Durchführung eines Parallelverfahrens beim Nachbarschaftsverband beantragt. Die Darlegungen unter „5 Neue bauliche Nutzung“ und unter „7 Befristetes Baurecht“ begründen die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ebenfalls ein Parallelverfahren wurde für den Bebauungsplan „Sport- und Erholungsgebiet“ – II. Änderung beantragt.

Der Nachbarschaftsverband hat der Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt. Die öffentliche Auslegung dieser Änderung erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 23. Juni 2008 bis 25. Juli 2008.

10 Straßenverkehrsrechtliche Belange

a) Spielbetrieb des SV Sandhausen

Von erheblicher Bedeutung ist für den Spielbetrieb des SV Sandhausen im bezahlten Fußball – unabhängig ob Zweite oder Dritte Bundesliga – die Berücksichtigung straßenverkehrsrechtlicher Belange.

Bei Veranstaltungen im Stadion können bei außergewöhnlichen Fußballspielen Besucherzahlen bis zu 15.000 erreicht werden. Der hierbei entstehende Veranstaltungsverkehr bedarf aufgrund der bedeutsamen Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr der Verkehrslenkung und –regelung.

Darüber hinaus müssen Parkräume festgelegt, Rettungsnotwege ausgewiesen und der Normalverkehr sicher und flüssig abgewickelt werden.

Zur Lösung aller straßenverkehrsrechtlichen Belange wurde ein ständig tagender Arbeitskreis gebildet. Hierbei waren vertreten:

Polizeidirektion Heidelberg – Sachaufgabe Verkehr
 Gemeinde Sandhausen Ortsbauamt
 Gemeinde Sandhausen Ordnungsamt
 SV Sandhausen

Hierbei wurde gemeinsam ein Verkehrslenkungskonzept entwickelt, welches in den letztlich erstellten Verkehrslenkungsplan mündete. Dieser Verkehrslenkungsplan ist Anlage Nummer 4 zum Bebauungsplan.

11 Sicherheitsbelange

Fußballspiele im Profi-Bereich bedingen eine verstärkte Berücksichtigung von Sicherheitsbelangen. Anhänger von Gastmannschaften mit erheblichem Gewalt- und Risikopotential sind zwangsläufig die Folge und zwar in einem den Amateurbereich deutlich übersteigendem Maße.

Aus diesem Grunde wurden im unter Ziffer 10 beschriebenen Arbeitskreis auch Sicherheitsbelange geprüft.

Wesentliche Inhalte des verabschiedeten Sicherheitskonzeptes (Ziffer V ff. des Verkehrslenkungskonzeptes) sind:

- Trennung des Fußgängerverkehrs zum Stadion von Heim- und Gastanhängern
- Ausreichende Beschilderung hierzu
- Einrichtung von Shuttle-Bussen vom Bahnhof St. Ilgen-Sandhausen zum Stadion
- Einrichtung von Rettungsnotwegen
- Beleuchtung der Parkplätze sowie der Fußgängerzuwegung bei Spielen bei Zeiten ohne ausreichendes natürliches Tageslicht

- Ausreichender Einsatz von Polizeikräften

Aufgrund des unter Ziffer 10a) sowie 11) dargestellten Verkehrslenkungs- und Sicherheitskonzeptes ist ein ausreichender Schutz vom Spielbetrieb des SV Sandhausen und den aufgezeigten Risiken ausreichend geschützt.

12 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die Stellplatzanlage sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Das Planungsbüro für Ökologie und Umwelt hat eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vorgenommen und dabei ein Maßnahmenkonzept erarbeitet.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- a) Umwandlung von Ackerflächen (Grundstücke Lgb.Nr. 1062, 1771, 3044) in Fettwiesen
- b) Aufforstungsmaßnahmen im Bereich des Gemeindewaldes Distrikt Bandholz, Abteilung 2, Seeberg.

Die Maßnahmen sind im einzelnen im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan aufgeführt, welcher verbindlichen Charakter hat.

Dies wird durch entsprechende schriftliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

Begrünung der Erdwälle

Entwicklung und extensive Pflege von Wiesenflächen

Pflanzung von Obstgehölzen als Halbstamm

Biotopentwicklungs- und -pflegemaßnahmen im Gemeindewald

Das Ausgleichskonzept ist mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Die Ausgleichsmaßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und liegen im Bereich des Gemeindewaldes Sandhausen (Distrikt Bandholz, Seeberg, sowie auf den Flurstücken Lgb.Nr. 1062 (Gewann Bruch), 1771 (Gewann Krautgarten) und 3044, Gewann See.

Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Sandhausen und sind kurzfristig für Ausgleichsmaßnahmen verfügbar.

Der Ausgleich mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann vollständig erreicht werden.

13 Belange der Landwirtschaft

Das Areal wird landwirtschaftlich genutzt, weshalb die Belange der Landwirtschaft von Bedeutung sind.

Bezüglich Verzicht auf den Standort und Herstellung der Stellplätze an anderer Stelle, welche die Landwirtschaft nicht tangiert, wird auf Ziffer 5b dieser Begründung verwiesen.

Eine Verlagerung des Standortes ist aus Sicht der Gemeinde Sandhausen nicht möglich.

Die Gemeinde Sandhausen erkennt die Probleme und Kollisionen mit Interessen der Landwirtschaft an. Allerdings sind folgende Ausführungen in dieser Angelegenheit von Bedeutung:

1. Die Gemeinde Sandhausen hat in den vergangenen Jahrzehnten eine äußerst sparsame Bodenpolitik betrieben. Die Siedlungsfläche wurde gegenüber dem Flächennutzungsplan 1983 bei der Fortschreibung nicht erweitert, mit Ausnahme des Gewerbegebietes Mühlfeld, was jedoch auch nur bedingt einen Verlust an Boden bringt, nachdem für das Gebiet Mühlfeld auf die Überbauung einer anderen Fläche (Gewinn „Au“; landwirtschaftliche Nutzung) verzichtet wurde.
2. Entsprechend den Daten des statistischen Landesamtes verfügt die Gemeinde Sandhausen derzeit über einen Bestand von ca. 437 Hektar an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche.
Der – eventuell nur zeitweise – Verlust von ca. 3,5 Hektar landwirtschaftlich nutzbarer Fläche ist im Verhältnis als zumutbar anzusehen.

14 Belange des Bodenschutzes

Zur Bodenbeschaffenheit und zum Bodenzustand wird auf Ziffer 13 dieser Begründung verwiesen.

Der Bebauungsplan enthält in den schriftlichen Festsetzungen eine Regelung, dass die Lagerung des Bodens in Mieten erfolgt, welche von einer Person mit bodenfachlichen Kenntnissen begleitet wird, um den Oberboden in gutem Zustand während der Lagerung zu erhalten.

15 Belange der Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt innerhalb der festgelegten Wasserschutzzone III und zwar teilweise in der weiteren Schutzzone IIIb.

Zum Schutz des Grundwassers sind die Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger vorgeschrieben.

16 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung sind Bereiche / Gebiete nach

- FFH
- § 24a
- Landschaftsschutz
- Naturschutz

nicht vorhanden.

17 Altlasten

Die 1996/1997 durchgeführte „Historische Altlastenerhebung im Rhein-Neckar-Kreis hat für den Planbereich keine Altlasten festgestellt.

18 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sport- und Erholungsgebiet“ – II. Änderung – war die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens zwingend erforderlich. Dieses Lärmschutzgutachten untersuchte auch die Lärmentwicklung, welche durch die vorstehende Bauleitplanung entsteht.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass vom Betrieb der Stellplätze keine bzw. keine unzumutbaren Lärmbelastigungen ausgehen

19 Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Nebenerwerbslandwirtes, welcher seinen Betriebssitz in den Sandhäuser Höfen hat.

Mit dem Eigentümer wurden frühzeitig Gespräche geführt. Der Eigentümer erklärte sich bereit, die Fläche zur Verfügung zu stellen.

Im Pachtvertrag ist geregelt, dass der Pächter die Fläche wieder in den ursprünglichen Zustand versetzen muss, wenn die Voraussetzungen für die Herstellung der Stellplätze nicht mehr gegeben sind.

Die Durchführung einer Bodenordnung ist aus diesen Gründen nicht erforderlich.

