



Ifd. Nr.	Träger öffentl. Belange <i>Schreiben vom</i>	Kurzzinhalt der Anregung	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung / Beschlussvorschlag
1	<b>Nachbarschaftsverband Karlsruhe NHK</b> Planungsstelle v. 06.08.2009	Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 ist der Planbereich als geplante Mischfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel der Sicherung der Grundversorgung mittels eines Lebensmittelmarkts ist daher aus dem FNP entwickelt. Es bestehen keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	<b>Deutsche Telekom Netzproduktion</b> v. 13.08.2009	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom... Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung... ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ...mindestens 3 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	<b>Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH</b> v. 25.08.2010	<p>Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes (LEisenbG), insbesondere § 5 (Schutzmaßnahmen, Bepflanzungen etc.) wird explizit hingewiesen. Der Bewuchs sollte einen Mindestabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen haben. Der Mindestabstand ist vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolgern zu überwachen und auf dessen Kosten einzuhalten. Im Zweifelsfall sind Rückschnittmaßnahmen mit der Bahnmeisterei abzustimmen.</p> <p>Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes (LEisenbG), insbesondere § 4 (Bauliche Anlagen und Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen) wird explizit hingewiesen. Durch die Beleuchtung darf keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entstehen. Sollte sich –auch im Nachhinein- eine Beeinträchtigung herausstellen, hat der Bauherr auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt :</p> <p><b>9. Hinweise</b> und nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§9(6) BauGB)</p> <p>9.4: Schutzmaßnahmen und Bepflanzungen an Landeseisenbahnen          Der Bewuchs sollte einen Mindestabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen haben. Der Mindestabstand ist vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolgern zu überwachen und auf dessen Kosten einzuhalten. Im Zweifelsfall sind Rückschnittmaßnahmen mit der Bahnmeisterei abzustimmen.          (§ 5 Landeseisenbahngesetz)</p> <p>9.5: Bauliche Anlagen und Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen          Durch die Beleuchtung darf keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entstehen. Sollte sich –auch im Nachhinein- eine Beeinträchtigung herausstellen, hat der Bauherr auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen          (§ 4 Landeseisenbahngesetz)</p>
4	<b>Polizeipräsidium Karlsruhe</b> v. 03.09.2009	Die westliche Zufahrt zur Enzstraße soll offensichtlich dem Kundenverkehr des Verbrauchermarkts dienen und die östliche Zufahrt dem Anlieferverkehr.	Die westliche Zu- und Abfahrt dient dem Kundenverkehr und der Ausfahrt des Anlieferverkehrs; die östliche Zufahrt ist ausschließlich für die Zufahrt der Anlieferer aus östlicher Richtung geplant.

Ifd. Nr.	Träger öffentl. Belange <i>Schreiben vom</i>	Kurzzinhalt der Anregung	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<b>Polizeipräsidium Karlsruhe</b> <i>v. 03.09.2009 ff</i>	<p>Bei der westlichen Zufahrt empfehlen wir auf eine 3 streifige Zu-/Abfahrt zu verzichten und stattdessen eine 2 streifige Zu-Abfahrt mit jeweils einer Ausfahrtsspur und einer Zufahrtsspur herzustellen. Dies vor allem weil durch eine Doppelaufstellung im Ausfahrtsbereich die jeweilige Sicht nach links oder rechts auf die Enzstraße bzw. auf den parallel verlaufenden Geh- und Radweg behindert wäre.</p> <p>Die separate Zufahrt für den Anlieferverkehr wird vom Grundsatz her begrüßt. Ausweislich der zeichnerischen Darstellung ist bei der östlichen Zufahrt aber festzustellen, dass diese schiefwinklig an die Enzstraße angebunden ist. Wir sehen diesbezüglich die Gefahr, dass durch die schiefwinklige Aufstellung beim Ausfahren der Lastzüge der Sichtwinkel nach rechts (Richtung Westen) auf den Geh- und Radweg, sowie auf die Enzstrasse/K 3557 durch den B-Holm bzw. durch das Führerhaus eingeschränkt ist. Wir empfehlen dies zu prüfen, die Ausfahrt abzukröpfen und gemäß RAS-K rechtwinklig an die K 3557 anzubinden.</p> <p>Da der Anschluss des Einkaufsmarktes außerhalb bebauter Gebiete bzw. im Übergangsbereich liegt empfehlen wir, vorbehaltenlich der dort vorliegenden Verkehrsstärken zu prüfen, inwieweit die Anlage eines Linksabbiegestreifens oder eines aufgeweiteten Aufstellbereichs notwendig ist. Des Weiteren gehen wir davon aus, dass die erforderlichen Haltesichtweiten nachgewiesen wurden.</p>	<p>Die westliche Zufahrt wird auf eine zweistreifige Zu- und Abfahrt, Fahrspurbreite je 3.50 m, mit beidseitigen Gehwegen umgeplant.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich zur Überwindung der Höhenverhältnisse zwischen Straßenkörper und Parkplatz die schiefwinklige Führung als notwendig erwiesen. Die östliche Zufahrt ist ausschließlich für die Anfahrt des Anlieferverkehrs aus Osten vorgesehen. Die Ausfahrt soll über die – rechtwinklig angebundene- westliche Zufahrt erfolgen, so dass die Bedenken wegen der eingeschränkten Sichtverhältnisse auf den Geh- und Radweg hinfällig sind.</p> <p>In der Vorabstimmung mit den beteiligten Straßenverkehrs- und Straßenbaubehörden wurde die Notwendigkeit eines Linksabbiegestreifens überprüft und angesichts der vorhandenen Verkehrsbelastung als derzeit nicht erforderlich eingestuft. Neben einer verkehrsrechtlichen Geschwindigkeitsregulierung kann bei Erfordernis eine Straßenaufweitung nachgerüstet werden. Aufgrund der Topografie und des nördlichen Geh- und Radweges bietet sich dazu die Südseite der Enzstrasse / K 3557 an.</p> <p>Die Haltesichtweiten sind im Rahmen der Vorentwurfsplanung (Kappis Ingenieure, Lahr) nachgewiesen.</p>
5	<b>Landratsamt Karlsruhe</b> Baurechtsamt -Bauleitung/Koordination- <i>v. 08.09.2009</i>	<p>Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- min. 96m<sup>3</sup>/Std über min. 2 Stunden erforderlich</li> <li>- innerhalb eines Löschbereichs von max. 300 m</li> <li>- geeignete Entnahmestellen in einer Entfernung von max.80m</li> <li>- Entnahmestellen sind jährlich zu warten</li> <li>- min. Netzdruck 1.5bar</li> <li>- Zufahrtmöglichkeiten für Feurlösch- und Rettungsfahrzeuge</li> <li>- Verweis auf einschlägige DIN-Normen, LBOAVO, VwV-Feuerwehrflächen</li> </ul>	<p>Im Rahmen der Bauantragsverfahrens zum Einkaufsmarkt wurde der Brandschutznachweis erbracht (Dipl.-Ing G. Schmidt , Weidenberg).</p>
5.1	Kreisbrandmeister		

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Träger öffentl. Belange Schreiben vom</b>	<b>Kurzinhalt der Anregung</b>	<b>Stellungnahme des Planers und der Verwaltung / Beschlussvorschlag</b>
5.2	Straßenverkehr, Ordnung und Recht	<p>Aus verkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Abstand der zum Ausgleich angeführten Hochstamm-Bäume zur Fahrbahn min. 7,50 m</p> <p>Schleppkurven im Ein- und Ausfahrtsbereich für Lastzüge in beiden Fahrrichtungen sollten überprüft werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Standort der Bäume wurde angepasst mit einem Mindestabstand von 8 m zum Fahrbahnrand.</p> <p>Die Schleppkurven wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung (Kappis Ingenieure, Lahr) nachgewiesen.</p>
5.3	Landwirtschaftsamt, Abt. Landschaftsentwicklung, Agrarordnung u. Betriebswirtschaft	Keine Bedenken aus agrarstruktureller Sicht, keine Bedenken gegen die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets	Wird zur Kenntnis genommen.
5.4	Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz	<p>Eine fachlich befriedigende Eingrünung ist auf der Ostseite bei 5-0 m Breite nicht möglich. Eine angemessene Einbindung zum Außenbereich ist an dieser Stelle von hoher Bedeutung. Daher sollte nochmals geprüft werden, ob eine Verbreiterung möglich ist.</p> <p>Formal wird die Planung ausgeglichen, dem externen Ausgleich kann zugestimmt werden.</p> <p>Beleuchtete Werbeanlagen zum Außenbereich hin sollten gänzlich ausgeschlossen werden oder zumindest in der Nachtzeit abgeschaltet werden.</p>	<p>Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden Varianten mit unterschiedlichen Gebäudestellungen untersucht. Aufgrund der spitzwinklig zulaufenden Grundstücksverhältnisse, der standardisierten Gebäudeform des Marktbetreibers und der erforderlichen Bewegungsflächen der Anlieferfahrzeuge konnte keine Lösung gefunden werden, die einen wünschenswerten größeren Grenzabstand nach Osten ermöglicht hätten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bauantrag sind entsprechend dem standardisierten Imageprofil des Marktbetreibers drei beleuchtete Wandtransparente beantragt, die während der Nachtzeit ausgeschaltet werden. Dem berechtigten Interesse des Betreibers an Werbung an der Stätte der eigenen Leistung sollte hier zur Sicherung der Grundversorgung mit Lebensmitteln der Vorrang eingeräumt werden.</p>
5.5	Amt für Straßen	In Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde ist an der westlichen Zu- und Abfahrt nur je eine Ausfahr- und Zufahrspur zu markieren. Die Ausfahrspur darf nur so breit angelegt werden, dass eine Doppelaufstellung nicht möglich ist und die Sicht auf die den Radverkehr nicht zusätzlich behindert wird. Der letzte Baum entlang des Radwegs an der östlichen Zu- und Abfahrt ist um einen Meter in Richtung Einkaufsmarkt zu versetzen (Sicht auf Radverkehr)	<p>Die westliche Zufahrt wird auf eine zweistreifige Zu- und Abfahrt, Breite je 3.50 m, mit beidseitigen Gehwegen umgeplant.</p> <p>Der Baumstandort wurde verschoben.</p>

Ifd. Nr.	Träger öffentl. Belange <i>Schreiben vom</i>	Kurzzinhalt der Anregung	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung / Beschlussvorschlag
5.6	Baurechtsamt	Das Baurechtsamt hat keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Dem Umweltbericht muß noch die allgemein verständliche Zusammenfassung beigefügt werden.	Aufgrund des geringen Untersuchungsumfangs ist eine weitere Zusammenfassung nicht zielführend.
		Dem Bebauungsplan muss am Ende noch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 beigefügt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- Immissionsschutz, das Forstamt, das Gesundheitsamt das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.			



**BEBAUUNGSPLAN  
EINKAUFSMARKT SPIELBERG  
- ÜBERSICHTSLAGEPLAN -**

MASSTAB 1/1000  
DATUM 14.09.2010  
INDEX SATZUNG

**AUFTRAGGEBER**

PROJEKT-INVEST  
EUROPASTRASSE 3/1  
77933 LAHR

**PLANUNG**

**PlanKom**  
Kommunale Plankonzepte

DIPL. ING. GEORG HEER  
FREIER STADTPLANER  
IM BLUMERT 12 77933 LAHR  
TEL.07821 / 93600 FAX 936018  
mail: plankom@heer-lahr.de  
www.plankom-lahr.de

Holderäcker

BEBAUUNGSPLAN  
EINKAUFSMARKT SPIELBERG  
- GESTALTUNGSPLAN -



MASSTAB 1/500  
DATUM 14.09.2010  
INDEX SATZUNG

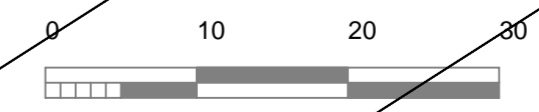
**AUFTRAGGEBER**

PROJEKT-INVEST  
EUROPASTRASSE 3/1  
77933 LAHR

**PLANUNG**

**PlanKom**  
Kommunale Plankonzepte

DIPL. ING. GEORG HEER  
FREIER STADTPLANER  
IM BLUMERT 12 77933 LAHR  
TEL. 07821 / 93600 FAX 936018  
mail: plankom@heer-lahr.de  
www.plankom-lahr.de



BEBAUUNGSPLAN  
EINKAUFSMARKT SPIELBERG  
-ZEICHNERISCHER TEIL-

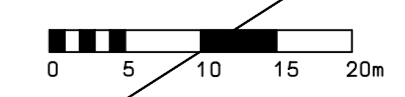
NUTZUNGSSCHABLONE

MI	I	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0.6	-	GRUND- FLÄCHENZAHL	-
○	DN < 20°	GESCHLOSSENE BAUWEISE	DACHFORM/ NEIGUNG
WH max. 339m ü.NN	GH max. 344m ü.NN	WAND- HÖHE	GEBÄUDE HÖHE

