

Satzung

über

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Schießhüttenäcker IV“
- b) die örtlichen Bauvorschriften „Schießhüttenäcker IV“
in Karlsbad-Langensteinbach

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 14.03.2007

- a) aufgrund der §§ 1, 2 u. 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I., S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung,
 - b) aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der derzeit gültigen Fassung,
- in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schießhüttenäcker IV“ sowie die örtlichen Bauvorschriften „Schießhüttenäcker IV“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften ist der Plan vom 04.10.2006 maßgebend .

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- 1) der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand vom 04.10.2006 /Maßstab 1:500)
 - b) Textlichen Festsetzungen (Stand vom 01.03.2007)
- 2) die örtlichen Bauvorschriften (Stand vom 01.03.2007).

3) die Baupläne der Einzelvorhaben (Stand vom 24.10.2006)

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB / Stand 01.03.2007), ein Umweltbericht (§ 2a BauGB/Stand 04.10.2006) und eine zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) Stand 01.03.2007).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne

- a) von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften
- b) von § 213 BauGB den dort genannten Bestimmungen zuwiderhandelt.

§ 4 Außerkrafttreten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schießhüttenhüttenäcker III“ die Regelungen für Teilflächen des Plangebietes getroffen haben treten mit Rechtskraft dieser Satzung außer Kraft.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 14.03.2007


(Knodel)
Bürgermeister



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

„SCHIEßHÜTTENÄCKER IV“

Gemeinde Karlsbad Ortsteil Langensteinbach

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)
(in der derzeit geltenden Fassung)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung für die bauliche Nutzung der Grundstücke
Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132)
(in der derzeit geltenden Fassung)

Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617)
(in der derzeit geltenden Fassung)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990
(in der derzeit geltenden Fassung)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

nach Planeinschrieb SO 1 : Lebensmittelmarkt - Vollsortimenter mit max. 1.700 m²
Verkaufsfläche

SO 2 : Lebensmittelmarkt - Discounter mit max. 1.000 m²
Verkaufsfläche

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Die Zahl der **Vollgeschosse** ist auf 1 begrenzt (Bau NVO § 16, Abs. 2, 2)

1.2.2 **Erdgeschossfußbodenhöhe** (EFH)

EFH **Vollsortimenter** beträgt 252,57 m üNN. (vgl. Planeinschrieb)

EFH **Discounter** beträgt 252,57 m üNN. (vgl. Planeinschrieb)

Eine mögliche Abweichung um +/- 30cm von der festgelegten EFH ist zulässig.

1.2.3 **Vollsortimenter Firsthöhe** (FH) max. 15,00 m
Vollsortimenter Traufhöhe (TH) max. 10,00 m

1.2.4 **Discounter Firsthöhe** (FH) max. 12,00 m
Discounter Traufhöhe (TH) max. 6,00 m

Die angegebenen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) beziehen sich auf die tatsächliche EFH und beschreiben die max. zulässige Obergrenze

Die Firsthöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes

Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

1.2.5 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude bis zur einer maximalen Gebäudelänge von 115 m zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (Bau NVO § 23 (1)).

1.3.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind max. zwei frei stehende Werbepylone zulässig.

1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 BauGB)

- 1.4.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die auf dem Plan entsprechend gekennzeichneten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen.
- 1.4.2 Die Stellplätze und Fahrgassen sind in einem wasserdurchlässigen Pflaster auszuführen. Das über die Versickerung hinaus anfallende Niederschlagswasser ist über das vorhandene Kanalsystem (Trennsystem) dem Vorfluter zuzuführen. Gleiches gilt für Dachwässer.
- 1.4.3 An den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Stellen ist ein Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In den Kreuzungspunkten der Stellplätze, bei Stellplatzdoppelreihen sind Baumscheiben mit einer Kantenlänge (innere Seitenlänge des Quadrates) von min 1,5 m zu verwenden. Unterhalb der befestigten Stellplatzflächen sind Baumscheiben von mindestens 6 m² Größe und 1 m Tiefe im Ausbau mit verdichtungsfähigem Baums substrat zu erstellen.
- 1.4.4 Im Bereich der Stützwand an der Nordzufahrt ist so zu gründen, daß eine Berankung entweder von oben oder von unten mit entsprechenden Aussparungen (mind. 50x50 cm) alle 5 m möglich ist.
- 1.4.5 Nebenanlagen sind mittels zu begrünenden Rankgittern oder geschnittenen Hecken einzugrünen.
- 1.4.6 Die Pflanzungen gemäß 1.4 müssen spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten abgeschlossen sein.
- 1.4.7 Die der Verwirklichung der o.a. Pflanzfestsetzungen zugrundezulegenden Pflanzenarten sind gemäß der Pflanzlisten zu erstellen. Grundsätzlich sind folgende Mindestanforderungen an Pflanzengröße und -qualität zu erfüllen:

Pflanzliste Bäume

Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm, Qualitätsanforderungen: Gehölze aus Anzuchtbetrieben müssen der DIN 18916 und somit den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" entsprechen

Großkronige Laubbäume:

Tilia cordata
Acer platanoides

Winterlinde
Spitzahorn

Mittelkronige Laubbäume:

Acer platanoides "Cleveland"
Fraxinus ornus

schmalkroniger Spitzahorn
Blumenesche

Pflanzliste Sträucher

Freiwachsende Strauchpflanzungen,: mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Philadelphus in Sorten - Pfeifenstrauch
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Salix cinerea - Grau - Weide
Salix rosmarinifolia - Rosmarin - Weide
Spiraea in Sorten - Spierstrauch
Syringa vulgaris - Flieder-Sorten
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Unterpflanzung der Baumscheiben:

Hedera helix - Efeu
Hypericum calycinum - niedriges Johanniskraut
Stephanandra incisa - Kranzspiere
Nepeta x faassenii - Katzenminze
Potentilla fruticosa – Fingerkraut

Pflanzliste Rank- und Kletterpflanzen

Parthenocissus tricuspidata `Veitchii` - Wilder Wein `Veitchii`
Hedera Hybriden - Efeu in Sorten
Wisteria sinensis - Blauregen
Aristolochia durior – Pfeifenwinde

- 1.4.8 Als Ausgleich außerhalb des Plangebiets wird die Renaturierung des Auerbachs im Bereich Mittelwiesen, km 5+700 – 5+300 festgesetzt. Hier wurde der Bach ehemals aufgestaut um einen inzwischen zugeschütteten Fischteich zu bewässern. Weiterhin wurde der Bach teilweise begradigt.

Die Ersatzmaßnahme umfasst :

- Fällung von 5 Hybridpappeln
- Rückbau einer Stützwand aus Betonsteinen auf ca. 30m Länge
- Rückverlegung des Auerbachs in sein altes Gewässerbett auf ca. 100m

(Siehe Lageplan – Anlage 1 zum Bebauungsplan Schießhüttenäcker IV)

- 1.4.9 Versorgungseinrichtungen die für die Stromversorgung notwendig werden z. B. Kabelverteilerschränke die zur Zeit noch nicht näher festgelegt sind, dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

1.5 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB

- 1.5.1 Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind - soweit möglich - zu erhalten und in jeder Phase der Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Dies gilt nicht für standortfremde Nadelgehölze (Fichten, Thuja, usw.).

1.6 Einschränkung der Anlieferungszeiten

§ 9 Abs. 2 BauGB

- 1.6.1 Zum Schutz angrenzender Wohnbebauung vor Lärmimmissionen wird die Anlieferung der Einkaufsmärkte zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ausgeschlossen

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTUNGSSATZUNG)

(§ 74 LBO)

2.1 Dachform

Flachdach oder Pultdächer / Satteldach mit 10°– 45°Dachneigung.

2.2 Werbeanlagen und Beleuchtung

- 2.2.1 Die Höhe nach Ziffer 1.3.2 zulässiger Werbepylone ist auf max. 10,00 m über Gelände begrenzt.

- 2.2.2 Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blitze, Blink- und Wechsellicht unzulässig.

3. HINWEISE

3.1 Pflanzungen

Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sowie der zugehörigen Pflanzliste sind zu beachten. Es wird empfohlen Flachdächer zu begrünen.

3.2 Bodenschutz

Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen und zu lagern.

3.3 Löschwasser

Der Grundschutz wird aus dem Rohrnetz zur Verfügung gestellt

3.4 Feuerwehrlflächen

Die Zugänge und Einfahrten zum Gebäude so wie Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken sind gemäß § 15 LBO so wie nach DIN 14090 herzustellen und immer befahrbar zu halten.

3.5 Altlasten

Gemäß Altlasten-Kataster des Landkreises Karlsruhe sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

Sollten dennoch Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen wie ungewöhnliche Färbungen bzw. Geruchsemissionen oder ähnliches entdeckt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe zu informieren.

3.6 Staatlich anerkannte Heilquellen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der "Verordnung des Landratsamtes Karlsruhe zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquelle in Waldbronn-OT Reichenbach". Die Verordnung legt für den Bereich des Plangebietes eine qualitative Schutzzone mit der Bezeichnung "Zone B" fest. In § 3 der Verordnung sind Verbote normiert

Ausgefertigt:

Karlsbad, den _____

Bürgermeister

**UMWELTBERICHT MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN DER GEMEINDE KARLSBAD**

„EINKAUFSMÄRKTE LANGENSTEINBACH SCHIESSHÜTTENÄCKER IV“

nach folgenden Gesetzen neuester Fassung:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004,
zuletzt geändert am 01.07.2006;
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002,
zuletzt geändert am 21.06.2005;
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG - BW) vom 13. Dezember 2005,
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 12. Februar 1990,
zuletzt geändert am 25. Juni 2005;
Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie
2001/42/EG (SUPG) vom 25. Juni 2005

BAUHERR: GEMEINDE KARLSBAD
BAUAMT
RATHAUSPLATZ
76307 KARLSBAD

PLANUNG: DIPL.-ING. ELKE UKAS
FREIE GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTIN BDLA
FINTERSTRASSE 2
76137 KARLSRUHE

KARLSRUHE, 04.10.2006

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans (BauGB Anl.Pkt.1a).....	3
2. Rechtliche Grundlagen, Prüfmethode, Datenbasis (BauGB Anl. Pkt. 1b)	3
3. Derzeitiger Umweltzustand / Schutzgüter (BauGB Anl. Pkt. 2a).....	6
3.1 Mensch	6
3.2 Pflanzen / Tiere / Biotop	7
3.3 Landschaftsbild / Erholung	8
3.4 Luft / Klima	8
3.5 Boden	9
3.6 Wasser	9
3.7 Kultur- und Sachgüter	10
3.8 Wechselwirkungen	10
4. Grünordnungskonzept.....	10
5. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung (BauGB Anl. Pkt 2b).....	12
5.1 Relevanzmatrix	13
6. Prognose der Umweltauswirkungen der Planung (BauGB Pkt.2b).....	14
6.1 Erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild	14
6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	14
6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere	15
6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	15
6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima	15
6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	15
6.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	17
6.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
6.9 Auswirkungen auf Wechselwirkungen	17
7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen (BauGB Anl. Pkt. 2c).....	18
7.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	18
7.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes	18
8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.....	19
8.1 BILANZ BESTAND	20
8.2 BILANZ PLANUNG	21
8.3 BILANZ SCHUTZBUT BODEN	22
9. Planungsalternativen	23
9.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (BauGB Anl. Pkt. 2b)	23
9.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (BauGB Anl. Pkt. 2d)	23
10. Zusätzliche Angaben.....	23
10.1 Verfahren der Umweltprüfung / Schwierigkeiten (BauGB Anl. Pkt. 3a)	23
10.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (BauGB Anl. Pkt. 3b)	24
11. Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB Anl. Pkt 3c)	24
12. Anhang.....	26
A 1. Literatur / Gutachten / Kartierungen / Gesetze	26
13. Anlagen.....	27

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans (BauGB Anl.Pkt.1a)

<i>Anlass der Bebauungsplan-aufstellung</i>	<p>Ziel der Gemeinde Karlsbad ist es, durch planungsrechtliche Absicherung von geeigneten Flächen eine Ansiedlung leistungsfähiger Märkte zu ermöglichen und damit eine dauerhafte Versorgung von Langensteinbach und den umliegenden Ortsteilen sicherzustellen. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schiesshüttenäcker IV“ ist ein Lebensmitteldiscounter mit 1000 qm VK (ALDI) und ein Lebensmittelvollsortimenter mit 1700 qm Verkaufsfläche im Ortsteil Langensteinbach geplant.</p> <p>Durch eine gutachterliche Stellungnahme der GMA wurde aufgezeigt, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf das Umland und auf die verbraucher-nahe Versorgung zu erwarten ist.</p>								
<i>Lage und Städtebauliche Zielsetzungen</i>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Langensteinbach zwischen Gewerbe- und Sondergebiet im Norden und Wohn- und Mischgebieten im Ortszentrum im Süden. Ein DB Gleiskörper verläuft südlich an das Plangebiet angrenzend. Im Westen und Norden schließt das Gebiet an die Randentlastungsstraße von Langensteinbach an</p> <p>Städtebauliche Zielsetzung ist die Einbindung der geplanten 1-2-geschossigen Baukörper mit Parkieranlage am Ortsrand zum Übergang in die freie Landschaft</p>								
<i>Städtebauliche Daten</i>	<p>Die Fläche von insgesamt ca. 1,76 ha wird als Sondergebiet festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 begrenzt. Die Dachflächen sind als eingedeckte Satteldächer vorgesehen.</p> <p>Nutzungsverteilung innerhalb des Sondergebietes:</p> <table><tr><td>- Bebauung</td><td>4.600 m²</td></tr><tr><td>- Grünflächen privat</td><td>1.600 m²</td></tr><tr><td>- Grünflächen öffentlich</td><td>1.400 m²</td></tr><tr><td>- Erschließung / Parkierung</td><td>10.000 m²</td></tr></table>	- Bebauung	4.600 m ²	- Grünflächen privat	1.600 m ²	- Grünflächen öffentlich	1.400 m ²	- Erschließung / Parkierung	10.000 m ²
- Bebauung	4.600 m ²								
- Grünflächen privat	1.600 m ²								
- Grünflächen öffentlich	1.400 m ²								
- Erschließung / Parkierung	10.000 m ²								
<i>Ziele des Umweltschutzes</i>	<p>Ausgleich von ökologischen Funktionsverlusten möglichst am Ort des Eingriffs. Die Stellplatzflächen sollen wasserdurchlässig angelegt und großkronige Laubbäume zur Einbindung der Bebauung und der Stellplatzflächen in die Umgebung gepflanzt werden.</p>								

2. Rechtliche Grundlagen, Prüfmethode, Datenbasis (BauGB Anl. Pkt. 1b)

<i>Aufgabenstellung</i>	<p>Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan für die Erstellung eines Einkaufsmarktes mit Festsetzung als Sondergebiet.</p>
<i>Rechtliche Grundlagen</i>	<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>In der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (BauGB §1 (6) 7).</p> <p>Mit BauGB §1a (3) wird auf die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hingewiesen. Ebenso soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden (BauGB §1a (2)).</p> <p>Gemäß §1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange untereinander gerecht abzuwägen. Somit sind Maßnahmen, die der Vermeidung und dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in</p>

Natur und Landschaft dienen vorzuschlagen (BauGB §9 (1a)).

Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

die im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen dienen zum einen, einen Ausgleich für den Eingriff innerhalb des Gebietes zu schaffen und zum anderen, das Gebiet gestalterisch und grünordnerisch aufzuwerten und zu durchgrünen. Sie können daher festgesetzt werden nach: BauGB § 9 Abs. (1) § 25 a, b als grünordnerische Maßnahme mit Pflanzgebot und Pflanzbindung, oder BauGB § 9 Abs (1) §20 als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Umweltbericht gemäß dem § 2Abs. 4 und § 2a Satz 2Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), dem §3 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) und dem Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) enthält den integrierten Grünordnungsplan, um Redundanzen zu vermeiden.

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung nach § 4c BauGB eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und

Naturschutzgesetz Baden- Württemberg (NatSchG – BW)

Rechtliche Grundlage des Vollzugs der Eingriffsregelung ist die rahmengesetzliche Regelung der §2 (1) und §21 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit §1a (3) des Baugesetzbuches (BauGB). Die Grünordnung erfolgt auf der Grundlage des §18(3) des Naturschutzgesetzes Baden- Württemberg (NatSchG - BW).

Scoping

Im Rahmen des Scopings wurden unter Beteiligung der Behörden der Gemeinde Karlsbad Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung festgelegt. Diese sind mit Schreiben vom 07.09.2006, Landratsamt Karlsruhe, festgehalten.

*Ausgangszustand
des Gebietes*

Im Gebiet befinden sich extensive Wiesen- und Ackerflächen geringfügiger Streuobstbestände, eine Bodenmiete, und geringfügige Erschließungsflächen.

*Übergeordnete
planerische
Vorgaben*

Regionalplan

Westlich des Gebietes verläuft eine Grünzäsur in Nord-Süd-Richtung.

Landschaftsplan 2010

In der landespflegerischen Zielkonzeption sind die Flächen als Siedlungsfläche dargestellt, bei der die Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan notwendig ist. Eingriffe werden als gering bis mäßig eingestuft, die landespflegerisch vertretbar sind. Im Gebiet kann ein wesentlicher Teil der Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden.

Flächennutzungsplan 2010

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist die Änderung des FNP erforderlich. Das Änderungsverfahren zur Anpassung in Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Schutzgebiete

Im Gebiet sind keine Schutzgebiete und Naturdenkmale nach Naturschutzgesetz und keine Natura-2000-Gebiete, FFH (Fauna-Flora-Habit) und Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

§ 32 Biotop sind nicht vorhanden.

Landschaftsplanerisches Leitbild:

Die Flächen um Langensteinbach sind landwirtschaftlich geprägt. Sie werden in eine mittlere Wertigkeit der Naturschutzfunktion eingestuft. Diese Landschaftsbereiche sind nicht besonders reich mit Landschaftselementen ausgestattet, jedoch auch nicht stark ausgeräumt. Diese Landschaftsbereiche sollen gesichert und entwickelt werden.

*Integration des
Grünordnungsplans*

In den hier vorgelegten Umweltbericht „Schießhüttenäcker IV“ wird der Grünordnungsplan integriert. Dadurch werden die Inhalte in kompakter Form aufgearbeitet und inhaltliche Überschneidungen und Weitschweifigkeiten vermieden. Der Grünordnungsplan ist in den Kapiteln „Grünordnungskonzept“ (Kapitel 4) und „Eingriffs-/Ausgleichsbilanz“ mit Kompensationsbedarf „Boden“ (Kapitel 8) bearbeitet.

*Methodische
Vorgehensweise*

Bei der Beschreibung der Auswirkungen der Planung werden die Veränderungen des derzeitigen Umweltzustands nach Einwirkung der Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. In der anschließenden Bewertung der Auswirkungen werden die Veränderungen beurteilt. Der Grad der Beeinträchtigungen ergibt sich durch die Verknüpfung der Belastungsintensität einerseits und der Empfindlichkeit/ Bedeutung des jeweiligen Schutzguts andererseits.

*Eingriffs-/
Ausgleichsermittlung*

Bei der Ermittlung von Eingriff und Ausgleich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (§1a BauGB) kommt hier das „Karlsbader Modell“ zur Anwendung (Institut für Botanik und Landschaftskunde Karlsruhe, 2002: Gemeinde Karlsbad – Entwicklung eines Bilanzierungsverfahrens für eine Ökokonto).

Bewertungsstufen

Die Bestandsbewertungen werden nicht nur nach dem „Karlsbader Modell“, sondern auch verbal-argumentativ durchgeführt. Somit können Biotopflächen beschrieben, deren Qualität begründet und Wirkungszusammenhänge aufgezeigt werden, welche zu deren Beeinträchtigungen führen. Die verbal-argumentative Bewertung erfolgt nach einer 5-stufigen Skala (sehr hoch – hoch – mittel – gering – sehr gering/keine). Die Bewertungsskala der Auswirkungen umfasst drei Stufen (Risiko/ Beeinträchtigung: hoch, mittel, gering). Erhebliche Beeinträchtigungen im naturschutzrechtlichen Sinne sind mit den Stufen mittel und hoch verbunden.

Datengrundlagen

Während des Planungsprozesses lagen verschiedene bearbeitungsrelevante Studien und Erfassungen vor oder wurden erstellt. Diese und weitere Datengrundlagen sind im Anhang A1 „Literatur/Gesetze“ aufgeführt.

3. Derzeitiger Umweltzustand / Schutzgüter (BauGB Anl. Pkt. 2a)

<i>Naturraum und landschaftliche Gegebenheiten</i>	<p>Das Bearbeitungsgebiet ist durch die Strukturen des Siedlungsraumes und landwirtschaftlicher Flächen bzw. Wiesen mit Obstbaumbestand geprägt. Landschaftlich ist das Gebiet dem Löß- und Muschelkalkgebiet des südlichen Kraichgau in der naturräumlichen Untereinheit der Pfinz-Alb-Platte zuzuordnen. Der Kraichgau bildet eine flache morphologische Senke zwischen den Berglandschaften. Infolge des geringen Gefälles zu Rhein und Neckar sind die Kraichgau-Täler nicht tief eingeschnitten. Ein flachwelliges Hügelland bildet die Grundform der Landschaft.</p> <p>Der eiszeitlich aufgeweht Lößboden im Kraichgau ist durch Verwitterung verlehmt (Parabraunerde). Nur selten, meist unter Kulturland, reichen kalkhaltige Schichten bis zur Oberfläche.</p>
<i>Potenzielle natürliche Vegetation</i>	<p>Die potenzielle natürliche Vegetation des Gebietes ist durch mäßig artenreiche bis artenarme Buchenwälder auf Löß und Lößlehm über Bundsandstein und artenarme Buchenwälder auf Buntsandstein gekennzeichnet. Auf Grund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung und der unmittelbaren Nähe zum Siedlungsgebiet liegt eine derartige Ausprägung im Nahbereich des Plangebietes heute nicht vor.</p>

3.1 Mensch

Vorbelastung durch Schadstoffimmissionen

Bestand	<p>Neben den Begrenzungen im Süden durch die AVG Trasse und im Westen / Norden durch die Randentlastungsstraße, schließt im Osten das bestehende Gewerbegebiet „Schießhüttenäcker III“ an das Baugrundstück an. In direkter Nähe befinden sich ein KFZ Waschplatz, ein Schlossereibetrieb, ein Friseur, ein Geschenkartikelgeschäft sowie ein Bau- und Gartenfachmarkt.</p> <p>Aufgrund des bestehenden Gewerbegebiet und der Randentlastungsstraße ist das Plangebiet bereits mit Lärm- und Schadstoffimmissionen vorbelastet.</p>
Bewertung	<p>Gemäß Annahme Umweltlabor Fader ist bei o.g. Planung eine Schadstoffimmission durch Kfz-Verkehr anzunehmen, die aufgrund marktüblicher Verkehrsstärke anfallen wird und vom tatsächlichen Verkehrsaufkommen (Anlagenzielverkehr) abhängt.</p>

Vorbelastung durch Schallimmissionen

Bestand	<p>Die im angrenzenden Gewerbegebiet vorhandenen geräuschemittierenden Betriebe erzeugen im Sinn der TALärm eine Vorbelastung. Die Geräusche, die dem geplanten Einkaufsmarkt zuzuordnen sind, werden im Schalltechnischen Immissionsgutachten des Ingenieurbüro Wille für Bauphysik als Zusatzbelastung betrachtet. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung des B-Planes.</p>
Bewertung	<p>Aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes und der Randentlastungsstraße ist das Plangebiet bereits mit Schallimmissionen vorbelastet. Die weiteren Beeinträchtigungen werden daher als gering bewertet.</p>

3.2 Pflanzen / Tiere / Biotope

Pflanzen

Bestand

Die Bestandsbewertung der Flächennutzung und Vegetationsausprägung wurde erstmals im Jahr 2001 durchgeführt. Die Bestandsaufnahme wurde 2006 aktualisiert.

Die im Jahr 2001 noch intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen sind heute extensiv genutzt, so dass sich daraus Ruderalflächen gebildet haben. Zwischenzeitlich wurde auch die Randentlastungsstraße gebaut, die heute das Gelände im Norden und Westen begrenzt.

Die Ruderalflächen, Klee- und Luzernfelder, sind blüten- und artenreich mit z.B. echter Kamille, Diestel, Wicke, Klee, Wilder Dost und Sauerampfer.

Der Wegrand im Osten wird von Brombeere begleitet.

Die nach Beendigung des Straßenbaus wieder mit Oberboden angedeckten Randflächen sind mit kiesigen, sandigen Bodenanteilen durchsetzt. Die Obstbäume werden nicht mehr gepflegt und haben zum Teil Trockenholz.

Am Zufahrtweg zur Erddeponie stehen relativ neu gepflanzte Ahorn- und Walnußbäume.

Rote Liste Arten wurden nicht gefunden.

Bewertung

Den aufgelassenen Acker- und Wiesenflächen kommt für die Vegetation eine niedrige bis mittlere Bedeutung zu.

Tiere

Bestand

Der nach Norden geneigte, jedoch sehr besonnte Hang mit seiner Ruderalvegetation ist Lebensraum für z.B. Insekten, Schmetterlinge, Bienenarten und Käfer. Aufgrund des geringen Baumbestandes ist das Gebiet speziell für Vögel kein besonderes Habitat. Viele Vögel wurden durch Rufe im Gelände auch südlich der DB-Strecke gefunden – wenige jedoch nur direkt im Plangebiet.

Im Bearbeitungsgebiet wurde eine Vielzahl von gefährdeten und geschützten Tieren – Vögel, Schmetterlinge, Heuschrecken, Hautflügler und Käfer erfasst.

Zusammenfassend sind hier erfasste Rote-Liste-Arten (BRD und Baden-Württemberg) aufgeführt. Angaben über weitere geschützte Arten finden sich im Anhang - Faunistische Erhebung.

Die Roten Listen beinhalten folgenden Schutzstatus:

BW / Kategorie:	geschützt nach Rote Liste der Amphibien und Reptilien Baden-Württemberg, 1998;
Gefährdungskategorien:	0 - ausgestorben 1 - vom Aussterben bedroht 2 - stark gefährdet 3 - gefährdet 4 (R) – extrem selten 5 (V) - - Sippe der Vorwarnliste

BRD / Kategorie:	geschützt nach Rote Liste gefährdeten Tiere Deutschlands 1998;
Gefährdungskategorien:	0 - ausgestorben 1 - vom Aussterben bedroht 2 - stark gefährdet 3 – gefährdet

<u>Schmetterlinge (Lepidoptera):</u>		
Weißklee-Gelbling	Colias hyale	§, BW: 5
Kleiner Feuerfalter	Lycaena phlaeas	§, BW: 5
<u>Heuschrecken und Grillen (Saltatoria):</u>		
Weinhähnchen	Oecanthus pellucens	§, BW: 5w
<u>Bienen (Apidae) :</u>		
Rote Dolden-Sandbiene	Andrena rosae	§, BRD: 3
Rainfarn-Seidenbiene	Colletes similis	§, BW: 3
Gemeine Schmuckbiene	Epeolus variegatus	§, BW: 3
<u>Faltenwespen</u>		
Hornisse	Vespa crabro	§, BW: 3
<u>Käfer(Coleoptera):</u>		
Rotbäuchiger Breitdecken-Weichflügler	Anogcodes rufiventris	BRD: 3w,

Bewertung Die naturschutzfachliche Bedeutung der Ruderalflächen mit vereinzelt Streuobstbestand ist als Lebensraum für besondere Arten ist von hoher Bedeutung, als Lebensraum für die meisten vorgefundenen Tiere von mittlerer Bedeutung.