20 Städtebauliche Zahlen

Gebietsgröße: ca. 3,50 Hektar

Davon

Parkplatzfläche: ca. 3,50 Hektar

Sandhausen, den 28.07.2008

Gemeinde Sandhausen

**Umweltbericht
mit integriertem Grünordnungsplan
zum
Bebauungsplan
Stellplätze Sandhäuser Höfe**

28.07.2008

INHALT

1	Einleitung	4
1.1	Vorhabensbeschreibung, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	4
1.2	Untersuchungsraum	4
1.3	Lage im Raum	6
2	Standortuntersuchungen und Standortwahl	7
3	Rechtliche Grundlagen	9
3.1	Verfahrensablauf	9
3.2	Rechtliche Grundlagen des Umweltberichts	9
3.3	Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Ziele	10
3.3.1	Regionalplan	10
3.3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3.3	Landschaftsplan	10
3.3.4	Grünordnungsplan	10
3.4	Besonders und streng geschützte Arten	10
3.5	Weitere zu beachtende Rechtsgrundlagen	11
3.6	Angewandte Untersuchungsmethoden	11
3.7	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	11
4	Bestand und Bewertung der Schutzgüter und Prognose der Auswirkungen des Vorhabens.....	12
4.1	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	12
4.1.1	Bestand und Vorbelastung	12
4.1.2	Bewertung.....	12
4.1.3	Prognose der Auswirkungen	12
4.2	Schutzgut Mensch	13
4.2.1	Bestand und Vorbelastung	13
4.2.2	Bewertung.....	13
4.2.3	Prognose der Auswirkungen	13
4.3	Schutzgut Boden	13
4.3.1	Bestand und Vorbelastung	13
4.3.2	Bewertung.....	14
4.3.3	Prognosen der Auswirkungen	14
4.4	Schutzgut Wasser	14
4.4.1	Bestand und Vorbelastung	14
4.4.2	Bewertung.....	15

4.4.3 Prognosen der Auswirkungen	15
4.5 Schutzgut Luft/Klima.....	16
4.5.1 Bestand und Vorbelastung	16
4.5.2 Bewertung.....	16
4.5.3 Prognosen der Auswirkungen	16
4.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	17
4.6.1 Bestand und Vorbelastung	17
4.6.2 Bewertung.....	17
4.6.3 Prognosen der Auswirkungen	17
4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
4.7.1 Bestand und Vorbelastung	18
4.7.2 Bewertung.....	18
4.8 Wechselwirkungen	18
4.9 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	19
5 Konfliktanalyse und Eingriffsbewertung	20
5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	20
5.2 Schutzgut Luft und Klima.....	20
5.3 Schutzgut Boden	21
5.4 Schutzgut Wasser	22
5.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	22
6 Maßnahmenkonzept.....	23
6.1 Vermeidungs- und Minimierungskonzept.....	23
6.1.1 Vermeidungsmaßnahmen	23
6.1.2 Minimierungsmaßnahmen.....	23
6.2 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.....	23
7 Grünordnerische Festsetzungen.....	26
8 Zusammenfassung	27
9 Literaturverzeichnis	28
10 Fotodokumentation.....	29

1 Einleitung

1.1 Vorhabensbeschreibung, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der SV Sandhausen. Die Fußballmannschaft des SV Sandhausen steht derzeit auf einem der oberen Tabellenplätze der Regionalliga Süd. Somit ist es möglich, dass der SV in die Zweite Bundesliga aufsteigt. Weiter möglich ist ein Aufstieg in die neue Dritte Liga. Aufgrund des Tabellenplatzes ist zumindest ein Aufstieg in die neue Dritte Liga sehr wahrscheinlich.

Dadurch wird der SV Sandhausen, nach jetzigem Stand, aller Wahrscheinlichkeit nach in der Spielsaison 2008/2009 in einer der Profiligen Fußball spielen.

Hierfür sind zahlreiche Auflagen durch DFB/DFL zu erfüllen. So muss das Stadion umgebaut werden, um in der ersten Stufe der Zweiten Bundesliga die Zuschauerkapazität von derzeit ca. 8.500 auf ca. 12.000 Zuschauer zu erhöhen. Für die Stufe zwei der Zweiten Bundesliga wird eine Kapazität von 15.000 Zuschauern gefordert.

In Zusammenhang mit der Aufstockung der Zuschauerkapazität werden nach den Vorgaben von DFB/DFL auch zusätzliche Stellplätze erforderlich. Ein Teil des Gesamtstellplatzbedarfs soll im Bereich der Sandhäuser Höfe gedeckt werden.

1.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst eine Fläche von **ca. 3,5 ha** und entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Wo es zur Bewertung der Schutzgüter erforderlich war, wurde der Untersuchungsraum über die dargestellte Grenze hinaus betrachtet und bewertet. Er befindet sich im Bereich „Sandhäuser Höfe“, ca. 700 m südlich des Stadions des SV Sandhausen im Bereich einer Ackerfläche.

Im Norden und Süden verläuft die Grenze des Untersuchungsraums entlang vorhandener landwirtschaftlicher Wege. Im Osten verläuft sie entlang der Grenze des Flurstücks Nr. 3359/28. Die westliche Grenze verläuft parallel hierzu in ca. 100 m Entfernung. Die Geländeoberfläche des Untersuchungsraums liegt bei etwa 104 m ü. NN.

Die Lage des Untersuchungsraums ist in Abbildung 1 dargestellt.

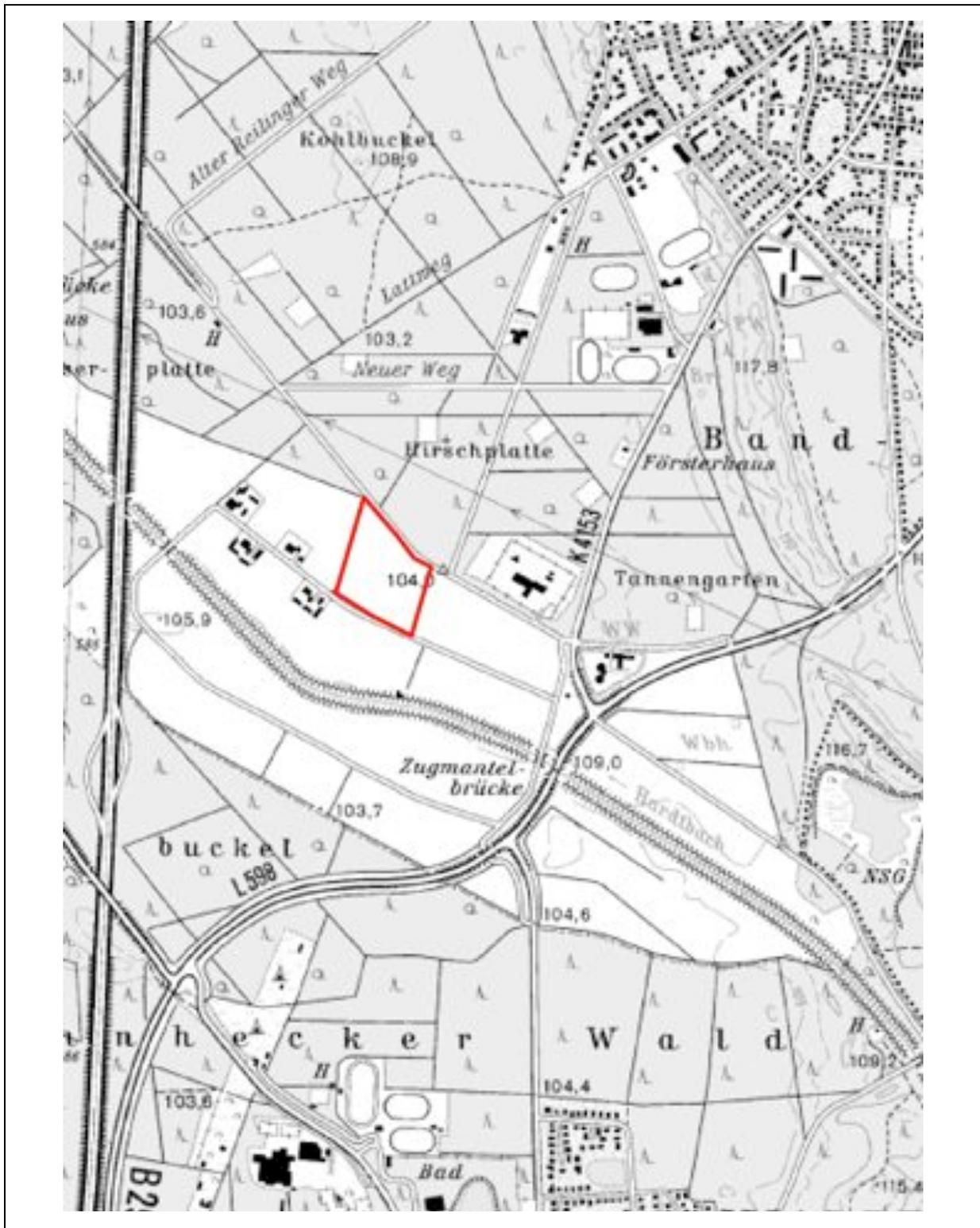


Abb. 1: Lage des Untersuchungsraums (Ausschnitt aus Topographischer Karte 1:25.000 Bl. 6617 Schwetzingen, unmaßstäblich, der Untersuchungsraum ist rot umrandet).