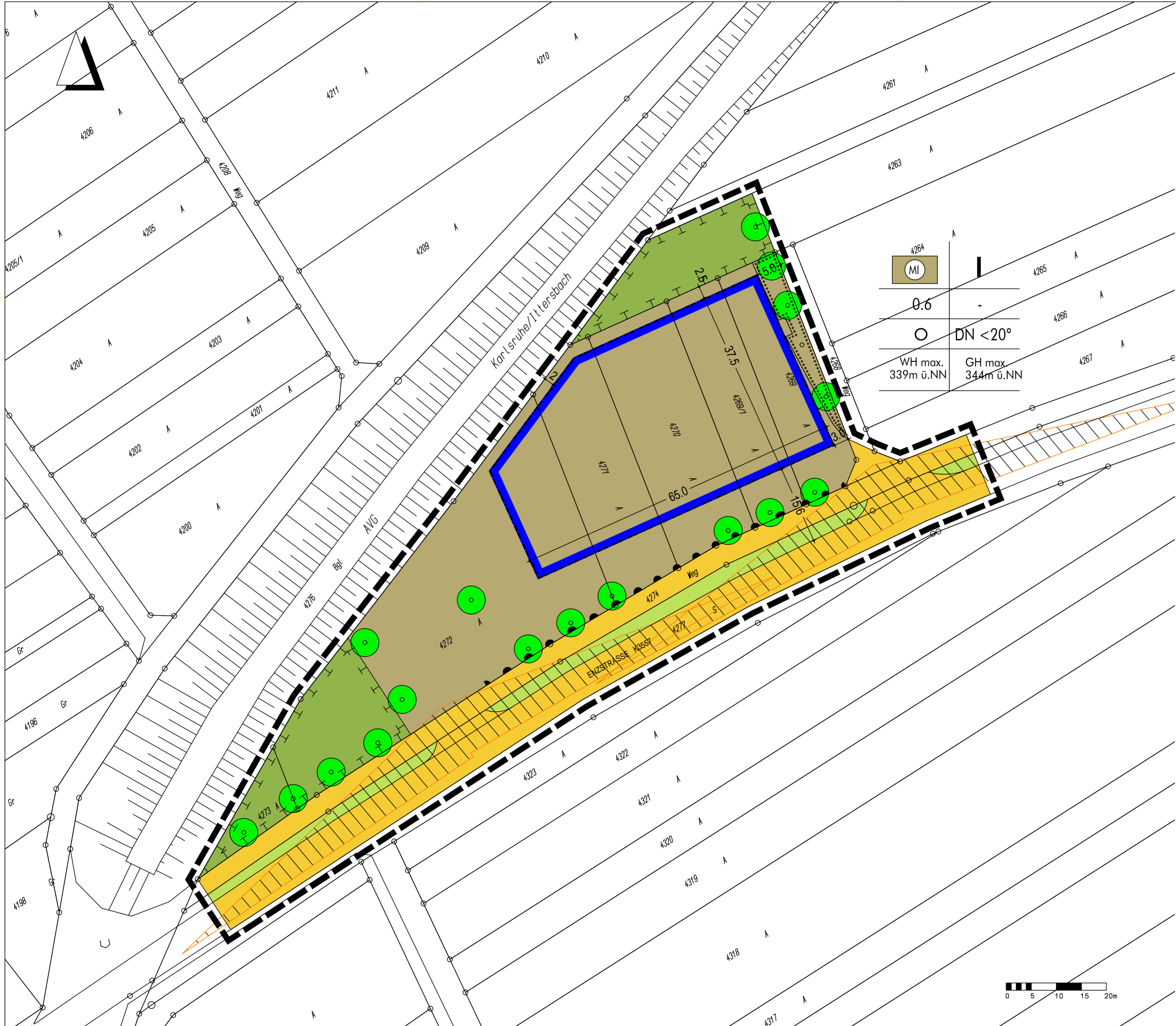
PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- MISCHGEBIET
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN BAUGRENZEN
- OFFENE BAUWEISE
- VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH
- GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH, -VERKEHRSGRÜN-
- GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH -AUSGLEICHSFÄCHEN-
- ANPFLANZEN: BÄUME
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT
- BEREICH OHNE EIN- AUSFAHRT
- SICHTDREIECK

MASSTAB 1/500  
DATUM 14.09.2010  
INDEX SATZUNG



MI	I	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0.6	-	GRUND- FLÄCHENZAHL	-
○	DN < 20°	GESCHLOSSENE BAUWEISE	DACHFORM/ NEIGUNG
WH max. 339m ü.NN	GH max. 344m ü.NN	WAND- HÖHE	GEBÄUDE HÖHE



## Bebauungsplan EINKAUFSMARKT SPIELBERG im Ortsteil Spielberg

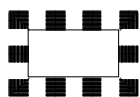
### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31. Juli 2009
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. November 2009
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22. Dezember 2008

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### 0. Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)



- 1.1 Mischgebiet, § 6 BauNVO
- 1.2 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 ) sind gem. § 1 (5-6) BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

0,6

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO als Höchstgrenze  
- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung


Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.


I

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO als Höchstmaß


- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)


-  3.1 Offene Bauweise  
gem. § 22 (1 und 2) BauNVO

-  3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze  
gem. § 23 (1 und 3) BauNVO

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

-  4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

-  4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

-  4.3 Sichtdreiecke im Einmündungsbereich  
Die Höhe bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen wird auf 0,80m, bezogen auf Oberkante Straße, begrenzt

### 5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

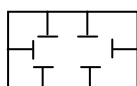
- 5.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 5.2 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.
- 5.3 Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss getrennt abgeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen.

### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 BauGB)

-  6.1 Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

-  6.2 Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung: Ausgleichsflächen

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



7.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Folgende Teilbereiche sind zu entwickeln:

Naturnahe Gebüschflächen Mittlerer Standorte - Flächenhaftes Pflanzgebot -	Pflege in mehrjährigen Abständen
--	----------------------------------

In der ökologischen Ausgleichsfläche ist ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Bestimmungen sind die in der Pflanzliste des Umweltberichts / Gründordnungsplans aufgeführten Arten so anzupflanzen, dass die Funktionen „Landschaftliche Einbindung“ und „Lebensraum für Pflanzen und Tiere“ gewährleistet ist.

Die beschriebene Maßnahme ist zeitgleich mit der Bebauung des Gebiets vorzunehmen.

7.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Anlage eines kleinen Gerinnes am Bocksbach unterhalb von Mutschelbach (Einlauf des RÜB) zur Umgehung des vorhandenen Absturzes und damit Wiederherstellung der Durchgängigkeit im Gewässer. Betroffen sind die Flurstücke 287, 289 und 291/1

Die beschriebene Maßnahme ist zeitgleich mit der Bebauung des Gebiets vorzunehmen.

7.3 Auf den gesamten Ausgleichsflächen ist verboten:

- gärtnerische und ähnliche Nutzungen
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- der Umbruch von Dauergrünland
- Ablagern oder Zwischenlagern von Baumaterial, Boden, Grünschnitt und Abfällen
- bauliche und sonstige Anlagen (auch genehmigungsfreie Anlagen gem. Anhang zu § 50 LBO)

7.4 Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen gem. § 135 a-c BauGB

Die zum ökologischen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen (Beschreibung Nr. 2.1.2.2) werden dem Eingriff durch die privaten Erschließungs- und Baumaßnahmen auf den Grundstücken zugeordnet.

7.4 Außenbeleuchtung:

Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit einem hohen Gelblichtanteil im Lichtspektrum zu verwenden. Natriumdampf-Hochdrucklampen und –Niederdrucklampen sind dazu geeignet.

**8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

8.1 Anpflanzen von Bäumen:



In den öffentlichen Grünflächen sind mindestens 15 mittel- bis großkronige Laubbäume gem. Pflanzenauswahl-Empfehlungsliste zu pflanzen. Die genauen Standorte werden in der Ausführungsplanung zur Erschließung festgelegt. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen. Nachbarrechtliche Bestimmungen sind zu berücksichtigen.

8.2 Flächenhaftes Pflanzgebot



In der gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe Sichtschutzhecke anzulegen. Unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Bestimmungen sind die in der Pflanzliste des Umweltberichts / Gründordnungsplans aufgeführten Arten so anzupflanzen, dass die landschaftliche Einbindung des Marktgebäudes gewährleistet ist.

8.3 Pflanzenauswahl-Empfehlungsliste

<b>Bäume (mittel- bis großkronig) *</b>	Feldahorn	Acer campestre (Sorte Elsrijk)
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata (mittelkronige Sorten)
	Ulme	Ulmus Hybriden (hohe Resistenz gegen Ulmensterben)
	<u>Auf frischen bis mäßig trockenen Standorten (Eingrünung Parkplatz)</u>	

<b>Sträucher für Hecken und Gebüsch (gebietsheimische Gehölze) *</b>	Haselnuss	Corylus avellana	
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	giftig
	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
	Faulbaum	Frangula alnus	
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	stark giftig
	Liguster	Ligustrum vulgare	giftig
	Traubenkirsche	Prunus padus	
	Hundsrose	Rosa canina	
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	

Auf feuchten bis nassen Standorten (Ufergehölze Giesenbach):

<u>Bäume:</u>	
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Gew. Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
<u>Sträucher:</u>	
Traubenkirsche	Prunus padus
Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis

- \* **Nach § 29a NatSchG darf in der freien Landschaft nur Pflanz- und Saatgut von Mutterpflanzen mit gleichem regionalen Herkunftsgebiet stammen (Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland)**

Hinweise zur Giftigkeit (entnommen aus BRUNS Pflanzen Sortimentskatalog 2003/4) nach:

ROTH/DAUNDERS/KORMANN: Giftpflanzen-Pflanzengifte. Ecomed Verlagsgesellschaft, Landsberg, 1994

FROHNE/PFÄNDER: Giftpflanzen. Wissensch. Verlagsgesellschaft Stuttgart, 1987

## 9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

### 9.1 Fund von Kulturdenkmälern

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 76133 Karlsruhe, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref.26 vereinbart wird.

### 9.2 Bodenschutz/Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 AZ.25-8980.08M20 Land/3

zu beachten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. Die Zuordnungswerte 0 (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

### 9.3 Gewässerschutz / Wasserversorgung

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone B des Heilquellenschutzgebietes „Thermalbrunnen 1“ der Gemeinde Waldbronn. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage vom 10.11.05 ist zu beachten.

### 9.4 Schutzmaßnahmen und Bepflanzungen an Landeseisenbahnen

Der Bewuchs sollte einen Mindestabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen haben. Der Mindestabstand ist vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolgern zu überwachen und auf dessen Kosten einzuhalten. Im Zweifelsfall sind Rückschnittmaßnahmen mit der Bahnmeisterei abzustimmen. (§ 5 Landeseisenbahngesetz)

#### 9.5 Bauliche Anlagen und Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen

Durch die Beleuchtung darf keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entstehen. Sollte sich –auch im Nachhinein- eine Beeinträchtigung herausstellen, hat der Bauherr auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen.  
(§ 4 Landeseisenbahngesetz)

### 10. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise	Dachform, Dachneigung
Max. Wandhöhe	Max. Gebäudehöhe

## Bebauungsplan EINKAUFSMARKT SPIELBERG in Karlsbad -Spielberg

### A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB, veröffentlicht am 29.04.2010	28.04.2010
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	28.04.2010
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB	14.05.-31.05.2010
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	14.05.-31.05.2010 Scoping 19.05.2010
Offenlegungsbeschluss, veröffentlicht am 05.08.2010	28.07.2010
Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	13.08 -13.09.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	<i>22.09.2010</i>
Öffentliche Bekanntmachung	<i>30.09.2010</i>

### B Begründung

#### 1. ALLGEMEINES

##### 1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet in Karlsbad-Spielberg umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 4269, 4269/1, 4270, 4271, 4272 und 4273 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 4263, 4268, 4274, 4268 und 4277. Der Geltungsbereich umgreift eine Fläche von ca. 0,78 ha; die genaue Abgrenzung ist den zeichnerischen Darstellungen zu entnehmen.

Das Plangebiet zwischen der Enzstraße K 3557 und Bahndamm der Albtal-Verkehrsgesellschaft (AVG) ist dem Ortsetter Spielberg östlich vorgelagert und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im südlichen Plangebiet verläuft die Enzstraße K 3557 mit begleitendem n Radweg.

##### 1.2 Anlass der Planaufstellung

Im Ortsteil Spielberg soll an östlichen Ortseingang entlang der Kreisstraße 3557 ein kleinflächiges Mischgebiet zur Sicherung der Grundversorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs erschlossen werden. Die Flächengröße beträgt ca. 0,78 ha; die genaue Abgrenzung ist den zeichnerischen Darstellungen zu entnehmen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen zur Bebauung des Gebiets im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### 1.3 Ziel und Zweck der Planung

Städtebauliches Ziel ist es, ein ausreichendes Flächenangebot für zeitgemäße Einkaufsangebote bereitzustellen, die eine wohnortnahe Grundversorgung des Ortsteils nachhaltig sicherstellen.

Entsprechend dem allgemein zu verzeichnenden Strukturwandel in der Lebensmittelversorgung werden die traditionell kleinteiligen örtlichen Einkaufsangebote durch Einkaufsmärkte mit Mindestanforderungen an Verkaufsflächen, Stellplatzangebot und standardisierten Betriebsabläufen verdrängt. Im Ortskern stehen kein Flächen zur Verfügung, die diesen Anforderungen genügen können.

Die Ausweisung des Bebauungsplans EINKAUFSMARKT SPIELBERG ermöglicht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in fußläufiger Entfernung zum Ortskern (ca. 400 m Luftlinie). Zur Vermeidung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch in anderen Gemeinden bleiben großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Mit der verkehrlichen Anbindung von Parkplatz und Warenanlieferung an die K 3557 sowie der Lärm abschirmenden Gebäudeanordnung östlich des Bahnkörpers der Abtalbahn werden keine störenden Auswirkungen auf die Wohnlagen im Ortsteil erwartet.