Biotop

Zusammenfassende

Bewertung

Die Biotopklassifizierung erfolgt nach dem Karlsbader Modell auf der Grundlage des Biotopschlüssels Baden-Württemberg (LfU) und ist in der Tabelle „Wertpunkte nach Nutzung / Landschaftsfaktoren“ im Bestand und in der Planung erfasst. Den Biotopen der ehemaligen Ackerflächen und Wirtschaftswiesen kommt eine mittlere Bedeutung zu

3.3 Landschaftsbild / Erholung

Bestand Das Gebiet ist Teil einer Landschaft, die in seiner Naturerlebnis- und Erholungsnutzung als mittel bis hoch klassifiziert im Landschaftsplan eingestuft wird. Die Landschaftsbereiche besitzen eine mittlere Gestaltungsvielfalt, Eigenart und Naturnähe.
Im Osten des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg in Nord-Süd-Richtung. Das Gelände liegt an der neu gebauten und viel befahrenen Randentlastungsstraße. Optisch ist es in die umliegende hügelige Landschaft des Kraichgau eingebunden.

Bewertung Die Randentlastungsstraße ist trennendes Element zum Plangebiet ohne direkte Wegeverbindung in die umgebende Landschaft. Das Plangebiet selbst weist daher eine geringe bis mittlere Eignung als Erholungsgebiet auf.

3.4 Luft / Klima

Bestand Die Flächen befinden sich in mittlerer Höhenlage und grenzen an das Siedlungsklimatop an. Auf Grund fehlender Bäume auf der nördlich ausgerichteten Hanglage ist das Gebiet kleinklimatisch wärmebegünstigt. Weiterhin verläuft ein großräumiges Kaltluft-/ Frischluftsammlgebiet in nordöstlicher bzw. südwestlicher Windrichtung.

Bewertung Die Wiesen und ehemaligen Ackerflächen wirken kleinklimatisch positiv als Kaltluftproduktionsflächen. Der geringe Baumbestand ist für die die lufthygienischen Filtereffekte nicht von großer Bedeutung.
Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit für das bioklimatische Potenzial ist das Gebiet aufgrund seiner geringen Größe von niedriger bis mittlerer Bedeutung. Die Flächen haben für das Schutzgut „Klima und Luft“ allgemeine Bedeutung. Die Empfindlichkeit wird gering-mittel bewertet.

3.5 Boden

Bestand Das Geländere relief fällt relativ stark in nördlicher Richtung ab. Im Gebiet befinden sich Parabraunerden, die für die landwirtschaftliche Nutzung sehr gute standörtliche Voraussetzungen bieten. Durch die ehemals landwirtschaftliche Nutzung besteht hier jedoch eine mittel bis hohe Anfälligkeit für Wassererosion, die bereits bei 1-2% Gefälle einsetzt. Braunerden entwickeln sich in Bodenarten mittlerer Durchlässigkeit (Lehme, Lößlehme).
Grundlagenermittlung aus:
Bodenkarte von Bad.-Württemberg, Landschaftsplan, Geologie von Baden-Württemberg

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Altlastenverdachtsfälle bestehen lt. Angabe der Gemeinde Karlsbad nicht

Bewertung *Bodenfunktionen*
Die natürlich vorkommenden Braunerden sind stark durch die Tätigkeit des Menschen (Pflügen, Erosion, Verdichtung) geprägt. Bezüglich der Naturnähe kommt den Böden nur eine mittlere Bedeutung zu. Auf Grund des hohen natürlichen Fruchtbarkeit der Braunerden, der mittleren Durchlässigkeit und der guten Filter- und Pufferfähigkeit durch die hohen Feinerdeanteile von Schluff und Ton besteht eine hohe Bedeutung.
Durch das unbebaute Gebiet besitzen die Böden hinsichtlich ihrer Bodenfunktion eine hohe Leistungsfähigkeit.

Insgesamt weisen die Bereiche hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ Funktionen von hoher Bedeutung auf. Die Eingriffe in dieses Schutzgut sind daher als hoch und nachhaltig einzustufen.

3.6 Wasser

Bestand Im Planungsgebiet befinden sich weder Still- noch Fließgewässer. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der "Verordnung des Landratsamtes Karlsruhe zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquelle in Waldbronn-OT Reichenbach".
Die Verordnung legt für den Bereich des Plangebietes eine qualitative Schutzzone mit der Bezeichnung "Zone B" fest. In § 3 der Verordnung sind Verbote normiert.

Bewertung Hinsichtlich des Schutzguts Wasser mit den Teilaspekten Grundwasser und Oberflächenwasser nehmen die Flächen allgemeine Funktionen wahr. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber einer Bebauung mittel.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Bestand	<p>Baudendenkmäler und Bodendenkmäler: Im Plangebiet liegen keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmäler vor. Im Landschaftsplan sind keine Aussagen von eventuell zu berücksichtigenden Kulturgütern im Gebiet.</p> <p>Archäologische Funde: Sollte bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.</p>
Bewertung	<p>Hinsichtlich des Schutzguts Kultur- und Sachgüter haben die Flächen keine Bedeutung.</p>

3.8 Wechselwirkungen

Boden / Wasser / Vegetation	<p>Es bestehen direkte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Die überdeckenden Bodenhorizonte haben Schutzfunktion gegenüber dem schützenden Grundwasservorkommen.</p> <p>Durch die Bodenveränderungen entfällt die Vegetation, die ersetzt werden muss.</p>
--------------------------------	---

4. Grünordnungskonzept

Durchgrünung des Plangebietes	<p>Es wird Wert auf eine größtmögliche und wirkungsvolle Durchgrünung des Grundstückes gelegt. Wegen der starken Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze und Erschließung soll eine große Anzahl an Baumpflanzungen (88 Laubbäume) und die Ausbildung wasserdurchlässiger Belagsflächen realisiert werden. Aufgrund der Anforderungen an die Stellplatzzahl und Größe der Erschließungsflächen (Fahrgassenbreite von mind. 7.0 m für Einkaufsmärkte) sind Baumscheiben nur in Form von langgestreckten Pflanzflächen mit 1 m Breite - im Baumbereich selbst mit einer geringfügigen Verbreiterung - realisierbar. Aus diesem Grund legt die Grünordnung fest, unterhalb der befestigten Stellplatzflächen Baumscheiben von mindestens 6 m² Größe und 1 m Tiefe im Ausbau mit verdichtungsfähigem Baums substrat zu erstellen sowie die Bäume mit Drainringen zur ausreichenden Beigabe von Wasser und Düngesubstanz und mit Verdunstungsschutz zu pflanzen.</p>
Bewertung der Planung	<p>Die Bebauung stellt sich trotz der Zweigeschossigkeit des Südriegels mit dessen Stellplatzdeck nach Westen und nach Süden hin als eingeschossige Bebauung dar. Mit der dichten alleearartigen Eingrünung zur Randentlastungsstraße wird in die freie Landschaft übergeleitet. Das Baugebiet am Westrand des Ortsteils Langensteinbach erfährt durch die grünordnerischen Maßnahme eine relativ harmonische Einbindung der ein- und zweigeschossigen Bebauung.</p>
Landespflegerische Ziel- und Entwicklungs- vorstellungen	<p>Größtmöglicher Anteil an Vegetationsflächen zur Eingrünung der Bebauung sowie der Stellplätze, Schadstoffminderung durch Baumpflanzungen, Einbindung in das Landschaftsbild sowie zur Randeingrünung der Siedlungsstruktur.</p>

Pflanzfestsetzung Bäume	<p>Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm, Qualitätsanforderungen: Gehölze aus Anzuchtbetrieben müssen der DIN 18916 und somit den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" entsprechen</p> <p>Großkronige Laubbäume: <i>Tilia cordata</i> Winterlinde <i>Acer platanoides</i> Spitzahorn</p> <p>Mittelkronige Laubbäume: <i>Acer platanoides</i> "Cleveland" schmalkroniger Spitzahorn <i>Fraxinus ornus</i> Blumenesche</p>																																																		
Pflanzempfehlung Sträucher	<p>Freiwachsende Strauchpflanzungen, : mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm</p> <table border="0"> <tr><td><i>Amelanchier lamarckii</i></td><td>Felsenbirne</td></tr> <tr><td><i>Cornus mas</i></td><td>Kornelkirsche</td></tr> <tr><td><i>Cornus sanguinea</i></td><td>Hartriegel</td></tr> <tr><td><i>Corylus avellana</i></td><td>Hasel</td></tr> <tr><td><i>Crataegus laevigata</i></td><td>Zweigrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td><i>Crataegus monogyna</i></td><td>Eingriffeliger Weissdorn</td></tr> <tr><td><i>Euonymus europaeus</i></td><td>Pfaffenhütchen</td></tr> <tr><td><i>Frangula alnus</i></td><td>Faulbaum</td></tr> <tr><td><i>Ligustrum vulgare</i></td><td>Liguster</td></tr> <tr><td><i>Lonicera xylosteum</i></td><td>Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Philadelphus in Sorten</td><td>Pfeifenstrauch</td></tr> <tr><td><i>Prunus spinosa</i></td><td>Schlehe</td></tr> <tr><td><i>Rhamnus catharticus</i></td><td>Kreuzdorn</td></tr> <tr><td><i>Rosa canina</i></td><td>Hundsrose</td></tr> <tr><td><i>Salix cinerea</i></td><td>Grau - Weide</td></tr> <tr><td><i>Salix rosmarinifolia</i></td><td>Rosmarin - Weide</td></tr> <tr><td>Spiraea in Sorten</td><td>Spierstrauch</td></tr> <tr><td><i>Syringa vulgaris</i></td><td>Flieder-Sorten</td></tr> <tr><td><i>Viburnum lantana</i></td><td>Wolliger Schneeball</td></tr> <tr><td><i>Viburnum opulus</i></td><td>Gewöhnlicher Schneeball</td></tr> </table> <p>Unterpflanzung der Baumscheiben:</p> <table border="0"> <tr><td><i>Hedera helix</i></td><td>Efeu</td></tr> <tr><td><i>Hypericum calycinum</i></td><td>niedriges Johanniskraut</td></tr> <tr><td><i>Stephanandra incisa</i></td><td>Kranzspiere</td></tr> <tr><td><i>Nepeta x faassenii</i></td><td>Katzenminze</td></tr> <tr><td><i>Potentilla fruticosa</i></td><td>Fingerkraut</td></tr> </table>	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weissdorn	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Salix cinerea</i>	Grau - Weide	<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarin - Weide	Spiraea in Sorten	Spierstrauch	<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder-Sorten	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Hypericum calycinum</i>	niedriges Johanniskraut	<i>Stephanandra incisa</i>	Kranzspiere	<i>Nepeta x faassenii</i>	Katzenminze	<i>Potentilla fruticosa</i>	Fingerkraut
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne																																																		
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche																																																		
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel																																																		
<i>Corylus avellana</i>	Hasel																																																		
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn																																																		
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weissdorn																																																		
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen																																																		
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum																																																		
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster																																																		
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche																																																		
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch																																																		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe																																																		
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn																																																		
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose																																																		
<i>Salix cinerea</i>	Grau - Weide																																																		
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarin - Weide																																																		
Spiraea in Sorten	Spierstrauch																																																		
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder-Sorten																																																		
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball																																																		
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball																																																		
<i>Hedera helix</i>	Efeu																																																		
<i>Hypericum calycinum</i>	niedriges Johanniskraut																																																		
<i>Stephanandra incisa</i>	Kranzspiere																																																		
<i>Nepeta x faassenii</i>	Katzenminze																																																		
<i>Potentilla fruticosa</i>	Fingerkraut																																																		
Niederschlagswasserbewirtschaftung	<p>Alle Stellplatzflächen außerhalb der Baugrenze sollen mit wasserdurchlässigen Betonsteinen erstellt werden. Der Unterbau und Boden ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Durch das Trennsystem in Abwasser und Regenwasser soll das überschüssige Niederschlagswasser sowie alle Dachflächen an den Vorfluter an der Randentlastungsstraße angeschlossen werden, der an der Siemensstraße an den Bocksbach anschließt.</p>																																																		
Dachbegrünung	<p>Es wird empfohlen, alle Dächer extensiv zu begrünen.</p>																																																		
Fassadenbegrünung	<p>Wird festgelegt im Bereich der bis zu 4 m hohen Stützwand an der Nordzufahrt. Die Mauer ist so zu gründen, das eine Berankung entweder von oben oder von unten mit entsprechenden Aussparungen (mind. 50x50 cm) alle 5 m möglich ist.</p> <p><u>Empfehlung zur Begrünung mit Selbstklimmern:</u></p> <table border="0"> <tr><td><i>Parthenocissus tricuspidata</i> `Veitchii`</td><td>Wilder Wein `Veitchii`</td></tr> <tr><td><i>Hedera</i> Hybriden</td><td>Efeu in Sorten</td></tr> </table> <p><u>Begrünung mit Kletterpflanzen mittels Rankhilfen: Vorschläge</u></p> <table border="0"> <tr><td><i>Wisteria sinensis</i></td><td>Blauregen</td></tr> <tr><td><i>Aristolochia durior</i></td><td>Pfeifenwinde</td></tr> </table>	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> `Veitchii`	Wilder Wein `Veitchii`	<i>Hedera</i> Hybriden	Efeu in Sorten	<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen	<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde																																										
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> `Veitchii`	Wilder Wein `Veitchii`																																																		
<i>Hedera</i> Hybriden	Efeu in Sorten																																																		
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen																																																		
<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde																																																		

Einfriedungen/ Sichtschutz	Einfriedungen mit Zäunen sind weder notwendig, noch erwünscht, die Eingründung des Grundstückes soll durch freiwachsende Sträucher / Hecken sowie durch Baumpflanzungen erfolgen.
Nebenanlagen/ Abfallbehälter Abgrabungen/ Aufschüttungen/ Stützmauern	Nebenanlagen sind einzugrünen mittels zu begründenden Rankgittern oder geschnittenen Hecken. Auf der Nordseite wird das Grundstück um ca. 4.0 m aufgefüllt, um die Stellplätze auf das Eingangsniveau zu stellen. Nach Norden und Westen wird der Höhenunterschied mit einer bepflanzten Böschung gemäß den Vorgaben der Grünordnung und der Eingrünung der Randentlastungsstraße hergestellt, die Nordzufahrt mit einer Stützmauer und Absturzsicherung. Es wird seitens der Grünplanung empfohlen, in der Ausführungsplanung die Stellplatzflächen nach Norden mit einer Abtreppe im Gelände zu gestalten.

5. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung (BauGB Anl. Pkt 2b)

Als Wirkfaktoren sind die Faktoren zu verstehen, die vorhabenbedingt auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung, Biotope und Artenschutz, Kultur- und Sachgüter wirken. Die zeitliche Abfolge der Einwirkung ist zu berücksichtigen. Es werden nachfolgend die anlagebedingten, baubedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren beschrieben.

Anlagebedingt	Anlagebedingte Wirkfaktoren sind Faktoren, die durch die Errichtung der Anlagen (z.B. Bebauung) entstehen und meistens dauerhaft wirken: <ul style="list-style-type: none">- Abgrabungen des natürlichen und veränderten Bodens- Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung- Veränderungen der Bebauung (Trennwirkungen)- Erschließung des Gebietes- Änderungen der Grünstruktur- Kleinklimatische Veränderungen- Schallimmission durch Zielverkehr- Verkehrsimmission (Schall- und Luftschadstoffe)
Baubedingt	Baubedingte Wirkfaktoren sind Faktoren, die während der Bauphase wirken und deren Wirkung auf die Umweltgüter nach Beendigung der Bauphase endet: <ul style="list-style-type: none">- Entfernung von Gehölzbeständen- Bodenverdichtung- vorübergehende Flächeninanspruchnahme/Lagerflächen- Lärmemissionen- Erschütterungen- Schadstoffemissionen (Stäube)
Betriebsbedingt	Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind Faktoren, die ihre Wirkung durch die Benutzung der Gebäude und Erschließung entfalten und sich auf die gesamte Nutzungsdauer der Gebäude erstrecken <ul style="list-style-type: none">- Schallemissionen durch den zukünftigen Zielverkehr durch die Benzstraße, Siemensstraße und evt. Draisstraße führen zu Immission im Plangebiet- Schallemissionen durch den vorhabensbedingten LKW (Liefer-)verkehr und PKW-Verkehr- führen zu Immissionen- Lichtemissionen-

5.1 Relevanzmatrix

Erläuterung

Die nachfolgende Relevanzmatrix stellt Zusammenhänge zwischen Wirkfaktoren des Vorhabens und den Schützgütern und ihrer Wechselwirkung untereinander dar. Der §2(4) BauGB verlangt die Ermittlung derjenigen Umweltauswirkungen die „angemessenerweise verlangt“ werden können. Deshalb werden nachfolgend nicht alle denkbaren, sondern nur die abwägungsrelevanten Auswirkungen im Sinne von erheblichen Beeinträchtigungen berücksichtigt. Die Abwägungserheblichkeit berücksichtigt dabei den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, wonach die Zumutbarkeit und Erforderlichkeit für die Untersuchungen gegeben sein muss.

Wirkungsfaktor	Mensch Wohnen	Mensch, Erholung	Tiere, Pflanzen, Biotope	Boden	Wasser	Klima, Luft	Landschaft, Landschaftsbild	Biologische Vielfalt	Kultur und Sachgüter
<i>Anlagebedingt</i>									
Flächeninanspruchnahme / Versiegelung	-	□	□	■	■	□	□	□	-
Veränderung Geländere relief / Abgrabung / Auffüllung	-	-	□	■	■	-	□	□	-
Bauwerkskörper / Bauliche Anlage (Ausdehnung)	-	-	□	■	□	-	-	□	-
Zerschneidung / Auflösung Flächenverbund	-	-	□	□	□	-	-	□	-
Veränderung von Vegetationsstrukturen	-	-	□	□	□	-	-	□	-
Schallimmissionen durch PKW Verkehr	□	□	-	-	-	-	-	-	-
Schallimmissionen durch LKW Verkehr	■	■							
Schadstoffimmissionen (Verkehr)	□	□	-	-	-	-	-	-	-
<i>Baubedingt</i>									
Entfernung von Gehölzen, Vegetation	-	-	□	□	□	□	□	□	-
Zwischenlagerung natürlich anstehenden Bodens	-	-	-	□	□	-	-	-	-
Flächeninanspruchnahme durch Lager	-	-	-	□	□	-	-	-	-
Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Stäube)	□	□	-	-	-	-	-	-	-
<i>Betriebsbedingt</i>									
Schallimmission durch PKW-Verkehr	□	□	-	-	-	-	-	-	-
Schallimmission durch LKW-Verkehr	■	■	-	-	-	-	-	-	-
Verkehrsemissionen (Schall, Luftschadstoffe)	□	□	-	-	-	-	-	-	-
Keinklimatische Veränderungen durch die Bebauung	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Legende:

- relevante, möglicherweise abwägungserhebliche Auswirkungen
- nachteilige Auswirkungen evtl. gegeben, jedoch nicht entscheidungserheblich bzw. nicht abwägungsrelevant:
- ± teils ungünstige / teils günstige Auswirkung
- keine erhebliche Auswirkung

6. Prognose der Umweltauswirkungen der Planung (BauGB Pkt.2b)

6.1 Erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Eingriffsflächen Mit der Realisierung des Plangebietes werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes vorgenommen, da die Nutzung und die Gestalt der Grundflächen verändert werden. Dies kann zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen.
Eingriffsflächen in diesem Sinne sind die Bauflächen und Erschließungsflächen im Bebauungsplangebiet.

6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

**Wirkfaktor
Schadstoff-
immissionen durch
KFZ-Verkehr** Lärmbelastung durch Anliefer- und Zielverkehr zum geplanten Einkaufsmarkt. Gemäß Schalltechnischem Immissionsgutachten vom 28.09.2006 wirken zukünftige Geräuschentwicklungen auf das angrenzende Gewerbegebiet mit zum Teil Wohnen. Die Beurteilungsgrundlage ist die TALärm. Als Immissionsort kommt das Wohn- und Geschäftshaus in der Draisstraße 1 mit Wohnen im Obergeschoss auf der Westseite in die Betrachtung, sowie die mögliche Bebauung in der Draisstraße Nr. 7. Es ist mit vermehrter Lärmeinwirkung durch PKW-Verkehr während der Öffnungszeiten zu rechnen, sowie mit vermehrter Lärmeinwirkung durch die Anlieferung von Waren mittels LKW-Verkehr. Da die Anlieferungszeiten sowohl tagsüber wie auch möglicherweise nachts sein können, muss im Gutachten dies differenziert betrachten. Im Gebiet selbst als geplantes Sondergebiet sind keine schutzwürdigen Räume, auf die negative Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Messungen zur Berechnung haben stattgefunden und werden in einer detaillierten Immissionsberechnung über ein digitales Geländemodell vom Büro Wille, Bauphysik, erarbeitet.

Darin werden die Immissionsrichtwerte nach BauNVO § 8 zugrundegelegt. Zusammenfassend aus dem Gutachten wird wie folgt erläutert:

Bezogen auf das angrenzende Gewerbegebiet und unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung durch das geplante Bauvorhaben wird es im Tagzeitraum (zw. 6.00 h und 22.00) zu keiner Richtwertüberschreitung kommen.

Durch die Berechnung wurde nachgewiesen dass bei Zusatzbelastung um 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten die Belastung tagsüber nicht mehr immissionsrelevant ist.

Bezogen auf das angrenzende Gewerbegebiet kann es unter Umständen Schwierigkeiten geben, wenn die Märkte in der Nach (22.00 h bis 6.00 h) mit LKW´s beliefert werden.

Lärm: Bewertung:
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind tagsüber weder durch PKW- noch durch LKW-Verkehr erheblich. Die Lärmauswirkungen auf den Menschen während der Nachtzeiten sind jedoch - belegt durch das Gutachten des Büro Wille als erheblich einzustufen. Diese Beeinträchtigung wird als so erheblich eingestuft, dass Anlieferverkehr während der Nachtzeiten daher ausgeschlossen werden muss.
Geräuscheinwirkung auf die geplante Wohnbebauung südlich der S-Bahn-Strecke:
Dieses Gebiet ist als Mischbaufläche (M) ausgewiesen. Auf diese mögliche Bebauung wirken Geräusche vom Schienenverkehrslärm der S-Bahn und vom Park+Ride-Parkplatz auf dem Parkdeck des Vollsortiments direkt nördlich der

Bahnlinie, sowie vom Gewerbelärm.

Das Gutachten sagt aus, dass bei einem entsprechenden Abstand der Bebauung zur S-Bahn-Trasse die Emissionen des Park+Ride-parkplatzes von untergeordneter Bedeutung ist. Grundlage der Emissionsberechnung des P-R-Parkplatzes ist dabei die sog. Parkplatzlärmstudie. Bei der angegebenen Stellplatzzahl von 110 Parkplätzen dürfte es lt. Gutachten bei einer Mischbebauung weder im Tag- noch im Nachzeitraum Probleme geben.

Wirkfaktor Schadstoffe durch KFZ-Verkehr

Bewertung: Gemäß Annahme Umweltlabor Fader ist bei o.g. Planung eine Schadstoffimmission durch Kfz-Verkehr anzunehmen, die aufgrund marktüblicher Verkehrsstärke anfallen wird und vom tatsächlichen Verkehrsaufkommen (Anlagenzielverkehr) abhängt.

Aufgrund der lokal anzunehmenden Durchlüftungsbedingungen ist auf dem Gelände selbst nicht mit lufthygiensich kritischen Schadstoffbelastungen zu rechnen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher gering.

6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere

Wirkfaktor
Flächeninanspruchnahme und Versiegelung

Es werden Biotopflächen als wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere überbaut und dadurch der Flächenverbund mit der umgebenden Landschaft teilweise aufgelöst.

Tierlebensräumen und Pflanzengemeinschaft werden zusammenfassend behandelt, da die Erheblichkeit gleich beurteilt werden kann.

Der Umfang an Vegetationsflächen verringert sich von ca. 14.500 m² auf ca. 3.000 m²

Der Baumbestand kann nicht erhalten werden. Dies sind 4 alte Obstbäume, 5 neu gepflanzte Laubbäume (Walnuß und Ahorn), sowie geringfügig Strauchflächen.

Der Verlust an Ruderalflächen und geringfügig an den Gehölzen bedeutet Verlust an Lebensraum für die genannten Tierarten.

Die aufgelassenen Wiesen- und Ackerflächen sind durch ihren relativen Blütenreichtum vor allem Nahrungsbiotop für Wildbienen, Schmetterlinge und Insekten. Da auf dem Grundstück kaum Bäume und Sträucher vorhanden sind und die Randentlastungsstraße sowie die S-Bahn-Trasse aus dem ehemals zusammenhängende Gebiete das Gelände zur Insellage gemacht haben, sind die Flächen als Biotop für Kleintiere (z.B. Rehe, Hasen, Igel etc.) nicht geeignet.

Bewertung:

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird als mittel bewertet. Die Auswirkungen sind nachteilig, so dass die Maßnahme einen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Biotope darstellt, der jedoch landespflegerisch vertretbar ist und mit einem angemessenen Aufwand kompensiert werden kann.

6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Wirkfaktor
Flächenversiegelung und Trennwirkung

Durch die bereits unter dem Schutzgut Biotope erwähnte Insellage kann bei dem Grundstück nur in sehr geringem Umfang von Trennwirkung von Flächen gesprochen werden. Die Bebauung und Eingründung mit großkronigen Bäumen trägt dazu bei, das Gewerbegebiet als westlichen Abschluss der Ansiedlung angemessen in den Landschaftsraum einzubinden.

Der mögliche Verlust an Vielfältigkeit und Schönheit des Landschaftsbildes kann hier in direkter Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet als untergeordnet betrachtet werden.

Visuell tritt die Erschließungsmauer an der Nordzufahrt relativ stark in Erscheinung. Daher ist sie auch mit einem Pflanzgebot zur Eingrünung der Mauer belegt.

Bewertung:

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft und Erholung wird als gering bewertet. Die Bebauung stellt keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima

Wirkfaktor
Riegelwirkung von
Baukörpern

Die ein- bis zweigeschossige Bebauung stellt keine Riegelwirkung dar. Zudem ist die Bebauung in den Hang so integriert, dass jeweils von Westen und Süden nur ein Geschoss auf dem Hang sichtbar ist.