1.3 Lage im Raum

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 223 *Hardtebenen*, sowie in der Untereinheit 223.9 *Hockenheimer Hardt*.

Er befindet sich südlich der Ortslage von Sandhausen im Bereich der Sandhäuser Höfe. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind von Wald umgeben. Der von Dämmen gefasste Hardtbach fließt ca. 250 m südlich des Untersuchungsgebiets. Die BAB A5 verläuft ca. 700 m westlich des Bearbeitungsraums in Nord-Süd-Richtung und ist von den betrachteten Flächen aus deutlich wahrnehmbar. Prägende Strukturelemente sind im Bearbeitungsraum nicht vorzufinden.

Die geologischen Verhältnisse werden durch die Lage im Oberrheingraben bestimmt. Dieser Großgraben begann sich im Alttertiär (Eozän) zu bilden. Die tektonischen Kräfte sind noch heute schwach aktiv.

Bedingt durch die Absenkung lagerten sich im Bereich des Grabens mächtige Sedimentschichten ab. Im tertiären Oligozän und Miozän waren dies zunächst hauptsächlich tonig-mergelige Ablagerungen. Im Pliozän (ausgehendes Tertiär) folgten Schluffe, Tone und Sande. Als quartäre Sedimente kommen Sande und Kiese vor. Hierbei handelt es sich größtenteils um kaltzeitliche Ablagerungen des Rheins. Zwischengeschaltet kommen Ton-/Schlufflagen vor, die meist nur eine begrenzte Ausdehnung besitzen. Den größten Teil deckt Flugsand.

2 Standortuntersuchungen und Standortwahl

Bei der Frage nach entsprechenden Flächen zum Nachweis der fehlenden Stellplätze haben Gemeindeverwaltung, Sportverein und alle Beteiligten nach Möglichkeiten gesucht.

Zunächst stellte sich die Frage, ob auf eine Ausweisung dieser Stellplatzfläche auf Gemarkung Sandhausen verzichtet werden könnte.

Dies wäre dann der Fall, wenn eine ausreichend große Fläche außerhalb von Sandhausen zur Verfügung stände und die Besucher mit einem Shuttle-Busverkehr zum Stadion und vom Stadion wieder zurück transportiert werden könnten.

Hierzu waren verschiedene Varianten angedacht: Nutzung von Stellplätzen der Heidelberger Zement AG auf dem Areal in Heidelberg–Rohrbach Süd.

Diese Lösung hat sich aber als nicht realisierbar herausgestellt und zwar aus folgenden Gründen:

Die Entfernung zum Stadion in Sandhausen beträgt ca. 7 Kilometer. Diese Parkplätze würden daher nicht angenommen. Außerdem ist eine geordnete Verkehrslenkung nicht möglich.

In einem zweiten Schritt wurden sodann Flächen auf Gemarkung Sandhausen sowie auf den Gemarkungen der benachbarten Kommunen Walldorf und Nussloch zur Errichtung von Stellplätzen gesucht.

Zur Debatte standen außerhalb von Sandhausen:

- Walldorf , Heidelberger Straße
- Nussloch, Lichtenau

Die Stadt Walldorf hat nach Gesprächen erklärt, dass im Bereich der Heidelberger Straße (Radweg) in Walldorf eine Fläche zur Verfügung gestellt werden kann.

Dies ermöglicht die Unterbringung von ca. 200 Stellplätzen. Die Verbindung zum Stadion Sandhausen soll dann fußläufig erfolgen.

Im Bereich Nussloch Lichtenau wurde nach Verhandlungen mit der Verwaltung Nussloch erreicht, dass auch hier eine Fläche zur Verfügung gestellt werden kann, auf welcher ca. 400 Stellplätze nachgewiesen werden können.

Die Verbindung zum Stadion Sandhausen soll dann, wie im Falle Walldorf, fußläufig erfolgen. Die Entfernung vom Bereich Nussloch-Lichtenau zum Stadion beträgt ca. 2,6 Kilometer, der aufgezeigte Bereich in Walldorf erheblich weniger.

In den beiden genannten Bereichen Walldorf und Nussloch können somit weitere 600 Stellplätze nachgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Stellplätze in Walldorf und Nußloch beträgt der **Fehlbestand 1.537 Stellplätze**.

Die Untersuchungen für die Gemarkung Sandhausen haben ergeben, dass, unabhängig von bauplanungsrechtlichen Gründen und Eigentumsverhältnissen, aufgrund der aktuellen Flächennutzung im Bereich der Sandhäuser Höfe mit relativ geringen Eingriffen zu rechnen ist. (weitere, theoretisch denkbare Areale stehen entweder unter Naturschutz oder sind als

Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen). Gegenstand des Verfahrens ist die Erbringung der zusätzlichen, erforderlichen Stellplätzen im Bereich der Sandhäuser Höfe, da ohne Nachweis dieser Stellplätze der SV Sandhausen keine Lizenz für eine Profiligen erhalten wird.

3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Sandhausen zum Bebauungsplan „Stellplätze Sandhäuser Höfe“ am 28.04.2008 eingeleitet. Die Behördenbeteiligung wurde am 08.04.2008 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen des so genannten Scopings wurden ausgewertet und abgewogen. Das Ergebnis floss in den Bebauungsplan-Entwurf ein.

3.2 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichts

Gemäß § 17 UVPG werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Der Umweltbericht ist nach § 2a BauGB integrativer Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. In ihm sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. In dem Umweltbericht sind weiterhin gemäß Anlage zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzustellen.

Der Umweltbericht umfasst dabei die Ermittlung, Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens auf:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Weiterhin sind zu beachten:

- die Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

3.3 Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Ziele

3.3.1 Regionalplan

Der Untersuchungsraum ist im Regionalplan als Regionaler Grünzug ausgewiesen und als sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum dargestellt

3.3.2 Flächennutzungsplan

Der Untersuchungsraum ist im beschlossenen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Hardtbach ist als Teil des FFH-Gebiets 6617-341 „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“ ausgewiesen

3.3.3 Landschaftsplan

Nördlich des Untersuchungsgebiets sind Teilbereiche des Waldrandes als naturnahe Waldbestände gekennzeichnet (Trockenwälder auf Dünen und armen Flugsanden).

3.3.4 Grünordnungsplan

Um die Unterlagen möglichst einfach und übersichtlich zu gestalten, wurde der Grünordnungsplan in den Umweltbericht integriert. Folgende Kapitel behandeln Inhalte des Grünordnungsplans:

- Kapitel 1.1 bis 1.3 Beinhalten die Vorhabensbeschreibung sowie die Vorstellung des Untersuchungsraums
- Kapitel 2 Erläutert Planungsvarianten und Standortwahl
- Kapitel 3 Behandelt die planerischen und rechtlichen Vorgaben
- Kapitel 4 Beinhalten die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter sowie die Prognose der Auswirkungen des Vorhabens
- Kapitel 5 Beinhalten die Konfliktanalyse und die Eingriffsbewertung
- Kapitel 6 Beinhalten das Maßnahmenkonzept
- Kapitel 7 Beinhalten in Verbindung mit dem Maßnahmenplan die Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen

3.4 Besonders und streng geschützte Arten

Im Untersuchungsraum wurden im Rahmen einer Begehung in der 2. Märzhälfte durch einen Zoologen keine Vogelarten festgestellt. Aufgrund der starken Bodenbearbeitung und fehlender Deckung bietet der Bereich auch für andere Tiergruppen keinen geeigneten Lebensraum.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage und Struktur nicht als Lebensraum für national und europaweit geschützte Arten geeignet. Die Böden sind ackerbaulich genutzt und stellen somit allgemein keine geeigneten Wuchsorte für besonders geschützte Pflanzenarten dar.