### 1.4 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe vom 4. Juli 2004 weist im Planbereich eine Mischbaufläche aus, der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.5 Bodenordnung

Die Umsetzung der Planung erfolgt im Rahmen privatrechtlicher Regelungen.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Bebauung

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet ist die Ausweisung eines Mischgebiets nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.  
Vergnügungsstätten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die Grundversorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern durch die Entwicklung von Baumöglichkeiten mit einem Flächenangebot, das in zentralerer Ortslage nicht bereitgestellt werden kann. Die Ausweisung eines Mischgebiets in der gewachsenen, ländlich geprägten Struktur des Planungsraums sichert die Maßstäblichkeit der Entwicklung in der

Nachbarschaft zur vorhandenen Mischnutzung und geplanter Wohnbebauung und schließt die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe aus. Unerwünschte Nutzungen werden durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten unterbunden.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festlegungen orientieren sich an den zeitgemäßen Größen für Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung und an die vorhandene Bebauung im angrenzenden Umfeld.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht ein ausreichendes Stellplatzangebot. Die Ableitung der Oberflächenwässer erfolgt nach den Grundsätzen einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und wirkt mit der Eingrünung des Gebiets der Beeinträchtigung von Klima, Landschaftsbild und Wasserhaushalt entgegen.

Die Festlegungen zur Höhe der baulichen Anlagen schaffen den städtebaulichen Rahmen für die Baumassenentwicklung, ohne den Gestaltungsspielraum der Bauherren unangemessen einzuschränken und sichert die verträgliche Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

#### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Dies entspricht der ortstypischen Bauweise und sichert eine aufgelockerte Bebauung.

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt. Neben der Wahrung der Abstände zur vorhandenen Bebauung wird eine städtebaulich gewünschte Freihaltezone zur südlichen Ortseinfahrt eingehalten.

#### 2.1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Einmündungsbereich des EINKAUFSMARKT SPIELBERG zur anbaufreien Landesstraße 104 ist ein Sichtdreieck dargestellt, in dem aus Gründen der Verkehrssicherheit die zulässige Höhe von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen begrenzt wird.

## 2.2 Verkehr

Die Anbindung des Gebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über eine zweistreifige Zufahrt zur Enzstraße und ist zum Ortsteil Spielberg hin orientiert. Zusätzlich ist eine auf Anlieferverkehr beschränkte Anbindung in Höhe des landwirtschaftlichen Wegs Flst. Nr.4268 im Osten.

Die Ein- und Ausfahrbereiche sind für das Befahren mit Sattelschleppern und Lastzügen ausgelegt und queren die stark frequentierte Radwegeverbindung Spielberg- Langensteinbach. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtdreiecke nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgewiesen und weitere Anbindungen durch die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Soweit mit den Sichtfeldern vereinbar ist eine Abschirmung der Parkplatzflächen mit einer Blendschutzhecke vorgesehen.

## 2.3 Grünflächen und Regelung des Wasserabflusses

Der Planbereich wird von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ausgleichsflächen umrahmt. Im östlichen Plangebiet ist im Übergang zur freien Landschaft ein flächenhaftes Pflanzgebot ausgewiesen.

Vorgesehen ist die Entwicklung naturnaher Gebüschflächen und die Anlage einer naturnahen Sichtschutzhecke. Mit den festgeschriebene Anpflanzungen von mittel- bis großkronigen Bäumen wird eine Durchgrünung des Gebiets und der landschaftlichen Einbindung sowie der mikroklimatischen Kompensation.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt dezentral nach den Grundsätzen der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung gemäß den Richtlinien der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. ( s. Entwässerungskonzept Kappis-Ingenieure im Anhang).

## 2.4 Schallschutz

Eine Beeinträchtigung der Wohnlage durch den Marktbetrieb kann aufgrund der städtebaulichen Anordnung ausgeschlossen werden. Die durch den Bahnbetrieb verursachten Immissionen durch Schall- und Feinstaubbelastung sind hinzunehmen.

Nach dem vorliegenden Planungsstand zum geplanten Neubauvorhaben des Lebensmittelmarkts sind die Aufenthaltsbereiche auf der dem Bahndamm abgewandten Gebäudeseite angeordnet, so dass eine Beeinträchtigung des Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten ist. Erforderliche Nachweise werden bei Erfordernis im baurechtlichen Verfahren eingeholt.

## 2.5 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, das grünordnerische Entwicklungskonzept und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind im „Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan“ vom 14.09.2010 (Büro Mario Kappis, Landschaftsarchitekt) dargestellt.

Umweltbericht und Grünordnungsplan sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

### 2.5.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Als Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets dienen die im Umweltbericht detailliert beschriebenen Festsetzungen zur Anpflanzen von Bäumen, Pflanzen von Feldhecken, der naturnah gestaltete Gebüschflächen u.a.m.

### 2.5.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Ausgleich für die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft kann nicht vollständig im Plangebiet realisiert werden.

Zur Kompensation wird eine schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahme am Bocksbach unterhalb von Mutschelbach vorgesehen.

## 2.6 Zu den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Hier werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Hinweise nachrichtlich übernommen, die zum Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

### 3. Örtliche Bauvorschriften

#### 3.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Störende Blendeffekte für die Nachbarschaft und das Ortsbild werden durch den Ausschluss von stark reflektierenden Materialien für die Fassadengestaltung ausgeschlossen, Fotovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

Die Regelungen zu Art und Umfang der Werbeanlagen dienen der ortsbildverträglichen Einbindung am Ortseingang von Spielberg.

#### 3.2 Gestaltung von Freiflächen

Die gestalterischen Festsetzungen zu den unbebauten Flächen, erfolgen aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Gesichtspunkte. Sie sollen insbesondere eine Durchgrünung des Gebiets in sensibler Lage sichern und die versiegelten Flächen minimieren.

Die Regelungen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielsetzungen einer landschaftsgerechten Einbindung des Siedlungsgebiets.

### 4. Folgeeinrichtungen

Aufgrund der vorhandenen sozialen Infrastruktur sind keine Folgeeinrichtungen notwendig.

### 5. Erschließungskosten

Träger der Maßnahme ist eine private Entwicklungsgesellschaft.  
Das Grundstück ist über die Enzstraße erschlossen; öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

### 6. Städtebauliche Daten

Mischgebiet	ca. 0,439 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,105 ha
<u>Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün</u>	<u>ca. 0,234 ha</u>
Bebauungsplangebiet	<b>ca. 0.778 ha</b>



## **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan BEBAUUNGSPLAN „EINKAUFSMARKT SPIELBERG“**

Satzungsfertigung

**PlanKom**  
Kommunale Plankonzepte

Architekten / Stadtplaner

Landschaftsarchitekten

Bauingenieure

Vermessungsingenieure

mario kappis

freier landschaftsarchitekt lahrerstr. 13 77933 lahr-sulz  
tel 07821984528 fax 984529 e.mail landschaftsarchitekt@kappis-lahr.de

# Umweltbericht (UB) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	1
1.3	Kurzbeschreibung des Untersuchungsraums	2
1.4	Umweltziele und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	2
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS</b>	<b>4</b>
2.1.1	Mensch (Wohnen / Naherholung)	4
2.1.2	Tiere, Pflanzen, Lebensräume	4
2.1.3	Boden	6
2.1.4	Grundwasser	7
2.1.5	Klima und Luft	9
2.1.6	Landschaftsbild / Ortsbild	9
2.1.7	Kultur- und Sachgüter	10
2.1.8	Wechselwirkungen	11
<b>2.2</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS</b>	<b>12</b>
2.2.1	Wohnen / Naherholung (Mensch)	14
2.2.2	Tiere, Pflanzen, Lebensräume	14
2.2.3	Boden	15
2.2.4	Grundwasser	16
2.2.5	Oberflächenwasser	16
2.2.6	Klima und Luft	16
2.2.7	Landschaftsbild / Ortsbild	16
2.2.8	Wechselwirkungen	17
2.2.9	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Status Quo Prognose)	17
<b>2.3</b>	<b>BESCHREIBUNG VON PLANUNGSAALTERNATIVEN / AUSWAHLGRÜNDE</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUM UMWELTBERICHT</b>	<b>18</b>
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	18
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Bearbeitung, Kenntnisdefizite	18

---

<b>4</b>	<b>GRÜNORDNERISCHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	<b>19</b>
4.1	Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	19
4.2	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	19
<b>5</b>	<b>Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>EINGRIFFS / AUSGLEICHSBILANZ</b>	<b>21</b>
7.1	Methode	21
7.2	Quantitative Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Naturgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	21
7.2.1	Naturgut Boden	22
7.2.2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz Naturgüter (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	23
<b>8</b>	<b>ANHANG</b>	<b>25</b>
8.1	Pflanzenauswahl – Empfehlungsliste	25
8.2	Bebauungsvorschriften	26
8.2.1	Textliche Festsetzungen	26
8.2.2	Örtliche Festsetzungen	28
8.3	Karte 1 - Bestand	
8.4	Karte 2 - Planung	

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Aufgabenstellung

### Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch wird im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans; die Inhalte des Umweltberichts sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Abs. 2a BauGB festgelegt.

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an dieser Anlage.

Der Grünordnungsplan (GOP) ist der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene des Bebauungsplanes. Er erlangt Rechtsverbindlichkeit nur insoweit, wie Aussagen in den Bebauungsplan aufgenommen werden (§ 9 Abs.1 NatSchG BW).

Die Aufgabe des Grünordnungsplans ist es, in Abstimmung mit anderen Fachplanungen

- die Möglichkeiten und Bedingungen der natürlichen Umwelt als Wirkungsgefüge und als Erlebnis- und Erholungsraum herauszuarbeiten
- die städtebauliche Entwicklung den Bedingungen der natürlichen Umwelt anzupassen und ggfs. Entwicklungsmöglichkeiten zu erweitern
- im Hinblick auf die Bedürfnisse der Bevölkerung die Grün- und Freiflächen in die gesamte städtebauliche Entwicklung einzuordnen und übergeordnete Umweltplanungsziele in die Bauleitplanung zu integrieren.

Im Rahmen dieser Aufgaben behandelt der vorliegende Grünordnungsplan auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, welche gemäß §1a Abs. 2 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Da sich Arbeitsschritte und Bearbeitungsinhalte von Umweltbericht und Grünordnungsplan einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung überschneiden, wurden beide in der vorliegenden Arbeit sinnvoll integriert.

### Methodik

Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen (Prognose) kommen je nach Schutzgut unterschiedliche methodische Ansätze zur Anwendung: Die verbal-argumentative Methode (insbesondere beim Landschaftsbild) oder die ökologische Risikoanalyse (nicht als durchgehend formalisiertes Bewertungsverfahren, sondern unter Einbindung verbal-argumentativer Ansätze).

## 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Im Nordosten des Ortsteils Spielberg / Gemeinde Karlsbad soll ein kleinflächiges Mischgebiet (ca. 0,74 ha) zur Sicherung der Grundversorgung des Ortes erschlossen werden. Der Bebauungsplan ermöglicht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in fußläufiger Entfernung zum Ortskern. Die Erschließung für PKW und LKW-Anlieferung erfolgt unmittelbar über die Kreisstrasse K 3557, eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer ist durch den bestehenden Weg bereits vorhanden (siehe Bestandskarte).

Neben dem Gebäude sollen in der Endausbauphase ca. 70 Stellplätze einschließlich der erforderlichen Zufahrten errichtet werden.

### 1.3 Kurzbeschreibung des Untersuchungsraums

**Naturraum** Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich des nördlichen Schwarzwalds zum benachbarten Naturraum des Kraichgaus. Die naturräumliche Einheit wird als Schwarzwald-Randplatten bezeichnet, das Gebiet ist als Alb-Pfinz-Hochfläche benannt.

Potentiell natürliche Vegetation sind mäßig artenreiche bis artenarme Buchenwälder auf Löß und Lößlehm über Buntsandstein

**Bestand, Nutzung** Das Untersuchungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt, aktuell als Grünland. Dabei handelt es sich um eine Grünlandansaat auf ehemaligen Ackerflächen.

(siehe Bestandskarte – Karte 1 - im Anhang).

### 1.4 Umweltziele und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

#### Planerische Vorgaben

Gemäß Regionalplan (Regionalplanerische Vorgaben zur Freiraumstruktur) liegt das für die Bebauung vorgesehene Gebiet innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft Stufe II.

Der Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe weist ein Mischgebiet aus (Nr. KB-020, Nördlich AVG-Brücke / K 3557), die Einzelbetrachtung im Landschaftsplan (2004) bewertet den damit verbundenen Eingriff als „mäßig“ und somit landespflegerisch vertretbar.

#### Darstellung der Umweltziele

Umweltziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums. Sie stellen den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar und dienen gleichzeitig als Orientierungswerte für mögliche Kompensationsmaßnahmen.

Umwelt- bzw. Entwicklungsziele werden in erster Linie abgeleitet von den landespflegerischen Zielsetzungen des Landschaftsplans 2010 (2005) und soweit nicht bereits in den dort aufgeführten Zielen enthalten auch aus den einschlägigen Fachgesetzen (insbes. Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch). Das Untersuchungsgebiet bzw. das Vorhaben betreffende Aussagen werden nachfolgend schutzgutbezogen in Auszügen wiedergegeben. Es werden gem. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB nur die Ziele aufgeführt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

Den Zielen gegenübergestellt wird die Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (BPlan).