Die alleeatige Baumpflanzung an der Randentlastungsstraße trägt zur Sauerstoffproduktion bei. Es werden insgesamt 88 Laubbäume gepflanzt

Durch die Bebauung gehen Vegetationsflächen zur Verbesserung des Kleinklimas verloren. Im Gebiet werden jedoch Ausgleichsmaßnahmen als Pflanzgebote festgelegt, um dadurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu verringern. Dabei wird Wert auf zusammenhängende Grünflächen gelegt.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Klima werden als gering eingestuft. Die Bebauung stellt keine erheblichen Auswirkungen auf die Durchlüftung des Gebietes dar.

6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Wirkfaktor
Bebauung, Stellplätze,
Erschließung

Durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen erfolgt eine unmittelbare Flächeninanspruchnahme/ Flächenversiegelung, die zum Verlust von bedeutsamen Bodenfunktionen (Böden, Grundwasserneubildung) führt.

Der Umfang an versiegelter Fläche durch Bebauung beträgt ca. 4.600 m². Die wasserdurchlässigen Beläge für PKW-Stellplätze und Zufahrten betragen ca. 5.300 m². Die weiteren versiegelten Flächen zur Erschließung betragen 2.400 m².

Abgrabungen im Süden des Grundstücks für die Herstellung des Quergebäudes und Auffüllungen bis zu 4 m im Norden zur Errichtung der Stellplätze führen ebenso zum Verlust von wichtigen Bodenfunktionen.

Der Boden kann schutzgutbezogen innerhalb des Plangebietes nicht mit der Schaffung von Boden durch z.B. Maßnahmen zur Entsiegelung ausgeglichen werden. Die Wertermittlung der Biotoptypen erfolgt im GOP laut Vorgabe der Gemeinde Karlsbad nach dem Karlsbader Modell, dieses Bewertungsmodell umfasst alle Schutzgüter, d.h. auch das Schutzgut Boden, in der Gesamtheit ihrer Wirkung.

Die mit Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz / Bodenschutz zusätzlich geforderte bodenbezogene Eingriffs/Ausgleichskonzeption erfolgt aufgrund der vom Landratsamt Karlsruhe zur Verfügung gestellten Bodenkenn-daten. Unter Zugrundelegen der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ vom Umweltministerium Baden-Württemberg (Stand 14.12.2005) werden die Böden auf die Funktionen „Filter und Puffer“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ beurteilt, der Bestand der Planung gegenübergestellt, um so den Bodenfunktionsverlust zu ermitteln. Das Schutzgut Boden kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Die Tabelle zur Eingriffsregelung „Boden“ ist im Anhang beigefügt.

Bewertung:

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden als hoch bewertet. Auf Grund der hohen natürlichen Fruchtbarkeit der Braunerden, der mittleren Durchlässigkeit und der guten Filter- und Pufferfähigkeit durch die hohen Feinerdeanteile von Schluff und Ton besteht eine hohe Bedeutung.

Insgesamt weisen die Bereiche hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ Funktionen von hoher Bedeutung auf. Die Eingriffe in dieses Schutzgut sind daher als hoch und nachhaltig einzustufen.

6.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Wirkfaktor: Bodenabgrabungen -aufschüttungen	Bodenabgrabungen während der Bauphase führen zur Beseitigung von Oberboden und der belebten Bodenschicht. Der Oberboden hat eine Puffer- und Filterfunktion zum Schutz vor Schadstoffeinträgen ins Grundwasser. Ein Hantieren und Lagern mit wassergefährdenden Stoffen birgt das Risiko einer Grundwasserverunreinigung durch Unfälle oder Leckagen und ist durch Schutzmaßnahmen grundsätzlich zu vermeiden.
Regenwasser	Durch die Baumaßnahme (anlage-, bau- und betriebsbedingt) wird in das Schutzgut Wasser adäquat zum Schutzgut Boden durch Abgrabungen und Aufschüttungen eingegriffen. Durch die Anlage von versickerungsfähigen Pflasterflächen und Vegetationsflächen werden jedoch wieder wasserdurchlässige Bereiche geschaffen, so das Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann. Die Ableitung von Niederschlagswasser der Dachflächen wird über den offenen Vorfluter nördlich der Randentlastungsstraße, der in den Bocksbach geleitet wird, festgelegt. Schutzgebiet Heilwasser: Es finden keine Bohrungen ins Erdreich statt, die der Normierung der festgelegten Schutzzone B entsprechen würden.

Bewertung:

Durch die Ableitung von Niederschlagswasser von Dachflächen und teilweise von befestigten Flächen in einen öffentlichen Vorfluter, werden die Grundwasserneubildung und dadurch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf unterstützt.

Die Bebauung stelle eine niedrige bis mittlere Beeinträchtigung der Funktion „Wasser als Ausgleichskörper“ dar.

6.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Eine Auswirkung auf dieses Schutzgut ist daher nicht gegeben.

6.9 Auswirkungen auf Wechselwirkungen

Wechselwirkungen: Boden und Wasser / Vegetation	Die Veränderungen an Bodenfunktionen verursachen gleichzeitig Veränderungen in der Funktion des Wassers als Ausgleichskörper und Puffer. Durch Festsetzungen für wasserdurchlässige Belagsarten kann jedoch das Schutzgut Wasser auf dem Grundstück ausgeglichen werden. Der Verlust an Vegetation durch den Verlust an Boden kann auf dem Grundstück ausgeglichen werden.
---	--

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen (BauGB Anl. Pkt. 2c)

Bewertung der Maßnahmen Anlass / erhebliche Beeinträchtigung	Ergebnisse der Eingriffs/Ausgleichsbilanz Maßnahmen zur Vermeidung (V), zur Verminderung (V), zum Ausgleich (A) der erheblichen nachteiligen Auswirkungen
---	--

7.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Lärmbelästigung	Sollte das Gutachten zu dem Ergebnis kommen, dass die Lärmimmissionswerte nach TALärm zu den angezeigten Nachtzeiten durch die Anlieferungsfahrzeuge mittleres LKW überschritten werden, so ist eine Nachtanlieferung auszuschließen. Ist diese Vorgabe erfüllt, sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
Verlust an Vegetation, an Boden	V Festsetzung zur Anpflanzung von großkronigen Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen. Festlegung von Art und Umfang von Baumgruben zur Gewährleistung eines ordentlichen Wachstums der Pflanzgebote.
Verlust an Vegetation, Wasserkreislauf	V Festlegung von Flächen zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser und Weiterleitung an öffentlichen Vorfluter
Landschaftsbild	V Festlegung zur Begrünung von Stützwänden mit Selbstklimmern / Rankpflanzen
Verlust an Vegetation	A Festsetzung zur Anpflanzung von großkronigen Bäumen auf öffentlichen Flächen entlang der Randentlastungsstraße mit einer Lindenreihe. Die grünordnerischen Vorgaben zur Randentlastungsstraße sind unabhängig davon zu beachten und entsprechend herzustellen.

7.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Ausgleich für das Schutzgut Boden:	Prüfung von Ausgleichsflächen durch die Gemeinde Karlsbad: Vorab wurde abgeprüft, ob Flächen zum Ausgleich zur Verfügung stehen, die schutzgutbezogen für den Boden herangezogen werden könnten. Als geeignete Lösung werden Flächenentsiegelungen aufgrund geplanter Flächenversiegelungen vorgeschlagen. Solche stehen jedoch derzeit seitens der Gemeinde nicht zur Verfügung. Desweiteren wurden von der Gemeinde Karlsbad abgeprüft, ob landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung stehen, deren Bodenfunktionen durch z.B. Tiefenlockerungen oder Kalkungen verbessert werden können. Kurzfristig ist auch hier keine Fläche in Aussicht. Die Gemeinde Karlsbad will sich jedoch künftig verstärkt mit Landwirten ins Benehmen setzen, um mittelfristig Flächen für solche Maßnahmen ausweisen zu können. So ist schutzgutbezogen eine regionale oder überregionale Kompensation kurzfristig nicht möglich.
Schutzgutübergreifende Kompensation	Aus diesem Grund wird eine schutzgutübergreifende Kompensation vorgeschlagen, die im weiteren Sinne durch die Wechselwirkungen von Bo-

den und Wasser die Umsetzung einer Gewässerrekultivierung betrachtet.

Gewässerentwicklungsplan
Auerbach

Vorgeschlagen wird die Renaturierung des Auerbachs in der Gemeinde Karlsbad, Flurstück Nr.1408/2 durch Rückverlegung in sein altes Gewässer auf einer Gesamtlänge von ca. 100 m.

Im Beschrieb der Maßnahme im Gewässerentwicklungsplan ist hier eine geringe Priorität zugewiesen. Dies begründete sich seinerzeit damit, dass die Gemeinde damals nicht im Eigentum der Flächen war. Mittlerweile ist sie Eigentümerin dieser als Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagenen Fläche.

Es sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Fällung von 5 Hybridpappeln
- Rückbau einer ca. 30 m langen Stützmauer aus Betonsteinen
- Rückverlegung des Auerbaches in sein altes Gewässerbett (ca. 100 m)

Die Ausgleichsmaßnahme ist relativ kostengünstig herzustellen, hat aber einen hohen Wert für das Landschaftsbild und die Wasserrückhaltung. Nicht zuletzt durch den Rückbau der 30 m langen Betonsteinmauer ist die Maßnahme auch ein sehr positiver Beitrag für den Bodenschutz. Die Maßnahme ist in der beigefügten Anlage beschrieben.

Kosten

Als Kosten werden ca. 11.000,00 € veranschlagt.

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Für die Gemeinde Karlsbad existiert seit 2002 das „Karlsbader Modell“ als Bilanzierungsverfahren für ein Ökokonto, nach dem nun alle geplanten Baugebiete und Ausgleichsmaßnahmen berechnet werden. Es gibt zwar bislang keinerlei rechtliche Vorschriften, was die Verwendung verschiedener Bewertungsmodelle anbelangt. Es ist jedoch sinnvoll, immer das gleiche Verfahren für eine Gemeinde anzuwenden, um die einzelnen Bauvorhaben und Maßnahmen miteinander in Relation setzen zu können. Das Karlsbader Modell basiert auf der Bewertung der einzelnen Landschaftsfaktoren.

Tabellen mit 9 Wertstufen von „sehr gering“ bis „sehr hoch“ für jeden Landschaftsfaktor sind die Grundlage. Aus diesen Tabellen können die **Wertpunkte** entnommen werden.

Bewertet werden die Landschaftsfaktoren:

	Wertstufe	sehr gering			mittel				sehr hoch	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Wertpunkte	Biotope	1	2	3	4	6	9	12	18	24
	Boden	1	2	3	4	5	6	8	10	12
	Wasserhaushalt	1	2	3	4	5	6	8	10	12
	Klima	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Landschaftsbild	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Diese Matrix zeigt deutlich, dass die Biotope höher gewichtet sind, hier sind bis zu max. 24 Wertpunkte möglich, danach folgen der Boden und der Wasserhaushalt mit nur max. 12 erreichbaren Wertpunkten. Die Landschaftsfaktoren Klima und Landschaftsbild sind nur einfach gewichtet.

Für eine Nutzung wie z.B. Grünland, extensiv genutzt werden dann die Wertpunkte für jeden Landschaftsfaktor zusammenaddiert.

z.B.

Nutzung	Beschreibung	Wertpunkte Landschaftsfaktor					Wertpunkte gesamt
		Biotope	Boden	Wasserhaushalt	Klima	Landschaftsbild	
Grünland, Wiese extensiv genutzt	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte, landschaftstypisch Abzug bei Landschaftsbild	6	8	5	7	5	31
Obstbaumwiese	45.40 Streuobstbestand	12	10	6	8	9	45

Hier ist lediglich ein beispielhafter Auszug dargestellt. Eine komplette Auflistung zu jeder Nutzung zur Ermittlung der „Wertpunkte gesamt“ ist als Anlage enthalten.

Die gesamten Wertpunkte multipliziert mit der Flächengröße in m² der vorhandenen / geplanten Nutzung ergibt die Verrechnungseinheiten VE für diese Nutzung z.B. Grünland, Wiese.

Die Summe der Verrechnungseinheiten VE jeweils für den Bestand wie auch für die Planung werden miteinander in's Verhältnis gesetzt.

Die Bilanzierung ist in zwei Teile untergliedert:

- 1 Der Bestand wird berechnet. Die Verrechnungseinheiten VE gelten als 100%
- 2 Die Planung wird berechnet. Der GOP wird mit seinen Planinhalten vollständig umgesetzt. Dieses endgültige Ziel wird angestrebt.

8.1 Bilanz Bestand

Die nachgenannten Flächen beziehen sich auf die Bestandsflächen der Bestandskartierung vom Juli 2001 mit Nachkartierung aus 2005 und 2006.

Der hier ermittelte Biotopwert stellt den mit 100 % angesetzten **Biotopwert des Bestandes** dar.

