

# **Begründung zum Bebauungsplan „Bettäcker“, Gemeinde Gäufelden, Ortsteil Nebringen**

## **1. Vorbemerkung**

Die Notwendigkeit zur Entwicklung eines neuen Baugebiets im Gewann „Bettäcker“ ergibt sich daraus, dass die Gemeinde Gäufelden Grundstücksinteressenten keine Wohnbaugrundstücke anbieten kann. Die in Gäufelden / Nebringen vorhandenen unbebauten Baulücken befinden sich in privatem Eigentum und stehen der Vermarktung durch die Gemeinde nicht zur Verfügung.

Innenentwicklung wurde zuletzt im Jahr 2011 durch Ausweisung des Sanierungsgebiets Brunnengarten betrieben. Durch Abbruch ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude, Aufstellung eines Bebauungsplanes und Bodenordnungsmaßnahmen durch Baulandumlegung konnten Wohnbauplätze in der Innenortslage zur Verfügung gestellt werden. Für die örtliche Nahversorgung wurde ein Wohn- und Geschäftshaus mit Apotheke und Arztpraxis umgesetzt.

Um langfristig eine umfassende wohnortnahe Grundversorgung aller drei Ortsteile des Gemeindegebiets sicherzustellen, soll im Gebiet „Bettäcker“ zudem ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einem Vollsortimenter und einem Drogeriemarkt ausgewiesen werden. Die Notwendigkeit der Ansiedlung eines Marktes wurde vorab nachgewiesen. Dem Entwicklungskonzept und den Auswirkungsanalysen der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom März 2009, Januar 2013 und Mai 2017 gemäß, wird die Marktansiedlung generell befürwortet, da der Nahversorgungsbereich deutlich unterversorgt ist.

## **2. Vorliegende Gutachten**

- Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Januar 2012 und die ergänzende Artenschutzrechtliche Relevanzanalyse vom August 2014 von Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Gutachten Ökologie Ornithologie, Stuttgart
- Untersuchungsbericht Erschließung Baugebiet „Halde-Gäßle“ vom 01.08.2002 und die Baugrunduntersuchung Erschließung „Bettäcker“ vom 07.12.2011 des Büros für Geologie und Umweltfragen (BGU) Deckenpfronn.
- Verkehrstechnische Untersuchung Baugebiet Bettäcker in Gäufelden-Nebringen mit Leistungsfähigkeitsnachweis Kreisverkehrsplatz an der K 1033 Öschelbronner Straße Etzwiesenallee vom September 2013 der Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH & Co. KG Schlothauer & Wauer, Tübingen
- Umweltbericht und Grünordnungsplan  
Büro Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus (GÖG), Stuttgart vom Übersicht vorläufige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz vom April 2017.

- Schallimmissionsprognose zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Bettäcker“ vom 27.03.2017 von Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure Winnenden
- Entwicklungskonzept für den Einzelhandel der Gemeinde Gäufelden der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom März 2009
- Ergänzende Auswirkungsanalyse der GMA für einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriemarkt in Gäufelden vom Januar 2013
- Auswirkungsanalyse der GMA zur Entwicklung des Nahversorgungsstandortes „Bettäcker“ unter Berücksichtigung der Einzelhandelsplanungsziele in Gäufelden vom 08.05.2017.

### **3. Abgrenzung des Gebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 1852, 1849, 1837, 1840/3 und 1840.
- Im Osten durch die Friedhofstraße und den Kreisverkehrsplatz an der K1033.
- Im Westen durch die Flurstücke 1935/1, 1871/1 und den Haldenweg Flst. 1846.
- Im Süden durch die Flst. 1807 und 1798.

### **4. Bestehendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Gäu wurde innerhalb der 6. Änderung den Planungszielen entsprechend angepasst und im südlichen Bereich des Gewanns „Bettäcker“ hinsichtlich Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel geändert. Im übrigen Gebiet wurde die Festsetzung Wohnbauflächen beibehalten. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Regionalplan der Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist das Gebiet „Bettäcker“ als regionaler Wohnungsbauschwerpunkt ausgewiesen. Nach Plansatz 2.1.4 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (LEP) ist die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsbereiche und Schwerpunkte des Wohnungsbaus zu konzentrieren.

Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächen-inanspruchnahme ist eine Bruttowohndichte von 90 Einwohner je Hektar vorgegeben.

Der Gemeinde Gäufelden wird im Regionalplan die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Der zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskern ist der Ortsteil Nebringen. Die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne stellen diejenigen räumlichen Bereiche innerhalb der Zentralen Orte dar, in denen zentralörtliche Einrichtungen aufgrund der zentralen Lage, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der günstigen Zuordnung zu anderen Einrichtungen gebündelt angeboten werden sollen. Die Sicherung, Weiterentwicklung und Ansiedlung zentralörtlicher Einrichtungen soll daher möglichst innerhalb dieser Siedlungs- und Versorgungskerne vorgenommen werden.

Ziel ist es, den häufig wiederkehrenden Grundbedarf der Einwohner des Verflechtungsbereichs in Nebringen zu decken.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Nahversorgung soll ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes festgesetzt werden.

Die Erschließung dieser Fläche soll über eine neu anzulegende Erschließungsstraße erfolgen, die über den bestehenden Ast des Kreisverkehrs an die K 1033, Öschelbronner Straße, angeschlossen wird.

Dieser Anschluss dient ebenfalls zur Erschließung des im Flächennutzungsplan als geplantes Wohngebiet ausgewiesenen, regionalen Wohnbauschwerpunkts im Gewann „Bettäcker“.

Durch die nahe am Kreisverkehr liegende Trennung der Verkehrsströme zwischen Sondergebiet und Wohngebiet und Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) werden die Störungspotenziale des großflächigen Einzelhandels auf das Wohngebiet minimiert.

Zur Einbindung in die Landschaft werden Festsetzungen bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude sowie Pflanzgebotflächen festgesetzt.

Um unerwünschte Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden, werden zusätzliche örtliche Bauvorschriften formuliert, die insbesondere die Gestaltung der Werbeanlagen, der Dächer und Fassaden und der Stellplätze betreffen. Darüber hinaus erscheinen Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen erforderlich, um sowohl in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen als auch in Richtung des Ortsrandes keine unerwünschten optischen Beeinträchtigungen befürchten zu müssen.

### **5.2 Standortuntersuchung der GMA**

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) hat die Notwendigkeit eines Lebensmittelmarktes in Nebringen untersucht und die formalen Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg (Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) gutachterlich bewertet. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> liegt das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Laut Gutachten der GMA von März 2009 wird eine Marktansiedlung am Standort „Bettäcker“ zur Gewährleistung der Grundversorgung der Gemeinde Gäufelden und Entwicklung eines zentralen Handelsstandortes am Standort Bettäcker angeraten. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind die Angebotsstrukturen und einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung als stark unterdurchschnittlich in Bezug auf die Einwohnerzahl der Gemeinde Gäufelden und ihre zentralörtliche Bedeutung einzustufen. Die Angebotsstruktur insbesondere im Bereich der Lebensmittel und Drogeriewaren sollte modernisiert und ergänzt werden.

Vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion Gäufeldens ist die Zentralität bezogen auf den Einzelhandel insgesamt als stark unterdurchschnittlich anzusehen, weil umfassende und leistungsstarke Einzelhandelskonzentrationen bisher kaum vorhanden sind. Selbst bei Nahrungs- und Genussmitteln fließt ein erheblicher Teil der Kaufkraft ins Umland ab. Bei einem Zentralitätswert von ca. 54% (Stand 2009) erfüllt die Gemeinde nicht in ausreichendem Maße ihre Aufgabe zur Grundversorgung der ansässigen Bevölkerung.

Im Jahre 2017 wurde ein weiteres Gutachten von der GMA über die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erstellt, das die Ansiedlung eines Vollsortimenters (1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK)) und eines Drogeriemarkts (650 m<sup>2</sup> VK) am Standort „Bettäcker“ und die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Discounters im Ortsteil Öschelbronn auf eine VK von 1.031 m<sup>2</sup> berücksichtigt:

„Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Nebringen sowie der Erweiterung des Lidl-Marktes im Ortsteil Öschelbronn die Versorgung der Bevölkerung Gäufeldens deutlich verbessert und Kaufkraftabflüsse reduziert werden können. Mit der Kombination aus einem modernen Lebensmittelvollsortimeter und einem Lebensmitteldiscounter kann eine Grundversorgung, die einer kleinzentralörtlichen Funktion entspricht, gewährleistet werden.

Im Nahbereich und im weiteren Umland ist hingegen nicht mit einer Bestandsgefährdung, städtebaulichen Auswirkungen oder einer Beeinträchtigung der Nahversorgung zu rechnen. Die geplante Ansiedlung dient der Sicherung der Grundversorgung an einem perspektivisch integrierten Standort.

Die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit ca. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort „Bettäcker“ wird keine städtebaulichen Auswirkungen i. Sinne einer Schädigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Versorgung der Bevölkerung auslösen. Sämtliche ausgelösten Umsatzverteilungseffekte bewegen sich in der Gesamtbetrachtung auf einem unkritischen Niveau. Dabei ist zu beachten, dass die im Untersuchungsraum ansässigen Lebensmittelanbieter und Drogeriemärkte zum einen von der Schließung der Schlecker-Filialen umsatzseitig profitiert haben und zum anderen leistungsfähig aufgestellt sind. In versorgungsstruktureller Hinsicht würde ein Drogeriemarktangebot bestehende Versorgungsdefizite in Gäufelden beseitigen und zusammen mit dem geplanten Lebensmittelmarkt eine umfassende und adäquate Nahversorgung des gesamten Gemeindegebiets sichern und zuvor abfließende Kaufkraft binden.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst vorrangig die Gemeinde Gäufelden selbst mit derzeit 9.358 Einwohnern. Die Ausstattungssituation im Nahbereich (Bondorf, Jettingen, Mötzingen) im Lebensmittelbereich lässt nur dann signifikante Kaufkraftströme an den Standort „Bettäcker“ erwarten, wenn eine attraktive Kombinationslage aus Vollsortimeter und Drogeriemarkt entsteht. Da dies in der aktuellen Planung vorgesehen ist, wurde der Nahbereich mit in das Einzugsgebiet aufgenommen, sodass insgesamt ca. 26.474 Einwohner mit einer vorhabenrelevanten Kaufkraft von ca. 56,5 Mio. € im Nahrungsmittel- und Genussmittelbereich und ca. 12,1 Mio. € im Drogeriewarenbereich vorhanden sind.

Insgesamt besteht in der Gemeinde Gäufelden derzeit eine Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich von rd. 2.200 m<sup>2</sup> mit einer Umsatzleistung von ca. 9-10 Mio. €. Die Einzelhandelsausstattung kann damit als stark unterdurchschnittlich eingestuft werden. Entwicklungspotenzial ergibt sich im Lebensmittelbereich v. a. vor dem Hintergrund der selbst für ein Kleinzentrum äußerst niedrigen Zentralität von unter 50 % (Stand 2017). Durch die

Modernisierung des Lebensmitteldiscounters in Verbindung mit der Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters in Nebringen kann die Nahversorgung langfristig gesichert und in hohem Maße abfließende Kaufkraft zurückgeholt und langfristig an die Gemeinde Gäufelden gebunden werden. [...]

Hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen bleibt festzuhalten, dass eine Bestandsgefährdung des Hauptwettbewerbers Edeka in der Gemeinde Gäufelden nicht auszuschließen ist. Da sich der Markt aber in nicht integrierter Lage befindet, kommt es mit Realisierung der Vorhaben insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung der Lebensmittelversorgung - sowohl quantitativ als auch in räumlicher Hinsicht, da der neue Standort deutlich wohnortnäher liegt. Insgesamt ist aufgrund des geringen Angebotes in Gäufelden mit Kaufkraftrückholeffekten zu rechnen, die sich v.a. bei größeren Anbietern außerhalb Gäufeldens bemerkbar machen. Aufgrund der Vielzahl und Leistungsfähigkeit der Anbieter und deren Lagesituation handelt es sich hier nur um rein wettbewerbliche Effekte.

Bezüglich der raumordnerischen Kriterien bleibt festzuhalten, dass das Kongruenzgebot für die geprüften Vorhaben eingehalten wird. Nur ein sehr geringer Umsatzanteil stammt aus Nachbargemeinden. Auch das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Die ausgelösten Umsatzumverteilungswirkung werden zu keiner Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung führen. Bei den betroffenen Standortlagen handelt es sich überwiegend um nicht integrierte Standorte mit leistungsfähigen Angebotsstrukturen.“

### **5.3 Standortalternativen**

Bezüglich des Standortes zur Verlagerung bzw. Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Nebringen wurden durch die GMA unterschiedliche Alternativen geprüft.

Der Standort Bettäcker wurde aufgrund seiner Lage- und Flächeneigenschaften als der geeignetste Standort empfohlen. Durch die unmittelbare Lage am Kreisverkehr (K1033 / Öschelbronner Straße / Etwiesenallee) ist der Standort verkehrlich gut zu erreichen und von der Öschelbronner Straße aus gut einzusehen. Über eine Haltestelle im Bereich der Schul- und Sportanlagen ist der Standort an den ÖPVN angebunden. Im Zuge der Aufsiedlung ist die Anlage einer weiteren Bushaltestelle im Bereich des Kreisverkehrs vorgesehen.

Aktuell ist der Standort als teilintegrierter wohnortnaher Standort einzustufen. Durch die unmittelbare Nähe zu den südlichen Nebringer Wohngebieten ist ein fußläufiges Einzugsgebiet erschließbar. Durch die geplante Neubebauung wird das Vorhaben ein noch größeres fußläufiges Einzugsgebiet erschließen und sich in die Wohnbebauung integrieren. Somit kann der Standort in hohem Maße eine Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Nebringen sowie die hinzukommenden Wohngebiets übernehmen. Gleichzeitig ist er aber auch für die weiteren Ortsteile sehr gut zu erreichen. Die Versorgungssituation kann daher auch für das gesamte Gemeindegebiet deutlich verbessert werden.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet Bettäcker wird größtenteils im Trennsystem entwässert. Der östliche Bereich des zweiten Bauabschnitts wird an das bestehende Mischwassersystem in der Friedhofstraße angeschlossen.