§ Umweltziele abgeleitet aus Fachgesetzen

6.2.1 Schutzgutbezogene Zielsetzungen des Landschaftsplans (Nummerierung gem. Landschaftspflegerischen Zielsetzungen Kap. 6)

L Planungsvorschläge des Landschaftsplans in Karlsbad

Mensch (Wohnen/ Erholung)

Entwicklungsziel	Berücksichtigung im BPlan
§ Schutz von Flächen mit Wohnfunktion u. Erholungsfunktion gegenüber Lärm- u. luftgetragenen Schadstoffimmissionen (§ 1 BImSchG, § 1a BauGB)---	Lärmabgeschirmte Lage des neuen Einkaufsmarkts hinter dem Bahndamm

## Landschaftsbild (Erholungsvorsorge)

Entwicklungsziel	Berücksichtigung im BPlan
6.2.5 Steigerung der Erholungseignung ... durch Pflanzung von ... Baumreihen entlang der Wege und Straßen Eingrünung von Gebäuden, die das Landschaftsbild beeinträchtigen mit Hilfe heimischer Gehölze	Pflanzung von Baumreihen und naturnahen Gehölzflächen ur Grüneinbindung

## Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Entwicklungsziel	Berücksichtigung im BPlan
6.2.4 Erhalt ökologisch wertvoller Flächen ...	Im Gebiet nicht vorhanden
6.2.4 ...Schaffung neuer Biotopelemente (Biotopverbund),	Anlage von naturnahen Gehölzflächen im Umfeld des Einkaufsmarkts, angrenzend an die strukturreiche Bahnböschung; Baumpflanzungen
6.2.4 ... vermehrt einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher in öffentlichen und privaten Grünflächen	Siehe Pflanzliste Anhang 8.1 sowie die Bauvorschriften Anhang 8.2

## Boden

Entwicklungsziel	Berücksichtigung im BPlan
6.2.1 Bewertung des Bodenpotentials bei Aufstellung von Bebauungs-/Grünordnungsplänen	Siehe Kap. 2.1.3 und 2.2.3
6.2.1 Reduzierung des Bodenverbrauchs durch Überbauung ... ... Aushub möglichst gering halten; Massenausgleich ist anzustreben ...	Es werden die projektbedingt zwingend erforderlichen Flächen ausgewiesen. Alternative Flächen in Innerortslage stehen nicht zur Verfügung. Der Bodenaushub wird soweit vor Ort möglich wieder eingebaut. Für einen Massenausgleich steht nicht ausreichend Fläche zur Verfügung.

## Grund-/Oberflächenwasser

Entwicklungsziel	Berücksichtigung im BPlan
§ Keine Abflussverschärfung im betroffenen Vorfluter durch die zusätzliche Versiegelung (§ 1a WHG, §§ 3a, 45b, 45 e WG)	Aufgrund des schlecht durchlässigen Untergrunds wird keine flächenhafte Versickerung durchgeführt; das Oberflächenwasser wird über offene Mulden dem Vorfluter zugeleitet.
6.2.2 Renaturierung von begradigten, naturfernen Bachabschnitten L Naturnahe Umgestaltung des Bocksbach	Herstellung der Gewässerdurchgängigkeit im Bocksbach durch Anlage eines Gerinnes im Bereich eines Absturzes

## Klima / Luft

Entwicklungsziel	Berücksichtigung im BPlan
6.2.3 Erhalt der klimatischen Ausgleichsräume ... Offenhalten der Frisch-/Kaltluftströmungswege für ungehinderten Kaltlufttransport Vermeidung von Hindernissen wie riegelartige bauliche Anlagen ...  Durch Gehölzpflanzungen werden Schadstoffe aus der Luft gefiltert.	Keine erhebliche Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung; abgeschirmte Lage hinter dem Bahndamm  Baum- und Heckenpflanzungen in größerem Umfang (Pflanzgebote)

## 2 **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### 2.1 **BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS**

#### 2.1.1 **Mensch (Wohnen / Naherholung)**

##### 2.1.1.1 **Datengrundlage**

- Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2005: Landschaftsplan 2010

##### 2.1.1.2 **Bestand**

In diesem Kapitel werden die Aspekte Gesundheit / Wohlbefinden im Wohn- und Arbeitsumfeld des Menschen berücksichtigt. Außerdem wird die Funktion eines Raums für die Erholung des Menschen einbezogen.

**Wohnen** Das Untersuchungsgebiet liegt im Außenbereich unmittelbar südöstlich des Bahndamms der Linie Karlsruhe – Ittersbach und wird landwirtschaftlich genutzt. Bestehende Wohngebiete des Ortsteils Spielberg liegen abgeschirmt nördlich des Bahndamms. Das restlich umliegende Gebiet ist ebenfalls ausschließlich in landwirtschaftlicher Nutzung.

**Naherholung** Für die Naherholung stehen die landwirtschaftlich genutzten Flächen aktuell nicht zur Verfügung. Der Rad-/ Fußweg entlang der Kreisstraße ist eine wichtige Verbindung auch zu Zwecken der Erholung zu den östlich gelegenen Waldflächen und den benachbarten Ortsteilen

##### 2.1.1.3 **Vorbelastungen**

Lärm- / Luftverunreinigungen gehen von der Kreisstraße 3557 aus. Gutachten zur Lärmsituation liegen nicht vor.

##### 2.1.1.4 **Bewertung**

Das Vorhabensgebiet selbst hat keine Wohnfunktion; die nächstgelegenen Wohngebietsflächen befinden sich abgeschirmt nordwestlich des Bahndamms. Im Südwesten weist der Flächennutzungsplan die zukünftige Entwicklung von Wohngebieten aus.

Eine Bedeutung der Flächen für die Naherholung besteht nur im Zusammenhang mit deren Wertigkeit für das Landschaftsbild. Diese wird im Kap. 2.1.6 behandelt.

**Empfindlichkeit** ---

### 2.1.2 **Tiere, Pflanzen, Lebensräume**

#### 2.1.2.1 **Datengrundlage / Methode**

##### **Datengrundlage**

- LFU 2005: Bewertung der Biotoptypen zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung
- LFU BADEN-WÜRTTEMBERG 2010: Besonders geschützte Biotope nach §32NatSchG
- KAPPIS 2010: Kartierung der Biotoptypen

##### **Methodische Vorgehensweise**

Die Erfassung der – überwiegend vegetationskundlich definierten – Biotoptypen wurde anhand der Kartieranleitung der LFU (2001) durchgeführt. Die Biotoptypen werden gemäß der „Bewertung der zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (LFU 2005) eingestuft.

Tab. 1: Wertstufen des Basis- und Standard- bzw. Planungsmoduls Biotoptypenbewertung

Wertstufe Basismodul	Wertspanne Standard- und Planungsmodul	Definition
I (E)	1 - 4	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung
II (D)	5 - 8	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
III (C)	9 - 16	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
IV (B)	17 - 32	hohe naturschutzfachliche Bedeutung
V (A)	33 - 64	sehr naturschutzfachliche Bedeutung

### 2.1.2.2 Bestand

Das Untersuchungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

#### Biotope

Tab. 2: Bestand und Bewertung der Biotoptypen des Untersuchungsgebiets (siehe auch Bestandskarte – Karte 1 im Anhang )

Nr.	Biotoptyp	Erläuterungen	Bewertung Standardmodul
43.11	Brombeer-/Kratzbeeergestrüpp	Kleinflächig in Straßennähe	<b>11 C</b>
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte artenarm	Straßenbegleitender Wiesenstreifen; grasreich – an Kräutern verarmt	<b>10 C</b>
33.62	Grünlandansaat (kleinflächig mit 2 Streuobstbäumen)	Ehemalige Ackerflächen	<b>4 E</b>

Außerhalb des Untersuchungsgebiets liegt der strukturreichen Vegetationskomplex der Bahnböschung aus Bäumen, Hecken, Sukzessionsflächen und grasreicher Ruderalvegetation.

#### Tiere

Für das Gebiet liegen keine faunistischen Erhebungen vor. Die eingesäten Grünlandflächen des Untersuchungsgebiets haben mit Ausnahme der wenigen Obstbäume nur eine geringe Bedeutung für die Tierwelt im Gegensatz zur angrenzenden Bahnböschung, die aufgrund ihres Strukturreichtums für viele Tierarten, insbesondere Vögel und Insekten, einen wichtigen Lebensraum darstellt. In Streuobstbeständen, wie sie in benachbarten Flächen vorkommen, können lt. Landschaftsplan seltene und geschützte Arten wie Wendehals, Gartenrotschwanz und Baumpieper vorkommen.

Gem. Landschaftsplan liegt das Gebiet in einem Landschaftsbereich mit hoher Naturschutzfunktion (hohe Wertigkeit oder Entwicklungsfähigkeit für den Naturschutz)

#### Pflanzen

Da die Erfassung der Biotoptypen auf vegetationskundlichen Kriterien basiert, spiegelt Tab. 2 den Vegetationsbestand des Untersuchungsgebiets wider.

### 2.1.2.3

#### Vorbelastungen

- Auswirkungen intensiver Landbewirtschaftung
- Lärmeinwirkungen von der Kreisstrasse

### 2.1.2.4

#### Bewertung

Die Bewertung erfolgt anhand der Biotoptypen - siehe oben Tab. 2 „Bestand und Bewertung der Biotoptypen“.

#### Rechtlicher Status

Im Untersuchungsraum liegen keine geschützten Biotope gemäß § 32 NatSchG. Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogel-

schutzgebiete sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Es gibt außerdem keine Hinweise auf das stetige Vorkommen streng geschützter Arten nach §14 (2), 11 NatSchG, während besonders geschützte Arten gem. Vogelschutzrichtlinie Art. 1 in Form verbreiteter Vogelarten der Siedlungsgebiete (Kulturfolger) vorhanden sind (siehe auch Kap. 6)

**Empfindlichkeit** Es besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber baulichen Eingriffen und dem damit verbundenen Lebensraumverlust in die intensiv genutzten Grünlandansaat- und artenarmen Grünlandflächen entlang der Kreisstrasse.

## 2.1.3 **Boden**

### 2.1.3.1 **Datengrundlage / Methode**

#### **Datengrundlage**

- Bodenschätzung im Maßstab 1:1500
- UM (UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG), 1995: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit; Heft 31, Luft, Boden, Abfall
- MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERKEHR 2006: Das Schutzgut Boden in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Arbeitshilfe)
- DR.-ING. ORTH GMBH 2009: Einkaufsmarkt Karlsbad-Spielberg, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung

#### **Methodische Grundlage**

Auf Grundlage der Bodenschätzung wird - entsprechend der Methodik von Heft 31 die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Bodens beurteilt. Die Bewertungsstufen werden entsprechend der Arbeitshilfe (MUV 2006) modifiziert.

### 2.1.3.2 **Bestand**

#### **Geologie**

Der geologische Untergrund wird vom oberen Buntsandstein gebildet, der im Gebiet in wechselnder Stärke von Lößlehm überdeckt ist. Baugrunduntersuchungen ergaben folgende Schichtabfolge:

- ca. 0,2 bis 0,3 m Mutterbodenschicht
- ca. 0,5 bis 2,0 m feinsandige, wechselnd tonige Schluffe; mit zunehmender Tiefe kiesige Beimengungen aus Sandsteinbruchstücken
- ab 2,3 m (z.T. tiefer) wellig verlaufender Verwitterungshorizont des Sandsteins

#### **Boden**

Detaillierte Angaben zu den Bodentypen liegen nicht vor. Die Bodenbildung auf der vorherrschenden Lößlehmüberdeckung ergibt lt. Landschaftsplan Parabraunerden, je nach Standort auch Pseudogley-Parabraunerden.

Im Untersuchungsgebiet liegt lt. Baugrunduntersuchung eine ehemalige Straßenverbindung, darauf weisen Ziegel- und Schwarzdeckenreste sowie ca. 50 cm mächtige Auffüllungen und Materialumlagerungen hin. In diesen Flächen bestehen abweichende Voraussetzungen für die Bodenentwicklung

Im Landschaftsplan wird die Kationenaustauschkapazität der vorkommenden Böden bewertet. Sie ist ein Maß für die Filter- und Pufferleistung des Bodens gegenüber Schadstoffen. Schluffreiche Böden wie die vorkommenden Lößlehme haben eine hohe Pufferwirkung bei gleichzeitig eher geringer Filterwirkung.

**2.1.3.3 Vorbelastungen**

Altstandorte und Altablagerungen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Visuelle und labortechnische Prüfungen von Bodenproben auf umweltrelevante Beeinflussungen im Zuge der Baugrunduntersuchungen ergaben mit Ausnahme erhöhter Werte für den Parameter PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) infolge der Schwarzdeckenreste keine negativen Befunde. Überprüft wurden alle Parameter nach VwV Boden 2007 sowie der Aluminiumgehalt. Die festgestellten erhöhten Aluminiumgehalte sind geogen bedingt. Entsprechendes Material kann im belasteten Gebiet ohne Untersuchungen verwertet werden.

**2.1.3.4 Bewertung**

**Zustandsbewertung** Bodenfunktion

In Orientierung an § 1 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und an die o.g. Arbeitshilfe (MUV 2006) werden die folgenden Bodenfunktionen beurteilt:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (ehem. „Standort für Kulturpflanzen“)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter, Puffer für Schadstoffe

Die Bodenfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“ wird nicht behandelt, da keine Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit (Bewertungsklasse 4 und 5) im Gebiet erfasst wurden.

Für jede Bodeneinheit wird jede dieser 3 Funktionen einzeln ermittelt. Grundlage der Beurteilung der Böden ist die Bodenschätzung.