3.5 Weitere zu beachtende Rechtsgrundlagen

Im Untersuchungsraum befinden sich keine nach § 32 NatSchG BW geschützten Biotope. Es ist kein Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG), kein Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG) und kein Naturdenkmal (§28 BNatSchG) betroffen. Des Weiteren ist kein Natura 2000- Gebiet vom Vorhaben betroffen (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 und Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten)

3.6 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Bestandserhebung- und -darstellung basiert auf Angaben des Landschaftsplanes und eigenen Erhebungen. Die Informationen wurden gesammelt und zusammenfassend dargestellt. Die Bewertung der Schutzgüter sowie die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz basieren auf Grundlage der Leitfäden

- „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“,
- „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“,
- „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ sowie
- „Das Schutzgut Boden in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“
- kurz: Das Baden- Württembergische Model.

Aus den getroffenen Aussagen wurden Maßnahmen und Empfehlungen für grünordnerischen Festlegungen und für Kompensationsmaßnahmen abgeleitet.

3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

4 Bestand und Bewertung der Schutzgüter und Prognose der Auswirkungen des Vorhabens

4.1 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

4.1.1 Bestand und Vorbelastung

Der Untersuchungsraum befindet sich südlich der Ortslage von Sandhausen im Bereich „Sandhäuser Höfe“, auf landwirtschaftlichen Flächen die von Wald umgeben sind. Der Untersuchungsraum selbst ist eine intensiv genutzte Ackerfläche. Die BAB A5 verläuft ca. 700 m westlich des Bearbeitungsraums in Nord-Süd-Richtung und ist von den betrachteten Flächen aus deutlich wahrnehmbar. Östlich in ca. 500 m Entfernung verläuft die L 598. Der naturfern ausgebaute Hardtbach fließt von gehölzfreien Dämmen gefasst etwa 250 m südlich des Untersuchungsgebiets durch die unstrukturierten landwirtschaftlichen Flächen. Vier landwirtschaftliche Hofstellen dominieren mit ihren Nebengebäuden wie Trockenschuppen für Tabak und großflächigen Folienhäusern das Landschaftsbild.

Das vorhandene Wegenetz dient der Erschließung der Ackerflächen. Es ist an keine Anbindung an übergeordnetes Fußwegenetz vorhanden.

4.1.2 Bewertung

Gemäß dem Bewertungsrahmen für das Schutzgut „Landschaftsbild / Erholung“ ergibt sich folgende Bewertung:

In Bezug auf die Hauptkriterien Vielfalt, Eigenheit und Historie wird der Untersuchungsraum mit **sehr gering (Stufe E)** bewertet: Struktur- und artenarme, ausgeräumte Landschaftsteile, kaum verschiedenartige Nutzungen, keine Elemente mit landschaftstypischem- und prägendem Charakter.

4.1.3 Prognose der Auswirkungen

Baubedingt

Während der Bauzeit kommt es zu Auswirkungen durch Baulärm und zeitweise Behinderungen durch Baustellenfahrzeuge sowie Lagerflächen

Anlagebedingt

Es entsteht durch die Anlage der Stellplätze eine mit Gräsern und Kräutern begrünte Fläche die von begrünten Erdwällen umgeben ist. Es entsteht eine visuelle Veränderung die mit den jahreszeitlichen Veränderungen auf den landwirtschaftlichen Flächen vergleichbar ist.

Betriebsbedingt

Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist jährlich an ca. 19 Tagen für etwa 4 Std. zu rechnen. Dabei ist die Parkieranlage durch die umgebenden begrünten Wälle kaum einsehbar und die Kraftfahrzeuge sind dadurch während des Parkens kaum sichtbar. Beeinträchtigungen entstehen für die Zeit der Zufahrt zum und der Abfahrt vom Parkplatz

4.2 Schutzgut Mensch

4.2.1 Bestand und Vorbelastung

Beim Schutzgut Mensch geht es um den Schutz des Wohnumfeldes der Bevölkerung vor Beeinträchtigungen von Gesundheit und Wohlbefinden. Der Untersuchungsraum wird landwirtschaftlich genutzt und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft bearbeitet. Bei Anbau von Sonderkulturen wie z.B. Tabak erfolgt eine intensive Bodenbearbeitung, mehrmalige Arbeitsgänge zur Ausbringung von Düngemitteln zur Ernährung der Kulturpflanzen und Pflanzenschutzmitteln zur Unterdrückung pflanzlicher und tierischer Schadorganismen.

4.2.2 Bewertung

Das Schutzgut Mensch geht nach dem hier angewandten Bewertungsschema nicht in die Bilanzierung mit ein. Aufgrund des zu und abfahrenden Kraftfahrzeugverkehrs treten an ca. 19 Tagen im Jahr Lärmemissionen auf, die über das Maß der bisher auftretenden Emissionen durch landwirtschaftliche Maschinen hinausgehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind jedoch nicht zu befürchten. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Benutzung der Stellplätze zu keinen Konflikten mit den Bestimmungen der zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen heranzuziehenden 18. BImSchV führt.

4.2.3 Prognose der Auswirkungen

Baubedingt

Während der Bauzeit ist das direkte Wohnumfeld durch Baulärm, durch Abgase und durch visuelle Störungen beeinträchtigt.

Anlagebedingt

Von der unbelegten Parkieranlage gehen keine erheblichen visuellen Veränderungen aus.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt ist an ca. 19 Tagen im Jahr mit einer Erhöhung des Verkehrs durch Fahrzeuge zu rechnen.

4.3 Schutzgut Boden

4.3.1 Bestand und Vorbelastung

Im nördlichen Teil des Untersuchungsraums befinden sich mäßig basenreiche bis basenarme, häufig podsolige Braunerden und Parabraunerden der Niederterrasse. Im südlichen Teil des Untersuchungsraums befindet sich brauner Auenboden häufig über Braunerde aus carbonhaltigem Auelehm über Terrassensand.

Die Bewertung wird anhand der verfügbaren Daten der Reichsbodenschätzung vorgenommen. Im Bereich des Untersuchungsraums ist anlehmiger Sand und lehmiger Sand in der Zustandsstufe 4 anzutreffen.

Die Ackerzahlen liegen zwischen 29 und 40, die Bodenzahl zwischen 34 und 44. Durch Berechnung stellen die Bereiche bedeutende landwirtschaftliche Flächen dar.

Laut der „Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein- Neckar-Kreis“ und dem derzeitigen Kenntnisstand des Wasserrechtsamtes des Rhein- Neckar- Kreises befinden sich keine altlastverdächtigen Flächen im Untersuchungsraum.

4.3.2 Bewertung

Bewertet werden die Böden nach Heft 31 (Umweltministerium, 1995) getrennt für die einzelnen Funktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, und „Filter und Puffer für Schadstoffe“. Die Funktion „Standort für die natürliche Vegetation“ wird im weiteren nicht betrachtet, da die Böden im Untersuchungsraum weder seltener Ausprägung sind noch eine geringe Hemerobiestufe besitzen. Auch weisen sie keine extreme Ausprägung von Standorteigenschaften auf, was als günstige Voraussetzung für besonders schutzwürdige Pflanzengesellschaften gelten würde.

Eine Angleichung der Bewertungssystematik findet entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Umweltministerium, 2006) statt. Folgende Bewertungen ergeben sich für die Bodenfunktionen im Untersuchungsraum:

- für die natürliche Bodenfruchtbarkeit: Bewertungsstufe C-D (mittel – gering)
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: Bewertungsstufe B (hoch)
- als Filter und Puffer für Schadstoffe : Bewertungsstufe C-D (mittel – gering)

Der Untersuchungsraum ist somit aufgrund oben genanntem Bewertungsverfahren als Standort mit **mittlerer Bedeutung (Stufe C)** bezüglich des Schutzgutes Boden einzustufen.

4.3.3 Prognosen der Auswirkungen

Baubedingt

Zum Bau der Parkieranlage wird der Oberboden abgetragen und entsprechend Heft 10 aus der Reihe Luft, Boden, Abfall des; Ministeriums für Umwelt Baden-Württembergs gesichert.

Anlagebedingt

Durch die Entnahme von anstehendem Bodenmaterial und dem Einbau von standortfremden Substrat kommt es zu Veränderungen des Profilaufbaus und der Bodeneigenschaften.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten

4.4 Schutzgut Wasser

4.4.1 Bestand und Vorbelastung

Bei der Betrachtung des Schutzguts „Wasser“ ist zwischen Grundwasser und Oberflächen-gewässer zu unterscheiden.