Im Trennsystem wird das anfallende Schmutzwasser in die in der Friedhofstraße verlegten Abwasserleitungen eingeleitet. Das Oberflächenwasser im Allgemeinen Wohngebiet soll über

einen neuen Regenwasserkanal entlang der Friedhofstraße und des Feldweges 1838/1 nach Süden zu einem Regenrückhaltebecken im Bereich des Flst. 1800 geleitet werden.

Das Oberflächen- und Niederschlagswasser im Sondergebiet wird zunächst innerhalb eines Retentionsbeckens zwischen dem verlegten Feldweg Flst. Nr. 1838/1 und der Kreisstraße 1033 zurückgehalten und schließlich ebenfalls dem Regenrückhaltebecken bei Flst. 1800 zugeführt. Von dort wird das Niederschlagswasser verzögert in den bestehenden, nach Osten führenden Wassergraben eingeleitet.

Die Frischwasserversorgung erfolgt ausgehend von der Friedhofstraße über die ost-westlicher Richtung verlaufenden Wohnstraßen. Der Ringschluss ist jeweils gewährleistet.

## 5.5 Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Vorgaben zur Planung wie

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,
- Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen bzw. der angrenzenden Bebauungspläne,
- Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung und das Ortsbild

Und gesetzlicher Vorgaben wie

- Schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Ökologische Bauweise, Minimierung und Ausgleich der Eingriffe.

## 5.6 Art der baulichen Nutzung

*Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO*

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 1 bis 2 BauNVO genannten Nutzungen „Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ zulässig.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 genannten Nutzungen „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ und die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO.

*Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.*

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Vollsortimenters mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Lebensmittel und Getränke) zzgl. nahversorgungsrelevanter Randsortimente (Gesundheits- und Drogeriewaren). Die Verkaufsfläche ist auf maximal 1.500 m<sup>2</sup> beschränkt. Nebensortimente,

die nicht unmittelbar der Grundversorgung dienen, sind auf 1/10 der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist ein Drogeriemarkt als mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites Sortiment im Körperpflege-, Reinigungsmittel-, Nahrungs- und Genussmittelbereich, Parfümeriewaren, frei verkäuflichen Arzneimittel und Reformwaren anbietet.

Die Verkaufsfläche wird auf 650 m<sup>2</sup> beschränkt.

#### *Fläche für den Gemeinbedarf (BauGB § 9 Absatz 1 Ziffer 5 BauGB)*

Im nordwestlichen Bereich des ersten Bauabschnitts ist eine Fläche zur Ansiedlung eines Kindergartens mit Kleinkinderbetreuung vorgesehen. Nördlich angrenzend schließt eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz an, die bis zur Gebietsgrenze am Haldenweg reicht und durch den Kindergarten mitgenutzt werden kann.

### **5.7 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Bauquartier 2, 3 und 4 orientiert sich an der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (0,4). Nach § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl mit Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50% überschritten werden (0,6). Durch das Einhalten der durch § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich die Baugebiete in das bestehende Ortsbild einfügen und innerhalb der Baugebiete ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden sind.

Aufgrund der erfahrungsgemäß geringen Grundstücksgrößen bei Hausgruppen (speziell Reihenmittelhäuser) sind Überschreitungen der Grundfläche bei den Einzelgrundstücken zulässig. Der Nachweis für die Einhaltung der Grundfläche ist deshalb bezogen auf die gesamte Hausgruppe zu erbringen.

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Tiefgaragen erdüberdeckt hergestellt werden müssen. Die außerhalb der überbaubaren Fläche liegenden Teile müssen eine Erdüberdeckung von 0,4 m aufweisen. Innerhalb des überbaubaren Bereichs liegende Teile von Tiefgaragen bleiben ab einer Aufbaustärke von 0,4 m bei der Berechnung der Flächenausnützung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt. Hierdurch soll der Anreiz geschaffen werden, eine entsprechende Aufbaumächtigkeit bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen und damit zur Rückhaltung des Niederschlagswassers beizutragen.

Die Grundflächenzahl im Bauquartier 1 (vgl. abweichende Bauweise: Kettenhäuser, Ziff. 5.8) wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,6 angehoben, da die Fläche der Baugrundstücke aufgrund der abweichenden Bauweise geringer ausfällt.

Im sonstigen Sondergebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. Das entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO.

### **5.8 Bauweise**

Innerhalb des Baugebiets sind die Gebäude in offener Bauweise bzw. in abweichender Bauweise zu errichten.

In offener Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (WA2, WA 3 und WA 4) zulässig.

Bei der abweichenden Bauweise ist Kettenhausbauweise vorgesehen, um platzsparend Wohnraum auf kleineren und damit erschwinglicheren Grundstücken zu ermöglichen und den Vorgaben des Regionalplans hinsichtlich der Bruttowohndichte von 90 Einwohner je Hektar zu entsprechen.

Bei der Kettenhausbauweise ist der Hauptbaukörper (Wohnhaus) auf der Baulinie zu errichten. Die Wohnhäuser sind durch eingeschossige Garagen mit einer Mindestbreite von 3,0 m zu verketten. Dachüberstände bis zu einer Größe von 0,30 m sind auf dem Nachbargrundstück zu dulden, wobei brandschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten sind. Zur Sicherung der Privatsphäre sind Dachterrassen auf den Garagen nicht zulässig.

## **5.9 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Strukturrichtungen und Firstrichtungen sind im Plan eingetragen. Die Orientierung der Gebäude erfolgt parallel zur öffentlichen Erschließung. Im WA 2 (Satteldach und versetztes Pultdach) ist bei einzelnen Grundstücken die Firstrichtung wahlweise parallel oder orthogonal zur Straßenseite zulässig. Dadurch wird für die Grundstücke jeweils eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur Nutzung von Solarenergie ermöglicht.

## **5.10 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die festgesetzten Bezugshöhen (BzH) orientieren sich an den Straßenhöhen der geplanten und bestehenden Erschließungsstraßen (Friedhofstraße, K 1033) und werden als Angaben über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Bezugshöhe ist nicht mit der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) gleichzusetzen. Die RFH darf von der BzH nach oben und unten um maximal 0,30 m abweichen.

## **5.11 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenvorgaben sind als minimale und maximale Höhen über der im Plan eingetragenen Bezugshöhe definiert und unabhängig von der tatsächlich ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe einzuhalten.

Durch Vorgabe minimaler Trauf-, First und Gebäudehöhen soll der Forderung des Regionalplans hinsichtlich der Bruttowohndichte von 90 Einwohnern je Hektar Rechnung getragen werden. Die Festsetzungen orientieren sich an den Anforderungen eines zweigeschossigen bzw. dreigeschossigen Wohnhauses.

Im WA 4 sind dreigeschossigen Gebäude als Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Bauquartiere WA4 liegen südlich von öffentlichen Freiflächen (Grünfläche und Erschließungsstraßen) bzw. am nördlichen Gebietsrand. Durch die Positionierung soll der Verschattungseffekt der dreigeschossigen Gebäude auf die Nachbarbebauung minimiert werden.

## **5.12 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksflächen sind über Baugrenzen festgesetzt.

Im WA 1 (Kettenhäuser) ist die Position der Wohngebäude durch Baulinien und Baufenster für die einzelnen Kettenhäuser vorgegeben. Im WA 2, WA 3, und WA 4 können die Gebäude in den großzügig bemessenen Baufenstern frei platziert werden. Dadurch wird ein Höchstmaß an Flexibilität für die Bebauung der Grundstücke erreicht.



Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Erker und Vorbauten bis max. 5,00 m Länge, die bis zu 1,50 m über die Baugrenze vortreten, sowie Terrassen und Dachvorsprünge zulässig. Die Mindestabstände der LBO sind einzuhalten.

Um Kollisionen mit Außenspiegeln von Kraftfahrzeugen auszuschließen, müssen Dachvorsprünge einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind zur Gewährleistung eines ortstypischen Erscheinungsbildes mit Grünanlagen zu versehen. Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig.

### **5.13 Nebenanlagen**

Nebenanlagen, soweit es Gebäude sind, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten., Ausnahmsweise sind je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit ein Gewächshaus mit maximal 10 m<sup>3</sup> oder eine Geschirrhütte in einer Größe bis zu 25 m<sup>3</sup> zulässig. Um das städtebaulich gewünschte Erscheinungsbild zu gewährleisten, hat der Abstand dieser privilegierten Nebenanlagen zur öffentlichen Straße (Grenze) 1,50 m zu betragen.

Aufgrund von zu befürchtenden Immissionen sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung und Hundezwinger generell nicht zugelassen.

### **5.14 Flächen für Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Im Planteil werden für Garagen und überdachte Stellplätze keine gesonderten Bauflächen ausgewiesen. Ihre Errichtung ist im Rahmen der Bestimmungen der Landesbauordnung mit der Einschränkung zulässig, dass der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich mindestens 5,0 m und bei den nicht zufahrbaren Seiten mindestens 0,5 m betragen muss.

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindlichen Bauteile von Tiefgaragen sind nur mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,4 m zugelassen. Werden die Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen, so sind mindestens 25 % der notwendigen Stellplätze oberirdisch herzustellen.

### **5.15 Verkehrsflächen**

Das Baugebiet „Bettäcker“ ist über die Friedhofstraße mit der bestehenden Ortslage Nebringens verbunden. Die Erschließung des Sondergebiets und des südlichen Abschnittes des Wohngebiets erfolgt über den Kreisverkehr an der K1033, Öschelbronner Straße.

Innerhalb des Gebiets wird die Erschließung durch ein System von übergeordneten Straßen sowie verkehrsberuhigten Wohnstraßen gewährleistet.

Die Haupterschließungsstraßen haben eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m und werden von einem einseitigen, 1,50 m breiten Gehweg bzw. einem 3,00 m breiten Geh- und Radweg gesäumt. Gemäß Richtlinie für Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) erlaubt die Fahrbahnbreite Begegnungsverkehr von LKW und PKW.

Die in Nord-Südrichtung verlaufenden Haupterschließungsstraßen verfügen zudem über einen 2,00 m breiten einseitigen Parkstreifen.

Durch die Anlage der Haupterschließungsachsen soll der Verkehr gelenkt und gebündelt werden. Der südliche Bereich der Friedhofstraße soll für das Erschließungskonzept von nur nachrangiger Bedeutung sein. Es findet keine Durchbindung an die Haupterschließung im

Bereich des Kreisverkehrs statt. Die durch das Neubaugebiet entstehende zusätzliche Belastung der Anwohner der Friedhofstraße soll auf ein Minimum beschränkt werden.

Die Erschließung der einzelnen Bauquartiere erfolgt direkt von den Hauptverkehrsstraßen aus oder von zwischen den Hauptachsen liegenden Wohnstraßen (verkehrsberuhigter Bereich) mit Mischungsprinzip. Die Fahrbahnbreite beträgt hierbei 4,70 m. Ein Gehweg ist nicht vorgesehen. Gemäß (RASt 06) erlaubt die Fahrbahnbreite Begegnungsverkehr von zwei PKW bei umsichtiger Fahrweise.

## **5.16 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel mit den zu erwartenden Kunden- sowie Anlieferströmen ist es erforderlich, einen Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,00 m über dem Niveau des Marktgeländes als aktive Schallschutzmaßnahme zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet festzusetzen.

Um die Lärmbelastung in den Nachstunden auszuschließen, wird die Warenanlieferung für den Einzelhandel auf einen Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt. Das Be- und Entladen von Waren des Einzelhandels hat zudem in eingehausten Bereichen und bei geschlossenen Türen zu erfolgen.

An den Immissionsorten „Friedhofstraße 63“ und „Friedhofstraße 61“ an der Ortsdurchfahrt der Öschelbronner Straße treten Pegelzunahmen über 2 dB auf (vgl. Anlage 5 der Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer vom 27.03.2017). Diese Pegelerhöhungen werden durch zusätzlichen Verkehr durch das Plangebiet – vor allem durch das Sondergebiet – hervorgerufen. In Anlehnung an die 16 BImSchV, die hilfswise zur Beurteilung herangezogen wird, ist die Zunahme als wesentlich einzustufen, da zudem die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) am Tag erstmalig überschritten werden.

Die Gebäude „Friedhofstraße 63“ und „Friedhofstraße 61“ sollte auf ggf. vorhandene Wohnnutzungen geprüft werden. Aufgrund der durch das Plangebiet hervorgerufenen Zunahme der Verkehrslärmimmissionen wären für Wohnnutzungen in den von Pegelzunahmen über 2 dB betroffenen Bereichen (straßenzugewandte Fassade der o. g. Immissionsorte) Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Abwägung in Erwägung u ziehen.

Im weiteren Verlauf der Ortsdurchfahrt Öschelbronner Straße treten nur noch Pegelerhöhungen bis maximal 2 dB auf. Hier ist die Zunahme in Anlehnung an die 16 BImSchV daher als nicht wesentlich einzustufen.

Passive Maßnahmen sind ebenfalls an den Gebäuden im Bereich der neuen Haupterschließungsstraße erforderlich (WA 1). Räume, die zum ständigen Aufenthalt dienen, sowie Schafräume, sind nach Möglichkeit nicht nach Süden zu orientieren. Alternativ ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu gewährleisten. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist bei Überschreitung der Orientierungswerte durch ein entsprechendes Lüftungskonzept eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen, die einen ausreichenden Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellt. Dies kann durch eine Grundrissorientierung in der Art erreicht werden, dass die Belüftung der Schlafräume über die schallabgewandte Fassade erfolgt. Alternativ kann ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt werden.

## **5.17 Anpflanzen und Pflanzbindung von Bäumen und Sträuchern**

Im Gebiet sind insgesamt 13 Pflanzgebote festgesetzt. Diese sind entsprechend der Eintragung im Plan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In begründeten Fällen kann von der Position der Pflanzgebote abgewichen werden.

- Baumneupflanzung entlang der Erschließungsstraßen (pfg1)
- Baumpflanzung und Begrünung Öffentliche Grünfläche (pfg2)
- Baumpflanzung und Uferbegleitgrün entlang Bachlauf (Erhalt bestehender Gräben) (pfg3)
- Dachbegrünung der Garagendächer (pfg4)
- Fassadenbegrünung überdachte Stellplätze (pfg5)
- Eingrünung der Randbereiche des SO mit heimischen Bäumen und Sträuchern (pfg6)
- Begrünung des Lärmschutzwalls mit bodendeckenden Gehölzen (pfg7)
- Baumpflanzung und Begrünung öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ (pfg8)
- Baumpflanzung für Parkplätze des SO (pfg9)
- Baumpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen (pfg10)
- Begrünung Straßenebenenflächen (Verkehrsgrün) (Einsaat, Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen; pfg11 im zeichnerischen Teil des BP mit **V** gekennzeichnet.)
- Sammlung des Oberflächenwassers in Retentionsfläche und Regenrückhaltebecken. Naturnahe Gestaltung und Begrünung (pfg12)
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen (WA) (pfg13)

### **5.18 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und Pflichten des Eigentümers (§126 Abs. 1 BauGB)**

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Anlagen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrs- und Hinweisschilder und Beleuchtungseinrichtungen und Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung auf den angrenzenden Grundstücken unentgeltlich zu dulden.