Bestand:	Einheit		Flächen	Biotopwert Bestand	
	St	m2		Wertpunkte	VE
Befestigte Flächen:				VE	0
Scheune		m2	60	5	300
Fahrbahnen asphaltiert		m2	602	5	3.010
Wiesenweg geschottert		m2	216	11	2.376
Gleisbereich DB-Trasse		m2	142	6	852
Lagerplatz, Bodendeponie		m2	807	7	5.649
Nutzgarten aufgelassen		m2	491	15	7.365
		m2			
Wiesengraben im Osten		m2	162	26	4.212
		m2			
Wirtschaftswiesen, als Wiesenbrache offen gelassen		m2	3.267	31	101.277
Wirtschaftswiese extensiv mit neu gepflanzten Bäumen		m2	724	31	22.444
offen gelassene Ackerflächen		m2	10.981	24	263.544
Haselnußgebüsch		m2	50	34	1.700
Brombeergestrüpp		m2	96	31	2.976
			17.598	VE	403.518

Bäume:	Stk				
Laubbäume, heimisch, standortgerecht, 5 neu STU ca. 30 cm (25 m ²) 1)	5		125	36	4.500
Obstbäume, z.T. mit Totholz, keine Pflege, jedoch alte Bäume (50 m ²)	4		200	41	8.200
Bäume: ¹⁾				VE	12.700
Gesamtfläche		m²	17.598	100 %	428.918

1) Flächen gehen nicht in die Flächenbilanz mit ein, aber in die Spalte Biotopwert

Der Biotopwert des Bestandes beläuft sich auf 428.918 VE, dies sind 100%.

8.2 Bilanz Planung

Die nachgenannten Flächen beziehen sich auf die Flächen laut GOP als langfristiges Entwicklungsziel, mit der Umsetzung hier aller vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs.

Planung:	Einheit		Flächen	Biotopwert Planung	
	St	m ²		Wertpunkte	VE
Minimierung					
Gebäude		m ²	4.620	5	23.100
Fahrbahnen, asphaltiert (mit Fußweg)		m ²	1.673	5	8.365
Fahrbahnen, gepflastert, wasserdurchlässig		m ²	3.660	14	51.240
Stellplätze, wasserdurchlässig		m ²	2.179	14	30.506
Grünstreifen innerhalb der Parkierungsflächen, Entwässerungsmulden für die Stellplätze		m ²	340	26	8.840
Grünflächen privat, begrünte Böschungsbereiche mit Bäumen		m ²	1.344	44	59.136
öffentliche Grünflächen im Bereich der Entlastungsstraße		m ²	1.375	27	37.125
Baumscheiben, nicht gesonder bewertet		m ²	0	0	0
Erschließungsflächen Pflaster, Rampen evt. Schwarzdecke (Lageplan grau)		m ²	2.407	5	12.035
Gesamt			17.598	VE	230.347
Minimierung durch Bäume:					
Pflanzgebot, Laubbäume, heimisch, standortgerecht, Baumpflanzungen großkronig Kronendurchmesser > 10 m à 50 m ²	51	m ²	2.550	42	107.100
Pflanzgebot, Laubbäume, heimisch, standortgerecht, Baumpflanzungen mittelkronig Kronendurchmesser - 7 m à 40 m ²	9	m ²	360	42	15.120
Gesamt VE Bäume					122.220

Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grundstück entlang der Randentlastungsstraße: Anpflanzung von großkronigen Winterlinden, Kronendurchmesser > 10 m à 50 m ²	28	m ²	1.400	42	58.800
Gesamt VE Ausgleich Bäume: ¹⁾ Neupflanzung STU 16-18 cm		m ²		VE	58.800
Gesamt Minimierung und Ausgleich					411.367
Gesamt Bestand					428.918
Bilanz: Bestand zur Planung				VE	-17.551
Verhältnis: Bestand zur Planung				%	96

1) Flächen gehen nicht in die Flächenbilanz mit ein, aber in die Spalte Biotopwert

Der Biotopwert der Planung kann aufgrund der grünordnerischen Festsetzung zu 96 % auf dem Grundstück ausgeglichen werden. Der Verlust an Bodenfunktionen wird damit allerdings nicht vollständig ausgeglichen und ist im nachfolgenden Kapitel Schutzgut Boden gesondert erarbeitet.

8.3 Bilanz Schutzgut Boden

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden gemäß Kapitel 3.5 relativ hoch bewertet.

Ausgleichsflächen für den Verlust von Bodenfunktionen:

Gemäß der Liste im Anhang zur Berechnung des Kompensationsbedarfes wird Boden als „natürliche Bodenfruchtbarkeit“, als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und als „Filter und Puffer für Schadstoffe“ im Gebiet vor und nach dem Eingriff bewertet.

Die Bewertungsskala ist von sehr gering (1), gering (2), mittel (3), hoch (4) bis sehr hoch (5) vorgegeben.

Die nicht kartierten ehemaligen Ackerflächen wurden nach Angabe des Landratsamtes Karlsruhe der Wertigkeit der umgebenden Flächen angepasst. Die Berechnung erfolgt nicht Grundstücksbezogen, sondern in der Gesamtsumme der jeweiligen Funktionen. Die Flächen sind den Anlagen 1a zu entnehmen.

Anlage 1a, Natürliche Bodenfruchtbarkeit:

Ca. 10 % der Flächen sind mit mittel (3) bewertet.

Ca. 81 % der Flächen sind mit hoch (4) bewertet.

Als Mittelwert wird daher hoch (3,8) in die Tabelle eingesetzt

Ca. 9 % der Flächen (Wege / Straßen ohne Bewertung).

Anlage 1a, Ausgleichskörper im Wasser:

Ca. 70 % der Flächen sind mit mittel (3) bewertet.

Ca. 21 % der Flächen sind mit hoch (4) bewertet.

Als Mittelwert wird daher mittel - hoch (3,25) in die Tabelle eingesetzt

Ca. 9 % der Flächen (Wege / Straßen ohne Bewertung).

Anlage 1a, Filter und Puffer:

Ca. 91 % der Flächen sind mit hoch (4) bewertet.

Ca. 9 % der Flächen (Wege / Straßen ohne Bewertung).

Hieraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf lt. beigefügter Tabelle von 9,08 Punkten. Der Boden kann schutzgutbezogen innerhalb des Plangebietes nicht mit der Schaffung von Boden durch z.B.

Flächenentsiegelung ausgeglichen werden. Auch stehen der Gemeinde Karlsbad keine Flächen innerhalb des Ökokontos zur Verfügung, die eine Versiegelung darstellen.

Es wird vorgeschlagen, diesen Ausgleich mit der Renaturierung des Auerbaches zu kompensieren. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird kompensationsübergreifend für das Schutzgut Wasser zu ca. 30 % ausgeglichen. Die Ausgleichung des Schutzgutes Boden wird mit der Maßnahme in Teilbereichen durch den Rückbau einer 30 m langen Betonwand realisiert. Die Kompensation des Schutzgutes Boden liegt in der Abwägung der Gemeinde.

9. Planungsalternativen

9.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (BauGB Anl. Pkt. 2b)

Bei Nichtdurchführung dieser Planung würde aufgrund der Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet voraussichtlich eine andere gewerbliche Nutzung zum Tragen kommen.

Bei einer generellen Nichtdurchführung einer Bebauung würden die Flächen vermutlich einer weiteren Sukzession unterliegen, da eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen durch die Insellage kaum mehr sinnvoll bearbeitbar scheint. Dies widerspricht jedoch dem Flächennutzungsplan.

9.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (BauGB Anl. Pkt. 2d)

Begründung Büro
Link

Es wurden verschiedene städtebauliche Varianten untersucht -(u.a. auch gegenüberstehende Einzelgebäude - einzige sinnvolle Alternative-. Durchgesetzt hat sich die "Winkellösung", da sie am besten auf die topographischen Gegebenheiten eingeht und einen räumlichen Abschluss des Gewerbegebietes (Abschluß der Benzstraße) zur neuen Randentlastungsstrasse und zur AVG Trasse bildet.

Weiterhin konnte mit dieser Gebäudeanordnung das Dach des Vollversorgers "sinnvoll" als P+R Parkplatz genutzt (damit Geländeverbrauch minimiert) und ein ebenerdiger Zugang (barrierefrei) zum Bahnsteig gewährleistet werden .

Bei keiner der anderen Anlagenanordnung konnten ähnliche Pluspunkte erreicht werden.

Da jedoch die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche für ein Vorhaben dieser Größenordnung eher die untere Grenze darstellt und in Anbetracht der Bestandsituation (Zufahrten, Hanggelände, notwendiger P+R Parkplatz) sind ohnehin die Möglichkeiten einer alternativen Planung sehr beschränkt.

10. Zusätzliche Angaben

10.1 Verfahren der Umweltprüfung / Schwierigkeiten (BauGB Anl. Pkt. 3a)

Für die Erhebung der Wirkfaktoren wurden Unterlagen der Gemeinde Karlsbad sowie der am Verfahren beteiligten Fachämter und Fachbüros ausgewertet. Die Wirkfaktoren Landschaft/Erholung, Mensch, Arten und Biotope, Boden und Wasser wurden erhoben und eigene Kartierungen zu Flora und Fauna vorgenommen.

Für die Untersuchungen der Umweltwirkungen wurden neben den bezeichneten Flächen auch die angrenzenden Flächen (Verkehrsflächen, Siedlungsflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen) im Rahmen der Wechselwirkungen berücksichtigt

10.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (BauGB Anl. Pkt. 3b)

Aus Sicht der Umweltvorsorge liegt bei dieser Planung das Hauptaugenmerk auf den Auswirkungen auf den Bodenschutz und die Auswirkungen verursacht durch Lärmimmissionen.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen dient dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen in einem frühen Stadium zu erkennen, um dann geeignete Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Damit entsteht die Pflicht über die Planungsphase hinaus die erheblichen Umweltauswirkungen während der Durchführungsphase des Plans zu überwachen.

Nach der Umsetzung der Baumaßnahme sind die in der Landschaftsdiagnose beschriebenen Biotoptypen anzulegen. Nach drei Jahren ist der Entwicklungsstand zu überprüfen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Wertigkeit der sich entwickelnden Biotoptypen nicht unter die Ergebnisse der Landschaftsdiagnose der Ausgleichsbilanzierung zurückfällt. Nach fünf Jahren findet eine Endkontrolle statt.

Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sollte die Lärmemission überprüft werden. Sollte sich das Verkehrsaufkommen und die damit verbundene Lärmemission verändern, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmission des Gebietes durchzuführen.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB Anl. Pkt 3c)

Planungsinhalt:

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schiesshüttenacker IV“ ist ein Lebensmitteldiscounter mit 1000 qm VK (ALDI) und ein Lebensmittelvollsortimenter mit 1700 qm Verkaufsfläche im Ortsteil Langensteinbach geplant.

Ausgangssituation:

Das Plangebiet liegt innerhalb der östlichen Ortslage von Langensteinbach am Rand eines Gewerbegebietes. Ein DB Gleiskörper verläuft südlich davon, südlich hiervon ist ein Mischgebiet geplant. Die beiden geplanten 1-2-geschossigen Baukörper mit Parkierungsanlage sind am Ortsrand zum Übergang in die freie Landschaft einzubinden. Der FNP legt für das Gebiet Gewerbe fest. Es soll jedoch in ein Sondergebiet geändert werden.

Umweltauswirkungen:

Während der unterschiedlichen Bau- und Betriebsphasen wirken unterschiedliche Faktoren auf die Umweltgüter. Die Umweltbewertung wird schutzgutbezogen durchgeführt, in dem der Ist-Zustand den zu erwartenden Auswirkungen aufgrund der Planung gegenübergestellt wird. Planungs-, Umfang und Detaillierungsgrad wurden gemeinsam mit der Gemeinde und dem Landratsamt innerhalb eines Scopings festgelegt. Auswirkungen durch die Baumaßnahme sind hauptsächlich im Verlust von Vegetationsflächen und Bodenfunktionen zu erwarten.

Mensch:

Durch die Lärmvorbelastung des bestehenden Gewerbegebietes sind zu Tageszeiten (6.00 – 22.00 h) keine weiteren negativen Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu erwarten. In den Nachtzeiten (22.00 bis 6.00 h) liegt der zulässige dB(A) Wert aufgrund der Belastung durch LKW-Anlieferung über den zulässigen Werten. Die Anlieferung mit LKW ist daher in den Nachtzeiten verboten.

Tiere/Pflanzen Die Auswirkungen der Planung auf die und Arten / Biotope sind aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme, jedoch der Möglichkeit des Ausgleichs auf dem Grundstück niedrig bis mittel.

Boden

Ca 14.500 m² Boden werden versiegelt, davon ca. 5.300 m² wasserdurchlässig. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind hoch und müssen an anderer Stelle zusätzlich kompensiert werden.

Hier werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen und die Renaturierung eines Bachlaufes außerhalb des eigenen Grundstücks festgelegt.

Wasser

Still- und Fließgewässer treten nicht auf. Zum Schutz des Grundwassers sollen wassergefährdende Stoffe während der Bauphase einen Mindestabstand zu Abgrabungsflächen enthalten.

Klima / Luft

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und angemessenen Bebauung in Lage und Höhe sind keine negativen Auswirkungen für den Luftaustausch und das Kleinklima zu erwarten. Die Festsetzung von Baumpflanzungen wirkt sich langfristig positiv auf das Kleinklima aus.

Landschaftsbild:

Die Baumaßnahme stellt eine geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar, welche jedoch durch die Festsetzung von Pflanzgeboten mit großkronigen Bäumen ausgeglichen werden kann.

Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Eine Auswirkung auf dieses Schutzgut ist daher nicht gegeben.

Umweltbeobachtungen:

Aus Sicht der Umweltvorsorge liegt bei dieser Planung das Hauptaugenmerk auf den Auswirkungen den Bodenschutz.

Als Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt eine Kontrolle der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gleich nach ihrer Umsetzung und nach weiteren drei Jahren. Eine Endkontrolle und eine Bewertung, ob die vorgesehenen Maßnahmen die angestrebten Ergebnisse erzielen, erfolgt abschließend nach fünf Jahren. Empfohlen wird die Kontrolle der Lärmemission. Sollten sich dabei Veränderungen der Emissionswerte ergeben, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im Baugebiet durchzuführen.

