



**Gemeinde
Walzbachtal
Ortsteil Wössingen**

**Bebauungsplan
"Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker"**

**Endfassung
07.11.2022**

**Begründung
mit Umweltbericht**



BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07WAZ18066

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 Lage und Größe des Plangebietes	6
3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	6
4 Bestand	6
5 Städtebauliches Konzept	8
6 Übergeordnete Planungen	8
6.1 Regionalplan	8
6.2 Flächennutzungsplan	10
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	11
7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	11
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	12
7.3 Landschaftsschutzgebiete	12
7.4 Gesetzlich geschützte Biotope	12
7.5 Denkmalschutz	12
7.6 Gewässerschutz	12
7.6.1 Offene Gewässer	12
7.6.2 Wasserschutzgebiete	12
7.7 Hochwasserschutz	12
7.8 Wald	13
7.9 Altlasten	13
8 Gutachten und Untersuchungen	13
8.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	13
8.2 Verkehrsuntersuchung	14
8.3 Schalltechnische Untersuchung	14
8.4 Auswirkungsanalyse	15
Umweltbericht	17
9 Allgemeine Umweltschutzziele	17

10	Untersuchungsgebiet und -umfang	18
11	Räumliche Vorgaben	19
11.1	Naturräumliche Gegebenheiten	19
11.2	Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung	19
12	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	19
12.1	Schutzgut Mensch	19
12.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
12.3	Schutzgut Boden	21
12.4	Schutzgut Wasser	23
12.5	Schutzgut Klima und Luft	23
12.6	Schutzgut Landschaft	24
12.7	Schutzgut Fläche	25
12.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
12.9	Sonstige Auswirkungen	26
12.10	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)	26
12.11	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
13	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	26
13.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
13.2	Schutzgut Boden	28
13.3	Schutzgut Wasser	29
13.4	Schutzgut Klima und Luft	30
13.5	Schutzgut Landschaft	30
13.6	Zusammenstellung des Kompensationsumfanges	30
14	Maßnahmenkonzeption	30
14.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	30
14.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	31
15	Zusätzliche Angaben	32
15.1	Lücken und Defizite der Umweltprüfung	32
15.2	Maßnahmen zur Überwachung	32
16	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
17	Quellenangaben	33
	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften	34
18	Planungsrechtliche Festsetzungen	34
18.1	Art der baulichen Nutzung	34
18.2	Maß der baulichen Nutzung	34
18.3	Bauweise	35

18.4	Überbaubare Grundstücksfläche	35
18.5	Zufahrten.....	35
18.6	Versorgungsleitungen	35
18.7	Grünflächen.....	36
18.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	36
18.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
18.10	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	37
18.11	Pflanzgebote.....	37
18.12	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	38
19	Örtliche Bauvorschriften	38
19.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	38
19.2	Werbeanlagen	38
19.3	Einfriedungen	38
19.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	38
19.5	Müllbehälter.....	39
19.6	Umgang mit Niederschlagswasser	39
20	Städtebauliche Kenngrößen.....	39

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung
- Anlagen
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Arguplan, Karlsruhe, April 2020
 - Konzept der Externen Ausgleichsmaßnahmen, Arguplan, Karlsruhe, April 2022
 - Verkehrsuntersuchung, Ingenieurbüro Koehler & Leutwein, April 2022
 - Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Koehler & Leutwein, April 2022
 - Auswirkungsanalyse, GMA, Ludwigsburg, Juni 2022

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Über mehrere Jahre leistete ein am westlichen Ortsrand von Wössingen gelegener Lebensmittelmarkt einen wichtigen Beitrag zur örtlichen Nahversorgung. Dieser Markt mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m² wurde 2016 aufgrund einer nicht mehr zeitgemäßen Warenpräsentation und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten geschlossen. Fast im Gegenzug wurde mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufsmarkt Bäderäcker“ die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines modernen Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² geschaffen. Dieser Bebauungsplan erlangte 2017 Rechtsgültigkeit, 2018 wurde der Markt eröffnet und hat sich mit seiner modernen Gestaltung und seinem umfassenden Warenangebot als wichtige Stütze der örtlichen Lebensmittelversorgung etabliert.

Die Ausgestaltung von Lebensmittelmärkten und ihrer Standorte sind einem stetigen Wandel unterworfen. So ist es seit einigen Jahren gängige Praxis, Lebensmittel-Vollsortimenter an geeigneten Standorten mit Lebensmittel-Discountern zu kombinieren. Zwar stehen solche Märkte in gewissem Umfang in Konkurrenz, sie bedienen jedoch unterschiedliche Käuferschichten sowie Kundenwünsche, besitzen in Kombination eine höhere Anziehungskraft und können damit aufgrund von Synergieeffekten voneinander profitieren.

Moderne Lebensmittel-Vollsortimenter offerieren ca. 10.000 Artikel. Das auf bestimmte Kundengruppen zugeschnittene Angebot (z. B. Allergiker-Produkte, vegane Produkte, o. ä.) wird dabei stetig erweitert. Die Gestaltung der Märkte stellt zunehmend das „Einkaufs-Erlebnis“ in den Mittelpunkt. Ein Lebensmittel-Discounter verfügt dagegen über eine deutlich geringere Artikelauswahl und bedient im Allgemeinen ein niedrigeres Preissegment. Zudem wird in einem größeren Umfang Aktionsware auch aus dem Non-Food-Bereich angeboten. Die Warenpräsentation ist insgesamt einfacher gehalten, auch wenn in den letzten Jahren eine deutliche gestalterische Aufwertung dieser Märkte festzustellen ist.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Wössinger Straße, der eine fußläufige Anbindung aus Wössingen, aber auch eine gute Anbindung über die B 293 bietet, besitzt der Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Wössinger Straße eine Eignung und hohe Attraktivität für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittel-Discounters. Dementsprechend liegt der Gemeinde die Anfrage zur Errichtung eines solchen Marktes vor.

Seitens der Gemeinde wird die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmitteldiscounters als sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der Nahversorgung eingestuft. Zudem wird die örtliche Versorgung durch Ausbau des Standortes und damit deren Etablierung langfristig gesichert. Allerdings kann ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt nicht auf Grundlage des o. g. Bebauungsplanes realisiert werden, da zusätzliche Flächen erforderlich sind. Zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Gemeinderat am 24.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“ gefasst. Parallel wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wössingen in nördlicher Angrenzung zur Wössinger Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollumfänglich das Flurstück 2607 sowie teilumfänglich die Flurstücke 2607/1 und 10858 (Wössinger Straße). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,78 ha.

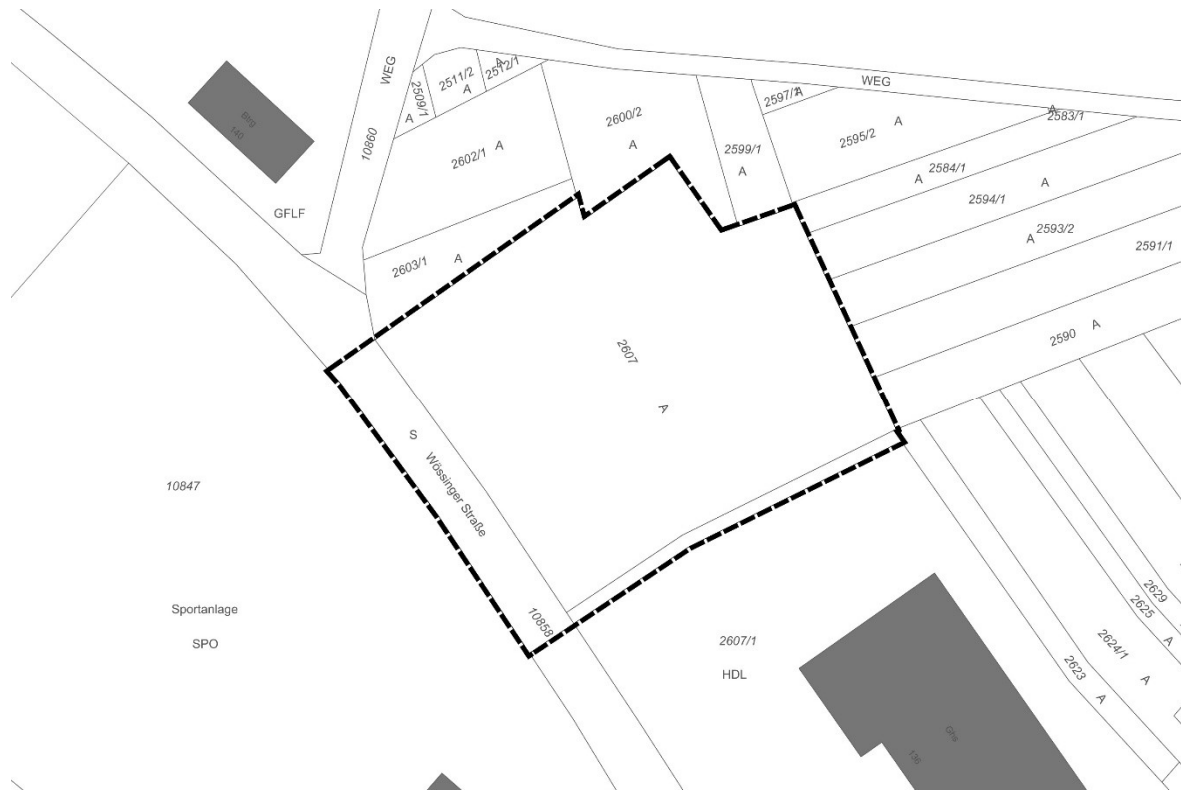


Bild 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich

3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan nicht als geplante Baufläche dargestellt und planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Zur Umsetzung der angedachten Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Einstufung des Plangebietes ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes das sog. Regel- oder Vollverfahren anzuwenden. Dies bedeutet, dass für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt beschrieben werden. Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu bewerten und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wössingen zwischen der Wössinger Straße und der Bundesstraße 293. Es handelt sich um eine derzeit größtenteils unbebaute, ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Derzeit besteht eine Grünlandnutzung.

Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten im Kraichgau weist die Fläche eine ausgeprägte Topografie auf. Vom tiefsten Punkt an der Wössinger Straße auf ca. 178,50 m NHN bis zum höchsten Punkt im Norden des Plangebietes besteht eine Höhendifferenz von ca. 12 m.

Südöstlich des Plangebietes besteht der 2018 eröffnete Lebensmittel-Vollsortimenter. Zur Errichtung dieses Marktes wurden aufwändige Hangsicherungsmaßnahmen in Form von Stützwänden erforderlich. Nördlich schließen sich an das Plangebiet weitere landwirtschaftliche Flächen sowie die stark befahrene Bundesstraße 293 an, welche auch als Umgehungsstraße von Wössingen fungiert und die Hauptverbindung zwischen Karlsruhe und Bretten darstellt. Die südlich verlaufende Wössinger Straße weist dementsprechend eine wesentlich geringere Verkehrsfrequenz auf. Gegenüberliegend an der Wössinger Straße befinden sich die Sportanlagen des TV Wössingen. Im Westen des Plangebietes verläuft ein asphaltierter Feldweg, welcher die B 293 unterquert und daher auch als Radweg fungiert. An diesem Feldweg befindet sich eine Hofverkaufsstelle mit Wohnnutzung.