Bei der Randeinfassung ist ein Hinterbeton mit 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe auf den angrenzenden Grundstücken zulässig. Böschungen sind bis zu einer horizontalen Lage von max. 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus auf den angrenzenden Grundstücksflächen zulässig. Kabelverteilerschränke sind bis zu einer Tiefe von 0,5 m auf den privaten Grundstücken zu dulden.

### **5.19 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

### **5.20 Flächenberechnung / Statistik**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 9,9 ha mit folgender Unterteilung:

#### **Gesamtfläche 9,9 ha**

- Allgemeines Wohngebiet (WA) 5,2 ha
- Sondergebiet (inkl. Lärmschutzwall) 1,3 ha
- Kindergarten 0,1 ha
- Öffentliche Grünflächen 0,7 ha
- Wasserflächen / Retention 0,3 ha

- Verkehrsflächen 2,3 ha

Die Bruttobaulandfläche der Baugebiets „Bettäcker“ beträgt 5,2 ha. Die Teilflächen der Bauabschnitte BA1 und BA2 betragen BA 1: 3,5040 ha sowie BA 2: 3,4256 ha

**BA 1:** Anzahl Grundstücke 70 mit insgesamt 136,5 WE

WA 1: 18 Kettenhäuser:	27,0 WE
10 Kettenhäuser:	10,0 WE
WA 2: 21 Satteldach und versetztes Pultdach	
19 Einfamilienhäuser:	28,5 WE
2 Doppelhaushälften:	2,0 WE
WA 3: flachgeneigte Dachformen	
6 Doppelhaushälften:	6,0 WE
2 Mehrfamilienhäuser:	12,0 WE
8 Einfamilienhäuser:	12,0 WE
WA 4: flachgeneigte Dachformen	
5 Mehrfamilienhäuser:	39,0 WE
	<hr/>
	136,5 WE

**BA2:** Anzahl Grundstücke 67 mit insgesamt 136,0 WE

WA 1: 8 Kettenhäuser:	8,0 WE
WA 2: Satteldach und versetztes Pultdach	
25 Einfamilienhäuser:	37,5 WE
4 Doppelhaushälften:	4,0 WE
4 Reihenhäuser:	4,0 WE
WA 3: flachgeneigte Dachformen	
21 Einfamilienhäuser:	31,5 WE
WA 4: flachgeneigte Dachformen	
5 Mehrfamilienhäuser:	51,0 WE
	<hr/>
	136,0 WE

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnhaus wurde aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Baufeldgröße angenommen. Bei einer Belegungsdichte pro Wohneinheit von 2,3 Personen ergeben sich somit

für den 1. BA 136,5 WE\*2,3 EW/WE/3,5040 ha = 89,6 EW/ha

und

für den 2. BA 136,0 WE\*2,3 EW/WE/3,4256 ha = 91,3 EW/ha.

Im Regionalplan der Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist das Gebiet „Bettäcker“ als regionaler Wohnungsbauschwerpunkt ausgewiesen. Nach Plansatz 2.1.4 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (LEP) ist die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsbereiche und Schwerpunkte des Wohnungsbaus zu konzentrieren. Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächen-inanspruchnahme ist eine Bruttowohndichte von 90 Einwohnern je Hektar vorgegeben. Diese Vorgabe wird gemäß der oben dargelegten Berechnung umgesetzt.

## 6. Umweltprüfung Grünordnung Monitoring

### *Umweltbericht*

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde durch das Büro Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG) Detzel & Matthäus, Dreifelderstraße 31, 70599 Stuttgart, ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht des Büros GÖG vom Oktober 2017 ist Teil der Begründung.

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in Natur und Landschaft und das Landschaftsbild verbunden, die zur zahlreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden sollen. Mit den geplanten Erhaltungs-, Pflanz- und Pflegemaßnahmen sowie der entsprechenden jahreszeitlichen Abwicklung der Baumaßnahmen wird eine Kompensation des Eingriffs angestrebt.

Die Beeinträchtigungsintensität wird wie folgt eingestuft:

<b>Umweltbelang</b>	<b>Eingriffserheblichkeit</b>	<b>Maßnahmen extern / erforderlich</b>
Biotope/Pflanzen	mittlere Beeinträchtigung	nein
Tiere	Gering bis mittel bei Einhaltung Artenschutzmaßnahmen	Ja vorgezogen funktionsfähig!
Boden	Hohe Beeinträchtigung	Ja
Wasser	Mittlere Beeinträchtigung	Nein
Klima/Luft	Mittlere Beeinträchtigung	Nein
Landschaft	Mittlere Beeinträchtigung	Nein
Kultur- und Sachgüter	Geringe Beeinträchtigung	Nein
Mensch	Geringe Beeinträchtigung	Nein

Durch ein Bodenmanagementkonzept wird erreicht, dass der überschüssige kulturfähige Oberboden aus dem Geltungsbereich zur Aufwertung von landwirtschaftlichen Nutzflächen verwendet werden kann. Damit können die Eingriffe in den Umweltbelang Boden teilweise ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird durch bereits umgesetzte Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Gäufelden kompensiert.

Damit können die Eingriffe in Natur und Landschaft und das Landschaftsbild vollständig ausgeglichen werden.

Die nachfolgend genannten grünordnerischen Maßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt und dienen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durch die Bebauung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes		Umweltbelange						
		Mensch	Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft / Erholung	Kultur- u. Sachgüter
M 1	Baumneupflanzung entlang der Erschließungsstraßen (pfg1)	X		X		X	X	
M 2	Baumpflanzung und Begrünung Öffentliche Grünfläche (pfg2)	X	X	X	X	X	X	
M 3	Baumpflanzung und Uferbegleitgrün entlang Bachlauf (Erhalt bestehender Gräben) (pfg3)	X	X	X	X	X	X	
M 4	Dachbegrünung der Garagendächer (pfg4)		X	X		X	X	
M 5	Fassadenbegrünung überdachte Stellplätze (pfg5)			X		X		
M 6	Eingrünung der Randbereiche des SO mit heimischen Bäumen und Sträuchern (pfg6)		X	X		X	X	
M 7	Begrünung des Lärmschutzwalls mit bodendeckenden Gehölzen (pfg7)			X		X	X	
M 8	Baumpflanzung und Begrünung öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ (pfg8)	X	X	X	X	X	X	
M 9	Baumpflanzung für Parkplätze des SO (pfg9)		X			X	X	
M10	Baumpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen (pfg10)	X	X			X	X	
M 11	Begrünung Straßenebenenflächen (Verkehrsrün, im BPlan mit V gekennzeichnet) (Einsaat, Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen; pfg11)		X	X		X	X	
M 12	Sammlung des Oberflächenwassers in Retentionsfläche und Regenrückhaltebecken. Naturnahe Gestaltung und Begrünung (pfg12)		X	X	X			
M 13	Begrünung der privaten Grundstücksflächen (WA, pfg13)	X		X	X	X		
M 14	Beschränkung der Baustelleneinrichtungen auf möglichst kleinem Raum; keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme außerhalb der Bauflächen		X	X	X	X		X
M 15	Baufeldräumung und Rodung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. November bis Ende Februar durchführen		X					
M 16	Keine Befahrung mit Baumaschinen während nasskalter Jahreszeit (Erschließung möglichst im Sommerhalbjahr)			X	X			
M 17	Betankung der Baumaschinen und Lagerung von Kraftstoffen nur außerhalb von offenen Leitungsgräben und Baugruben			X	X			