Grundwasser:

Der Oberrheingraben beinhaltet das bedeutendste Grundwasservorkommen Südwestdeutschlands. Kiesige und sandige Sedimente bauen den mehrere 100 m mächtigen Porengrundwasserleiter auf. Dieser wird in mehrere Stockwerke untergliedert.

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Zone VIII A des Wasserschutzgebietes Hardtgruppe.

Oberflächengewässer:

Im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.4.2 Bewertung**Grundwasser:**

Die Qualität und die Quantität des Grundwasservorkommens sind zu sichern. Hierzu wird, als wichtigstes Kriterium die Durchlässigkeit der Gesteinsformationen gemäß der „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ bewertet. Als Nebenkriterium wird die Überdeckung der Grundwasserleiter mit einbezogen. Die maßnahmenbedingten Auswirkungen sind zu untersuchen und beurteilen.

Aufgrund der Hauptkriterien ist die Grundwasserdurchlässigkeit der Gesteinsformationen mit der **Stufe A (sehr hoch)** zu bewerten, da es sich um eiszeitliche Ablagerungen in großen Talsystemen handelt. Als Nebenkriterium ist die geringe bis sehr geringe Filter- und Pufferleistung des Bodens zu erwähnen, was die hohe Leistungsfähigkeit der Grundwasserbildung abwertet und die Bedeutung des Grundwasserschutzes hervorhebt. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet unterstreicht die sehr hohe Bewertung.

Oberflächengewässer:

Im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.4.3 Prognosen der AuswirkungenBaubedingt

Baugrundverdichtung führt zu Veränderung des Hohlraumsystems des Unterbodens, die mit einer Verschlechterung der Wasserleitfähigkeit einhergehen. Dies bewirkt eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Schadstoffe, die durch den Baubetrieb in den Boden gelangen, können mit versickerndem Niederschlagswasser ins Grundwasser verfrachtet werden. Dieses wird dadurch verunreinigt, seine Qualität verschlechtert.

Der Hardtbach ist von der Baumaßnahme nicht betroffen.

Anlagebedingt

Durch die Bodenverdichtung wird die Infiltration von Niederschlagswasser in den Boden verringert; die Grundwasserneubildung wird eingeschränkt.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch unvorhersehbare Ereignisse in Verbindung mit der Benutzung der Stellplätze eintreten.

4.5 Schutzgut Luft/Klima

4.5.1 Bestand und Vorbelastung

Der Untersuchungsraum ist dem mitteleuropäischen Übergangsklima zwischen dem ozeanisch geprägtem Klima Westeuropas und dem Kontinentalklima Osteuropas zuzuordnen. Das Übergangsklima zeichnet sich durch einen relativ unbeständigen Witterungsablauf mit Niederschlagsmaximum im Sommer aus.

Das Gebiet gehört zu den wärmsten Räumen in Deutschland. Die Gründe dafür sind die geringe Meereshöhe, die Lage in einem von Randhöhen im Westen und Osten geschützten Graben und die Öffnung dieses Grabens nach Süden.

Nachfolgende Klimawerte wurden für die Station Heidelberg ermittelt:

Jahresmitteltemperatur:	10,7 °C
Januarmitteltemperatur:	1,7 °C
Julimitteltemperatur:	19,6 °C
Zahl der Sommertage (Tageshöchstwert über 25 °C):	50 Tage
Frosttage (Tagesminimum unter 0°):	46 Tage
Jahresniederschlagssumme:	650-700 mm
Hauptwindrichtung:	Süd bis Südost

4.5.2 Bewertung

Bewertet werden die Flächen des Untersuchungsraums hinsichtlich ihrer bioklimatischen Ausgleichsleistung sowie ihrer Immissionsschutzfunktion. Die zu bewertenden Leistungen sind der Abbau oder die Verminderung lufthygienischer bzw. bioklimatischer Belastungen.

Gemäß dem Bewertungsrahmen für das Schutzgut „Klima/Luft“ ergibt sich folgende Bewertung:

Im Untersuchungsraum handelt es sich um Flächen, auf denen eine nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehung gegeben ist. Da keine wesentlichen Belastungen bestehen, erfolgt die Einstufung in **Stufe C (mittel)**.

4.5.3 Prognosen der Auswirkungen

Baubedingt

Auf die Klimaaktivität der Freifläche hat der Baubetrieb praktisch keine Auswirkung.

Anlagebedingt

Durch die Anlage von Schotterrasen und begrünten Erdwällen kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Klimafunktion der Freiflächen. Die klimatischen Eigenschaften ähneln den Eigenschaften von Grünland.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt kann es in den Sommermonaten durch eine stärkere Erwärmung bei Belegung des Parkplatzes zu einer kurzfristigen Veränderung des Mikroklimas kommen.

4.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.6.1 Bestand und Vorbelastung

Der Untersuchungsraum befindet sich südwestlich von Sandhausen, auf intensiv genutzten landwirtschaftlicher Flächen (Sandhäuser Höfe).

Auf der ackerbaulich genutzten Fläche ist keine dauerhafte **Vegetation** vorhanden. Bezüglich der **Tierwelt** ist das Vorkommen für die Eingriffsbeurteilung relevanter Artengruppen nicht zu erwarten.

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum im Bestands- Zustand

Biotoptyp und Nr.	m ²	Bewertungs- faktor	Biotopwert	Wertstufe/ Basismodul
Acker, 37.10	34.584	4	138.336	E/I

4.6.2 Bewertung

Die für die Anlage der Stellplätze benötigte Fläche von knapp 34.600 m² besitzt aktuell einen Biotopwert von 4 Wertpunkten je m². Die Einordnung erfolgt in Wertstufe I anhand der Arbeitshilfe „Bewertung der Biotoptypen Baden- Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden- Württemberg. Die Wertstufe I entspricht **Stufe E (sehr gering)**. Für den Bestands-Zustand ergibt sich eine **Gesamtanzahl von 138.336 Wertpunkten**.

4.6.3 Prognosen der Auswirkungen

Baubedingt

Tierlebensräume werden nicht beeinträchtigt. Ggf. können Lärmemissionen benachbarte Tierlebensräume stören.

Anlagebedingt

Die bestehende Anlage aus Schotterrassen und Erdwällen stellt keine Verschlechterung der beanspruchten Flächen hinsichtlich ihrer Funktion als Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt werden zu den Heimspielen des SV Sandhausen durch ein- und ausfahrenden Verkehr Störungen potentieller Tierlebensräume im Bereich der Stellplatzfläche auftreten.

4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.7.1 Bestand und Vorbelastung

Im Bereich der Sandhäuser Höfe sind keine archäologischen Fundstätten bekannt. Treten im Rahmen der Bauarbeiten Funde bzw. Verdachtsfälle zu Tage ist unverzüglich die Gemeindeverwaltung und das Landesdenkmalamt zu unterrichten.

4.7.2 Bewertung

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter geht nach dem hier angewandten Bewertungsschema nicht in die Bilanzierung ein.

4.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen werden laut der „Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung“ vom Umweltbundesamt (März 2001) wie folgt definiert:

„Unter Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG werden die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Prozesse sind Teil der Umwelt und verantwortlich für ihren Zustand und ihre weitere Entwicklung. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z.B. bestimmte Zustände stabilisieren, Gradienten aufbauen oder ausgleichen oder zu periodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.“

Die von einem Vorhaben verursachten Auswirkungen auf die Umwelt umfassen direkte Auswirkungen und Veränderungen von Prozessen, die zu indirekten Wirkungen führen. Diese indirekten Wirkungen können räumlich und zeitlich versetzt, abgeschwächt oder verstärkt auftreten. Auswirkungen und Wechselwirkungen sind solche Auswirkungen auf Prozesse, die zu einem veränderten Zustand, einer veränderten Entwicklungstendenz oder einer veränderten Reaktion der Umwelt auf äußere Einflüsse führen.“

In der Wirkungsanalyse (Kap. Prognose der Auswirkungen) werden die Wechselwirkungen untereinander berücksichtigt, jedoch nicht explizit benannt. So ergeben sich z.B. durch Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate und damit auf das Schutzgut Wasser. Dabei wurde nur auf allgemein bekannte Wechselwirkungen nach den Angaben aus dem Werk „Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung“ vom Umweltbundesamt (März 2001) eingegangen.