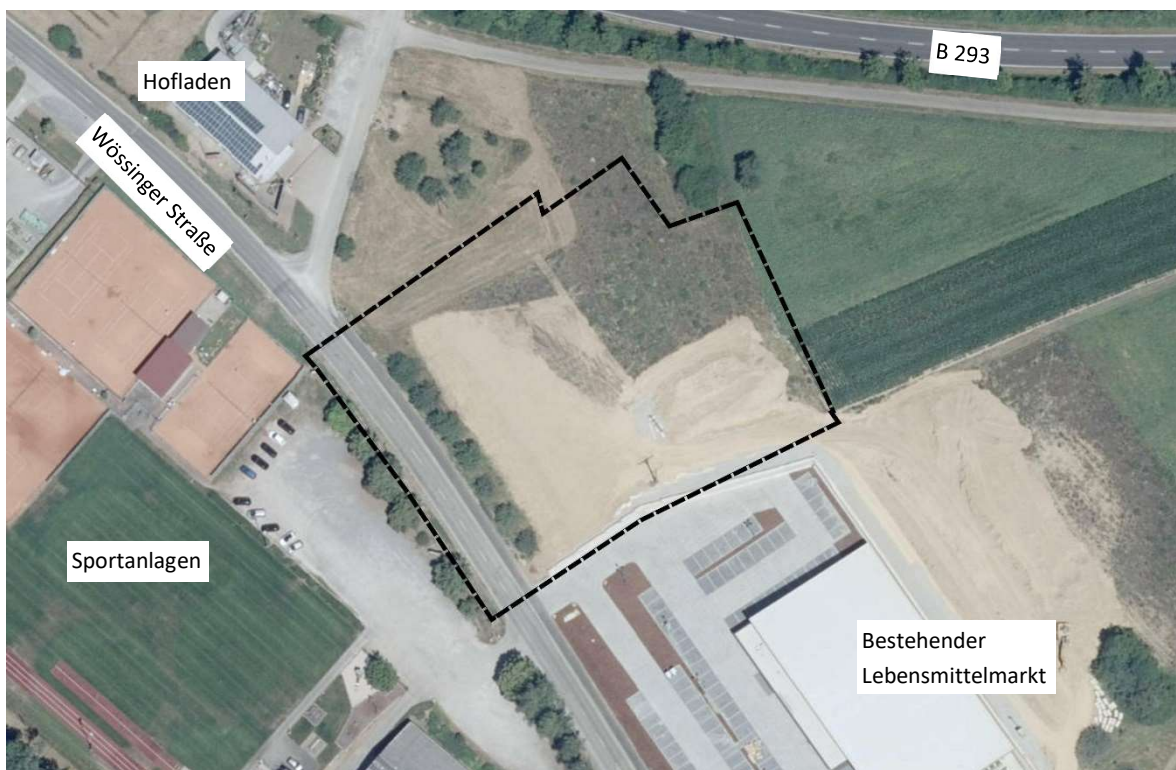


Bild 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches



Bild 3: Blick von Norden auf Plangebiet, links angeschnitten die Dachfläche des best. Lebensmittelmarktes



Bild 4: Wössinger Straße mit best. Lebensmittelmarkt



Bild 5: Blick von Norden auf Hofladen

5 Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept für den geplanten Lebensmittel-Discounter lehnt sich an das Konzept des bereits realisierten Vollsortimenters an. Die Zufahrt erfolgt über eine separate Zufahrt von der Wössinger Straße, das Marktgebäude wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes realisiert, so dass vor dem Gebäude die erforderlichen Parkplätze angeordnet werden können. Die Verkaufsfläche soll des Discounters soll ca. 1.200 m² betragen, was einer gängigen Größe für solche Märkte entspricht.

Grundlage zur Realisierung des Marktes ist - wie bereits beim bestehenden Vollsortimenter - eine umfangreiche Geländeänderung. Dabei muss der Hang teilweise mehrere Meter abgegraben werden, um eine nahezu ebene Fläche zu erhalten. Die Höhendifferenzen sind mit Böschungen oder Stützmauern zu überwinden.

Die technische Erschließung wird analog zum bestehenden Markt erfolgen. Die Versorgung ist über die in der Wössinger Straße verlaufende Infrastruktur gesichert. Anfallendes Schmutzwasser kann über einen neu in der Wössinger Straße verlegten Schmutzwasserkanal abgeführt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Hierfür steht in der Wössinger Straße ein Regenwasserkanal bereit. Zur Vermeidung einer Überlastung sind innerhalb des Plangebietes ausreichend dimensionierte Retentionsvolumen zu schaffen.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiet überwiegend als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterungen dargestellt. Plansatz 2.4.2 des Regionalplanes lautet hierzu: „Die Ausweisung von Wohn- und Gewerbebauflächen außerhalb des Siedlungsbestandes soll innerhalb der in der Raumnutzungskarte dargestellten, regionalplanerisch abgestimmten Bereiche für Siedlungserweiterungen erfolgen.“

Direkt angrenzend bzw. geringfügig überschneidend befindet sich eine regionale Grünzäsur. Plansatz 3.2.3 des Regionalplanes lautet hierzu: „Freiräume, die insbesondere zur Verhinderung bandartiger Siedlungsentwicklungen beitragen, sind als Grünzäsuren zu erhalten. [...] Die weitere Ausformung der Grünzäsuren hinsichtlich ihrer Funktionen, Nutzungen und Abgrenzungen erfolgt im Rahmen konkretisierender Planungen.“

Bezüglich des Eingriffs in die Grünstreifen erfolgte bereits eine Abstimmung mit dem Regionalverband. Dieser trägt die Planung grundsätzlich mit, wenn sich das Plangebiet auf das absolut erforderliche Flächenausmaß beschränkt.

Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Im Entwurf zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2022 ist das Plangebiet bereits als Baufläche dargestellt, die Grünstreifen wurde entsprechend reduziert.

Hinsichtlich einer raumordnerisch verträglichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten trifft der Regionalplan in Kapitel 2.5.3 die folgenden Aussagen:

Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur (Z): „Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.“

Konzentrationsgebot (Z): „Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.“

Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot (Z): „Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.“

Nahversorgung (Z): „Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gelten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen.“ In der Begründung heißt es hierzu: „Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von großflächigen Nahversorgungsmärkten sollte in den abgegrenzten „integrierten Lagen“ und in den Ortskernen erfolgen. Wenn und soweit dort keine Standorte verfügbar sind, ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Nahversorgungsmärkten auch außerhalb der ausgewiesenen Standortlagen möglich. Somit sind neben den Innenstädten, Ortszentren und Stadtteilzentren in Bezug auf die Nahversorgung auch Standorte möglich, die innerhalb oder in räumlicher Zuordnung von Wohngebieten liegen. Der kommunalen Bauleitplanung kommt bei der Sicherung einer angemessenen Nahversorgung eine besondere Verantwortung zu.“

Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde gutachterlich nachgewiesen (Ziffer 8.4)

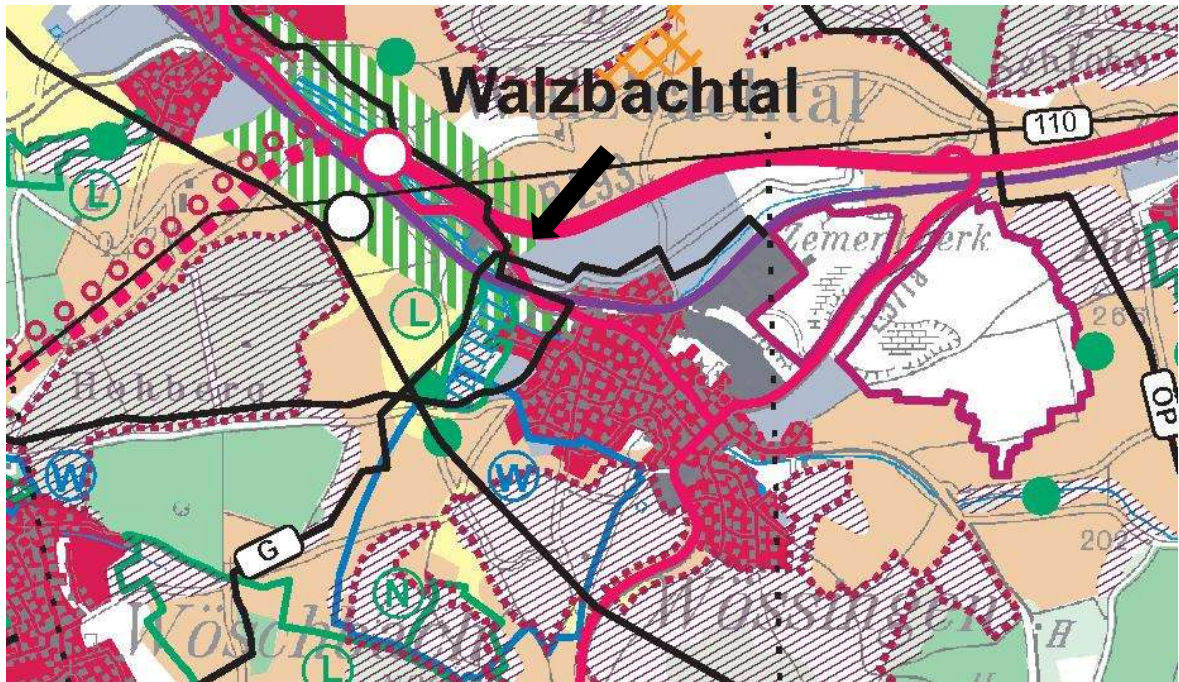


Bild 6: Raumnutzungskarte Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003, Ausschnitt Wössingen, mit Plangebiet (Pfeil)

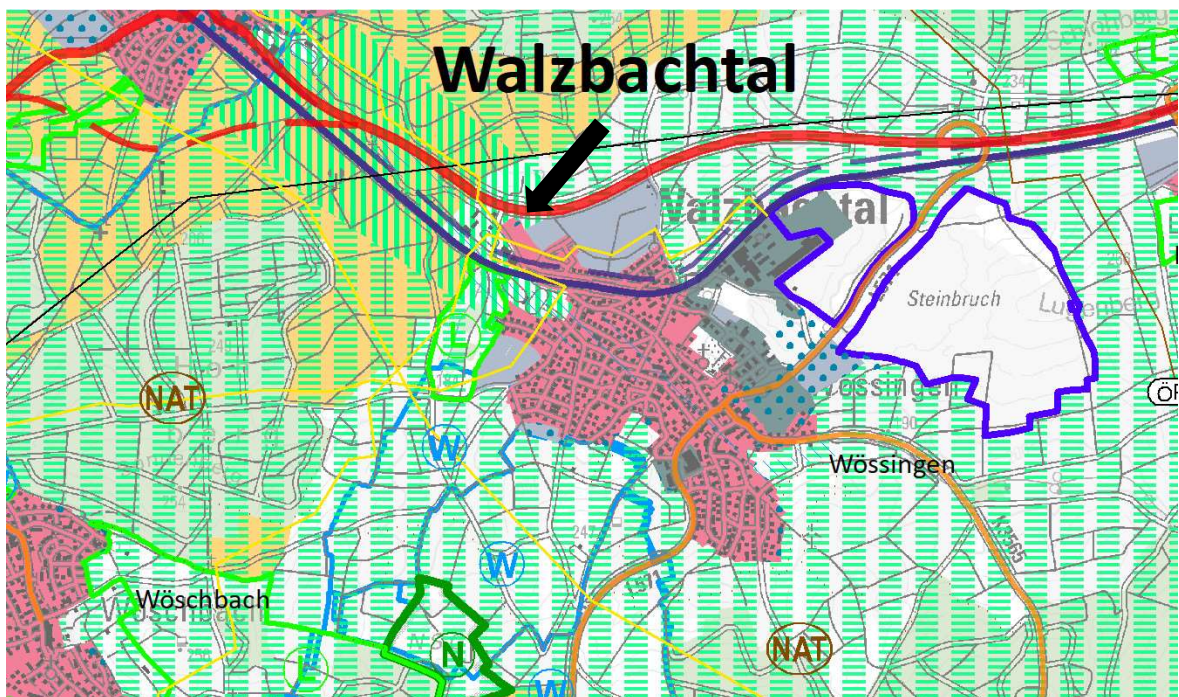


Bild 7: Entwurf Raumnutzungskarte Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2022, Ausschnitt Wössingen, mit Plangebiet (Pfeil)

6.2 Flächennutzungsplan

Im maßgebenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal ist das Plangebiet zu überwiegenden Teilen als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Lediglich ein schmaler Streifen im Südosten des Plangebietes gehört dem angrenzenden Sondergebiet für Einzelhandel an. Da der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Das hierzu erforderliche Verfahren wird derzeit durchgeführt.