12. Anhang

A 1. Literatur / Gutachten / Kartierungen / Gesetze

- Institut für Botanik und Landschaftskunde Karlsruhe, 2002: Gemeinde Karlsbad – Entwicklung eines Bilanzierungsverfahrens für eine Ökokonto
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) 2001: Naturschutz Praxis, Allgemeine Grundlagen 1: Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten – 3. Auflage 2001
- Nachbarschaftsverband Karlsruhe (NVK), 2005: Flächennutzungsplan 2010; Quelle: Online-Veröffentlichung Flächennutzungsplan, Stand: 24.03.2005
- Nachbarschaftsverband Karlsruhe (NVK), 2005: Landschaftsplan 2010; Kurzfassung mit CD, Stand: August 2005
- Faunistische Kartierung Dr. H. Wolsbeck: in 2005 und 2006, Begehungstage sind aufgelistet
- Wonneberg, E. 2001: Ergebnisse der Kartierung des Gebietes „Froschgärten“ – Nutzung und Vegetation; Begehungen in 2001, Begehung Büro Ukas September 2006
- Umweltanalytik Fader: Aussage zu den Schadstoffimmissionen 28.09.2006-
- Ingenieurbüro für Bauphysik: Schalltechnisches Immissionsgutachten vom 28.09.2006, 3.Ausfertigung.
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Umweltministerium Baden-Württemberg, Arbeitshilfe, Stand 14.12.2005
- Bodenkarten des Landratsamtes Karlsruhe nach Heft 31 „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, (LUBW)
- FFH-Richtlinie: 2. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
- Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Regionalverband Mittlerer Oberrhein , 2003
- Gemeinde Karlsbad: Quelle bezüglich Altlastenverdacht und „Heilquellen“

Gesetze in der jeweils gültigen neuesten Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 01.Juli 2006 (BGBl. I S.1818)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002 S.1193), Textnachweis ab 04. April 2002 (Stand: geändert durch Art. 40 G v. 21. Juni 2005 BGBl. I S.1818)
- Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. 2005, Teil I S. 1746)
- Naturschutzgesetz Baden – Württemberg (NatSchG - BW) In der Fassung vom 13. Dezember 2005 (GVBl. Nr. 18 vom 16.12.2005 S. 745)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), vom 12. Februar 1990 (BGBl. I 1990 S.205), neu gefasst durch Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S.1757, 2797, geändert durch Art. 2 G v. 24. Juni 2005 BGBl. I S.1794)

13. Anlagen

Karte	Bestandsplan vom 04.10.2006
Karte	Grünordnungsplan vom 04.10.2006
Karte	1a Schutzgut Boden
Tabelle	Ermittlung des Kompensationsbedarfs - Bodenfunktionen -
Tabelle:	Wertpunkte Bestand
Tabelle	Wertpunkte Planung
Tabelle	Faunenliste für den Bereich „Schießhüttenacker IV“ in Langensteinbach
Karte	Ausgleichsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Renaturierung des Auerbachs

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

„SCHIEBHÜTTENÄCKER IV“

Gemeinde Karlsbad Ortsteil Langensteinbach

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)
(in der derzeit geltenden Fassung)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung für die bauliche Nutzung der Grundstücke
Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132)
(in der derzeit geltenden Fassung)

Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617)
(in der derzeit geltenden Fassung)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990
(in der derzeit geltenden Fassung)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

nach Planeinschrieb SO 1 : Lebensmittelmarkt - Vollsortimenter mit max. 1.700 m²
Verkaufsfläche

SO 2 : Lebensmittelmarkt - Discounter mit max. 1.000 m²
Verkaufsfläche

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Die Zahl der **Vollgeschosse** ist auf 1 begrenzt (Bau NVO § 16, Abs. 2, 2)

1.2.2 **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

EFH **Vollsortimenter** beträgt 252,57 m üNN. (vgl. Planeinschrieb)

EFH **Discounter** beträgt 252,57 m üNN. (vgl. Planeinschrieb)

Eine mögliche Abweichung um +/- 30cm von der festgelegten EFH ist zulässig.

1.2.3 **Vollsortimenter Firsthöhe (FH)** max. 15,00 m
Vollsortimenter Traufhöhe (TH) max. 10,00 m

1.2.4 **Discounter Firsthöhe (FH)** max. 12,00 m
Discounter Traufhöhe (TH) max. 6,00 m

Die angegebenen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) beziehen sich auf die tatsächliche EFH und beschreiben die max. zulässige Obergrenze

Die Firsthöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes

Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

1.2.5 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude bis zur einer maximalen Gebäudelänge von 115 m zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (Bau NVO § 23 (1)).

1.3.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind max. zwei frei stehende Werbepylone zulässig.

1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 BauGB)

- 1.4.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die auf dem Plan entsprechend gekennzeichneten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen.
- 1.4.2 Die Stellplätze und Fahrgassen sind in einem wasserdurchlässigen Pflaster auszuführen. Das über die Versickerung hinaus anfallende Niederschlagswasser ist über das vorhandene Kanalsystem (Trennsystem) dem Vorfluter zuzuführen. Gleiches gilt für Dachwässer.
- 1.4.3 An den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Stellen ist ein Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In den Kreuzungspunkten der Stellplätze, bei Stellplatzdoppelreihen sind Baumscheiben mit einer Kantenlänge (innere Seitenlänge des Quadrates) von min 1,5 m zu verwenden. Unterhalb der befestigten Stellplatzflächen sind Baumscheiben von mindestens 6 m² Größe und 1 m Tiefe im Ausbau mit verdichtungsfähigem Baums substrat zu erstellen.
- 1.4.4 Im Bereich der Stützwand an der Nordzufahrt ist so zu gründen, daß eine Berankung entweder von oben oder von unten mit entsprechenden Aussparungen (mind. 50x50 cm) alle 5 m möglich ist.
- 1.4.5 Nebenanlagen sind mittels zu begrünenden Rankgittern oder geschnittenen Hecken einzugrünen.
- 1.4.6 Die Pflanzungen gemäß 1.4 müssen spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten abgeschlossen sein.
- 1.4.7 Die der Verwirklichung der o.a. Pflanzfestsetzungen zugrundezulegenden Pflanzenarten sind gemäß der Pflanzlisten zu erstellen. Grundsätzlich sind folgende Mindestanforderungen an Pflanzengröße und -qualität zu erfüllen:

Pflanzliste Bäume

Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm, Qualitätsanforderungen: Gehölze aus Anzuchtbetrieben müssen der DIN 18916 und somit den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" entsprechen

Großkronige Laubbäume:

Tilia cordata

Acer platanoides

Winterlinde

Spitzahorn

Mittelkronige Laubbäume:

Acer platanoides "Cleveland"

Fraxinus ornus

schmalkroniger Spitzahorn

Blumenesche

Pflanzliste Sträucher

Freiwachsende Strauchpflanzungen, : mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Philadelphus in Sorten - Pfeifenstrauch
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Salix cinerea - Grau - Weide
Salix rosmarinifolia - Rosmarin - Weide
Spiraea in Sorten - Spierstrauch
Syringa vulgaris - Flieder-Sorten
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Unterpflanzung der Baumscheiben:

Hedera helix - Efeu
Hypericum calycinum - niedriges Johanniskraut
Stephanandra incisa - Kranzspiere
Nepeta x faassenii - Katzenminze
Potentilla fruticosa – Fingerkraut

Pflanzliste Rank- und Kletterpflanzen

Parthenocissus tricuspidata `Veitchii` - Wilder Wein `Veitchii`
Hedera Hybriden - Efeu in Sorten
Wisteria sinensis - Blauregen
Aristolochia durior – Pfeifenwinde

- 1.4.8 Als Ausgleich außerhalb des Plangebiets wird die Renaturierung des Auerbachs im Bereich Mittelwiesen, km 5+700 – 5+300 festgesetzt. Hier wurde der Bach ehemals aufgestaut um einen inzwischen zugeschütteten Fischteich zu bewässern. Weiterhin wurde der Bach teilweise begradigt.

Die Ersatzmaßnahme umfasst :

- Fällung von 5 Hybridpappeln
- Rückbau einer Stützwand aus Betonsteinen auf ca. 30m Länge
- Rückverlegung des Auerbachs in sein altes Gewässerbett auf ca. 100m

(Siehe Lageplan – Anlage 1 zum Bebauungsplan Schießhüttenäcker IV)

- 1.4.9 Versorgungseinrichtungen die für die Stromversorgung notwendig werden z. B. Kabelverteilerschränke die zur Zeit noch nicht näher festgelegt sind, dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

1.5 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB

- 1.5.1 Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind - soweit möglich - zu erhalten und in jeder Phase der Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Dies gilt nicht für standortfremde Nadelgehölze (Fichten, Thuja, usw.).

1.6 Einschränkung der Anlieferungszeiten

§ 9 Abs. 2 BauGB

- 1.6.1 Zum Schutz angrenzender Wohnbebauung vor Lärmimmissionen wird die Anlieferung der Einkaufsmärkte zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ausgeschlossen

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTUNGSSATZUNG)

(§ 74 LBO)

2.1 Dachform

Flachdach oder Pultdächer / Satteldach mit 10° – 45° Dachneigung.

2.2 Werbeanlagen und Beleuchtung

- 2.2.1 Die Höhe nach Ziffer 1.3.2 zulässiger Werbepylone ist auf max. 10,00 m über Gelände begrenzt.

- 2.2.2 Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blitze, Blink- und Wechsellicht unzulässig.

3. HINWEISE

3.1 Pflanzungen

Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sowie der zugehörigen Pflanzliste sind zu beachten. Es wird empfohlen Flachdächer zu begrünen.

3.2 Bodenschutz

Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen und zu lagern.

3.3 Löschwasser

Der Grundschutz wird aus dem Rohrnetz zur Verfügung gestellt

3.4 Feuerwehrlflächen

Die Zugänge und Einfahrten zum Gebäude so wie Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken sind gemäß § 15 LBO so wie nach DIN 14090 herzustellen und immer befahrbar zu halten.

3.5 Altlasten

Gemäß Altlasten-Kataster des Landkreises Karlsruhe sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

Sollten dennoch Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen wie ungewöhnliche Färbungen bzw. Geruchsemissionen oder ähnliches entdeckt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe zu informieren.

3.6 Staatlich anerkannte Heilquellen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der "Verordnung des Landratsamtes Karlsruhe zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquelle in Waldbronn-OT Reichenbach". Die Verordnung legt für den Bereich des Plangebietes eine qualitative Schutzzone mit der Bezeichnung "Zone B" fest. In § 3 der Verordnung sind Verbote normiert

Ausgefertigt:

Karlsbad, den 29.03.2007




Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Verfahrensablauf

Nach dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats am 27.07.2005 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger im Rahmen einer Einsichtnahmemöglichkeit vom 04.08. - 18.08.2006 im Rathaus Karlsbad-Spielberg durchgeführt. Es bestand die Möglichkeit zur Erörterung der Planungsziele. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert und um Mitteilung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen bewertet und ggf. in die Planung aufgenommen. Die überarbeitete Planung wurde vom Gemeinderat am 04.10.2006 gebilligt und vom 20.10.2006 bis 20.11.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ebenso wurden die Fachbehörden nochmals nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung der Stellungnahmen und sonstigen zu berücksichtigenden Belange wurde vom Gemeinderat am 07.03.2007 vorgenommen und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan anschließend als Satzung beschlossen.

2. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Einzelhandel findet derzeit eine Konzentrationsprozess statt, welcher dazu führt, dass Märkte nur noch dann wettbewerbsfähig sind, wenn sie über eine Verkaufsfläche von deutlich mehr als 1.000 m², eine geeignete Zahl an Parkplätzen, sowie eine günstige Verkehrsanbindung verfügen.

Die derzeit in Langensteinbach vorhandenen Märkte werden diesen veränderten Bedingungen nicht gerecht.

In umliegenden Orten bestehen (und erweitern) mehrere Märkte, welche bei den derzeitigen Verhältnissen geeignet wären, Kaufkraft aus Karlsbad abzuziehen.

Ziel der Gemeinde ist es deshalb, durch planungsrechtliche Absicherung von geeigneten Flächen eine Ansiedlung leistungsfähiger Märkte zu ermöglichen und damit eine dauerhafte Versorgung von Langensteinbach und den umliegenden Ortsteilen sicherzustellen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Planungsgebiet, auf welchem die Einkaufsmärkte entstehen sollen, wird derzeit vorwiegend als Acker bzw. Obstwiese genutzt.

Im Rahmen des Umweltberichtes zum oben genannten Bebauungsplan wurden als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

A) Innerhalb des Planungsgebiets:

- Begrünung der Parkplätze durch großkronige Bäume
- Festlegung von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Festlegung zur Begrünung von Stützwänden an der Nordzufahrt mit Selbstklimmern bzw. Rankpflanzen
- Festsetzung zur Anpflanzung von großkronigen Bäumen auf öffentlichen Flächen entlang der Randentlastungsstrasse

B) Außerhalb des Planungsgebiets:

- Renaturierung des Auerbaches durch Rückverlegung in sein altes Gewässerbett auf 100 m Länge

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst.

In den Stellungnahmen der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vor allem die Anpassung der bestehenden Bebauungspläne „Schießhüttenacker I – III“ an die Ziele der Raumplanung eingefordert. Hintergrund ist die Gewährleistung einer Steuerungsmöglichkeit zur Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten des Einzelhandels in diesen Gebieten.

Um diese Ziele zu erreichen wurde zwischen der Gemeinde Karlsbad und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein ein raumordnerischer Vertrag geschlossen.