Im Untersuchungsraum sind keine Ökosystemtypen vorhanden, bei denen mit ausgeprägten schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen mit erheblichem Einfluss auf die Eingriffsbeurteilung zu rechnen ist.

Die Verminderung bzw. Vermeidung von Auswirkungen des Vorhabens auf ein Schutzgut darf nicht dazu führen, dass ein anderes Schutzgut schwer beeinträchtigt wird. Hier ist ein Ausgleich unter den Schutzgütern zu finden. Bei diesem Vorhaben wird dieses Maß bei keinem Schutzgut zugunsten bzw. zu Lasten eines anderen Schutzguts überschritten.

4.9 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung kann der Untersuchungsraum als Fläche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser charakterisiert werden. Die Schutzgüter Boden sowie Luft/Klima und Pflanzen/ Tiere sowie Landschaftsbild/ Erholung hingegen sind nur von mittlerer bzw. sehr geringer und somit allgemeiner Bedeutung.

5 Konfliktanalyse und Eingriffsbewertung

Nach § 18 BNatSchG bzw. § 20 NatSchG BW handelt es sich bei einem Eingriff in Natur und Landschaft um Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Eingriffe sind demnach abhängig vom Ausmaß der Wirkungen, die ihrerseits von der Leistungs- und Nutzungsfähigkeit des Naturhaushalts bzw. des Landschaftsbilds beeinflusst werden.

Der Verursacher des Eingriffs ist nach § 21 NatSchG BW dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist dies nicht möglich, so sind die negativen Auswirkungen zu minimieren und die verbleibenden Eingriffe durch nach Art und Umfang geeignete Maßnahmen auszugleichen.

5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tab. 2: Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum im Planungs- Zustand

Biotoptyp und Nr.	m ²	Bewertungs- faktor	Biotopwert	Wertstufe/ Basismodul
Grünlandansaat, 33.60	4.323	6	25.938	D/II
Trittrassen, 33.70	30.261	4	121.044	E/I
Gesamtfläche Bestand	34.584	-	146.982	-

Der Bewertungsfaktor wurde nach dem Planungsmodul bemessen, welches für die Eingriffsregelung anzuwenden ist. Der Biotopwert ergibt sich als Produkt aus Fläche x Bewertungsfaktor.

Insgesamt ergibt sich eine Wertpunktezahl von **146.982**.

Da der Biotopwert des Bestandes bei 138.336 liegt, ergibt sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt ein **Überschuss von 8.646 Punkten**.

5.2 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Anlage der Stellplätze wird die klimaaktive Funktion der Flächen nicht wesentlich beeinträchtigt. Lediglich unter Auslastung der Stellplätze kann es, in den betroffenen Bereichen, zu einer kurzfristigen Veränderung des Mikroklimas kommen, da an heißen Tagen eine stärkere Erwärmung stattfindet.

Unter Berücksichtigung der ausgleichenden Ansaat der Flächen im Untersuchungsraum, ergibt sich gemäß dem Bewertungsrahmen für das Schutzgut Klima/Luft (STADTLANDFLUSS, 2005) für den Planungszustand folgende Bewertung:

Das Gebiet ist auch nach Umsetzung der Maßnahme eine Fläche auf der eine nennenswerte Kaltentstehung gegeben ist. Wesentliche Belastungen bestehen nicht. Somit wird die Fläche im Planungszustand mit **mittel (Stufe C)** bewertet. Dem steht die Bewertungsstufe **Stufe C** im Bestands- Zustand gegenüber. Die Eingriffe sind damit ausgeglichen. Es ergibt sich kein weiterer externer Ausgleichsbedarf.

5.3 Schutzgut Boden

Nachfolgend wird funktionsbezogen der Bestands- Zustand dem Planungs-Zustand anhand von Wertpunkten (Fläche x Bewertungsfaktor) gegenüber gestellt. Gemäß dem Bewertungsverfahren des Arbeitskreises Bodenschutz (Umweltministerium Baden- Württemberg, 2006) ergibt sich folgendes Ergebnis:

Standort für Kulturpflanzen							
Ist-Zustand	Wertstufe	Fläche [m ²]	Wertpunkte	Plan-Zustand	Wertstufe	Fläche [m ²]	Wertpunkte
sehr hoch	5	-	-	sehr hoch	5	-	-
hoch	4	-	-	hoch	4	-	-
mittel	3	12.192	36.576	mittel	3	-	-
gering	2	22.392	44.784	gering	2	34.584	69.168
sehr gering	1	-	-	sehr gering	1	-	-
Summe		34.584	81.360	Summe		34.584	69.168
Ausgleichsdefizit in Punkten (Wertstufe x Fläche in m ²): 12.192							

Filter und Puffer für Schadstoffe							
Ist-Zustand	Wertstufe	Fläche [m ²]	Wertpunkte	Plan-Zustand	Wertstufe	Fläche [m ²]	Wertpunkte
sehr hoch	5	-	-	sehr hoch	5	-	-
hoch	4	-	-	hoch	4	-	-
mittel	3	12.192	36.576	mittel	3	-	-
gering	2	22.392	44.784	gering	2	34.584	69.168
sehr gering	1	-	-	sehr gering	1	-	-
Summe		34.584	81.360	Summe		34.584	69.168
Ausgleichsdefizit in Punkten (Wertstufe x Fläche in m ²): 12.192							

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf							
Ist-Zustand	Wertstufe	Fläche [m ²]	Wertpunkte	Plan-Zustand	Wertstufe	Fläche [m ²]	Wertpunkte
sehr hoch	5	22.392	111.960	sehr hoch	5	-	-
hoch	4	-	-	hoch	4	-	-
mittel	3	12.192	36.576	mittel	3	-	-
gering	2	-	-	gering	2	34.584	69.168
sehr gering	1	-	-	sehr gering	1	-	-
Summe		34.584	148.535	Summe		34.584	69.168
Ausgleichsdefizit in Punkten (Wertstufe x Fläche in m ²): 79.367							

Defizit gesamt= 103.751 Wertpunkte

Das Gesamtdefizit beläuft sich auf **103.751 Wertpunkte**. Bei schutzgutübergreifender Kompensation würde sich daraus eine Summe von 43.575 Euro als Grundlage für die Berechnung des Kompensationsumfangs ergeben.

Die Anlage der Stellplätze beansprucht knapp 3,5 ha Fläche. Am schwersten ist der Eingriff in die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ mit einem Defizit (externen Ausgleichsbedarf) von 79.367 Punkten.

5.4 Schutzgut Wasser

Die hohe Grundwasserdurchlässigkeit der Gesteinsformationen wird durch die Anlage und Verdichtung eingeschränkt. Die verbleibenden unversiegelten Flächen können das Regenwasser nicht in ausreichendem Maß aufnehmen.

Für die teilversiegelten Schotterrassen wird ein Abflussbeiwert von 0,2 zu Grunde gelegt. Gemäß dem Bewertungsrahmen für das Schutzgut Wasser (STADTLANDFLUSS 2004) ergibt sich für den Planungszustand folgende Bewertung:

Wertstufe B (hoch): $34.584 \text{ m}^2 = 138.336$ Wertpunkte.

Da die Flächen des Untersuchungsraums im Bestands- Zustand insgesamt mit sehr hoch bewertet wurden (172.920 Wertpunkte) ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von **34.584** Wertpunkten.

5.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Stellplätze benötigen knapp 3,5 ha ackerbaulich genutzter Fläche eines intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebiets.

Gemäß dem Bewertungsrahmen für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung (StadtLand-Fluss, 2005) ergibt sich für den Planungs- Zustand folgende Bewertung:

Nach den Hauptkriterien Vielfalt, Eigenheit und Historie wird der Untersuchungsraum nach Umsetzung der Maßnahme mit **sehr gering (Stufe E)** bewertet: Struktur- und artenarme, ausgeräumte Landschaftsteile, kaum verschiedenartige Nutzungen, keine Elemente mit landschaftstypischem- und prägendem Charakter.

Dem steht Die **Bewertungsstufe E im Bestands- Zustand** gegenüber. Die Eingriffe sind damit ausgeglichen. Es ergibt sich kein weiterer externer Ausgleichsbedarf.

6 Maßnahmenkonzept

6.1 Vermeidungs- und Minimierungskonzept

Nach § 19 BNatSchG ist der Verursacher gehalten, sein Vorhaben so zu planen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen nicht auftreten. Das Vermeidungsgebot bezieht sich auf die Wirkungen des Eingriffs und nicht auf das Vorhaben selbst.