Bild 8: Flächennutzungsplan Walzbachtal 2. Fortschreibung, 2. Änderung

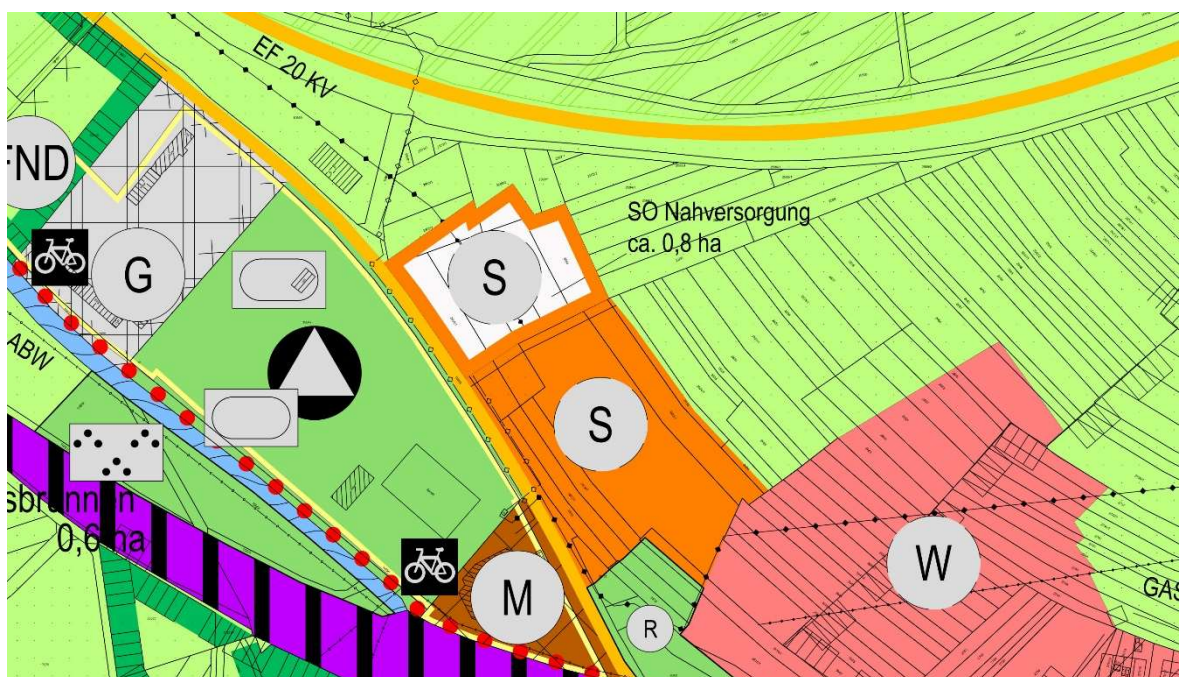


Bild 9: Flächennutzungsplan Walzbachtal 2. Fortschreibung, 3. Änderung - Entwurf -

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Es werden auch keine außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale. Es werden auch keine außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Es werden auch keine außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

7.4 Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop. Nördlich des Plangebietes befindet sich entlang der Bundesstraße folgendes gesetzlich geschütztes Biotop:

- Feldhecke VI an der B 293 nördlich von Wössingen - Biotop-Nr. 169172153822; Feldhecke im Böschungsbereich der B 293, bestehend vorrangig aus Feldahorn, Bergahorn, Hasel, Winterlinde, Robinie, Bruchweide, Schlehe, Gewöhnlicher Liguster u. a.

Eine Beeinträchtigung des Biotops durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Seit März 2022 sind FFH-Mähwiesen als gesetzlich geschützte Biotop einzustufen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine FFH-Mähwiesen. Es werden auch keine außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

7.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.6 Gewässerschutz

7.6.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Offenen Gewässer. Es werden auch keine außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert. Nächstgelegenes offenes Gewässer ist der Walzbach, welcher ca. 150 m südwestlich des Plangebietes verläuft.

7.6.2 Wasserschutzgebiete

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.7 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist mit keinen Überschwemmungen zu rechnen.

7.8 Wald

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Waldflächen.

7.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Das Plangebiet ist derzeit zu großen Teilen unbebaut und wird überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen kann eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden. Zur Feststellung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde eine entsprechende Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Arguplan, Karlsruhe erstellt und im April 2020 vorgelegt. Aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen lag der Schwerpunkt der Untersuchung dabei auf Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse, Totholzkäfer und Schmetterlinge.

Brutvögel: Im Zuge von drei Erfassungen im April bzw. Mai wurden insgesamt zehn Vogelarten festgestellt, von denen jedoch keine als Brutvogel im Plangebiet einzustufen ist. Der Gutachter erklärt dies mit der gehölzarmen Struktur des Plangebietes. Verbotstatbestände sind nicht zu befürchten, das Gutachten empfiehlt jedoch die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit sowie Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden.

Reptilien: Innerhalb des Plangebietes wurden keine Reptilien angetroffen, jedoch gelang der Nachweis auf den Flächen nördlich des Plangebietes. Da ein Eingriff in diese Bereiche nicht vorgesehen ist, sind keine Verbotstatbestände zu befürchten und keine Maßnahmen erforderlich.

Amphibien: Aufgrund fehlender offener Gewässer bestehen keine geeigneten Strukturen für Amphibien. Auch wurden in temporären Gewässern keine Nachweise von Amphibien in Form von Laich oder Larven erbracht.

Fledermäuse: Für Fledermäuse relevant ist die bestehende Obstbaumreihe entlang der Wössinger Straße. Jedoch weisen sie keine Höhlen oder Spalten auf und besitzen damit kein Quartierspotenzial für Fledermäuse. Auch ist das Plangebiet nicht als essenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse einzustufen. Verbotstatbestände werden daher durch Umsetzung der Planung nicht ausgelöst.

Totholzkäfer: Relevante Brutbäume für Totholzkäfer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorkommen können daher ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge: Im Plangebiet konnte kein Wiesenknopf festgestellt werden, welcher als Wirtspflanze für den Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling fungiert. Vorkommen dieser Arten können daher ebenso ausgeschlossen werden wie Vorkommen des Großen Feuerfalters und des Nachtkerzenschwärmers. Zur allgemeinen Reduzierung der Lockwirkung auf Insekten empfiehlt das Gutachten jedoch die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung unter Berücksichtigung der Empfehlungen keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ist nicht erforderlich.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

8.2 Verkehrsuntersuchung

Der geplante Lebensmitteldiscounter soll am westlichen Ortseingang von Wössingen mit direkter verkehrlicher Anbindung an die Wössinger Straße realisiert werden. In direkter Nachbarschaft befindet sich bereits ein Lebensmittel-Vollsortimenter. Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung auf der Wössinger Straße konnte diese verkehrliche Anbindung ohne Ausbildung einer Linksabbiegespur erfolgen. Der Betrieb des bestehenden Marktes seit ca. drei Jahren hat gezeigt, dass der fließende Verkehr auf der Wössinger Straße durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge nicht in relevantem Umfang behindert wird.

Der zusätzliche Lebensmittel-Discounter soll ebenfalls einen direkten Anschluss an die Wössinger Straße erhalten, jedoch über eine separate Zufahrt angefahren werden. Zur Feststellung weitergehender verkehrlicher Beeinträchtigungen auf der Wössinger Straße wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingenieurbüro Koehler & Leutwein, Karlsruhe erstellt und im April 2022 vorgelegt.

Auf Grundlage von Verkehrszählungen wurde auf der Wössinger Straße eine bestehende Verkehrsbelastung von ca. 5.500 Kfz/d nordwestlich der Zufahrt zum Lebensmittel-Vollsortimenter und ca. 6.000 Kfz/d südöstlich dieser Zufahrt ermittelt werden. Diese Bestandswerte wurden für das Zieljahr 2030 mit einem Aufschlag von 7 % belegt. Der Lebensmittel-Discounter wird gemäß Gutachten ca. 800 zusätzliche Kfz-Fahrten je Tag generieren. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch diese zusätzlichen Fahrten zu keinen erheblichen Verkehrsbehinderungen auf der Wössinger Straße führen werden. Die Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes wird in Qualitätsstufe A eingeordnet. Die Ausbildung einer Linksabbiegespur ist auch für die neue Zufahrt nicht erforderlich.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

8.3 Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet befindet sich in einer heterogen genutzten Umgebung. Neben dem bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter, den Sportanlagen des TV Wössingen sowie der stark befahrenen Bundesstraße 293, grenzt nordwestlich des Plangebietes ein Hofladen mit Wohnnutzung im Obergeschoss an (Wössinger Straße 140). Weiterhin befindet sich weiter östlich das Wohngebiet Bäderacker. Zur Feststellung möglicher Lärmbeeinträchtigungen an schutzbedürftigen Gebäuden wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingenieurbüro Koehler & Leutwein, Karlsruhe erstellt und im April 2022 vorgelegt. Dabei wurde gemäß Vorgabe der DIN 18005 eine separate Beurteilung von Verkehrs- und Gewerbelärm vorgenommen.

Verkehrslärm: Maßgebend für die Beurteilung des Verkehrslärms sind die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV). Auf Grundlage der Verkehrszählung ergeben sich für die Wohnnutzung im Gebäude Wössinger Straße 140 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts). Die um jeweils 4 dB(A) höher liegenden Grenzwerte der 16. BImSchV werden im Tagzeitraum knapp eingehalten, im Nachtzeitraum jedoch an der zur Wössinger Straße orientierten Seite jedoch um ca. 2 dB(A) überschritten. Im Wohngebiet Bäderacker ergeben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts). Durch Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters erhöht sich die Verkehrsfrequenz auf der Wössinger Straße um ca. 800 Fahrten (vgl. Ziffer 8.2), die Lärmpegel erhöhen sich dadurch um ca. 0,4 dB(A). Dies ist jedoch als unproblematisch einzustufen, da die Schwelle der Wahrnehmbarkeit damit erheblich unterschritten wird.

Innerhalb des Plangebietes besitzen Aufenthaltsräume ebenfalls einen Schutzanspruch. Hierfür sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts) maßgebend. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass diese Werte im Tagzeitraum eingehalten werden können. Lediglich im Bereich direkt entlang der Wössinger Straße ergeben sich Überschreitungen. Durch Zuschnitt des Baufensters können hier jedoch keine Aufenthaltsräume realisiert werden. Im Nachtzeitraum kommt es an den nordwestlich orientierten Fassaden zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Die im Gutachten empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen, sie betreffen vorrangig Aufenthaltsräume im Marktgebäude (Pausenräume, Büro).