Tab. 3 Bodenbewertung

	<b>Bodeneinheit 1: Acker L4 Lö 67/64</b>	<b>Bodeneinheit 2: Grünland L II a2 60/60</b>
<b>Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzung entsprechend UM 1995</b>		
Filter und Puffer für Schadstoffe	<b>4 hoch - B</b>	<b>4 hoch - B</b>
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	<b>4 hoch - B</b>	<b>3 hoch - C</b>
Ausgleichskörper i. Wasserkreislauf *	<b>3 mittel - C</b>	<b>4 hoch - B</b>

Die Bodenbewertung ergibt flächendeckend Böden mit einer überwiegend hohen Leistungsfähigkeit und damit Böden mit einer entsprechend hohen Bedeutung für den Bodenschutz. Es werden überwiegend Böden der Bodeneinheit 1 in Anspruch genommen. Diese wird daher auch Ausgleichsermittlung zugrunde gelegt.

**Empfindlichkeit** Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Eingriffen korreliert mit ihrer Leistungsfähigkeit entsprechend der Bodenbewertung und ist somit auch als hoch einzustufen.

**2.1.4 Grundwasser**

**2.1.4.1 Datengrundlage**

- LFU 2005: Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen u. Ermittlung v. Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung
- DR.-ING. ORTH GMBH 2009: Einkaufsmarkt Karlsbad-Spielberg, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung

**2.1.4.2 Bestand**

**Grundwasservorkommen /-fließrichtung**

Die Höhenlagen des Buntsandsteingebirges sind Grundwassereinzugsgebiete. Das hier versickernde Oberflächenwasser tritt entweder in Quellen zu Tage und wird oberirdisch den Fließgewässern zugeführt oder es fließt unterirdisch in die tiefergelegenen Talfüllungen ab. Umfangreiche Grundwasservorkommen sind somit in den Hochlagen nicht vorhanden. Jahreszeitlich kann es jedoch zur Ausbildung von Schichtwasserhorizonten kommen.

**Grund- bzw. Schichtwasser-Flurabstand**

Bei den durchgeführten Baggerschürfen wurde bis in max. 3,00 m Tiefe kein Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen.

**Grundwassernutzung** Eine Nutzung von Grundwasser findet im Gebiet nicht statt.

**2.1.4.3 Vorbelastungen**

Inwiefern die vorhandenen Auffüllungen zu einer lokalen Schadstoffbelastung von Grund- bzw. Schichtwasservorkommen führen können ist nicht bekannt.

**2.1.4.4 Bewertung**

**Zustandsbewertung** Grundwasserdargebot

Das Grundwasserdargebot stellt die maximal nachhaltig nutzbare Grundwassermenge dar.

In Anlehnung an den Bewertungsrahmen (LfU 2005) für das Teilschutzgut Grundwasser wird das Untersuchungsgebiet in die **Wertklasse D (gering)** eingestuft: Grundwassergeringleiter (Löß / Lößlehm) als Überlagerung eines Grundwassergeringleiters I (Oberer Buntsandstein).

**Rechtlicher Status** Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes „Thermalbrunnen 1“ der Gemeinde Waldbronn.

**Empfindlichkeit** Eine Empfindlichkeit des Grundwassers besteht gegenüber den folgenden Parametern:

- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung
- Schadstoffeintrag durch Unfall und in der Bauphase

Die Empfindlichkeit gegenüber Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung entspricht der Bedeutung des Grundwasservorkommens (D – gering) und ist somit als gering einzustufen. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag korreliert mit folgenden Parametern (Tab. 4):

Bewertungsparameter	Gesamtfläche
Bedeutung des Grundwasservorkommens	Stufe D gering
Grundwasserflurabstand	Im Gebiet nicht angetroffen
Filter- und Pufferfunktion der Boden-Deckschichten (siehe Kap. Boden)	Hochbindige Deckschichten im Gebiet mit unterschiedlichen Mächtigkeiten von ca. 1 bis ca. 2,20 m. Im Bereich von Auffüllung z.T. nur geringmächtig!
Durchlässigkeit der Deckschichten	

Die Kombination von geringer Bedeutung des Grundwasserleiters und verhältnismäßig hoher Schutzfunktion der Böden im Planungsgebiet ergibt eine insgesamt geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

## 2.1.5 Klima und Luft

### 2.1.5.1 Datengrundlage

- Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2005: Landschaftsplan 2010
- REKLISO 2006: Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein; Regionalverband Südlicher Oberrhein
- LFU 2005: Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen u. Ermittlung v. Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung

### 2.1.5.2 Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt schon in den kühleren Höhenlagen der nördlichen Schwarzwald-Randplatten. Die klimatischen Vorzüge des wärmebegünstigten Rheingrabens sind daher nicht mehr in vollem Umfang vorhanden, gleichzeitig kommt es aber auch nicht mehr zu den ausgeprägten klimatischen Belastungsphasen, wie z.B. den herbstlichen und winterlichen Nebelbildungen bei Inversionswetterlagen und dem Wärmestress während austauscharmer Hochdruckwetterlagen im Sommer. Bioklimatisch liegt die Gemeinde Karlsbad mit ihrem Ortsteil Spielberg im Bereich der Schonstufe, gekennzeichnet durch bioklimatische Reizfaktoren in abgeschwächter Form.

**Temperatur** Kennzeichnend sind die noch verhältnismäßig hohen mittleren Jahrestemperaturen (8 - 9°) im Vergleich zur Rheinebene (9-10°). Dabei ist die höhenbedingte Temperaturabnahme in den Sommermonaten am größten.

**Niederschläge** Die jährliche Niederschlagsmenge (900 bis 1000 mm) liegt aufgrund der Zunahme der Niederschlagshöhen zum Schwarzwald hin schon deutlich höher als in der Rheinebene (700 bis 800 mm).

**Windverhältnisse** Es dominieren deutlich Winde aus südwestlichen Richtungen (SSW- bis SW-Winde) vor Winden aus der entgegengesetzten Richtung (NNE- bis NE Winde)

### 2.1.5.3 Vorbelastungen

Kleinräumig: Luftverunreinigungen ausgehend von der Kreisstraße K 3557.

### 2.1.5.4 Bewertung

**Zustandsbewertung** Die Freiflächen im Untersuchungsgebiet besitzen grundsätzlich eine bioklimatische Ausgleichsfunktion. Die vorhandenen Grünlandflächen produzieren Kalt-/Frischlufte und tragen somit zur bioklimatischen Entlastung bei.

Aufgrund der vom Siedlungsgebiet abgeschirmten Lage in einer Geländesenke unterhalb des Bahndamms und außerhalb einer Windströmung wird die bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion des Gebiets in **Stufe D (gering)** eingeordnet.

**Rechtlicher Status** ---

**Empfindlichkeit** Es besteht grundsätzlich eine Empfindlichkeit gegenüber erhöhter Flächenversiegelung, die infolge des Aufheizungseffekts und der damit verbundenen Wärmeerzeugung zur zusätzlichen Belastung führt. Das Maß des Funktionsverlustes korreliert dabei mit dem Flächenumfang der Versiegelung.

## 2.1.6 Landschaftsbild / Ortsbild

### 2.1.6.1 Datengrundlage / Methode

#### Datengrundlage

- Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2005: Landschaftsplan 2010
- LFU 2005: Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen u. Ermittlung v. Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung

**Methode** Auf Grundlage der Geländebegehung und Biotoptypenkartierung erfolgt unter Verwendung der Kriterien Eigenart (Vorkommen und Ausprägung kulturhistorisch- / naturraumtypischer Landschaftsbilder), Vielfalt und Störfaktoren eine kurze verbalargumentative Beschreibung.

Hierzu werden soweit sinnvoll bewertbare Landschaftsbildeinheiten (Teilräume) gebildet, die sich in erster Linie durch eine Homogenität der Nutzung und Topographie auszeichnen.

**2.1.6.2 Bestand**

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rande einer landschaftlich kleinräumigen Flur zwischen Bahndamm im Westen und Waldfläche im Osten. In dieser landwirtschaftlich eher kleinteilig genutzten Acker- und Wiesenflur sind noch großflächig Streuobstbestände vorhanden.

Eine Untergliederung der Fläche ist aufgrund der geringen Größe nicht möglich.

**2.1.6.3 Bewertung**

**Zustandsbewertung** Im Landschaftsplan wird die Eignung der Landschaft um Spielberg für Naturerlebnis und Erholung als sehr hoch bis hoch eingestuft (Landschaftsbereich mit hoher Gestaltvielfalt, Eigenart und Naturnähe).

Die Bewertung des engeren Untersuchungsgebiets anhand der o.g. Kriterien kommt zu einem abweichenden Ergebnis. Fehlende Strukturvielfalt sowie die eingeeengte Randlage zwischen Bahnlinie im Norden und Kreisstrasse im Süden mit Belastungswirkungen wie Lärm und Schadstoffeintrag führen insgesamt zu einer geringeren Bedeutung des Landschaftsbilds bzw. des Erholungspotentials.

Tab. 5: Landschaftsbild / Erholung

Landschaftsbildeinheiten	Landschaftselemente Störfaktoren	Vielfalt	Eigenart	Bewertung
Grünlandfläche mit wenigen Obstbäumen	- im Süden angrenzende Kreisstrasse - Im Norden Bahndamm (struktureich)	geringe Struktur und Nutzungsvielfalt	Wenige Elemente mit landschaftstypische Ausprägung	<b>C-D mittelgering</b>

**Rechtlicher Status** ---

**Empfindlichkeit** Eine Empfindlichkeit des Untersuchungsgebiets besteht gegenüber dem Verlust naturbetonter/landschaftstypischer Elemente durch bauliche Anlagen. Die Empfindlichkeit korreliert dabei insbesondere mit der vertikalen Erstreckung (raumprägenden Wirkung) des jeweiligen Grünelements (Baumbeständen > Strauchbestände > Hochstaudenfluren und Wiesen). Im Planungsgebiet ist entsprechend der Obstbaumbestand am empfindlichsten einzustufen, insgesamt besteht angesichts der Wertigkeit eine geringe Empfindlichkeit

**2.1.7 Kultur- und Sachgüter**

Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Sinne von Boden- und Kulturdenkmälern sind für das Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

### 2.1.8 Wechselwirkungen

**zwischen Schutzgütern** Zwischen Boden und Grundwasser besteht im Untersuchungsgebiet eine Wechselbeziehung. Dem Boden in seiner Funktion als Sperrschicht und damit Schutzfaktor für das Grund-/Trinkwasser kommt somit eine besondere Bedeutung zu.

**Zwischen Teilräumen** Das Untersuchungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Heilquelle „Thermalbrunnen 1“ der Gemeinde Waldbronn, d.h. versickerndes Wasser wird der Wassergewinnungsanlage in Waldbronn zugeführt.

## 2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS

Beschreibung, Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich

### Umweltauswirkungen

Im Zusammenhang mit Bau, Anlage und Betrieb des geplanten Parkplatzes ist von folgenden Umweltauswirkungen auszugehen:

<b>Baubedingt:</b>	Abgrabungen Bodenverdichtung Flächeninanspruchnahme / Aufschüttungen Schall- / Schadstoffemissionen (Stäube)
<b>Anlagebedingt:</b>	Flächeninanspruchnahme / Versiegelung Störung durch Bauwerke / Zerschneidungseffekte
<b>Betriebsbedingt:</b>	Lichtemissionen Verkehrsbedingte Schall- und Luftschadstoffemissionen
<b>Unfallbedingt</b>	Freisetzung von Schadstoffen während der Bauphase
<b>Wirkungen von außen</b>	Lärm- und Luftschadstoffemissionen ausgehend von der Kreisstrasse

**Relevanzmatrix** Die in Tabelle 6 dargestellte Relevanzmatrix stellt die Zusammenhänge zwischen Wirkfaktoren des Vorhabens und Schutzgütern dar. Dabei werden die entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen im Sinne von erheblichen Beeinträchtigungen hervorgehoben. Die Entscheidungserheblichkeit berücksichtigt dabei den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, wonach die Zumutbarkeit und Erforderlichkeit für die Untersuchungen gegeben sein müssen.

### Methodische Vorgehensweise

Die Wirkungszusammenhänge zwischen den Umweltauswirkungen des Vorhabens und den Schutzgütern wurden im vorhergehenden Kapitel im Überblick dargestellt. Im Folgenden sollen die erheblichen Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter beschrieben, ermittelt und beurteilt werden. Folgende Vorgehensweise wird gewählt (abweichende Abfolge im Einzelfall möglich):

- Beschreibung der Auswirkung (soweit erforderlich)
- Vorkehrungen zur Verminderung und -meidung nachteiliger Auswirkungen
- Methodische Vorgehensweise bei der Ermittlung des Auswirkungsumfangs (soweit erforderlich)
- Ermitteln des Auswirkungsumfangs
- Einschätzen der Ausgleichbarkeit unter Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen
- Beurteilung der Auswirkung (Prognose), Fazit

Bei der Beurteilung der Ausgleichbarkeit von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen gelten 25 Jahre als angemessener Zeitraum bis zur Ziel-/ Funktionserfüllung. Beeinträchtigte Landschaftsfunktionen sollten durch gleichartige ausgeglichen werden. Der räumlich-funktionale Zusammenhang zum Eingriffsraum sollte gewahrt werden. Im Fall der Nicht-Ausgleichbarkeit werden Beeinträchtigungen auf sonstige Weise kompensiert (Ersatzmaßnahmen). Die Vorgehensweise entspricht der 4-stufigen Kompensationsregel der LfU 2005.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum einen verbal in den folgenden Kapiteln und in einer Übersichtstabelle, sowie zusätzlich quantitativ in einer tabellarischen Übersicht für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, Lebensräume“ (siehe Kap. 5) zur Ermitt-

lung des Umfangs der (planexternen) Kompensationsmaßnahmen. Die Vorgehensweise orientiert sich an den Grundsätzen für die Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (LFU 2005).