Das Vermeidungsgebot und die Minimierungspflicht hat der Verursacher des Eingriffs zu berücksichtigen. Sie sind nicht Gegenstand planerischer Abwägung, sondern sind im Vorfeld der Planung durchzuführen und haben Vorrang vor der Formulierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

6.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

Durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können baubedingte Auswirkungen im Vorfeld vermieden werden:

Durch die Beachtung von Sicherheitsvorschriften und einen sorgfältigen Umgang mit kontaminierenden Substanzen auf der Baustelle können Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser während des Baustellenbetriebs vermieden werden.

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt während der Anlage der Stellplätze so gering wie möglich zu halten, werden ausschließlich die geplanten Schotterrasen- Flächen für die Baustelleneinrichtung herangezogen.

6.1.2 Minimierungsmaßnahmen

Durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild gemindert werden:

Minimierung der baubedingten Beeinträchtigungen der Böden durch separaten Abtrag und Zwischenlagerung des belebten Oberbodens entsprechend Heft 10 aus der Reihe Luft, Boden, Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württembergs.

Minimierung der baubedingten Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Einsatz von Baumaschinen und Fahrzeugen, die mit Lärm- und Schadstoffminderungstechnik nach dem neuesten Stand ausgerüstet sind.

6.2 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Nach § 19 BNatSchG ist der Verursacher zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beein-

trächtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die Stellplätze im Bereich der Sandhäuser Höfe sollen eine temporäre Parkieranlage darstellen. Diese wird bei der Etablierung des Vereins in einer der Profi-Ligen zurückgebaut, um an einem anderen Standort dauerhafte Parkmöglichkeiten zu schaffen. Im Fall des Ausscheidens aus dem Profi-Fußball werden die Stellplätze nicht mehr benötigt und ebenfalls zurückgebaut.

Dennoch sollen die durch die Erweiterung des SV-Stadions entstehenden Eingriffe zeitnah in Form von Biotoppflege- bzw. Biotopentwicklungsmaßnahmen im Bereich gemeindeeigener aufwertbarer Waldflächen sowie im Offenlandbereich auf Sandhausener Gemarkung ausgeglichen werden.

Unter Beachtung der vierstufigen Kompensationsregel werden die Überschüsse von 8.646 Wertpunkten im Schutzgut Biototypen für das **Schutzgut Wasser** verwendet. Da die Umwandlung von Acker in Grünland den Landschaftswasserhaushalt positiv berücksichtigt, werden in dem Schutzgut Wasser weitere 1.824 Wertpunkte positiv berücksichtigt. Es bleibt ein Defizit von 24.114 Wertpunkten, welches auszugleichen ist.

Der Ausgleich bzw. die Kompensation für das verbliebene Kompensationsdefizit in dem Schutzgut Wasser soll durch folgende Maßnahmen erfolgen:

Flst-Nr.	Größe	Bestand	Zielzustand	Wertpunktebonus
Flst-Nr. 1062	1.000 qm	1.000 qm Acker (4P)	Fettwiese (13P)	9.000
			15 Halbstämme	3.960
Flst-Nr. 1771	insgesamt 534 qm, davon:	94 qm Acker (4P)	Fettwiese (13P)	846
Flst-Nr. 3044	730 qm	730 qm Acker (4P)	Fettwiese (13P)	6.570
			15 Halbstämme	3.960
Gesamt-Wertpunktebonus der Maßnahmen				24.336

Durch die Umsetzung der oben aufgeführten Maßnahmen wird ein Wertpunktebonus von 24.336 Wertpunkten erzielt. Dem steht ein Kompensationsbedarf von 24.114 Wertpunkten gegenüber. **Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind somit ausgeglichen.**

Bei der Ermittlung des Umfangs der Maßnahme wird der Schlüssel zur Bewertung der Biototypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung verwendet.

Die Umwandlung von 1.824 m² Acker in Grünland kann bei dem **Schutzgut Boden** in der Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt positiv berücksichtigt werden: 1.824 Wertpunkte werden geltend gemacht. Im Schutzgut Boden verbleibt demnach ein Kompensationsdefizit von 101.927 Wertpunkten, welches unter Beachtung der vierstufigen Kompen-

sationsregel schutzgutübergreifend ausgeglichen werden kann. Für die schutzgutübergreifende Kompensation wird in Anlehnung an die Rahmensätze der Ausgleichsabgabe-Verordnung das Kompensationsdefizit in einen Geldbetrag umgerechnet. Es ergibt sich ein Betrag von 42.809 € der für Biotopentwicklungs- und -pflfegemaßnahmen auf aufwertbaren Flächen des Sandhausener Gemeindewald Verwendung finden soll.

Die in Zusammenarbeit mit der Forstverwaltung des Rhein-Neckar-Kreises festgestellten Maßnahmenflächen befinden sich im Distrikt Bandholz in der Abteilung 2: Seeberg. Diese sind in erster Linie mit absterbenden Waldkiefern belegt und müssen vor der Bepflanzung vorbereitet (weitgehend geräumt) werden. Ziel sind nachhaltige Waldbestände mit standortheimischen/ standortgerechten Baumarten sowie strukturreiche Waldränder. In diesem Zusammenhang sei auf das freiwillige 10-Jahres-Programm der Gemeinde Sandhausen zum Umbau beeinträchtigtger Waldflächen zu nachhaltigen (standortgerechten) Waldbeständen verwiesen.

Gepflanzt werden sollen:

Baumarten I. Ordnung:

- Walnuß (*Juglans regia*)
- Edelkastanie (*Castanea sativa*)
- Waldkiefer (*Pinus sylvestris*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Ggf. Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Ggf. Flaumeiche (*Quercus pubescens*)
- Ggf. Korkeiche, versuchsweise (*Quercus suber*)
- Ggf. Schwarzkiefer, versuchsweise (*Pinus nigra*)

Baumarten II. Ordnung:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Mispel (*Mespilus germanica*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)

Sträucher sollen in den geplanten Waldrandbereichen im Zuge der Pflegemaßnahmen gefördert, ggf. eingebracht werden.

Für den oben ermittelten Betrag von 42.809 € werden auf 16.625 m² aufwertbaren Flächen des Sandhausener Gemeindewalds im Distrikt Bandholz, Abteilung Seeberg Biotopentwicklungs- und -pflfegemaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahme soll auf zwei Jahre aufgeteilt umgesetzt werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit ausgeglichen.

7 Grünordnerische Festsetzungen

A. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, § 9 (1) 4 BauGB und 23 BauNVO)

A1 Begrünung der Erdwälle

Aufgrund der vorhandenen sandigen Böden und zum Schutz des Landschaftsbildes dürfen die Erdwälle eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

Diese Maßnahme dient der Aufwertung des Landschaftsbildes, der Aufwertung des Biotopotenzials und dem Schutz des Oberbodens im Untersuchungsraum.

A2 Entwicklung und extensive Pflege von Wiesenflächen

Da für den Ausgleich innerhalb des Schutzgutes Wasser nicht genügend geeignete Flächen zur Verfügung stehen, wird unter Beachtung der vierstufigen Kompensationsregel auf den Flurstücken mit den Nummern 1062, 1771 und 3044 das verbliebene Kompensationsdefizit in Form der Umwandlung von Acker in Fettwiese mittlerer Standorte umgesetzt. Die Wiesenflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen.

Diese Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

A3 Pflanzung von Obstgehölzen als Halbstamm

Auf den Flurstücken mit den Nummern 1062 und 3044 ist die Pflanzung von insgesamt 30 Obstgehölzen als Halbstämme durchzuführen. Hochstämmige Obstgehölze sind aus Gründen des Nachbarrechts nicht möglich.

Diese Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

A4 Biotopentwicklungs- und -pflegemaßnahmen im Gemeindewald Sandhausen

Da für den Ausgleich innerhalb des Schutzgutes Boden keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wurde über einen monetären Ansatz ein schutzgutübergreifender Ausgleichsbetrag von 42.809 € ermittelt. Dieser Betrag wird für die Umwandlung aufwertbarer Flächen (absterbende Bestände der Wald-Kiefer) in nachhaltige (standortheimische) Waldbestände des Sandhausener Gemeindewalds im Distrikt Bandholz, Abteilung Seeberg verwendet. Sträucher sollen in geeigneten Waldrandbereichen im Zuge der Pflegemaßnahmen gefördert werden.