Gewerbelärm: Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt unter Vorgabe der TA Lärm. Dabei werden der Betrieb des geplanten Marktes mit typischer technischer Gebäudeausstattung, den Kundenverkehr auf dem Parkplatz, aber auch Lärmimmissionen durch bestehende Gewerbebetriebe - insbesondere dem bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter - berücksichtigt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der TA Lärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) am maßgebenden schutzbedürftigen Gebäude Wössinger Straße 140 tagsüber deutlich, nachts knapp eingehalten werden. Dabei wurde jedoch von maximalen Öffnungszeiten von 6 bis 22 Uhr ausgegangen. Zur Vermeidung von Überschreitungen empfiehlt das Gutachten, die Anlieferung von Lkw über 3,5 t auf den Tagzeitraum zu beschränken.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der Empfehlungen gegen das Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8.4 Auswirkungsanalyse

Gemäß Ziffer 2.5.3 des Regionalplans Mittlerer Oberrhein ist für Einzelhandelsvorhaben das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigungsgebot nachzuweisen (vgl. Ziffer 6.1). Zu diesem Zweck wurde eine Auswirkungsanalyse für einen Lebensmittel-Discounter mit 1.200 m² Verkaufsfläche durch Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Ludwigsburg im Jahr 2022 durchgeführt.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Konzentrationsgebot eingehalten wird. Walzbachtal besitzt gemäß Regionalplan keine zentralörtliche Funktion. Ein großflächiger Lebensmittelmarkt ist jedoch zulässig, wenn er nachweislich der Grundversorgung dient. Mit der Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters wird die Verkaufsflächenausstattung in der Gemeinde auf Bundesdurchschnitt angehoben. Eine Überversorgung findet nicht statt.

Ebenso wird das Integrationsgebot beachtet. Der Lebensmittel-Discounter wird in direkter Angrenzung zu einem bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter errichtet. Der Standort kann damit als etabliert eingestuft werden und befindet sich darüber hinaus in Nachbarschaft eines Wohngebietes.

Aufgrund der Ausstattung der Nachbarkommunen mit Lebensmittelmärkten wird der geplante Discounter kein wesentliches überörtliches Einzugsgebiet erschließen. Das Gutachten prognostiziert, dass über 90 % des Umsatzes aus Walzbachtal generiert werden. Die landesplanerische Vorgabe von mindestens 70 % wird damit deutlich übertroffen. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Die Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters wird zu keinen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen im Umland führen. Da der Markt kein überörtliches Einzugsgebiet erschließt (s. o.), werden sich nur geringe Umsatzverteilungseffekte ergeben. Innerhalb der Gemeinde können sich dagegen stärkere Wettbewerbseffekte ergeben. Insbesondere kann eine Gefährdung eines Lebensmittel-Discounters am östlichen Ortsrand von Jöhlingen nicht ausgeschlossen werden. Die Lebensmittelversorgung in Jöhlingen bleibt jedoch durch einen weiteren Discounter mit Drogeriemarkt am westlichen Ortsrand gesichert. Das Beeinträchtigungsverbot wird damit eingehalten.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die o.g. regionalplanerischen Vorgaben durch das Vorhaben beachtet werden. Raumordnerische Hindernisse stehen der Realisierung damit nicht entgegen.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Umweltbericht

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Daraus ist ersichtlich, dass auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung ist. Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

9 Allgemeine Umweltschutzziele

Bei den allgemeinen Umweltschutzziele handelt es sich um grundsätzliche Zielsetzungen, die unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung, aufgrund übergeordneter Zielvorgaben sowie der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen sind.

Tiere und Pflanzen

- Schutz, Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften.
- Vermeidung und Minimierung von Baumaßnahmen.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Pflanzen.
- Vernetzung von Lebensräumen.

Boden

- Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit Boden zum Erhalt der Regulationsfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Lebensraumfunktion im Sinne des Biotopentwicklungspotenzials.
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung aller nichtüberbauten Flächen.

Wasser

- Erhalt und Schutz des Grundwassers.
- Sicherung der Grundwasserneubildung sowie der natürlichen Abflussverhältnisse.
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Vermeidung und Minimierung der Versiegelung.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Klima und Luft

- Erhalt der klimatischen Verhältnisse.
- Schutz vor Schadstoffen.
- Reduzierung der Erwärmung durch Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Anpflanzung von Hecken als Pufferfläche gegen Schadstoffe.
- Durchgrünung von Bauflächen.

Landschaft und Erholung

- Erhalt und Entwicklung eines harmonischen Landschaftsbildes unter Berücksichtigung ortstypischer, kultureller Eigenarten.
- Sicherung des Erholungspotenzials.
- Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Gestalterische Vorgaben.
- Herstellung strukturreicher Ortsrandhecken.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.

10 Untersuchungsgebiet und -umfang

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen, sofern Auswirkungen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können. Die Größe des Untersuchungsbereichs beträgt ca. 250 x 200 m.

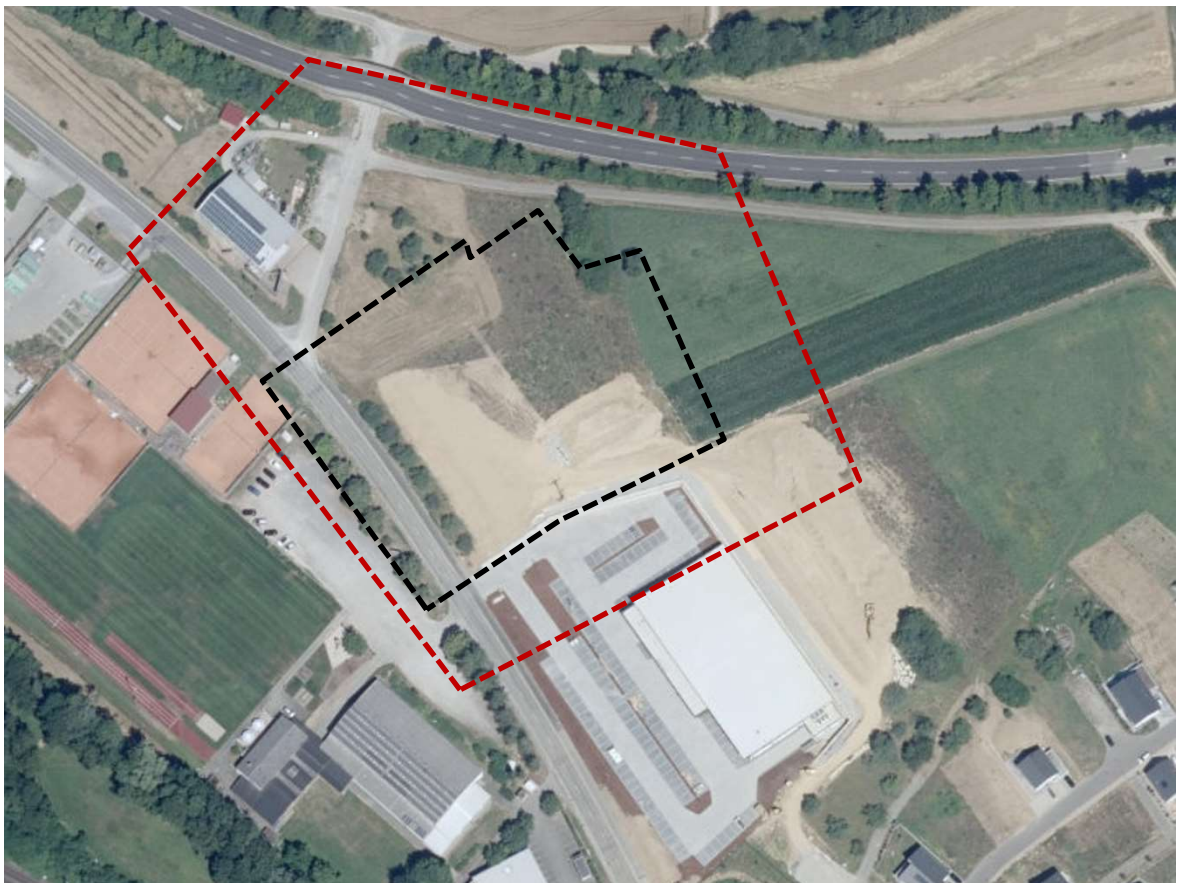


Bild 10: Luftbild mit Plangebiet (schwarze Strichlinie) und Untersuchungsgebiet (rote Strichlinie)

11 Räumliche Vorgaben

11.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Walzbachtal ist Teil des Kraichgaus, welcher der naturräumlichen Großregion der Neckar- und Tauber-Gäuplatten zugeordnet ist. Beim Kraichgau handelt es sich um ein Hügelland, welches großflächig mit Löß überdeckt ist. Er wird im Norden durch den Sandstein-Odenwald, im Westen durch die Oberrheinniederung und im Süden durch den Schwarzwald begrenzt. Im Osten schließt sich der Naturraum des Strom- und Heuchelberg an.

Es dominieren Muschelkalk- und Keuperschichten, die durch Verwerfungen gegliedert sind. Zentral im Kraichgau überwiegen Sandsteinkeuper, an die sich Gips- und Lettenkeuperschichten anschließen. An den Rändern ist überwiegend Muschelkalk vorherrschend.

Das Hügelland erreicht Höhen von 200 bis 300 m und ist von einem milden Klima mit mäßigen Niederschlägen geprägt. Die Böden sind aufgrund der Lößüberdeckung überwiegend fruchtbar und werden zum Ackerbau genutzt.

11.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung

Als Potenzielle natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne Einflussnahme des Menschen ergeben würde. Sie dient als Hinweis zur Entwicklung naturnaher Biotoptypen.

Die potenzielle natürliche Vegetation besteht im Kraichgau aus einem Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Hainsimsen-Buchenwald. Hierbei handelt es sich um Buchen- oder Buchen-Eichenwälder auf kalkhaltigen und neutralen, aber basenreichen Böden der planaren bis montanen Stufe. Typisch sind eine gut ausgebildete Krautschicht sowie ein großer Artenreichtum.

Die derzeitige Realnutzung besteht zum überwiegenden Teil aus intensiv betriebener Landwirtschaft.

12 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

12.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Untersuchungsbereich schließt sich westlich an den bestehenden Lebensmittelmarkt an und bildet damit einen Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum. Die Flächen sind nahezu vollständig unversiegelt und werden zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Sie dienen damit direkt oder indirekt der Lebensmittelproduktion.

Durch die Wössinger Straße sowie die B 293 besteht eine erhebliche Lärmvorbelastung. Damit ist die Erholungseignung des Untersuchungsbereiches deutlich eingeschränkt. Allerdings verlaufen innerhalb des Untersuchungsbereiches wichtige Rad- und Gehwegebeziehungen, über welche die nördlich der B 293 befindlichen Freiräume erschlossen werden.