Tab. 6: Relevanzmatrix

Umweltauswirkungen	Mensch Wohnen/ Naherholung	Tiere, Pflanzen, Le- bensräume	Boden	Grundwasser	Klima, Luft	Landschaftsbild	Kultur, Sachgüter
<b>Baubedingt</b>							
Abgrabungen	-	☐	■	☐	☐	☐	-
Bodenverdichtung	-	☐	☐	☐	-	-	-
Flächeninanspruchnahme / Aufschüttungen	☐	☐	■	☐	-	-	-
Schall-, Luftschadstoffemissionen (einschl. Stäube)	☐	☐	☐	-	☐	-	-
<b>Anlagebedingt</b>							
Flächeninanspr./ Versiegelung / Bebauung	☐	■	■	☐	☐	■	-
Zerschneidungseffekte, Störung Bauwerke	☐	☐	-	-	☐	☐	-
<b>Betriebsbedingt</b>							
Luftschadstoffemissionen d. Gebäude	▲	▲	▲	▲	▲	-	-
(Straßen-) Lichtemissionen	-	■	-	-	-	☐	-
Verkehrsbedingte Schall- und Luftschadstoffemissionen	☐	☐	☐	-	☐	-	-
<b>Unfallbedingt</b>							
Freisetzung von Schadstoffen	☐	☐	☐	☐	☐	-	-
<b>Wirkungen von außen (extern)</b>							
Schall-/ Luftschadstoffmissionen K3557	☐	☐	☐	☐	☐	-	-

## Legende:

- relevante, voraussichtlich entscheidungserhebliche, nachteilige Auswirkung
- ☐ nachteilige Auswirkung evtl. gegeben, jedoch nicht entscheidungserheblich, (z.B. aufgrund der Vorbelastung (v) oder unterhalb gültiger Grenzwerte)
- + günstige Auswirkung
- keine Auswirkung
- ▲ Prüfung im Rahmen des Zulassungsverfahrens des konkreten, einzelnen Bauvorhabens (u.a.: Immissionsschutzgesetz, Wassergesetz), keine Prüfung im Bauleitverfahren

## 2.2.1 Wohnen / Naherholung (Mensch)

Infolge der abschirmenden Wirkung des Bahndamms sind die benachbarten Wohngebiete des Ortsteils Spielberg von den Auswirkungen der geplanten Maßnahmen (insbesondere Lärmimmissionen) nicht unmittelbar betroffen. Ebenso wenig betroffen sind relevante Flächen und Einrichtungen für die Naherholung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch (Wohnfunktion / Naherholung) sind angesichts der dargestellten Eingriffsintensität der Umweltwirkungen nicht zu erwarten (siehe Relevanzmatrix) und werden daher im Umweltbericht nicht weiter untersucht.

## 2.2.2 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

### 2.2.2.1 Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme auf Lebensräume von Tieren und Pflanzen

#### Beschreibung der Auswirkung / Auswirkungsumfang

Lebensraumverluste ergeben sich durch:

- Flächige Bodenbewegungen in der Bauphase (Abtrag Oberboden / Zwischenlagerung / Auffüllung des Geländes)
- Anlagebedingt durch Versiegelung bzw. Überbauung

Aufgrund der flächigen Bebauung und der erforderlichen Erdbewegungen in der Bauphase ist von einem weitestgehenden Verlust der betroffenen Lebensstätten von Tieren und Pflanzen auszugehen. Bisher landwirtschaftlich genutztes Grünland wird durch die Errichtung der Gebäude, Parkplätze und Zufahrtswege versiegelt. Die vorhandenen Obstbäume können nicht erhalten werden. Hiermit ändern sich auch die Lebensbedingungen der vorkommenden Fauna.

#### Vorkehrungen zur Verminderung und Vermeidung

Nicht möglich

#### Einschätzen der Ausgleichbarkeit / Kompensation

Anzustreben ist gemäß der 4-stufigen Kompensationsregel die funktionale Kompensation, d.h. Wiederherstellung artgleicher Biotope im räumlichen Zusammenhang. Ein unmittelbarer Ausgleich für die Grünlandflächen und Obstbäume ist nicht möglich.

Es sind daher folgende Kompensationsmaßnahmen im Gebiet vorgesehen:

- Anpflanzung standortgerechter Bäume im Randbereich
- Anpflanzung naturnaher Gebüsche und Hecken auf den Ausgleichsflächen und innerhalb der Grünflächen, Entwicklung von Wiesenflächen

#### Beurteilung der Auswirkung / Fazit

Die Beeinträchtigungen betreffen überwiegend einen Biototyp sehr geringer Wertigkeit (Grünlandansaat). Diese Flächen werden durch Bäume, Gebüsch- und Wiesenflächen mittlerer Standorte ersetzt, deren Wertigkeit mittelfristig höher anzusetzen ist.

Die quantitative Bilanzierung ergibt eine vollständige Kompensation (siehe quantitative Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Kap. 7.2)

### 2.2.2.2 Auswirkungen von Lichtemissionen auf Tiere

#### Beschreibung der Auswirkung

Konventionelle Außenbeleuchtungen, wie sie im Straßenraum installiert werden, locken nachts Insekten, insbesondere Nachtfalter aus der angrenzenden Landschaft an und führen zu erheblichen Individuenverlusten.

#### Vorkehrungen zur Verminderung und Vermeidung

V Durch Außenlampen mit einem hohen Gelblichtanteil im Lichtspektrum können die Individuenverluste stark vermindert werden. Natriumdampf-Hochdrucklampen und –Niederdrucklampen sind dazu geeignet.

#### Beurteilung der Auswirkung / Fazit

Durch den Einsatz der genannten Leuchtmittel können starke Individuenverluste von Insekten weitgehend vermieden werden.

### 2.2.3 Boden

#### 2.2.3.1 Auswirkungen dauerhafter Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung

#### Beschreibung der Auswirkung

Entsprechend der vorliegenden Planung ist von einer kompletten Neuversiegelung infolge der Errichtung des Marktgebäudes, der Stellplatzflächen und Zufahrten einschließlich Herstellung der Anbindung an die K 3557 auszugehen. Auf dieser Fläche ergibt sich ein Verlust aller Bodenfunktionen. Auf den verbleibenden, nicht versiegelten Grünflächen erfolgt nur eine vorübergehende Beeinträchtigung der Bodenfunktionen während der Bauphase. Eine flächenhafte Versickerung des Oberflächenwassers über durchsickerbare Beläge ist aufgrund der schlecht durchlässigen Untergrundverhältnisse nicht vorgesehen.

#### Vorkehrungen zur Verminderung und Vermeidung

V Auf den bebaubaren Grundstücksflächen ist folgende Vorgehensweise vorzusehen: Abschieben des Oberbodens, zwischenlagern, Wiederauftrag auf den nicht bebauten Teil des Grundstücks (Grünflächen) soweit möglich. Durch die erforderliche Auffüllung kann ein Teil des Oberbodens im Gebiet verbleiben.

#### Ermitteln des Auswirkungsumfangs

Tab. 7: Flächeninanspruchnahme Versiegelung

Flächentyp	Ca. Umfang in qm
Gebäude, Pflaster- und Asphaltfläche für Stellplätze und Zufahrten (GRZ 0,8 bei einer Gesamtfläche von 4.393 qm)	3.514 qm
<b>Vorhabensbedingte Vollversiegelung</b>	<b>3.514 qm</b>

#### Einschätzen der Ausgleichbarkeit / Kompensation

Ein adäquater Ausgleich für die Versiegelung von Böden kann nur durch Entsiegelungsmaßnahmen erreicht werden. Entsiegelungsmaßnahmen sind im Gebiet möglich. Ebenfalls nicht möglich / vorgesehen sind weitere Maßnahmen zum Bodenausgleich (Rekultivierung, Dachbegrünung u.a.).

Der quantitativ nicht abgedeckte Ausgleichsbedarf kann daher nur durch Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Auf den aufgeschütteten Flächen können die Bodenfunktionen in wenigen Jahren (< 5 Jahren) wiederhergestellt werden.

**Beurteilung der Auswirkung / Fazit**

Auf den nicht versiegelten Böden des Untersuchungsgebiets (Ausgleichsflächen / Grünflächen) ergeben sich keine nachhaltigen und damit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Es wird keine der Bodenfunktionen nachhaltig gemindert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen entsteht durch die Vollversiegelung der hochwertigen Bodenstandorte.

Diese Kompensationsdefizite für den Boden werden schutzgutübergreifend kompensiert.

**2.2.4 Grundwasser**

Im Untersuchungsgebiet sind keine nennenswerten Grundwasservorkommen vorhanden. Die vom Eingriff betroffene Fläche liegt jedoch innerhalb eines Grundwassereinzugsgebiets, d.h. versickerndes Oberflächenwasser wird benachbarten Grundwasservorkommen zugeleitet. Eine potentielle Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgt daher in erster Linie durch Eingriffe in das Schutzgut Boden. Hier reicht die Behandlung des Schutzguts Boden als Indikator für das Schutzgut Grundwasser im Umweltbericht aus.

**2.2.5 Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

**2.2.6 Klima und Luft**

Infolge der festgestellten geringen Bedeutung des Untersuchungsgebiets (Stufe D gering) für den bioklimatischen Ausgleich aufgrund der Größe und Lage ist keine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten. Das Schutzgut Klima / Luft wird daher im Umweltbericht nicht weiter untersucht.

**2.2.7 Landschaftsbild / Ortsbild****2.2.7.1 Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild****Beschreibung der Auswirkungen**

Durch die Errichtung des Marktgebäudes und die Anlage der Parkplatzflächen kommt es zu einer Umformung des Landschaftsbilds. Die Bebauung des Grünlands und der Verlust der Obstbäume führt zur Beeinträchtigung des charakteristischen Landschaftsbilds im Umfeld von Spielberg.

**Vorkehrungen zur Verminderung und Vermeidung**

- V Auswahl eines Geländes mit geringer Empfindlichkeit des Landschaftsbilds (strukturarm, Lage zwischen Kreisstrasse und Bahndamm)

**Einschätzen der Ausgleichbarkeit**

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im Ortsrandbereich kann insbesondere durch das Anpflanzen von Bäumen vermindert werden. Sie übernehmen mit zunehmender Größe auch eine landschaftsbildprägende Funktion.

Durch Baum- und Heckenpflanzungen im Randbereich des Grundstücks kann mittelfristig eine verstärkte landschaftliche Einbindung des neuen Marktgebäudes und des Parkplatzes erfolgen, gleichzeitig wird dadurch ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

#### **Beurteilung der Auswirkung**

Die Umformungen des Landschaftsbilds in einem Bereich mittlerer bis geringer Wertigkeit (Stufe C-D) führen bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Grüneinbindung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung.

#### **2.2.8 Wechselwirkungen**

In Kapitel 2.1.8 wurde die bestehende Wechselbeziehung zwischen Boden und Grundwasser dargestellt. Welche Auswirkungen sich durch die geplanten Maßnahmen auf diese in Wechselbeziehung stehender Schutzgüter ergeben können, wurde in den Kap. 2.2.3 „Boden“ und 2.2.4 „Grundwasser“ dargestellt.

Räumliche Wechselwirkungen ergeben sich zwischen dem Vorhabensgebiet und dem lokalen Umfeld beim Schutzgütern Landschaftsbild. Diese wurden dargestellt im Kapitel 2.2.7.1 „Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild“.

#### **2.2.9 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Status Quo Prognose)**

Um eine Einschätzung der Entwicklung ohne das Vorhaben vornehmen zu können, muss der heutige Zustand der Schutzgüter in die Zukunft fortgeschrieben werden. Dies ist nur für einen beschränkten Zeitraum möglich und sinnvoll. Die vorliegende Prognose orientiert sich an einem Zeitfenster von 15 bis 20 Jahren.

Eine generalisierende Betrachtung der Entwicklungstendenzen für die einzelnen Schutzgüter ohne Realisierung des Vorhabens ergibt für den Prognosezeitraum keine erheblichen Veränderungen, wenn die bisherige Bewirtschaftung der Flächen aufrechterhalten wird.

Negative Veränderungen könnten sich durch Aufgabe der Bewirtschaftung der Obstbäume ergeben. Infolge fehlender wirtschaftlicher Verwertung des Streuobstes und arbeitsintensiver Pflege ist häufig ein Rückgang der Streuobstbestände zu beobachten. Dieser erfolgt langfristig durch einen sukzessiven Zerfall der Bäume infolge der fehlenden Pflege oder übergangslos durch Rodung.

### **2.3 BESCHREIBUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN / AUSWAHLGRÜNDE**

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Grundversorgung in Spielberg ist nur entsprechend der vom Marktbetreiber definierten Mindestanforderungen an Verkaufsflächen, Stellplatzangebot und standardisierten Betriebsabläufen möglich. In der Innerortslage stehen keine derartigen Flächen zur Verfügung, so dass nur eine Entwicklung im Außenbereich möglich ist.