Weitere Stellungnahmen des Polizeipräsidiums Karlsruhe, des Landratsamts Karlsruhe, der ENBW Nordbaden sowie der IHK Karlsruhe wurden bewertet und sind in die Planung eingeflossen. Teilweise sind diese Stellungnahmen bei der Ausführungs- bzw. Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der öffentlichen Park- and Ride Plätze der AVG wurde eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Karlsbad, der AVG und dem Investor getroffen. Die P+R-Plätze werden auf dem Dach des Einkaufsmarktes errichtet. Das von der AVG initiierte Planfeststellungsverfahren wird im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zurück genommen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

„Schießhüttenäcker IV“

Gemeinde Karlsbad Ortsteil Langensteinbach

Allgemeines

Geltungsbereich

Vorhandene rechtliche und natürliche Gegebenheiten

- Baugrund
- Verkehr, Erschließung
- Umgebung
- Derzeitige Nutzung
- Vorhandene Planungen

Erfordernis der Planaufstellung, Ziele

Entwicklung aus dem FNP

Abstimmung mit benachbarten Gemeinden und Fachplanungen

Berücksichtigung umweltschützender Belange

Grünordnerische Maßnahmen

Auswirkungen des Vorhabens

Planungskonzept

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Gestalterische Vorgaben
- Befestigung von Stellplätzen
- Ökologische Vorgaben

Verkehr, Versorgung, Entsorgung

Durchführung der Maßnahme

Allgemeines

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften enthalten die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und Erschließung dieser Bauflächen und bilden die Grundlage für weiter zum Vollzug des BauGB bzw. der LBO erforderlichen Maßnahmen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Vorhandene rechtliche und natürliche Gegebenheiten

Baugrund

Das Baugrundstück wurde bisher als größtenteils als Ackerfläche genutzt – in Randbereichen ist ein Erdzwischenlager eines Unternehmens vorhanden. Durch den Bau der Randentlastungsstraße wurden bereits Teile der Grundstücke neu angelegt. Die Einstufen der Böden erfolgt geogen bedingt in die Kategorie Z1.2.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahme soll das Grundstück aufgefüllt werden. Die erforderlichen Erdmassen werden im Rahmen einer Umlagerung größtenteils aus dem Baufeld selbst stammen.

Verkehr, Erschließung

Das Grundstück grenzt im Süden an die AVG Trasse Ettingen – Ittersbach. Im Rahmen des Ausbaus der Trasse soll hier ein Haltepunkt in Verbindung mit einem P+R Parkplatz mit 98 Stellplätzen auf Teilen des geplanten Verbrauchermarktes entstehen.

Im Westen und Norden wird das Grundstück von der neu eröffneten Randentlastungsstraße Langensteinbach begrenzt von der aus eine Ein- und Ausfahrt ins Planungsgebiet führt. Eine weitere Anbindung besteht im Osten in Verlängerung der Benzstraße. Von hier aus wird ebenfalls der vorgenannte P+R Parkplatz angefahren.

Die Einmündungen in beide Anbindungsstraßen sind übersichtlich – das Verkehrsaufkommen im Bereich der Randentlastungsstraße ist als gering zu bezeichnen. Im Bereich der Benzstraße ist Tages- und zeitabhängig ein erhebliches Verkehrsaufkommen festzustellen, welches sich aber nach Fertigstellung des Knotenpunktes auf die L 623 (Weinbrennerstraße) zum Großteil auf die Randentlastungsstraße verlagern wird.

In der Benzstraße als auch in der Heldrunger Straße liegen Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Gas)

Das Baugrundstück kann an Strom-, Wasser- und Gasversorgungsleitungen angeschlossen werden, es ist bereits an die Kanalisation angeschlossen.

Umgebung

Neben den Begrenzungen im Süden durch die AVG Trasse und im Westen / Norden durch die Randentlastungsstraße, schließt im Osten das bestehende Gewerbegebiet Schießhüttenacker III an das Baugrundstück an. In direkter Nähe befinden sich ein KFZ Waschplatz, ein Schlossereibetrieb, ein Friseur, ein Geschenkartikelgeschäft sowie ein Bau- und Gartenfachmarkt.

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück wird derzeit als Acker- bzw. Obstwiese genutzt. Es findet sich eine kleine Scheune im unteren Teil des Gebietes. In Randbereichen ist Erdzwischenlager eines Unternehmens vorhanden. Als Alternativplanung ist von Seiten der AVG ein ebenerdiger P+R Parkplatz in Teilen der Gesamtfläche bereits im Planfeststellungsverfahren.

Erfordernis der Planaufstellung, Ziele

Im Einzelhandel findet derzeit eine Konzentrationsprozess statt, welcher dazu führt, dass Märkte nur noch dann wettbewerbsfähig sind, wenn sie über eine Verkaufsfläche von deutlich mehr als 1.000 m², eine geeignete Zahl an Parkplätzen, sowie eine günstige Verkehrsanbindung verfügen.

Die derzeit in Langensteinbach vorhandenen Märkte werden diesen veränderten Bedingungen nicht gerecht.

In umliegenden Orten bestehen (und erweitern) mehrere Märkte, welche bei den derzeitigen Verhältnissen geeignet wären, Kaufkraft aus Karlsbad abzuziehen.

Ziel der Gemeinde ist es deshalb, durch planungsrechtliche Absicherung von geeigneten Flächen eine Ansiedlung leistungsfähiger Märkte zu ermöglichen und damit eine dauerhafte Versorgung von Langensteinbach und den umliegenden Ortsteilen sicherzustellen.

Entwicklung aus dem FNP

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist die Änderung des FNP erforderlich. Das Änderungsverfahren zur Anpassung in Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Abstimmung mit benachbarten Gemeinden und Fachplanungen

Durch eine gutachterliche Stellungnahme der GMA wurde aufgezeigt, dass von den Märkten ausgehenden Auswirkungen auf das Umland und auf die verbrauchernahe Versorgung innerhalb der vom Einzelhandelserlass für Baden-Württemberg gesetzten Schwellenwerte liegen. Insbesondere wurde durch die gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen, dass sowohl das Beeinträchtigungsverbot wie auch das Kongruenzgebot eingehalten werden. Ferner ist in der Teilfortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein, Plankapitel 2.5.3 „Regionalbedeutsamer Einzelhandel“ der Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Schießhüttenäcker als Ergänzungsstandort ausgewiesen worden.

Darüber hinaus hat sich die Gemeinde Karlsbad durch den Abschluss eines raumordnerischen Vertrages mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein verpflichtet die bestehenden Bebauungspläne „Schießhüttenäcker I-III“ zur Steuerung des Einzelhandels an die Ziele der Regionalplanung anzupassen.

Dieses Vorgehen wurde in mehreren Besprechungen mit den beteiligten Planungsbehörden, (Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Regierungspräsidium Karlsruhe – Abt. Raumplanung, Industrie- und Handelskammer Karlsruhe) und den Nachbarkommunen Waldbronn und Karlsruhe, abgestimmt.

Die Vorgaben der Landes-/Regionalplanung sind somit berücksichtigt worden. Insbesondere wurde parallel zum VEP-Verfahren ein Gesamt-Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Karlsbad durch die GMA erstellt.

Die Vorgaben des Allgemeinen Kanalplans sowie des generellen Wasserversorgungsplans werden berücksichtigt

Berücksichtigung umweltschützender Belange

Das Baugrundstück ist im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde vom Büro Ukas ein Grünordnungsplan und ein Umweltbericht erarbeitet. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in den Abwägungsprozess eingestellt.

Grünordnerische Maßnahmen

In den Bebauungsplan wurden verbindliche Ausweisungen zur Begrünung der Parkplätze mit großkronigen Einzelbäumen sowie zur Begrünung der nördlichen und westlichen Randbereiche aufgenommen, ebenso Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern.

Ersatzmaßnahme

Als Ausgleich außerhalb des Plangebiets wird die Renaturierung des Auerbachs im Bereich Mittelwiesen, km 5+700 – 5+300 festgesetzt. Hier wurde der Bach ehemals aufgestaut um einen inzwischen zugeschütteten Fischteich zu bewässern. Weiterhin wurde der Bach teilweise begradigt.

Die Ersatzmaßnahme umfasst :

- Fällung von 5 Hybridpappeln
- Rückbau einer Stützwand aus Betonsteinen auf ca. 30m Länge
- Rückverlegung des Auerbachs in sein altes Gewässerbett auf ca. 100m

Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben wird es unmittelbare aber auch mittelbare Auswirkungen geben.

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie die Anlage von Parkplätzen wird es Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft geben.

Durch die Märkte wird ein zusätzlicher Verkehr ausgelöst, welcher sich sowohl auf die Benzstraße als auch auf die Randentlastungsstraße auswirken wird.

Die Märkte werden sich mittelbar auch auf die "Einkaufslandschaft" in Karlsbad auswirken. Es wird bei überschneidenden Warensortimenten zu Konkurrenzsituationen kommen, die Märkte werden aber auch als "Kundenmagnet" wirken und somit dem vorhandenen Einzelhandel neue Käuferschichten zuführen, vor allem aber werden die Märkte ein attraktives Einkaufsangebot zu akzeptablen Preisen bieten.

In immissionsrechtlicher Hinsicht bestehen nach den vorliegenden Erkenntnissen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Der durch das Vorhaben ausgelöste Verkehr ist deutlich höher als bisher, und soll über die Benzstraße sowie die Randentlastungsstraße abgewickelt werden.

In verkehrstechnischer Hinsicht bestehen nach den vorliegenden Erkenntnissen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Der Einzugsbereich der Märkte ist begrenzt und soll auch begrenzt bleiben.

Die Auswirkungen der Märkte auf den Einzelhandel in Karlsbad sowie im Umgebungsbereich wurden im Rahmen eines Marktgutachtens der Fa. GMA untersucht und als gering eingestuft, so dass nicht von negativen Auswirkungen auf diese Bereiche auszugehen ist.

Zusätzliche Sortimentbegrenzungen werden nicht für notwendig erachtet - durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist allerdings sichergestellt, dass die Ausrichtung der Märkte auf andere Bereiche als den Lebensmittelbereich nicht möglich ist.

Lärmschutz

Die Auswirkungen der Märkte auf die benachbarten Bereiche wurden in einem gesonderten Lärmgutachten untersucht. Dabei überschritten die errechneten Lärmwerte die nächtlichen Grenzwerte der TA-Lärm. Als Konsequenz wurde Nachtanlieferung der Märkte zw. 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ausgeschlossen.

Planungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Gemeinde gem. § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und an die BauNVO gebunden

Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, ein Sondergebiet für Einzelhandel zur Nahversorgung auszuweisen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festsetzung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse und über die Festsetzung der Baufenster, First- u. /Traufhöhen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Einzeichnung von Baugrenzen im BPL vorgegeben.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in enger Anlehnung an das geplante Vorhaben und die hierzu vorliegenden Pläne.

Die Flächen für die Anlage von Stellplätze werden im Plan dargestellt.

Bei der Platzierung des Baukörper wurden städtebauliche Gesichtspunkte ebenso berücksichtigt, wie die Belange der künftigen Marktbetreiber und die Belange der Anwohner.

Gestalterische Vorgaben

Gestalterische Vorgaben wie Gliederung der Fassaden, Fensterformate und Dachform ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekten Link.

Ökologische Vorgaben

Ökologische Vorgaben durch den parallel zu erarbeitenden Grünordnungsplan werden umgesetzt.

So sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen vorgesehen.

Die Stellplätze und Fahrgassen sind in einem wasserdurchlässigen Pflaster auszuführen. Das über die Versickerung hinaus anfallende Niederschlagswasser ist über das vorhandene Kanalsystem (Trennsystem) dem Vorfluter zuzuführen. Gleiches gilt für Dachwässer.

Verkehr, Versorgung, Entsorgung

Der Standort von Verbrauchermärkten erfordert eine leistungsfähige Verkehrsanbindung.

Nach aktuellem Kenntnisstand werden diese Vorgaben erfüllt, zusätzliche verkehrslenkende oder verkehrsordnende Maßnahmen, Umbau von Einmündungsbereichen oder Errichtung von Lichtsignalanlagen werden als nicht erforderlich angesehen.

Die Versorgungsstraßen sind ausreichend breit und können den anfallenden Verkehr verkraften.

Maßnahmen für den ruhenden Verkehr sind nicht vorgesehen, da die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze so zahlreich sind, dass von dem Vorhaben kein zusätzlicher Bedarf zur Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen ausgeht.

Günstig auf die verkehrliche Situation wird sich die Errichtung der geplanten Stadtbahnhaltestelle „Schießhüttenäcker“ direkt am Rand des Plangebiets erweisen.

Zur Sicherung der öffentlichen Park- and Ride Plätze der AVG wurde eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Karlsbad, der AVG und dem Investor getroffen. Die P+R-Plätze werden auf dem Dach des Einkaufsmarktes errichtet. Das von der AVG initiierte Planfeststellungsverfahren wird im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zurück genommen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und müssen allenfalls im Bereich des Baugrundstücks angepasst werden. Durch das Baugrundstück verläuft eine öffentlicher Abwasserleitung, welche durch Leitungsrechte gesichert und im Lageplan als Leitungsrecht ausgewiesen ist.

Auf dem Grundstück anfallendes Oberflächenwasser wird getrennt erfasst und über einen RW-Kanal dem Vorfluter zugeleitet.

Ein Anschluss des Grundstücks an das Gasnetz ist vorgesehen.

Durchführung der Maßnahme

Der Vorhabenträger, muss sich vertraglich verpflichten, das Vorhaben unverzüglich nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Erteilung der baurechtlichen Genehmigungen zu verwirklichen.