Der bestehende Lebensmittelmarkt hat eine große Bedeutung für die örtliche Nahversorgung. Diese wird ergänzt durch einen am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes befindlichen, seit vielen Jahren bestehenden Hofladen eines örtlichen Landwirtes.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die Erschließung des Baugebietes ist mit Lärm- und Staubemissionen durch Baumaschinen und Fahrzeugen verbunden. Insbesondere die erforderliche Abgrabung des Geländes wird zu einer großen Zahl von Transportfahrten führen. Auch beim Bau des Marktes werden Baumaschinen zum Einsatz kommen. Insgesamt sind die beschriebenen Auswirkungen jedoch temporär. Zudem bleiben Beeinträchtigungen von bestehenden Siedlungsgebieten aufgrund der Randlage des Plangebietes gering.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung werden die bisher der Lebensmittelproduktion dienenden Flächen zu erheblichen Teilen in Baufläche umgewandelt. Weiterhin werden die Flächen der wohnortnahen Erholung entzogen. Die Zuwegung zu angrenzenden Freibereiche über die Geh- und Radwege bleibt jedoch unbeeinflusst.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch die Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters wird der Nahversorgungsstandort ausgebaut und damit gestärkt. Eine gegenseitige Konkurrenz der Märkte ist nur zu einem geringen Teil gegeben, da unterschiedliche Kundenkreise und Käuferwünsche angesprochen werden. Auch für den bestehenden Hofladen wird der Discounter eine geringere Konkurrenz darstellen als der bereits bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter.

Eine Verkehrszunahme auf der Wössinger Straße ist durch die Erhöhung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes gegeben. Erhebliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im näheren Umfeld ergeben sich nicht. Die Wohnnutzung im Gebäude Wössinger Straße 140 weist bereits jetzt Verkehrslärmbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch auch zukünftig unterschritten. Durch Mehrverkehr erhöht sich der Pegel um lediglich ca. 0,4 dB(A).

Ergebnis

Das Schutzgut Mensch ist durch Umsetzung der Planung in geringem Umfang betroffen.

12.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Das eigentliche Plangebiet wurde zu großen Teilen intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Entlang der Wössinger Straße besteht eine Böschung mit einigen kleineren Obstbäumen. Insgesamt ist die Vielfalt der Habitatstrukturen gering.

Angrenzend an das Plangebiet bestehen weitere Landwirtschaftsflächen, aber auch Streuobstbestände und Feldgehölze - insbesondere entlang der B 293, welche auch als Biotop geschützt sind.

Auf der südwestlichen Seite der Wössinger Straße finden sich Sportplätze (Sand-Tennisplätze) sowie ein geschotteter Parkplatz mit einer Baumreihe. Der Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes besteht aus Parkplatzflächen und nur geringen Grünflächenanteilen.

Da der Untersuchungsbereich potenzielle Lebensräume für streng oder besonders geschützte Tierarten aufweisen kann, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Dabei konnten im Plangebiet jedoch weder Vorkommen von Reptilien oder Fledermäusen nachgewiesen werden, noch erfolgte ein Brutnachweis von Vögeln. In den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen wurden jedoch Zauneidechsen angetroffen.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Im Zuge der Herrichtung des Plangebietes werden die bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet beseitigt und Habitatstrukturen damit zerstört. Auch ist ein Erhalt der Obstbaumreihe an der Wössinger Straße nicht zu erwarten. Weiterhin kann es auf angrenzenden Flächen zu Ablagerungen kommen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können gemäß der vorliegenden Untersuchung dabei jedoch ausgeschlossen werden, da weder Populationen von Brutvögeln noch von Fledermäusen oder Reptilien hierdurch elementar betroffen sind.

Die Baumaßnahmen sind mit Lärm durch Baumaschinen verbunden, wodurch es zu Störungen von Tieren auch auf angrenzenden Flächen kommt. Insgesamt beschränken sich die Auswirkungen jedoch auf das Plangebiet sowie direkt angrenzenden Bereiche und sind zudem zeitlich begrenzt.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung werden die bestehenden Grünflächen zu großen Teilen in überbaute Fläche umgewandelt. Die geplanten Parkplatzflächen mit einzelnen Baumpflanzen und Grünstreifen an den Plangebietsrändern werden nur noch eine geringe Vielfalt an Habitatstrukturen aufweisen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

An das Plangebiet angrenzende Bereich werden hingegen nicht betroffen. Die Streuobst- und Feldgehölzbestände bleiben dabei ebenso erhalten wie auch die Baumreihe an der südlichen Seite der Wössinger Straße.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch eine ökologisch hochwertige Ausstattung können im Plangebiet in begrenztem Umfang neue Lebensräume geschaffen werden. Bei den in Zukunft dort vorkommenden Tieren wird es sich jedoch nur um Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit handeln.

Ergebnis

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Umfang betroffen.

12.3 Schutzgut Boden

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört der Bodenregion der Gäulandschaft an, einer im süddeutschen Raum typischen Landschaftsform mit geringem Baumbestand und überwiegend fruchtbaren Böden. Er befindet sich im Übergangsbereich der Bodenlandschaft Talauen und pleistozänen Flusserassen zur Lösslandschaft im Gäu.

Der flache Talbereich des Walzbach ist geprägt von typischen Auenböden, während die ansteigenden Lösslandschaften als Leitboden überwiegend Pararendzina und Parabraunerden aufweisen. Der Untergrund besteht aus Lösssedimenten des Quartärs sowie Muschelkalk aus der Trias.

Es handelt sich um fruchtbare Böden, welche der Vorrangflur Stufe 2 zugeordnet sind. Der Humusanteil der Böden zwar gering, die nutzbare Feldkapazität mit bis zu 200 mm jedoch hoch. Das Ertragspotenzial der Böden ist als hoch einzustufen, was sich an der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung widerspiegelt. Die Böden sind erosionsgefährdet.

Das eigentliche Plangebiet ist im Bereich der Wössinger Straße sowie der bereits bestehenden Parkplatzfläche bereits zu ca. 10 % versiegelt. Andere Bereiche sind zwar unversiegelt, in Teilen wurden die natürlichen Bodenstrukturen beim Bau des Lebensmittel-Vollsortimenters durch Befahren mit Baumaschinen und Auffüllungen jedoch bereits verändert. Es ist davon auszugehen, dass diese Bereiche in ihrer Wertigkeit reduziert wurden.

Außerhalb des Plangebietes bestehen unversiegelte Flächen mit intakten Bodenstrukturen (Grünflächen), aber auch verdichtete (z. B. Parkplatz des Hofladens) oder versiegelte Bereiche (Bebauung, Straßen, Geh- und Radwege).

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Im Zuge der Erschließung des Plangebietes werden große Teile des bestehenden Geländes teilweise um mehrere Meter abgegraben werden müssen, um eine ebene Fläche zu erhalten. Das Bodenmaterial kann vor Ort nur zu einem geringen Teil eingebaut werden und muss überwiegend abtransportiert werden.

Durch die Baumaßnahmen können bei unsachgemäßer Handhabung Schadstoffe aus Maschinen in das Erdreich gelangen und dort zu Verschmutzungen führen. Durch eine ordnungsgemäße Bedienung der Geräte kann dieses Risiko jedoch minimiert werden.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung werden weitere Bereiche der bisher unversiegelten Flächen im Plangebiet in Bau- oder Stellplatzfläche umgewandelt. Ein Versiegelungsgrad von 70 bis 80 % ist zu erwarten, womit ca. 6.000 m² zusätzliche Versiegelungsfläche entstehen.

Durch die großflächigen Abgrabungen werden natürliche Bodenstrukturen zerstört. Zudem wird Boden aus tieferen Schichten (z. B. Aushubmaterial) an anderer Stelle wieder oberflächlich eingebaut. Ebenfalls ist die Verwendung von standortfremden Auffüllmaterial nicht auszuschließen. Hierdurch kann es zu zusätzlichen Nährstoff- oder Schadstoffeinträgen kommen.

Außerhalb des Plangebietes ist von keinen Veränderungen der bestehenden Bodenstrukturen auszugehen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie parkende Fahrzeuge kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen.

Ergebnis

Das Schutzgut Boden ist durch Umsetzung der Planung in hohem Maß betroffen.

12.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört der hydrogeologischen Einheit des Oberen bzw. mittleren Muschelkalkes an. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist aufgrund der teilweisen Lehmabdeckung mäßig, ein Beitrag zur Grundwasserneubildung wird dennoch geleistet. Eine Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen ist gegeben.

Im Bereich der unversiegelten und unbeeinflussten Flächen sind die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens voll gewährleistet. Auf den versiegelten oder verdichteten Flächen fließt Oberflächenwasser dagegen überwiegend oder vollständig ab.

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der Walzbach, welcher ca. 130 m südwestlich des Untersuchungsbereiches verläuft.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die im Zuge der Baumaßnahmen entstehenden Bodenverdichtungen wirken sich auch auf den Wasserhaushalt aus. Verunreinigungen des Grundwassers durch Baumaschinen können durch ordnungsgemäße Anwendung ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung wird ein Teil des Untersuchungsgebietes versiegelt oder verdichtet, die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird in diesem Abschnitt eingeschränkt oder sogar vollständig verhindert. Eine Grundwasserneubildung findet hier nicht mehr statt. Gleichzeitig geht die Zwischenspeicherfunktion des Bodens verloren, so dass mehr Regenwasser oberflächlich abfließt und durch geeignete Maßnahmen aufgefangen werden muss. Vorgesehen ist hierbei eine Entwässerung im Trennsystem.

Außerhalb des Plangebietes ist von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen. Der Versiegelungsgrad wird sich nicht erhöhen, die Versickerungsfähigkeit sowie die Grundwasserneubildung bleiben unverändert.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie parkende Fahrzeuge kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden und damit zu einer Verunreinigung des Grundwassers kommen.

Ergebnis

Das Schutzgut Wasser ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Maß betroffen.

12.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das an den Oberrheingraben angrenzende Kraichgau ist geprägt von einem insgesamt milden Klima mit mäßig kalten Wintern und warmen Sommern. Süd- und Südwestwinde sind vorherrschend, insgesamt weist die Region jedoch geringe Windgeschwindigkeiten von 2 bis 3 m/s auf. Die Durchlüftung ist mäßig.

Die Sonneneinstrahlung ist mit ca. 1.100 Kwh/m² im Landesdurchschnitt eher mäßig. Dies hat seinen Grund in der häufigen Schleierwolkenbildung. Die Niederschlagsmengen betragen ca. 800 mm/a und liegen damit auf einem durchschnittlichen Niveau im Land.

Im Untersuchungsbereich wirken die unversiegelten Flächen ausgleichend auf den Klimahaushalt. Die Gehölze tragen darüber hinaus zur Sauerstoffproduktion bei.

Belastend wirken sich die B 293 sowie die Wössinger Straße mit ihren insbesondere zu Stoßzeiten erheblichen Verkehrsbelastungen aus.

Planung

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Baumaßnahmen werden Gehölzbestände in geringem Umfang in Anspruch genommen werden, ihre Filterfunktion geht damit verloren. Ersatzpflanzungen benötigen einen längeren Zeitraum, um dieser Funktion wieder gerecht werden zu können.

Durch den Bau kommt es zu erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft, insbesondere durch Abgase. Die zusätzlichen Belastungen sind jedoch zeitlich begrenzt.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung erfolgt eine Ausweitung der Versiegelungsflächen. Diese Flächen gehen für die Kaltluftproduktion verloren und werden im Gegenzug bei Sonneneinstrahlung stärker aufgeheizt. Allerdings ist aufgrund der absoluten Versiegelungsfläche nicht von relevanten Auswirkungen auf das lokale Klima auszugehen. Zudem kann durch Baumpflanzungen und der damit verbundenen Verschattung den Auswirkungen zumindest teilweise entgegengetreten werden.

Eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr für das bestehende Siedlungsgebiet von Wössingen ist aufgrund der Randlage sowie der geringen Gebäudehöhe nicht zu erwarten.