Argumente, die für die Wahl des derzeitigen Standorts sprechen, sind:

- die fußläufige Entfernung zum Ortskern (600 m Luftlinie) und zur Haltestelle der Bahnlinie
- die verkehrliche Anbindung von Parkplatz und Anlieferung unmittelbar an die Kreisstrasse K 3557
- die Lage östlich des Bahndamms und damit lärmabgeschirmt gegenüber den Wohngebietsflächen westlich der Bahn
- eher geringe Empfindlichkeit des Geländes (alle Schutzgüter mit Ausnahme des Bodens)

Alternativstandorte wurden geprüft, genügten jedoch den definierten Anforderungen nicht.

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUM UMWELTBERICHT**

#### **3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Technische Verfahren im eigentlichen Sinne wurden für den vorliegenden Untersuchungsbericht nicht verwendet. Die eingesetzten Bewertungsverfahren werden in den einzelnen Kapiteln bzw. in den verwendeten Gutachten beschrieben.

#### **3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Bearbeitung, Kenntnisdefizite**

Entsprechende Hinweise erfolgen bereits in den jeweiligen Kapiteln. Kenntnisdefizite im Untersuchungsgebiet bestehen hinsichtlich des faunistischen Bestands im Untersuchungsgebiet.

## 4 GRÜNORDERISCHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### 4.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Anpflanzung von Bäumen** Zur Durchgrünung und Einbindung der Parkplatzflächen und des Gebäudes (Bioklima, Feinstaubbelastung, Landschaftsbild) und als Ausgleich für die Baumverluste durch die Überbauung sind am Gebietsrand innerhalb der Grün- und Ausgleichsflächen mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Vorgesehen ist die Pflanzung von Hochstamm-bäumen (siehe „Pflanzenauswahl Empfehlungsliste“ im Anhang).

Kosten:

Baumpflanzungen: 18 Stück STU 18 cm	400,00 €	netto 7.200 €
-------------------------------------	----------	---------------

**Pflanzung von Gebüsch mittlerer Standorte; Entwicklung von Wiesen** Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich sollen westlich des Parkplatzes und nördlich des Marktgebäudes auf Teilflächen Gebüsch aus standort-heimischen Gehölzen angepflanzt werden (siehe „Pflanzenauswahl Empfehlungsliste“ im Anhang 8.1). Die restliche Fläche sollen als Wiesenfläche bewirtschaftet werden. Östlich des Marktgebäudes ist eine Sichtschutzhecke anzulegen (Pflanzgebot).

Entwicklungsziel:

Biotoptyp Nr. 42.20	Gebüsch mittlerer Standorte
Biotoptyp Nr. 33.41	Fettwiesen (Wirtschaftsgrünland)

Kosten:

Strauchpflanzungen 346 qm	15,00 €	netto 5.190 €
---------------------------	---------	---------------

**Gestaltung der Grünflächen** Die restlichen Grünflächen außerhalb der Ausgleichsflächen bzw. der Flächen mit Pflanzgebot im Gebiet sollen durch geeignete Strauchpflanzungen, bevorzugt standort-heimische, gestalterisch aufgewertet werden bzw. als extensiv genutztes Grünland angelegt und gepflegt werden.

### 4.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Ein vollständiger Ausgleich für das Schutzgut Boden kann innerhalb des Geltungsbe-reichs nicht hergestellt werden kann. Da auch auf Flächen außerhalb eine funktions-oder schutzgutbezogene Kompensation nicht möglich ist, werden schutzgutübergrei-fende Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Vorgesehen ist die Herstellung eines kleinen Gerinnes am Bocksbach unterhalb von Mutschelbach (Einlauf des RÜB) zur Umgehung des vorhandenen Absturzes im Ge-wässer. Betroffen sind die Flurstücke 287, 289 und 291/1. Im gleichen Zug sollen die in diesem Bereich vorhandenen Hybridpappeln beseitigt werden.

Die Dimensionierung der Ersatzmaßnahmen erfolgt anhand einer monetären Bewer-tung des Eingriffs in das Schutzgut Boden (siehe Kap. 7.2.2 Naturgut Boden).

## 5 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten

Vogelarten des Anhangs I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie treten im Untersuchungsgebiet regelmäßig nicht auf. Im näheren Umkreis befindet sich kein Europäisches Vogelschutzgebiet. Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes einschließlich der damit verbundenen Arten und Lebensräume können daher ausgeschlossen werden.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines FFH Schutzgebiets. Zu den nächstgelegenen FFH Gebieten („Albtal mit Seitentälern“ Nr. 7116341 - Entfernung ca. 500 m in nördlicher und ca. 750 m in südlicher Richtung) besteht kein unmittelbarer räumlich-funktionaler Bezug. Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des FFH-Gebiets einschließlich der damit verbundenen Arten und Lebensräume können aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorhandenen bzw. von der Bebauung betroffenen Biotoptypen (Grünlandansaat auf ehemaligen Ackerflächen, wenige Obstbäume) sowie der Distanz zwischen Eingriffsbereich und Schutzgebiet weitestgehend ausgeschlossen werden.

## 6 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten

Durch die Gesetzgebung sind die Verbote des besonderen Artenschutzrechts (§44 BNatSchG) bei Eingriffen zu beachten bzw. direkt abzu prüfen. Mit den Vorschriften des § 44 BNatSchG wurden die Europäischen Vorschriften der Art. 12 und 13 der FFH Richtlinie bzw. des Art. 5 Vogelschutzrichtlinie in bundesdeutsches Recht überführt.

### Arten im Planungsgebiet:

Hinweise auf das stetige Vorkommen von streng geschützten Tierarten im Gebiet, wie sie der Landschaftsplan z.B. als mögliche Bewohner der Streuobstwiesen aufzeigt, liegen nicht vor. Die vorkommenden charakteristischen Vogelarten sind besonders geschützte Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie. Faunistische Kartierungen wurden angesichts der Biotopausstattung nicht durchgeführt.

Es sind im Gebiet aufgrund der Lage am Ortsrand und der Störungsintensität durch die Bahntrasse und Kreisstrasse die weit verbreiteten Tierarten, die sogenannten Kulturfolger, zu erwarten. Diese Arten weisen eine hohe Störungstoleranz auf und haben nur geringe Ansprüche an ihren Lebensraum.

**Rechtlicher Status** Hinweise auf das stetige Vorkommen streng geschützter Arten im Gebiet sind nicht vorhanden. Die vorkommenden Vogelarten sind besonders geschützte Arten gem. Vogelschutzrichtlinie.

**Betroffenheit** Infolge der geplanten Bebauung und Versiegelung gehen Teile der Grünlandflächen sowie Obstbäume verloren und damit auch Brut- und Nahrungsräume der vorkommenden Tierarten. Diese Wirkungen sind für die weitverbreiteten Vogelarten nur temporär, da die gleichen Räume in angrenzenden Flächen vorhanden sind bzw. teilweise neu geschaffen werden. Die vorkommenden (Vogel-) Arten sind weit verbreitet und störungstolerant, ihre Vorkommen somit nicht durch die Auswirkungen des Vorhabens gefährdet. Da im Umfeld gleichwertige Lebensräume vorhanden sind, können die Tierarten auch in die benachbarten Räume ausweichen.

**Fazit:** Eine wesentliche, nachteilige Auswirkung auf die Bestandsgröße von streng oder besonders geschützten Tierarten ist nicht zu erwarten; die Beeinträchtigung ist somit nicht als erheblich einzustufen.

## 7 EINGRIFFS / AUSGLEICHSBILANZ

### 7.1 Methode

Die Methodik der vorliegenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LFU / PROF. KÜPFER 2005).

### 7.2 Quantitative Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Naturgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Tab. 8

Eingriffsbilanzierung Pflanzen und Tiere						
Bestand						
Stufe	Nr.	Biotoptyp	Bewertung Standardmodul	Fläche qm	Bilanzwert	Bedeutung (Ausc.-wert)
C	43.11	Brombeer-Kratzbeergestrüpp	11	52	572	mittlere
C	33.41	Fettwiese mittlere Standorte	13	605	7.865	
E	33.62	Grünlandansaat	5	5.582	27.910	sehr geringe
E	60.21	Asphaltfläche (Straße, Geh- / Radweg)	1	1.542	1.542	
				Stück		
	45.10 bis 45.30b	Einzelbäume (Obstbäume) auf geringwertigen Biotoptypen (37.10) heimische Baumarten oder hochstämmige Obstbäume, STU 94 6 Pkte x 94 STU = 564 Pkte	564	2	1.128	
<b>Gesamt</b>					<b>39.017</b>	
Planung						
Stufe	Nr.	Biotoptyp	Bewertung Planungsmodul	Fläche qm	Bilanzwert	Bedeutung (Ausc.-wert)
C	42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	15	478	7.170	mittlere
C	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	1.289	16.757	
D	44.13	Zierstrauchpflanzung / Hecken	6	836	5.016	geringe
E	60.21	Gebäude / Parkplatzfläche / Zufahrt	1	5.108	5.108	sehr geringe
				Stück		
	45.10 bis 45.30b	Einzelbäume, Baumgruppen auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41) heimische Baumarten oder hochstämmige Obstbäume, STU 18 5 Pkte x 98 STU = 490 Pkte	490	18	8.820	
<b>Gesamt</b>					<b>42.871</b>	
<b>Kompensationsüberschuss in Punkten</b>					<b>3.854</b>	

## 7.2.1 Naturgut Boden

Ein funktionsbezogener Ausgleich kann für den umfangreichen Eingriff in das Schutzgut Boden nicht hergestellt werden kann. Es muss daher eine schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahme zugeordnet werden.

Die Dimensionierung der Ersatzmaßnahme erfolgt anhand einer monetären Bewertung in Anlehnung an Empfehlungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg 2006 („Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“).

Prozedere:

1. Ermittlung des aggregierten Kompensationsdefizits für das Schutzgut Boden: Berücksichtigt werden dabei die Bodenfunktionen „Filter und Puffer“, „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ für die vollversiegelten Flächen (siehe Kap. 2.2.3.1). Rechnerisch ergibt sich insgesamt ein Kompensationsdefizit von 1,28 haWe (Hektarwerteinheiten).

	Boden „Filter und Puffer“		Boden „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“		Boden „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“	
	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher
A						
B	0,35		0,35			
C					0,35	
D						
E		0,35		0,35		0,35
Berechnung Kompensationsbedarf:						
$2 \times (0,35 \times 4 \text{ Wertstufen}) + 0,35 \times 3 \text{ Wertstufen} = 3,85 \text{ haWe}$ Durchschnittswert: $3,85 \text{ haWe} / 3 = 1,28 \text{ haWe}$						
<b>Gesamtkompensationsbedarf 1,28 haWe</b>						

Ermittlung des monetären Werts der Ersatzmaßnahme: Gemäß den Darstellungen in den Empfehlungen der LUBW (2005) kann unter Zugrundelegung der Rahmensätze der AAVO (Ausgleichsabgabenverordnung) ein monetärer Wert von 4.166 € je haWe Kompensationsdefizit angesetzt werden. Dies ergibt im vorliegenden Fall einen Gesamtwert von **netto 5.332 €** für die Ersatzmaßnahme (1,28 haWE x 4.166).

Dieser Betrag soll für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplans eingesetzt (siehe Kap. 4.3)

### 7.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz Naturgüter (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Tab. 9

Erhebliche Beeinträchtigung	Verminderung Vermeidung	Kompensationsmaßnahmen	Bilanz <sup>1)</sup> ■/□/□/---
<b>Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt</b>			
Durch Flächeninanspruchnahme Verluste von Biotopen überwiegend sehr geringer Wertigkeit (5 Wertpunkte):  Grünlandansaat auf ehemaligen Ackerflächen In geringem Umfang betroffen: - Brombeergestrüpp, Fettwiese am Straßenrand  Geringe Baumverluste (2 Obstbäume)	Nicht möglich	Im Geltungsbereich:  - Anpflanzung standortgerechter Bäume (18 Stück) im Randbereich  - Anpflanzung naturnaher Gebüsche und Hecken auf den Ausgleichsflächen und innerhalb der Grünflächen, Entwicklung von Wiesenflächen	--- Die Beeinträchtigungen können ausgeglichen werden. Siehe dazu auch die Tabelle 9 Nach den dort verwendeten Wertpunkten kommt es im Geltungsbereich durch die Maßnahmen zu einem Kompensationsüberschuss von 3854 Punkten.  Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen
Individuenverluste von nachtaktiven Insekten durch Lichtemissionen	V Installation von Natriumhochdruck- oder Niederdrucklampen	---	□ Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen
<b>Boden</b>			
Bodenneuversiegelung Bebauung  Vollversiegelung ca. 3.514 qm m <sup>2</sup>  Hochwertige Böden (überwiegend Bewertungsstufe B) Flächenhafte Auffüllung im Untergrund	V Oberboden abschieben, wiederauftragen in Grünflächen	Ersatzmaßnahme extern:  Herstellung eines Umgehungsgerinnes im Bereich eines Gewässerabsturzes am Bocksbach	□ / ■ Ein Ausgleich für den Verlust der Bodenfunktionen ist nicht möglich. Die erheblichen Beeinträchtigungen des hochwertigen Naturguts Boden müssen schutzgutübergreifend kompensiert werden (siehe Kap. 7.2.2)
<b>Grundwasser</b>			
Keine erhebliche Beeinträchtigung – Behandlung der anderen Schutzgüter, insbesondere des Schutzguts Boden, reicht als Indikator für das Schutzgut Grundwasser in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus			