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes		Umweltbelange						
		Mensch	Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft / Erholung	Kultur- u. Sachgüter
M 18	Beachtung der Vorgaben einschlägiger Gesetze und Normen (§ 4 BBodSchG, DIN 19371, DIN 18315) auf der Baustelle zur Gewährleistung eines sachgerechten Umgangs mit dem anfallenden Bodenmaterial			X				
M 19	Anfallendes zementhaltiges Schmutzwasser (Reinigung Arbeitsmittel) ist zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen				X			
M 20	Beschränkung der Beleuchtungsdauer SO auf die Öffnungszeiten der Geschäfte		X					
M 21	Verwendung Insektenverträglicher Leuchtmittel		X					
M 22	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)	X						
C2	Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich für die Feldlerche: Ackerrand- oder Brachestreifen (10x100 m)		X					

### Maßnahmen zum Schutz des Bodens

#### (§ 1a Abs. 1 und 2; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Bodenversiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Flächen im SO und auf der Fläche für den Gemeinbedarf, die nicht zur Erschließung benötigt werden, sind mit heimischen Arten zu begrünen. Für den kulturfähigen Oberboden, der im Zuge der Bauarbeiten anfällt wird innerhalb eines Bodenschutzkonzeptes ein Verwertungsplan zur Wiederverwertung erarbeitet. Der unbelastete Oberboden der im Gebiet verbleibt ist zwischenzulagern und wiederzuverwerten. DIN 18915 (Bodenarbeiten) ist anzuwenden. (M18)

Zur Minimierung von Bodenverdichtung darf ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen. Daher ist die Erschließung des Gebietes möglichst außerhalb der nasskalten Jahreszeit durchzuführen (M16). Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der verdichtete Boden tiefgründig zu lockern.

Die Baustelleneinrichtung ist auf möglichst kleinen Raum zu begrenzen, um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme außerhalb der Bauflächen zu vermeiden (M14)

### Maßnahmen zum Schutz des Wassers

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zum Schutz des Oberflächen- und Grundwassers vor Verunreinigungen ist die Betankung der Baumaschinen und Lagerung von Kraftstoffen nur außerhalb von offenen Leitungsgräben und Baugruben sowie außerhalb von Oberflächengewässern erlaubt. (M17). Anfallendes zementhaltiges Schmutzwasser (z.B. bei der Reinigung von Arbeitsmitteln) ist zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen (M19).

### **Zisternen – getrennte Brauchwasseranlagen**

Um die Abwasseranlagen zu entlasten und Überschwemmungsgefahren zu vermeiden, sind Anlagen zur Rückhaltung und zur Verwendung aller anfallenden Dachflächenwasser als Brauchwasser herzustellen (Zisternen).

Das erforderliche Rückhaltevolumen ist mit 1 m<sup>3</sup> Zisternenvolumen pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auszulegen. Die Zisterne muss ein Notüberlaufsystem mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal verfügen.

Bei Verwendung von Brauchwasser aus Zisternen für die WC-Spülung und als Waschmaschinenanschluss ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren. Der Betrieb einer Brauchwasseranlage ist genehmigungspflichtig und beim Gesundheitsamt gemäß § 13 TrinkwV 2001 sowie beim örtlichen Wasserwerk anzuzeigen.

Sofern in Zisternen gefasstes Niederschlagswasser für einen getrennten zweiten Wasserkreislauf eingesetzt wird, ist eine Messeinrichtung zur Erfassung des Abwassers vorzusehen.

### **Entwässerung des gesamten Geltungsbereichs in das Regenrückhaltebecken**

Zur Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers werden die Regenwasserabflüsse der versiegelten Straßenflächen in die hierfür angelegte Regenrückhaltebecken auf den Flurstücken 1815/1 und 1800 abgeführt. Hier erfolgt die Verdunstung, Versickerung bzw. bei Starkregenereignissen die verzögerte Ableitung in den Vorfluter und dadurch eine Vermeidung von Abflussspitzen in die Kanalisation. Die Rückhaltebecken werden insbesondere in den Uferbereichen naturnah begrünt. (M12)

### **M 4 Dachbegrünung (pfg4)**

Um die Wasserrückhaltung im Gebiet zu erhalten und insbesondere nach Starkregenereignissen Abflussspitzen in der Kanalisation zu vermeiden, sind flachgeneigte Dächer, mit Ausnahme der Stellplatzüberdachungen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Für die extensive Dachbegrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm vorzusehen. Bei der Ansaat ist zertifiziert gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

### **Maßnahmen zum Schutz von Klima und Luft (§ 9Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zum Schutz des Klimas, zur Verminderung der Aufheizung und zum Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten.

Zur Vermeidung von Abflussbehinderungen sind die Gebäude längs der Kaltluftabflussrichtung zu stellen (West-Ost-Richtung).

Zur Verminderung der Aufheizung der versiegelten Flächen im Gebiet sind flachgeneigte Dächer, mit Ausnahme der Stellplatzüberdachungen, mit einer extensiven **Dachbegrünung** (Maßnahme M4 (pfg4) zu versehen. Für die extensive Dachbegrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm vorzusehen. Bei der Ansaat ist zertifiziert gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

### **M 5 Fassadenbegrünung überdachter Stellplätze (pfg5)**



Im Wohngebiet sind überdachte Stellplätze mit Rankgewächsen einzugrünen. Hierfür sind entsprechende Rankhilfen zu installieren. Es finden Pflanzen der Pflanzliste 6 Verwendung.

**Begründung:** Die Begrünung der überdachten Stellplätze vermindert die Aufheizung der versiegelten Flächen und minimiert die Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima/ Luft.

## **Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9**

### **Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die geplante Bebauung werden **öffentliche Grünflächen** im Geltungsbereich festgesetzt:

#### **M 2 Öffentliche Grünfläche (pfg 2)**

Die öffentliche Grünfläche innerhalb des Wohngebietes wird mit einer blütenreichen Wiesenmischung angesät. Am nördlichen Rand erfolgt eine lockere Bepflanzung mit heimischen Sträuchern aus der Pflanzliste 2 sowie einer Baumreihe bestehend aus 12 Einzelbäumen (Pflanzliste 3). Die Baumpflanzungen erfolgen an den im Plan bezeichneten Stellen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bei der Ansaat und Pflanzung ist zertifiziert gebietsheimisches Saatgut bzw. Pflanzenmaterial aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Als Saatgutmischungen eignen sich beispielsweise die Mischung 01 „Blumenwiese“ und am Graben die Mischung „07 Ufermischung“ von Rieger-Hofmann<sup>1</sup> oder ähnliche Mischungen.