Auf den nicht durch die Planung betroffenen Flächen ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Die für das Klima relevanten Funktionen werden unverändert weiterbestehen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch den Betrieb des Einkaufsmarktes und der damit verbundenen Kunden- und Anlieferfrequenz wie auch durch Lüftungsanlagen kann sich die Luftverschmutzung geringfügig erhöhen. Dies wird sich jedoch im nicht wahrnehmbaren Bereich bewegen.

Ergebnis

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch Umsetzung der Planung in geringem Maß betroffen.

12.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Untersuchungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Wössingen in Angrenzung zum Landschaftsraum. Dieser ist jedoch durch die Umgehungsstraße bereits beeinträchtigt. Zudem bestehen mit dem bestehenden Einkaufsmarkt, dem südlich anschließenden Neubaugebiet Bäderacker, dem Hofladen westlich des Plangebietes sowie den Sportanlagen südlich der Wössinger Straße bereits bauliche Vorbelastungen.

Das Gelände steigt von der Wössinger Straße zwar nach Nordosten an, die Fernwirkung des Untersuchungsbereiches ist jedoch insgesamt begrenzt.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die Baumaßnahmen mit den umfangreichen Geländeabtragungen sowie die Ablagerung von Baumaterialien führt temporär zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung wird der Siedlungsbereich ausgeweitet und der bestehende Ortsrand von Wössingen weiter nach Nordwesten verschoben. Um eine ebene Fläche zu erhalten, sind - wie beim bereits bestehenden Lebensmittelmarkt - umfangreiche Geländeänderungen erforderlich. Dadurch wird das Gebäude des Einkaufsmarktes teilweise im Hang „versenkt“ und tritt damit weniger prägnant in Erscheinung. Jedoch werden das Gebäude wie auch die vorgelagerte Stellplatzanlage eine deutliche Veränderung gegenüber dem bestehenden Zustand bewirken.

Insgesamt wird auch der Lebensmittel-Discounter durchaus prägnant in Erscheinung treten, aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch begrenzt. Zudem kann durch geeignete Bepflanzungen eine Milderung der Wirkung erzielt werden.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaft ist durch die Planung in geringem Umfang betroffen.

12.7 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Siedlungsbereich von Wössingen wurden in den letzten Jahrzehnten durch die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete erheblich ausgeweitet. Dabei erfolgte die Bebauung - im Gegensatz zum verdichteten Ortskern - in überwiegend aufgelockerter Form.

Wie in vielen Gemeinden bestehen auch in den Ortsteilen von Walzbachtal eine erhebliche Zahl von Baulücken und leerstehenden Gebäuden oder innerörtlichen Potenzialflächen. Die Aktivierung dieser Potenziale ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse jedoch nur in langwierigen Prozessen möglich. Für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes besteht im Ortskern von Wössingen keine geeigneten Flächen.

Siedlungs- und Verkehrsflächen nahmen 2018 eine Fläche von 546 ha in Anspruch. Im Jahr 2000 belief sich dieser Wert noch auf knapp 400 ha. Der Anteil am Gemeindegebiet beträgt inzwischen 14,9 % und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 14,5 %.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Erschließung des Plangebietes werden bisher dem Außenbereich zuzurechnende Freiflächen in Baufläche verwandelt.

Anlagebedingte Auswirkungen: Mit der Errichtung des Lebensmittel-Discounter ist eine Beanspruchung von bisherigen Freiflächen unvermeidlich, da innerorts keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch den bestehenden Markt, die Bundesstraße sowie die baulich heterogene Prägung ist die Inanspruchnahme jedoch hinnehmbar.

Nutzungsbedingte Wirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Fläche ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Umfang betroffen.

12.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

12.9 Sonstige Auswirkungen

Abfälle

Durch die Erschließung des Baugebietes und den Bau des Marktes werden Abfälle in Form von Baumaterialreste, Verpackungen, etc. anfallen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Weitere Abfälle werden bei der späteren Nutzung anfallen. Hierbei handelt es sich um Abfälle in Form von Verpackungen, Lebensmittelreste, etc. welche über die kommunale Abfallentsorgung abzuholen und der Weiterverwertung zuzuführen sind.

Risiken für Mensch und Umwelt

Durch Umsetzung der Planung ist von keinen außergewöhnlichen Risiken für Mensch und Umwelt auszugehen.

Verwendete Techniken und Stoffe

Die Erschließungsflächen werden mit einer Asphaltdecke oder in Pflaster ausgeführt. Das Gebäude wird in Massivbauweise mit im Allgemeinen unproblematischen Baustoffen wie Ziegel, Beton oder Holz errichtet.

12.10 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der Untersuchungsbereich in der beschriebenen Form weiter genutzt werden. Von relevanten Veränderungen ist in diesem Fall nicht auszugehen.

12.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Flächenalternativen wurden nicht untersucht. Innerörtlich stehen in Wössingen keine geeigneten Flächen zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Verfügung. Somit ist eine Realisierung nur an den Ortsrändern denkbar. Es ist davon auszugehen, dass die Wirtschaftlichkeit des geplanten Marktes nur an dem vorgesehenen Standort gegeben ist. Er weist zudem aufgrund seiner Erreichbarkeit wie auch der Vermeidung eines erheblichen innerörtlichen Mehrverkehrs eine hohe Eignung auf.

13 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

- Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
- Schritt 2: Bewertung der Eingriffsintensität
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs
- Schritt 4: Auswahl und Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgt im Folgenden verbal-argumentativ.

13.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung aufgrund des Wegfalls von Lebensräumen sowie Störungen durch die Bautätigkeit in erheblichem Maß betroffen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung eines Mindestanteils an nichtüberbaubaren Flächen und Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung.
- Vorgabe zur Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen.

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß der Arbeitshilfe der LUBW „Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Dabei wird die Biotopausstattung im Plangebiet vor dem Eingriff auf Basis der Bestandsaufnahme anhand einer Punkteskala ermittelt. Dem wird der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt in Wertpunkten (WP).

Bestand

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
33.41	Fettwiese	13	490 m ²	6.370 WP
33.62	Grünlandansaat	6	280 m ²	1.680 WP
37.11	Acker	4	5.750 m ²	23.000 WP
45.40/ 33.41	Streuobst auf Fettwiese	13 + 6	570 m ²	10.830 WP
60.20	Straßenfläche	1	750 m ²	750 WP
Summe			7.840 m²	42.630 WP

Planung

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
33.41	Fettwiese	13	710 m ²	9.230 WP
33.62	Grünlandansaat	6	350 m ²	2.100 WP
41.22	Hecke	14	400 m ²	5.600 WP
60.10	Baugrundstück versiegelt 6.850 m ² x 0,8 abzgl. 60.23	1	4.340 m ²	4.340 WP
60.20	Straße	1	750 m ²	750 WP
60.23	Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Parkplätze)	2	1.140 m ²	2.280 WP
60.60	Baugrundstück unversiegelt	6	150 m ²	900 WP
45.10	Laubbaum	6	12 Stk. x 30 cm	2.160 WP
Summe			7.840 m²	27.360 WP

Gegenüberstellung

Biotopwertpunkte Bestand	42.630 WP	100,0 %
Biotopwertpunkte Planung	27.360 WP	64,2 %
Defizit	15.270 WP	35,8 %

Ein Wertpunkt entspricht einem Ökopunkt. Das Defizit beträgt somit 15.270 Ökopunkten.

13.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der unvermeidlichen Versiegelungen der Bauflächen in hohem Maß betroffen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden hierdurch zerstört. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das absolut erforderliche Maß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß den Arbeitshilfen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Auflage 2010) sowie „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2. Auflage 2012), jeweils herausgegeben von der LUBW.

In der Bestandsbewertung wird der Boden anhand der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (NB), „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (AW) sowie „Filterfunktion und Puffer für Schadstoffe“ (FP) bewertet. Die weiteren Kriterien „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ sowie „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ sind aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften im vorliegenden Fall nicht von Belang und sind daher nicht zu berücksichtigen.

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in fünf Bewertungsklassen (0 = versiegelt bis 4 = sehr hohe Funktionserfüllung). Der Bewertung des Bestandes wird der Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Berechnung erfolgt in Bodenwerteinheiten (BWE).

Gemäß Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist das Plangebiet der Kartiereinheit e13 (Pararendzina und Parabraunerde-Pararendzina aus Löss) zuzuordnen und wird wie folgt bewertet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): hoch bis sehr hoch (3,5)
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW): hoch (3)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): mittel bis hoch (2,5)

Bestand

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Versiegelte Flächen (Straßen, Bauwerke)	750 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Unversiegelte Flächen	7.090 m ²	3,5	3,0	2,5	3,0	21.270 BWE
Summe	7.840 m²					21.270 BWE

Planung

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Versiegelte Flächen (Straßen, Bauflächen)	5.090 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Flächen mit wasserdurchlässi- gen Belägen	1.140 m ²	0,5	0,5	0,5	0,5	570 BWE
Unversiegelte Flächen	1.610 m ²	3,5	3,0	2,5	3,0	4.830 BWE
Dachbegrünung	1.000 m ²				1	1.000 BWE
Summe	7.840 m²					6.400 BWE

Gegenüberstellung

Bodenwerteinheiten Bestand	21.270 WP	100,0 %
Bodenwerteinheiten Planung	6.400 WP	30,1 %
Defizit	14.870 WP	69,9 %

Eine Bodenwerteinheit entspricht vier Ökopunkten. Das Defizit beträgt somit 59.480 Ökopunkte

13.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die zusätzliche Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen in mittlerem Maß betroffen. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, die Grundwasserneubildung wird reduziert. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Begrenzung der Versiegelung auf das absolut erforderliche Maß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.
- Dachbegrünungen.

Durch die beschriebene Maßnahme kann Eingriffe in das Schutzgut zwar minimiert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Der Ausgleich kann schutzgutübergreifend erfolgen.

13.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planung insbesondere durch Zunahme von Versiegelungsflächen und der damit verbundenen verstärkten Aufheizung in geringem Maß betroffen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Anpflanzung von Bäumen zur Verschattung von Flächen.
- Dachbegrünungen.

13.5 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der Fernwirkung sowie der baulichen Vorbelastungen in geringem Umfang betroffen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Begrenzung der Gebäudekubaturen auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Schaffung einer angemessenen Eingrünung im Übergangsbereich zum Landschaftsraum.
- Dachbegrünungen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vermieden werden.

13.6 Zusammenstellung des Kompensationsumfanges

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Tiere und Pflanzen	Defizit 15.270 WP, entspricht 15.270 Ökopunkten
Boden	Defizit 14.870 BWE, entspricht 59.480 Ökopunkten
Wasser	Kann schutzgutübergreifend mit ausgeglichen werden.
Klima und Luft	Kann durch planinterne Maßnahmen minimiert werden.
Landschaftsbild	Kann durch planinterne Maßnahmen minimiert werden.
Summe	Defizit 74.750 Ökopunkte

Das Defizit von 74.750 Ökopunkten kann planintern nicht ausgeglichen werden. Aus diesem Grund sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

14 Maßnahmenkonzeption

14.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. berücksichtigt:

- Der zulässige Versiegelungsgrad wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Die zulässige überbaubare Grundfläche ermöglicht die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarkts.
- Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

- Die Randbereiche des Plangebietes sind mit standortgerechten, gebietsheimischen Heckenstrukturen zu bepflanzen. Damit wird das Gebäude optisch in den Landschaftsraum eingebunden und neue Lebensräume insbesondere für Brutvögel geschaffen.
- Sonstige Grünflächen sind standortgerecht zu bepflanzen, gezielt als Ruderalfläche anzulegen oder zu extensivieren. Hierdurch entstehen zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen, das Nahrungsangebot für Insekten wird verbessert.
- Die Gebäudehöhe ist auf ein landschaftsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Zusätzlich wird das Gebäude zur Schaffung einer ebenen Fläche in den Hang integriert.
- Dachflächen sind - soweit nicht zur Nutzung für Photovoltaik vorgesehen - als Gründächer mit einer Mindestsubstratschichtdicke von 10 cm auszubilden.
- Werbeanlagen und Beleuchtungen werden beschränkt, um die Lichtverschmutzung auf ein Minimum zu beschränken.
- Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.
- Große Glasflächen sind zu beschichten oder zu bedrucken, um Vogelkollisionen zu unterbinden.