Erhebliche Beeinträchtigung	Verminderung Vermeidung	Kompensationsmaßnahmen	Bilanz <sup>1)</sup> ■/□/□/---
<b>Klima / Luft</b>			
Keine erhebliche Beeinträchtigung - Behandlung der anderen Schutzgüter reicht Indikator für das Schutzgut Klima / Luft in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus.			
<b>Landschaftsbild</b>			
Die Bebauung führt durch den Verlust bisher un bebauten Geländes und insbesondere durch die Beseitigung vorh. Gehölzstrukturen am derzeitigen Ortsrand zunächst zu einer Beeinträchtigung des Übergangs von der Bebauung zur offenen Landschaft  Geringe bis mittlere Wertigkeit (Bewertungsstufe D-C)	V Ansiedlung des Marktes in einem strukturarmen Bereich unterhalb des Bahndamms	Im Geltungsbereich: - Eingrünung des gesamten Gebiets mit Bäumen (18 Stück) und Strauchpflanzungen und damit Einbindung der Bebauung in den Ortsrand - Grüngestaltung der Freiflächen im Gebiet	<input type="checkbox"/> Es verbleiben angesichts der geringen Wertigkeit und der umfangreichen Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbild

**Legende**

<sup>1)</sup> Erhalt / Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erfolgt:

- vollständig, es verbleiben keine Beeinträchtigungen
- weitgehend, es verbleiben nur unerhebliche Beeinträchtigungen
- teilweise, es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen,
- nicht
- + Verbesserung über den Ausgangszustand hinaus

## 8 ANHANG

### 8.1 Pflanzenauswahl – Empfehlungsliste

<b>Bäume (mittel- bis großkronig) *</b>	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
	Spitzahorn	Acer platanoides	
	Hainbuche	Carpinus betulus	
	Stieleiche	Quercus robur	
	Winterlinde	Tilia cordata (mittelkronige Sorten)	
	Ulme	Ulmus Hybriden (hohe Resistenz gegen Ulmensterben)	
		<u>Auf frischen bis mäßig trockenen Standorten (Eingrünung Parkplatz)</u>	
<b>Sträucher für Hecken und Ge- büsch (gebiets- heimische Ge- hölze) *</b>	Haselnuss	Corylus avellana	
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	giftig
	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
	Faulbaum	Frangula alnus	
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	stark giftig
	Traubenkirsche	Prunus padus	
	Schlehe	Prunus spinosa	
	Hundsrose	Rosa canina	
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	

\* Nach § 29a NatSchG darf in der freien Landschaft nur Pflanz- und Saatgut von Mutterpflanzen mit gleichem regionalen Herkunftsgebiet stammen (Herkunftsgebiet\_7: Süddeutsches Hügel- und Bergland)

Hinweise zur Giftigkeit (entnommen aus BRUNS Pflanzen Sortimentskatalog 2003/4) nach:  
 ROTH/DAUNDERS/KORMANN: Giftpflanzen-Pflanzengifte. Ecomed Verlagsgesellschaft, Landsberg, 1994  
 FROHNE/PFÄNDER: Giftpflanzen. Wissensch. Verlagsgesellschaft Stuttgart, 1987

## 8.2 **Bebauungsvorschriften**

Empfehlung von Festsetzungen zur Einarbeitung in den Bebauungsplan

### 8.2.1 **Textliche Festsetzungen**

**Vorschläge für Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO zur Übernahme in den Bebauungsplan**

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 4 G.v. 31.Juli 2009
  - Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. November 2009
  - Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 3 G.v. vom 22. Dezember 2008

**1 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 BauGB  
Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelungen des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

- 1.1 Private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Landschaftliche Einbindung, Verkehrsgrün

**2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsflächen)**

**2.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:**

Folgende Teilbereiche sind zu entwickeln:

Naturnahe Gebüschflächen mittlerer Standorte - <i>Flächenhaftes Pflanzgebot</i> -	Pflege in mehrjährigen Abständen
Fettwiese mittlerer Standorte (Wirtschaftsgrünland)	Pflege / Nutzung 2 x jährlich 1. Mahd zw. 10 und 25. Juni 2. Mahd zw. 15 und 31. August Abfuhr des Mähguts

In der ökologischen Ausgleichsfläche ist ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Bestimmungen sind die in der Pflanzliste des Umweltberichts / Gründungsplans aufgeführten Arten so anzupflanzen, dass die Funktionen „Landschaftliche Einbindung“ und „Lebensraum für Pflanzen und Tiere“ gewährleistet ist.

Die beschriebene Maßnahme ist zeitgleich mit der Bebauung des Gebiets vorzunehmen.

## 2.2 **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:**

Anlage eines kleinen Gerinnes am Bocksbach unterhalb von Mutschelbach (Einlauf des RÜB) zur Umgehung des vorhandenen Absturzes und damit Wiederherstellung der Durchgängigkeit im Gewässer. Betroffen sind die Flurstücke 287, 289 und 291/1

Die beschriebene Maßnahme ist zeitgleich mit der Bebauung des Gebiets vorzunehmen.

## 2.2 Auf den gesamten Ausgleichsflächen ist verboten:

- gärtnerische und ähnliche Nutzungen
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- der Umbruch von Dauergrünland
- Ablagern oder Zwischenlagern von Baumaterial, Boden, Grünschnitt und Abfällen
- bauliche und sonstige Anlagen (auch genehmigungsfreie Anlagen gem. Anhang zu § 50 LBO)

## 2.4 Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen gem. § 135 a-c BauGB

Die zum ökologischen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen (Beschreibung Nr. 2.1. 2.2) werden dem Eingriff durch die privaten Erschließungs- und Baumaßnahmen auf den Grundstücken zugeordnet.

## 2.5 Außenbeleuchtung:

Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit einem hohen Gelblichtanteil im Lichtspektrum zu verwenden. Natriumdampf-Hochdrucklampen und – Niederdrucklampen sind dazu geeignet.

## **3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern § 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB**

### 3.1 Anpflanzen von Bäumen

In den Grün- und Ausgleichsflächen sind mindestens 18 mittel- bis großkronige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die genauen Standorte werden in der Ausführungsplanung zur Erschließung festgelegt. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen. Nachbarrechtliche Bestimmungen sind zu berücksichtigen.

### 3.2 Flächenhaftes Pflanzgebot

In der gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe Sichtschutzhecke anzulegen. Unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Bestimmungen sind die in der Pflanzliste des Umweltberichts / Gründordnungsplans aufgeführten Arten so anzupflanzen, dass die landschaftliche Einbindung des Marktgebäudes gewährleistet ist.

## 8.2.2 Örtliche Festsetzungen

### Vorschläge für Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB zur Übernahme in den Bebauungsplan

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 4 G.v. 31.Juli 2009
  - Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. November 2009

#### 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO

- 1.1 Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metalloberflächen) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig. Das Aufstellen oder Anbringen von Fotovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig.

#### 2. Gestaltung von Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 2.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen sind, soweit nicht als Ausgleichs- Pflanzfläche festgesetzt, gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 2.2 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Teil der Baugenehmigung.

**BIOTYPEN GEM. KARTIERUNGSSCHLÜSSEL LUBW**

**33. Wiesen und Weiden**

- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm) - straßenbegleitend
- 33.62 Grünlandansaat

**43. Gestrüpp, Lianen- und Kletterpflanzenbestände**

- 43.11 Brombeer-/Kratzbeer-Gestrüpp
- 43.13

**60. Siedlungs- und Infrastrukturfächen**

- 60.21 Asphalt / Beton / Pflaster versiegelt (Strassen-/Wegeflächen)
- 60.22

- Bahnböschung (ausserhalb Geltungsbereich - keine Biototypenerfassung)

**Baumbestand (März 2010)**

- 2 Beschreibung und Bewertung siehe Baumkataster
- Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan

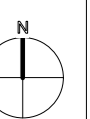
**Bahnböschung Ostseite:**  
 (ausserhalb Geltungsbereich)  
 Strukturreicher Vegetationskomplex aus

- Bäumen (Eiche, Kirsche, Walnuss)
- Hecken (Feldahorn, Schwarzdorn, Hartriegel u.a.)
- Sukzessionsflächen mit Baumaufwuchs (Ahorn, Kirsche, Walnuss)
- Brombeergestrüpp
- Grasreiche Ruderalvegetation

§ 32 Biotop Nr. 170162150058  
 Feldhecken an der Bahnlinie NE Spielberg



Projekt	UMWELTBERICHT / GRÜNORDNUNGSPLAN BP "EINKAUFMARKT KARLSBAD-SPIELBERG"
Auftraggeber	PROJEKT-INVEST
Bezeichnung	<b>KARTE 1 BESTAND</b>
Maßstab	M 1:500 (IM ORIGINAL)
Bearbeiter	MK
Datum	18.03.2010
geändert	
Blattgröße	A2
Plan Nr. / EDV	1.0 100318bestand_gop14



**LEGENDE**

**Bauliche Nutzung**

60.10 Gebäude Planung (versiegelt)

**Grünflächen / Nebenflächen**

60.23 Stellplatzflächen - Pflaster (versiegelt)

60.50 Private Grünfläche

**Verkehrsflächen**

60.21 Wegeflächen - Asphalt (versiegelt)

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Ausgleichsfläche

42.20 Gebüsch mittlerer Standorte

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

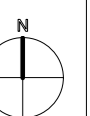
**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Baumpflanzungen (Straßenbäume)

Pflanzgebot

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan

§ 32 Biotop Nr. 170162150058  
Feldhecken an der Bahnlinie NE Spielberg



## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan EINKAUFSMARKT SPIELBERG in Karlsbad -Spielberg**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Im Ortsteil Spielberg soll an östlichen Ortseingang entlang der Kreisstraße 3557 ein kleinflächiges Mischgebiet zur Sicherung der Grundversorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs erschlossen werden.

Städtebauliches Ziel ist es, ein ausreichendes Flächenangebot für zeitgemäße Einkaufsangebote bereitzustellen, die eine wohnortnahe Grundversorgung des Ortsteils nachhaltig sicherstellen.

Entsprechend dem allgemein zu verzeichnenden Strukturwandel in der Lebensmittelversorgung werden die traditionell kleinteiligen örtlichen Einkaufsangebote durch Einkaufsmärkte mit Mindestanforderungen an Verkaufsflächen, Stellplatzangebot und standardisierten Betriebsabläufen verdrängt. Im Ortskern stehen kein Flächen zur Verfügung, die diesen Anforderungen genügen können.

Die Ausweisung des Bebauungsplans EINKAUFSMARKT SPIELBERG ermöglicht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in fußläufiger Entfernung zum Ortskern (ca. 400 m Luftlinie). Zur Vermeidung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch in anderen Gemeinden bleiben großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Mit der verkehrlichen Anbindung von Parkplatz und Warenanlieferung an die K 3557 sowie der Lärm abschirmenden Gebäudeanordnung östlich des Bahnkörpers der Abtalbahn werden keine störenden Auswirkungen auf die Wohnlagen im Ortsteil erwartet.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, das grünordnerische Entwicklungskonzept und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind im „Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan“ vom 14.09.2010 (Büro Mario Kappis, Landschaftsarchitekt) dargestellt.

Im Zusammenhang mit Bau, Anlage und Betrieb des geplanten Markts mit Parkplätzen ist von folgenden Umweltauswirkungen auszugehen

- baubedingt durch Abgrabungen, Bodenverdichtung, Flächeninanspruchnahme / Auffüllungen, Schall- /Schadstoffemissionen (Stäube)
- anlagebedingt durch Flächeninanspruchnahme / Versiegelung, Störung durch Bauwerke / Zerschneidungseffekte
- betriebsbedingt durch Lichtemissionen, verkehrsbedingte Schall- und Luftschadstoffemissionen
- unfallbedingt durch Freisetzung von Schadstoffen während der Bauphase

- Wirkungen von außen durch Lärm- und Luftschadstoffimmissionen ausgehend von der Kreisstraße

Als Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets dienen die im Umweltbericht detailliert beschriebenen Festsetzungen zur Anpflanzen von Bäumen, Pflanzen von Feldhecken, der naturnah gestaltete Gebüschflächen u.a.m.

Der Ausgleich für die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft kann nicht vollständig im Plangebiet realisiert werden.  
Zur Kompensation wird eine schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahme am Bocksbach unterhalb von Mutschelbach vorgesehen.

### 3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangene Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechen des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Kurzübersichten zu den einzelnen Beteiligungsverfahren entnommen werden.

Auf Anregung der Straßen- und Polizeibehörden wurde die Anbindung der Hauptzufahrt nach Südwesten verschoben und um eine Spurbreite reduziert; zusätzlich wurde eine östliche Einfahrt ausschließlich für den Anlieferverkehr vorgesehen und die Standorte der als Ausgleichmaßnahmen vorgesehenen Baumpflanzungen hinsichtlich der Sichtverhältnisse optimiert.

Der Anregung, die Eingrünung auf der Ostseite zu stärken, konnte aufgrund der beengten topografischen Bedingungen nicht umgesetzt werden.

### 4. Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Der im Vorfeld der Planungsaufstellung durch die Gemeindeverwaltung durchgeführte Suchlauf nach verfügbaren und geeigneten Standorten für einen wohnortnahen Lebensmittelmarkt in zeitgemäßer Größe hat keine Alternativen zum überplanten Bereich ergeben.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden Varianten mit unterschiedlichen Gebäudestellungen untersucht. Aufgrund der spitzwinklig zulaufenden Grundstücksverhältnisse, der standardisierten Gebäudeform des Marktbetreibers und der erforderlichen Bewegungsflächen der Anlieferfahrzeuge konnte keine Lösung gefunden werden, die einen wünschenswerten größeren Grenzabstand nach Osten ermöglicht hätten.