**Zeitraum:** Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege der Gehölze im Winter, Mahd der Wiese im Frühsommer, des Uferstrandstreifens im Herbst.

**Begründung:** Die durchgängige Grünfläche ermöglicht den Transport von Kalt- und Frischluft von den angrenzenden Freiflächen in den bebauten Raum und gewährleistet damit die Durchlüftung des Baugebiets. Sie minimiert die Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima / Luft.

Der Erhalt des Grabens und die Begrünung der angrenzenden Flächen sorgen für eine Rückhaltung von Oberflächenwasser im Gebiet und minimieren die Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser.

#### **M 3 Öffentliche Grünfläche ‚Uferbegleitgrün‘ (pfg 3)**

Die öffentliche Grünfläche entlang des bestehenden Grabens am westlichen Rand und innerhalb des Geltungsbereichs wird als feuchte Hochstaudenflur angelegt und mit Baumreihen bepflanzt. Als Saatgutmischungen eignen sich beispielsweise die Mischung „07 Ufermischung“ von Rieger-Hofmann oder ähnliche Mischungen.

Die Baumpflanzungen erfolgen an den im Plan bezeichneten Stellen, es sind Baumarten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bei der Ansaat ist zertifiziert gebietsheimisches Saatgut und bei der Pflanzung zertifiziert gebietsheimisches Pflanzenmaterial aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

**Zeitraum:** Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege der Gehölze im Winter, Mahd des Uferstrandstreifens im Herbst.

**Begründung:** Der Erhalt des Grabens und die Begrünung der angrenzenden Flächen sorgen für eine Rückhaltung von Oberflächenwasser im Gebiet und minimieren die Auswirkungen auf

---

<sup>1</sup> Bezugsquelle: Rieger-Hofmann GmbH – In den Wildblumen 7 – 74572 Blaufelden-Raboldshausen

den Umweltbelang Wasser. Darüber hinaus wird die Vielfalt an Biotopstrukturen erhöht und damit das Lebensraumangebot für Tiere erhöht.

### **M 8 Öffentliche Grünfläche ‚Kinderspielplatz‘ (pfg 8)**

Im Bereich des Kinderspielplatzes ist eine Reihe von 8 Obsthochstämmen (im Plan gekennzeichnete Platzierung) zu pflanzen. Es sind verschiedene regionale Obstsorten aus der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Am westlichen Rand erfolgt die Pflanzung von einzelnen Strauchgruppen heimischer Sträucher. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Spielbereiche werden mit Gebrauchsrasen eingesät sowie mit Holzhackschnitzeln abgedeckt, wo dies aus Fallschutzgründen notwendig ist.

Bei der Pflanzung ist zertifiziert gebietsheimisches Pflanzenmaterial aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

**Zeitraum:** Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege im Winter; während der Sommermonate ggf. Mahd der Rasenflächen.

**Begründung:** Die Pflanzung von Obstbäumen am Rand des Baugebiets trägt zur Einbindung in die Landschaft bei und minimiert die Eingriffe in das Landschaftsbild. Durch die Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) wird die Vielfalt an Biotopstrukturen erhöht und damit das Lebensraumangebot für Tiere erhöht.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die geplante Bebauung werden **Pflanzgebote** für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich festgesetzt:

### **M 1 Baumneupflanzung entlang der Erschließungsstraßen (pfg 1)**

Entlang der Erschließungsstraßen werden an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen schmalkronige Straßenbäume gepflanzt. 42 Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm werden in Baumscheiben gepflanzt. Ein entsprechendes Pflanzloch ist herzustellen. Heimische Baumarten aus der Pflanzliste 1 sind zur Pflanzung vorgeschlagen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bei der Pflanzung ist zertifiziert gebietsheimisches Pflanzenmaterial aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Der zwischengelagerte Oberboden ist zu verwenden.

**Zeitraum:** Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege im Winter.

**Begründung:** Die Bäume über den Verkehrsflächen tragen zur Abkühlung bei und erhöhen die Verdunstung über den versiegelten Flächen. Damit werden Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima / Luft vermindert.

### **M 7 Begrünung des Lärmschutzwalls mit bodendeckenden Gehölzen (pfg 7)**

Der Lärmschutzwall am Rand des Sondergebiets ist mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen. Es finden Arten der Pflanzenliste 7 Verwendung. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Abdeckung des Walls ist der zwischengelagerte Oberboden zu verwenden.

**Zeitraum:** Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege im Winter.

**Begründung:** Die Begrünung des Lärmschutzwalls führt zu einer besseren Einbindung des Bauwerks in das Orts-/ Landschaftsbilds. Darüber hinaus wird eine Fixierung des Oberbodens auf dem Wall erzielt. Als Grünfläche trägt der Wall zu einer Minimierung der Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima / Luft bei.

### **M 9 Baumneupflanzung Parkierungsflächen SO (pfg 9)**

Im Bereich der Parkierungsflächen des SO „Einkauf“ wird nach jedem 8. Stellplatz ein Baum gepflanzt. Für die Baumstandorte ist eine Baumscheibe von mind. 20 m<sup>2</sup> vorzusehen, ein entsprechendes Pflanzloch ist herzustellen. Es werden Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm verwendet. Heimische Baumarten sind in der Pflanzliste 1 zur Pflanzung vorgeschlagen. Für die geplanten 131 Stellplätze sind 16 Bäume vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bei der Pflanzung ist zertifiziert gebietsheimisches Pflanzenmaterial aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Der zwischengelagerte Oberboden ist zu verwenden.

**Zeitraum:** Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege im Winter.

**Begründung:** Die Bäume über den Parkierungsflächen tragen zur Abkühlung bei und erhöhen die Verdunstung über den versiegelten Flächen. Damit werden Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima / Luft vermindert.

### **M 11 Begrünung Straßenebenenflächen (Verkehrsgrün) (pfg11)**

Die Straßenebenenflächen im Bereich des Kreisels an der Öschelbronner Straße sind mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusäen (beispielsweise die Mischung „Böschungen, Straßenbegleitgrün“ von Rieger-Hofmann oder ähnliche Mischungen). Darüber hinaus werden an dem im Plan bezeichneten Flächen Bäume gepflanzt. Es finden Arten der Pflanzliste 1 Verwendung.

Die kleinen öffentlichen Grünflächen am Rand der Wohnbebauung (3 Flächen) sind mit heimischen Sträuchern aus der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Der zwischengelagerte Oberboden ist fachgerecht einzubauen.

Bei der Pflanzung und Aussaat ist zertifiziert gebietsheimisches Pflanzenmaterial bzw. Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

**Zeitraum:** Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege im Winter; während der Sommermonate ggf. Mahd der Rasenflächen.

**Begründung:** Die Begrünung der Verkehrsflächen vermindert die Eingriffe in die Umweltbelange Boden und Klima / Luft. Darüber hinaus trägt sie zur Einbindung in das Orts- / und Landschaftsbild bei. Durch die Gehölzpflanzungen wird die Vielfalt an Biotopstrukturen und damit das Lebensraumangebot für Tiere erhöht.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die geplante Bebauung werden auf den **privaten Grundstücksflächen Pflanzgebote** für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

### **M 6 Eingrünung des Randbereichs des SO (private Grünfläche) (pfg 6)**

Das Sondergebiet „Einkauf“ wird entlang der Grenze des Geltungsbereichs mit heimischen Straucharten begrünt. Es erfolgen lockere Strauchpflanzungen aus heimischen Sträuchern.