14.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgesehenen planexternen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden durch das Büro Arguplan, Karlsruhe erarbeitet und bewertet.

Ausgleichsmaßnahme Inzerloch

Die Flurstücke 14491 und 14492, Gemarkung Jöhlingen, Gewann Inzerloch, werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt durch die vorliegende Planung soll diese Ackernutzung aufgegeben und die Flächen in eine Streuobstwiese umgewandelt werden. Hierzu ist auf den Flächen eine arten- und blütenreiche, extensiv genutzte Glatthaferwiese zu entwickeln, welche mit zwei Obstbaumreihen zu bepflanzen ist. Ebenfalls ist auf dem angrenzenden Flurstück 14493, auf welchem die Ackernutzung bereits aufgegeben wurde und eine Umwandlung in eine Extensivwiese erfolgte, die Anpflanzung von zwei Obstbaumreihen vorgesehen.

Durch die Maßnahme ergibt sich durch die beschriebene Umwandlung eine Aufwertung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung jedoch auch für das Schutzgut Boden. Gemäß der vorliegenden Bewertung kann durch die Maßnahme eine Gesamtaufwertung von ca. 70.000 Ökopunkten erzielt werden.

Ausgleichsmaßnahme Gänsäcker

Die Flurstücke 11917 sowie 11867, Gemarkung Wössingen, Gewann Gänsäcker, werden derzeit als Grünland bewirtschaftet und sind mit einigen Obstbäumen bestanden. Ziel der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung einer Streuobstwiese auf diesen Flächen. Hierzu sind insgesamt ca. 15 Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen, die bestehenden Obstbäume sind dabei in die Bepflanzung zu integrieren.

Durch die Maßnahme ergibt sich eine Aufwertung für das Schutzgutes Tiere und Pflanzen, welche mit 7.200 Ökopunkten bewertet wurde.

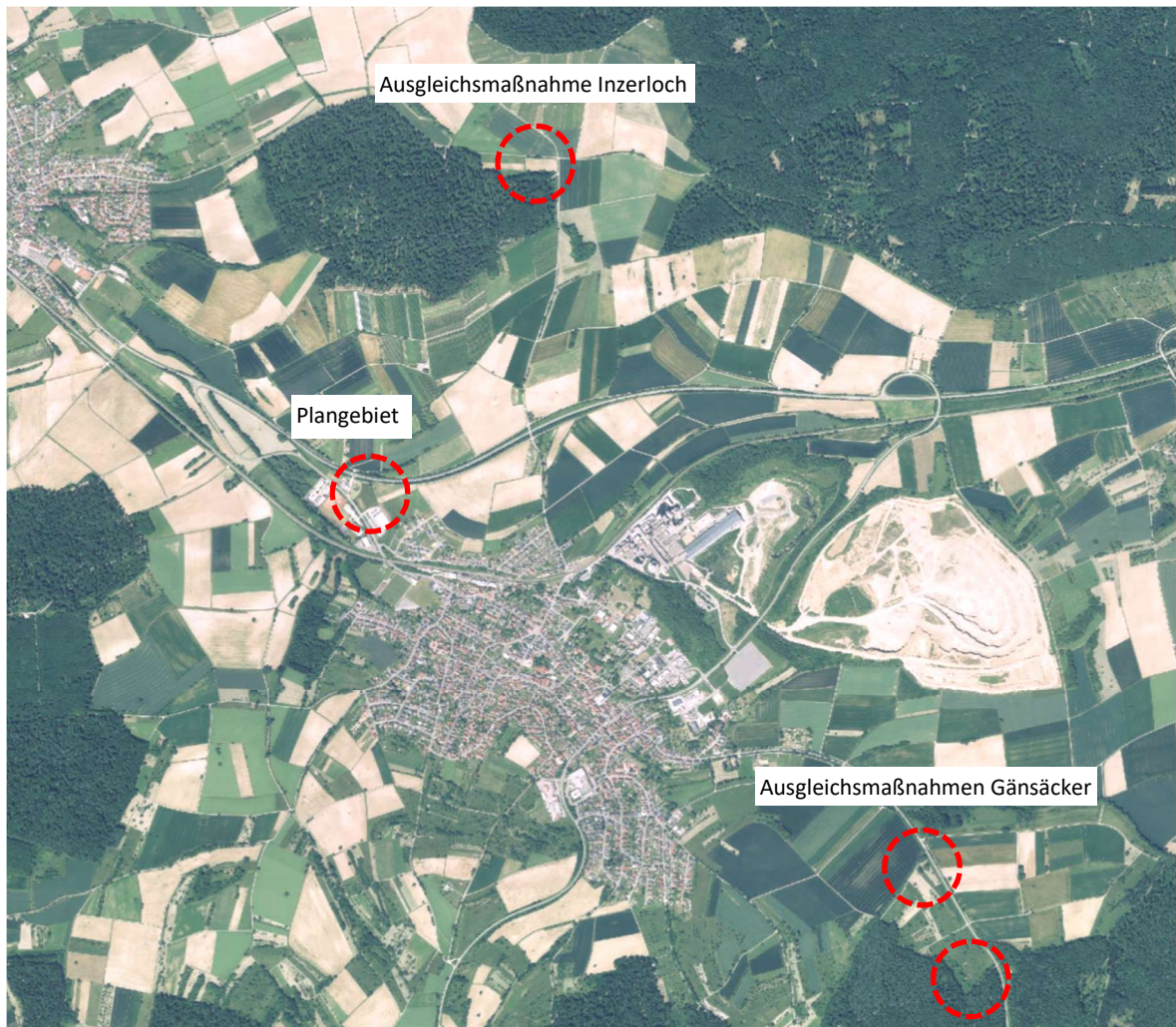


Bild 11: Luftbild mit Lage des Plangebietes und der Ausgleichsmaßnahmen „Inzerloch“ und „Gänsäcker“

Ergebnis

Durch die beiden genannten Maßnahmen wird eine Aufwertung von insgesamt ca. 77.000 Öko-punkten erzielt. Das unter Ziffer 13 errechnete naturschutzrechtliche Defizit von ca. 75.000 Öko-punkten kann damit vollständig ausgeglichen werden.

15 Zusätzliche Angaben

15.1 Lücken und Defizite der Umweltprüfung

Bei Durchführung der Umweltprüfung wurden keine Lücken oder Defizite bekannt.

15.2 Maßnahmen zur Überwachung

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme und dann erneut nach drei Jahren den Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

16 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“ wird die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung eines Lebensmittel-Discounters in direkter Angrenzung zur Wössinger Straße und einem bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter geschaffen. Bei den von der Planung betroffenen Flächen handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Entlang der Wössinger Straße besteht eine Böschung mit einer Obstbaumreihe.

Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden insbesondere Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse, Amphibien, Totholzkäfer und Schmetterlinge tiefergehend untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass das Plangebiet für keine der genannten Arten eine relevante Bedeutung hat. Es wurden weder Brutplätze von Vögeln noch Fledermausquartiere nachgewiesen, Vorkommen von Zauneidechsen bestehen im näheren Umfeld, jedoch nicht im Plangebiet. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Gemäß der durchgeführten Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich durch Umsetzung der Planung insbesondere ein Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden. Für Tiere gehen dabei Habitatstrukturen von begrenzter Qualität verloren. Zur Umsetzung des Marktes ist eine großflächige Hangabtragung und eine überwiegende Versiegelung der Flächen erforderlich. Insgesamt ergibt sich ein naturschutzrechtliches Defizit von ca. 75.000 Ökopunkten, welches nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Daher sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Der Ausgleich des naturschutzrechtlichen Defizits erfolgt über zwei Maßnahmen im Gewinn Inzerloch sowie im Gewinn Gänsäcker. Dabei werden bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzungen aufgeben und die Flächen zu Streuobstwiesen entwickelt. Durch die Maßnahmen kann eine Aufwertung von insgesamt ca. 77.000 Ökopunkten erzielt werden. Das o.g. Defizit wird damit vollständig ausgeglichen.

17 Quellenangaben

- Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (<http://maps.lgrb-bw.de>)
- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>)
- Arguplan, Karlsruhe: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 2020
- Arguplan Karlsruhe: Konzept der Externe Ausgleichsmaßnahmen, 2022
- Koehler & Leutwein, Karlsruhe: Verkehrsuntersuchung, 2022
- Koehler & Leutwein, Karlsruhe: Schalltechnische Untersuchung, 2022
- GMA, Ludwigsburg: Auswirkungsanalyse, 2022
- Küpfer, C: Empfehlungen zur Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, 2012
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, 2010
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, 2012

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

18 Planungsrechtliche Festsetzungen

18.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² geschaffen. Ab einer Verkaufsfläche von 800 m² spricht die Raumordnung von einem „großflächigen Einzelhandel“. Dieser ist ausschließlich in „Sonstigen Sondergebieten“ gemäß § 11 BauNVO zulässig.

Der geplante großflächige Einkaufsmarkt dient vornehmlich der Nahversorgung mit Lebensmitteln. Die Zulässigkeit des Einzelhandels ist daher auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt. Die Gemeinde Walzbachtal verfügt über ein Einzelhandelskonzept und hat 2017 eine Aktualisierung ihrer Sortimentsliste in Auftrag gegeben. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Für einen wirtschaftlichen Betrieb eines Lebensmittelmarktes ist es inzwischen üblich, in begrenztem Umfang auch von der Nahversorgung abweichende Sortimente anzubieten. Insbesondere Discounter bieten regelmäßig Produkte aus unterschiedlichen Themenwelten als Aktionsware an. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die originäre Funktion der Nahversorgung nicht geschwächt und bestehende Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund hat es sich bewährt, den Anteil solcher Artikel bezüglich ihrer Verkaufsfläche zu beschränken. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Beschränkung für zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % vorgenommen, was dem üblichen Wert für Lebensmittel-Discounter entspricht.

18.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Realisierung des Lebensmittel-Discounters ist mit der Errichtung des Marktgebäudes wie auch einer großen vorgelagerten Stellplatzfläche verbunden. Damit ergibt sich zwangsläufig ein hoher Versiegelungsgrad.

Wie bereits bei dem angrenzenden Bebauungsplan für den Lebensmittel-Vollsortimenter wird auch vorliegend auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet, da nur ca. 40 % der Baufläche tatsächlich mit Hochbauten überbaut werden sollen, jedoch sich durch die Stellplatzanlage zusätzlich eine große Versiegelungsfläche ergeben wird. Aus diesem Grund wird eine maximale überbaubare Grundfläche mit 2.200 m² festgesetzt. Zusätzlich wird geregelt, dass der Gesamtversiegelungsgrad nicht mehr als 80 % der Grundstücksfläche betragen darf. Somit ist in jedem Fall ein ausreichender Anteil an Grünfläche gewährleistet.