Für den oben ermittelten Betrag von 42.809 € werden auf 16.625 m² aufwertbaren Flächen des Sandhausener Gemeindewalds Im Distrikt Bandholz, Abteilung Seeberg nachhaltige Waldbestände mit standortheimischen/ standortgerechten Baumarten angelegt. Der Maßnahmenstandort wird im Zuge der aktuell stattfindenden Forsteinrichtungsplanung festgelegt und die Maßnahme zum nächst möglichen Zeitpunkt in Abstimmung mit dem Kreisforstamt und der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt. Die Maßnahme soll auf zwei Jahre aufgeteilt umgesetzt werden.

Diese Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden.

8 Zusammenfassung

Gemäß BauGB § 10 (4) folgt hier eine Zusammenfassung der vorstehenden Textaussagen.

Durch den Aufstieg des SV Sandhausen in eine der Profi-Ligen sind zahlreiche Auflagen durch DFB/DFL zu erfüllen. So muss einerseits das Stadion umgebaut werden, um die Zuschauerkapazität zu erhöhen, andererseits müssen zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Im Rahmen einer Standortsuche wurde der Standort im Bereich der Sandhäuser Höfe als günstigster gewählt. Dort soll eine temporäre Anlage aus Schotterrasen hergestellt werden, die wieder zurückgebaut wird, wenn sie nicht mehr benötigt wird.

Der Untersuchungsraum wird derzeit als Acker genutzt. Es werden die Umweltauswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter untersucht:

- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild und Erholung
- Luft und Klima
- Boden
- Wasser
- Mensch
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung kann der Untersuchungsraum als Fläche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser charakterisiert werden. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet (Zone III A) sowie die hohe Grundwasserdurchlässigkeit der Gesteinsformationen ergeben die besondere Bedeutung des Schutzguts Wasser.

Von allgemeiner Bedeutung sind die Schutzgüter Boden, Luft/ Klima und Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild/ Erholung.

Kompensationsdefizite entstehen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Die temporär angelegten Stellplätze sollen, nachdem sie nicht mehr benötigt werden, wieder entfernt und die ursprünglichen Bodenfunktionen wieder hergestellt werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Wertigkeit im Schutzgut Wasser wieder erreicht. Im Hinblick auf den angestrebten Rückbau ist auf die fachgerechte Anlage der Schotterrasenfläche zu achten.

Kompensationsmaßnahmen im Offenlandbereich auf Sandhausener Gemarkung sowie im Bereich gemeindeeigener aufwertbarer Waldflächen sind geeignet die Eingriffe zu kompensieren.

9 Literaturverzeichnis

DEUTSCHER WETTERDIENST (HRSG., 1953): Klima-Atlas von Baden-Württemberg. Bad Kissingen, 75 Karten, 9 Diagramme und Erläuterungen.

GEYER, O. & M. GWINNER (1991): Geologie von Baden-Württemberg. 4. Auflage, Schweizerbart, Stuttgart, 482 S.

INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE (AUGUST 2005), Bewertung der Biotoptypen Baden- Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Karlsruhe, 65 S.

IUS WEISSER & NESS (1999): Landschaftsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim. Heidelberg, 520 S. mit Anhängen und Karten.

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LfU) (2001), § 24a- Kartierung Baden Württemberg, Kartieranleitung, Karlsruhe, 215 S. und Anhang.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERKEHR BADEN-WÜRTTEMBERG (HRSG., 1999): Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung Rhein-Neckar-Raum. Fortschreibung 1983 - 1998. Stuttgart, Wiesbaden, Mainz, 155 S. und Karten.

MÜLLER, T, E. OBERDORFER & G. PHILIPPI (1974): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg. Beihefte zu den Veröffentlichungen der Landesstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg 6, Ludwigsburg, 45 S. und Karte.

NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM (2015/2020): Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim. 184 S. mit Anhängen und Karten.

REGIONALVERBAND UNTERER NECKAR (1994): Regionalplan Unterer Neckar. Mannheim, 237 S. und Anhang.

SCHMITTHÜSEN, J (1952): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 161 Karlsruhe – Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Amt für Landeskunde, 24 S.

STEINICKE & STREIFENEDER, IUS WEISSER & NESS GMBH (2002): Klimauntersuchung für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim. CD-ROM.

STADTLANDFLUSS (2005), Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, 39 S.

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1991), Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen - Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 10, 31 S. und Anlagen.

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1995), Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 31, 34 S. und Anlagen.

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2005), Das Schutzgut Boden in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, 26 S.

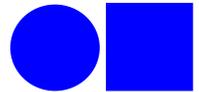
10 Fotodokumentation



Foto 1: Blick über den Untersuchungsraum nach Süden



Foto 2: Blick über den Untersuchungsraum nach Westen



Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 für den Bereich der Bebauungspläne „Sport- und Erholungsgebiet“ II. Änderung und „Stellplätze Sandhäuser Höfe“

Zusammenfassende Erklärungen nach § 6 Abs. 5 BauGB



Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB zu „Sport und Erholungsgebiet“

Zusammenfassung

Gemäß BauGB § 10 (4) folgt hier eine Zusammenfassung der vorstehenden Textaussagen:

Durch den Aufstieg des SV Sandhausen in eine der Profi-Ligen sind zahlreiche Auflagen durch DFB/DFL zu erfüllen. So muss einerseits das Stadion umgebaut werden, um die Zuschauerkapazität zu erhöhen, andererseits müssen zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Im Zusammenhang mit der Stadionerweiterung kommt es zum Verlust von 62 Einzelbäumen, einer Hecke mit Ziergehölzen und zur Versiegelung von ca. 1.100 m² geringwertiger Biotopfläche und anthropogen überformter Bäume.

Der Untersuchungsraum wird aktuell durch den SV Sandhausen als Stadion genutzt und unterliegt somit zahlreichen Vorbelastungen. Es werden die Umweltauswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter untersucht:

- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild und Erholung
- Luft und Klima
- Boden
- Wasser
- Mensch
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung kann der Untersuchungsraum als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Boden, Landschaftsbild/Erholung und Tiere/Pflanzen charakterisiert werden.

Eingriffe in die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden ziehen Kompensationsmaßnahmen nach sich. Ausgleichsmaßnahmen im Offenlandbereich auf Sandhausener Gemarkung sowie Kompensationsmaßnahmen im Bereich gemeindeeigener aufwertbarer Waldflächen sind geeignet die Eingriffe zu kompensieren.



Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB zu „Stellplätze Sandhäuser Höfe“

Zusammenfassung

Gemäß BauGB § 10 (4) folgt hier eine Zusammenfassung der vorstehenden Textaussagen:

Durch den Aufstieg des SV Sandhausen in eine der Profiligen sind zahlreiche Auflagen durch DFB/DFL zu erfüllen. So muss einerseits das Stadion umgebaut werden, um die Zuschauerkapazität zu erhöhen, andererseits müssen zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Im Rahmen einer Standortsuche wurde der Standort im Bereich der Sandhäuser Höfe als günstigster gewählt. Dort soll eine temporäre Anlage aus Schotterrasen hergestellt werden, die wieder zurückgebaut wird, wenn sie nicht mehr benötigt wird.

Der Untersuchungsraum wird derzeit als Acker genutzt. Es werden die Umweltauswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter untersucht:

- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild und Erholung
- Luft und Klima
- Boden
- Wasser
- Mensch
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung kann der Untersuchungsraum als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser charakterisiert werden. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet (Zone III A) sowie die hohe Grundwasserdurchlässigkeit der Gesteinsformationen ergeben die besondere Bedeutung des Schutzgutes Wasser.

Von allgemeiner Bedeutung sind die Schutzgüter Boden, Luft/Klima und Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild/Erholung.

Kompensationsdefizite entstehen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Die temporär angelegten Stellplätze sollen, nachdem sie nicht mehr benötigt werden, wieder entfernt und die ursprünglichen Bodenfunktionen wieder hergestellt werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Wertigkeit im Schutzgut Wasser wieder erreicht. Im Hinblick auf den angestrebten Rückbau ist auf die fachgerechte Anlage der Schotterrasenfläche zu achten.

Kompensationsmaßnahmen im Offenlandbereich auf Sandhausener Gemarkung sowie im Bereich gemeindeeigener aufwertbarer Waldflächen sind geeignet, die Eingriffe zu kompensieren.