Das Plangebiet befindet sich derzeit in einer deutlichen Hanglage. Zur Realisierung des Marktes sind umfangreiche Abgrabungen erforderlich. Zur Regelung des Gebäudeniveaus wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe nicht oberhalb 183,50 m ü. NN liegen darf. Dies entspricht der im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten maximalen EFH-Höhe. Zur Wössinger Straße bedeutet dies eine Höhendifferenz von maximal ca. 4,0 m. Mit dieser Regelung wird eine Integration des Gebäudes in den Hang vorgegeben und damit die landschaftliche Einbindung verbessert.

Weiterhin wird zur Begrenzung der Gebäudekubatur eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt. Diese bemisst sich von der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe und gewährleistet eine ortsbildverträgliche Bebauung.

18.3 Bauweise

Zur Bereitstellung der für eine zeitgemäße Warenpräsentation erforderlichen Verkaufsfläche ist ein entsprechend groß dimensioniertes Marktgebäude erforderlich. Dabei wird die bei einer offenen Bauweise vorgegebene Gebäudelänge von maximal 50 m überschritten. Im Bebauungsplan wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt, die unter Beachtung der erforderlichen Abstandsfläche sowie der Baugrenzen auch Gebäude über 50 m Länge zulässt.

18.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Typischerweise wird für Lebensmittelmärkte eine große Zahl an Stellplätzen angeboten. Bei Märkten außerhalb verdichteter Strukturen werden diese i. A. vor dem Marktgebäude angeordnet. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, so können diese flexibel und optimiert angeordnet werden. Festgesetzte Grünflächen werden aus ökologischen Gründen hiervon jedoch ausgenommen.

Für den Betrieb des Einkaufsmarktes sind Nebenanlagen (z. B. Einhausungen für Einkaufswagen, Abfallsammelstellen, etc.) zwingend erforderlich. Diese sind zur Optimierung der Betriebsabläufe flexibel zu platzieren. Im Bebauungsplan werden Nebenanlagen daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Weiterhin gibt das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg die Überstellung der Parkplatzflächen mit Photovoltaik vor, sofern Dachflächen hierfür nicht genutzt werden. Auch diese Überstellungen sind außerhalb des Baufensters zulässig.

Für die technische Versorgung des Plangebietes sind eventuell Nebenanlagen erforderlich, die jedoch erst im Zuge der weiteren Gebäudeplanung definiert werden können. Im Bebauungsplan werden solche Nebenanlagen nicht explizit festgesetzt und können somit bedarfsgerecht angeordnet werden.

18.5 Zufahrten

Für den Lebensmittel-Discounter soll in behördlicher Abstimmung eine separate Zufahrt von der Wössinger Straße angelegt werden. Diese hält einen ausreichenden Abstand zu der bestehenden Zufahrt des Lebensmittel-Vollsortimenters wie auch zu der Feldwegzufahrt zum Hofladen ein. Im Bebauungsplan ist diese Zufahrt explizit vorgegeben, um Verkehrsgefährdungen auszuschließen. Außerhalb dieses Bereichs sind keine Zufahrten zulässig und entsprechend mit einem Zufahrtsverbot versehen.

18.6 Versorgungsleitungen

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen für Baugebiete entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und wirkt sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Sie sind daher unzulässig.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen ober- und unterirdische Versorgungsleitungen. Diese sind in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu verlegen.

18.7 Grünflächen

Durch die topografischen Gegebenheiten sind Maßnahmen zur Abfangung von Böschungen oder Treppen zur Verbesserung der Zugänglichkeit des Marktes erforderlich. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass diese Anlagen auch innerhalb festgesetzter Grünflächen zugelassen sind.

18.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Bereits zur Errichtung des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters wurden umfangreiche Hangabtragungen erforderlich, um eine ausreichend ebene Fläche für das Marktgebäude und dem vorgelagerten Parkplatz zu erhalten. Eine vergleichbare Notwendigkeit ergibt sich auch für die vorliegende Planung. Daher werden große Teile des Plangebietes als Fläche für Abgrabungen festgesetzt.

18.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund des Grundstückszuschnittes verbleibt im Nordostend es Plangebietes eine Flächenteil, der nicht für die Bebauung benötigt wird und derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Zur ökologischen Aufwertung wird dieser Bereich als Maßnahmenfläche festgesetzt. Zielsetzung ist hierbei die Aufgabe der Landwirtschaft und die Umwandlung in eine Extensivwiese mit partieller Baum- oder Strauchbepflanzung.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergaben keine relevante Betroffenheit von Brutvögeln oder Fledermäusen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die im Plangebiet befindlichen Gehölze in Zukunft entsprechende Quartiere beinhalten. Aus diesem Grund sind Rodungsarbeiten ausschließlich in den Herbst-/Wintermonaten zwischen Oktober und Februar zulässig.

Nach aktuellen Schätzungen sterben in Deutschland jedes Jahr mindestens 100 Millionen Vögel durch Kollisionen mit großflächigen Glasscheiben. Problematisch sind hierbei Spiegelungen des Himmels auf den Glasscheiben, eine Durchsicht in Gebäuden, welche die Möglichkeit eines Durchfliegens suggerieren oder Beleuchtungen, welche für bestimmte Vogelarten anziehend wirken.

Großzügige Verglasungen stellen auch bei Lebensmittelmärkten inzwischen ein wichtiges architektonisches Gestaltungselement dar. Durch technische Vorkehrungen können Vogelkollisionen auch bei großen Glasflächen wirkungsvoll verhindert werden. Aus diesem Grund sind für solche Verglasungen Gläser mit besonderen Beschichtungen oder Aufdrucken zu verwenden. Auf das Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf) wird hierbei verwiesen.

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen und der übermäßigen Anlockung von Insekten sind Beleuchtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Abstrahlung von Beleuchtungen in den freien Landschaftsraum ist dabei unzulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung zu verwenden. Dabei haben Untersuchungen gezeigt, dass 3.000 Kelvin die maximal akzeptable Lichtfarbe für Außenbeleuchtungen darstellen, 2.200 Kelvin die Lockwirkung nochmals erheblich reduzieren. Weiterhin ist bei Beleuchtungen auf eine verträgliche Temperatur der Leuchtkörper zu achten.

Die Umsetzung des Vorhabens ist mit einer großflächigen Versiegelung und damit mit einer Zerstörung der natürlichen Bodenstrukturen verbunden. Ebenso ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens betroffen, so dass Oberflächenwasser verstärkt abfließt. Für einen zumindest partiellen Ausgleich sind Pkw-Stellplätze mit geeignetem, versickerungsfähigem Pflaster (z. B. Fugenpflaster, Rasengitter o. ä.) auszuführen. Die Versickerungsfähigkeit ist dabei dauerhaft zu gewährleisten.

18.10 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich des Baufenster durch den Verkehrslärm auf der Wössinger Straße wie auch der B 293 überschritten. Auch wenn die Planung ausschließlich der Realisierung eines Einkaufsmarktes dient, befinden sich auch in solchen Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Pausenräume, Büro, etc.) Die im Gutachten empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden daher in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

18.11 Pflanzgebote

Die Errichtung des Marktes ist mit einem erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt verbunden. Daher erhalten Begrünungsmaßnahmen aus naturschutzfachlichen, aber auch gestalterischen Gründen großes Gewicht.

Mit einer rund um das Plangebiet verlaufenden Hecke soll die Präsenz des Gebäudes in der landwirtschaftlich geprägten Umgebung abgemildert und damit die Einbindung in den Landschaftsraum verbessert werden. Dabei ist die Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern herzustellen.

Die dem Einkaufsmarkt vorgelagerten Stellplätze weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf und heizen sich dementsprechend stark auf. Durch Baumpflanzungen kann dieser Effekt gemindert und gleichzeitig eine gestalterische Aufwertung erzielt werden. Aus diesem Grund sind je acht Pkw-Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum innerhalb oder am Rand der Stellplatzanlage anzupflanzen. Insgesamt sind innerhalb des Plangebietes mindestens 12 Laubbäume vorzusehen.

Zur Ermöglichung einer adäquaten Entwicklung der Laubbäume sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben vorzusehen. Zudem sind Bäume innerhalb der Parkplatzfläche mit einem Anfahrerschutz zu versehen.

18.12 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsteht durch Umsetzung der Planung ein naturschutzrechtliches Defizit von ca. 75.000 Ökopunkten, welche außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden müssen. Hierfür sind zwei Maßnahmen im Gewinn Inzerloch (Flurstücke 14491, 14492, 14493) sowie Gänsäcker (Flurstücke 11867, 11918) vorgesehen. Es handelt sich dabei um die Umwandlung von Landwirtschaftsfläche in Extensivwiese sowie Entwicklung von Streuobst. Das Defizit kann durch diese Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

19 Örtliche Bauvorschriften

19.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit dem Neubau des Lebensmittel-Discounter soll bewusst auch ein architektonischer Akzent in Nachbarschaft zum ebenfalls modern gestalteten Vollsortimenter gesetzt werden. In Anlehnung an das bestehende Marktgebäude wird daher als Dachform ein Flachdach oder ein flach geneigtes Pultdach vorgegeben. Zusammen mit einer zwingend vorgegebenen Dachbegrünung, welche darüber hinaus ökologische Vorteile aufweist, kann eine bessere Einbindung in den Landschaftsraum erzielt werden.

Zur Gewinnung von Solarenergie ist die Dachfläche zusätzlich mit Fotovoltaik-Elementen zu belegen, sofern auf eine Überstellung des Parkplatzes mit PV-Anlagen verzichtet wird.

19.2 Werbeanlagen

Die übermäßige Dimensionierung von Werbeanlagen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und - durch die Lage am Ortsrand - auch des Landschaftsbildes. Aus diesem Grund werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Ausformung und Größe auf ein verträgliches Maß begrenzt.

19.3 Einfriedungen

Zur Sicherung des Marktgeländes kann eine Einfriedung insbesondere im Bereich der Anlieferung erforderlich werden. Jedoch sind massive Einfriedungen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht erwünscht. Einfriedungen werden daher auf transparente Metallzäune beschränkt, die ggf. noch mit Hecken hinterpflanzt werden können.

Optional kann die Zufahrt zum Markt mit einer Schranke versehen und damit der Parkplatz außerhalb der Öffnungszeiten abgesperrt werden.

19.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen Gründen wie auch gestalterischen Gründen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bepflanzungen zu versehen. Neben der verbreiteten Gestaltung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen können alternativ auch Blühflächen oder bewusste Sukzessionsflächen angelegt werden. Solche Flächen bilden mit ihrem Blütenreichtum eine wichtige Nahrungsgrundlage für viele Insekten und wirken optisch ansprechend. Zudem weisen sie einen nur geringen Pflegeaufwand auf.

19.5 Müllbehälter

Durch den Betrieb des Einkaufsmarktes ist mit einem Anfall von Müll bzw. Verpackungsmaterial zu rechnen. Die Lagerung dieser Abfälle kann zu einer erheblichen optischen wie auch geruchlichen Beeinträchtigung führen. Daher sind Lagerflächen für Abfälle oder Müllbehälter sichtgeschützt vorzusehen.

19.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Es ist davon auszugehen, dass anfallendes Oberflächenwasser nicht vollständig innerhalb des Plangebietes versickert werden kann. Aus diesem Grund sind ausreichend dimensionierte Retentionsvolumen anzulegen und das Oberflächenwasser gedrosselt in die Regenwasserkanalisation in der Wössinger Straße abzuleiten. Eine Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation ist dagegen unzulässig.

20 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,78 ha	100,0 %
Bauflächen	0,56 ha	71,8 %
Grünflächen	0,15 ha	19,2 %
Verkehrsflächen	0,07 ha	9,0 %