Für die Strauchpflanzung sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Der zwischengelagerte Oberboden ist fachgerecht einzubauen.

**Zeitraum:** Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege im Winter.

**Begründung:** Eine Eingrünung am Rand der Bebauung fördert die Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Durch die Gehölzpflanzungen wird die Vielfalt an Biotopstrukturen erhöht und damit das Lebensraumangebot für Tiere erhöht.

### **M 10 Begrünung der privaten Grundstücke durch Baumpflanzung (pfg 10)**

Auf jedem Baugrundstück ist ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Es sind Bäume mit einer Qualität von mind. 20 cm Stammumfang zu verwenden. Heimische Baumarten sind aus der Pflanzliste 4 zur Pflanzung vorgeschlagen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei abgängigen Bäumen ist Ersatz nachzupflanzen. Bei der Auswahl des Standortes sind die Vorgaben des Nachbarschaftsrechts zu berücksichtigen.

**Begründung:** Die Pflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken erhöht den Anteil an klimawirksamer Vegetation im Geltungsbereich und wirkt temperatenausgleichend und damit der Aufheizung entgegen. Darüber hinaus wird ein wirksamer Beitrag zur Lufthygiene geleistet. Das Ortsbild wird durch vertikale Grünstrukturen aufgewertet.

### **M 13 Begrünung der privaten Grundstücksflächen und Eingrünung der Randbereiche zur offenen Landschaft (pfg 13)**

Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Es ist ein Anteil von mind. 40% heimischer Straucharten zu verwenden. Einfriedigungen aus fremdländischen Heckenpflanzen sind nicht zugelassen.

Auf den randlichen Baugrundstücken ohne vorgelagerte öffentliche Grünfläche ist am Übergang zur offenen Landschaft eine Strauchpflanzung mit einzelnen Bäumen aus heimischen Gehölzen vorzusehen. Es finden Gehölze der Pflanzlisten 2 und 3 Verwendung. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Der zwischengelagerte Oberboden ist fachgerecht einzubauen.

**Begründung:** Die Begrünung der privaten Grundstücksflächen dient der Aufwertung des Ortsbilds. Die Verwendung von mind. 40% heimischer Arten soll das Lebensraumangebot für Tiere erhöhen. Eingriffe in die Umweltbelange Pflanzen und Tiere werden damit vermindert.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt insbesondere für den Umweltbelang Tiere durch die geplante Bebauung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

### **M 15 Baufeldräumung und Rodung außerhalb der Brutzeit von Vögeln**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 ist die Rodung und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. November bis Ende Februar durchzuführen.

### **M 20 Beschränkung der Beleuchtungsdauer SO**

Die Dauer der Beleuchtung der Parkierungsflächen und Gebäudeaußenbeleuchtung im Sondergebiet sollte auf die unmittelbaren Öffnungszeiten der Geschäfte beschränkt werden, um die Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Lichtemissionen zu minimieren.

## **M 21 Verwendung von umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Außenbereich insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Hierbei ist zu berücksichtigen:

- entsprechende Lampentypen (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. -Hochdrucklampen oder LEDs).
- Vermeidung einer horizontalen oder nach oben gerichteten Abstrahlung.
- Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten.
- Einsatz staubdichter Leuchten.
- Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtlichen Gegebenheiten und der Notwendigkeit (Beachtung (Verkehrs-)Sicherheit).

Hierdurch können die negativen Wirkungen der Lichtimmissionen weitgehend vermieden werden, da anziehende Wirkungen von Licht auf Insekten verringert werden und das Eindringen von Insekten in die Lampe verhindert wird.

### *Artenschutzgutachten*

Um mögliche artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Bebauungsplanverfahren – Beeinträchtigung des Artenbestands durch die vorgesehenen Eingriffe durch Realisierung der Bebauungsplanungen – prüfen zu können, wurde 2011/12 eine faunistische Untersuchung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag beauftragt:

Bei der Untersuchung wurde 1 Feldlerchenpaar im Gewann Bettäcker festgestellt. Ansonsten haben die Ackerflächen für Brutvogelarten keine Bedeutung, die Fläche wird von wenigen Vogelarten zur Nahrungsaufnahme aufgesucht.

Der Verlust von Brutlebensraum für die gefährdete Feldlerche im Gewann Bettäcker durch die Überbauung von Ackerflächen ist durch Anlage von Feldlerchenfenstern und Ackerrainen im Bereich der westlich angrenzenden Ackerflächen auszugleichen. Für den Verlust eines Brutpaares ist davon auszugehen, dass ein Ackerrand- oder Brachestreifen von etwa 100 x 10 m und, je nach Lage, 2-3 Feldlerchenfenster erforderlich ist.

Im Jahre 2014 wurde für eine Gartenparzelle im Bereich der Zufahrt zum geplanten Neubaugebiet am südwestlichen Ortseingang (K1033/Öschelbronner Straße), die mit einer Bushaltestelle und einem Retentionsbecken für das geplante Sondergebiet überplant wird, eine ergänzende artenschutzrechtliche Relevanzanalyse erstellt.

Auf Grundlage einer Ortsbesichtigung und einer Erfassung der faunistischen Lebensräume sowie einer Habitatspotenzialanalyse wurde eine Relevanzeinschätzung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Danach wurde ermittelt, ob die Realisierung des Bebauungsplans gegen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt und wie diese ggf. vermieden werden können bzw. welche vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig werden.

Die Gartenparzelle ist zur Öschelbronner Straße und zur Verbindung zum Kreisverkehr hin von jüngeren Bäumen und Gehölzen – Spitzahorn, Feldahorn, Buche, Vogelbeere u.a. dicht bestanden. An der Grundstücksgrenze nach Westen befinden sich acht Fichten sowie eine Kastanie. Der Garten wird geprägt von jungen Obstbäumen – Apfel-, Birn- und Kirschbäumen – von Beerensträuchern, Beeten, einer Rasenfläche, einer Thujahecke sowie einem kleinen Gewächshaus, einem Sitzplatz und diversen Kleingartenausstattungen.

Keiner der Bäume weist einen Stammumfang von 80 cm oder mehr auf. Artenschutzrelevante Strukturen in Form von mehrjährig nutzbaren Niststätten wurden nicht gefunden. Im Bereich

der Hecken und Gehölzsäume entlang der Zäune sowie in den Baumkronen bestehen Nisthabitate mehrerer möglicher gebüsch- und freibrütender Vogelarten. Dabei wird es sich weitgehend um verbreitete bzw. unspezifische und zum Teil häufige Arten handeln, ein Vorkommen gefährdeter Vögel der Obstbäume bzw. -gärten sowie geschützter Arten und Anhang 1-Arten der Vogelschutzrichtlinie ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Für besonders oder streng geschützte altholzbewohnende Käferarten (Totholzkäfer) fehlen entsprechende Alt- und Totholzanteile bzw. Mulmbereiche. Auch Habitate von streng geschützten Fledermausarten in Form von potenziellen Quartieren in Baumhöhlen o.a. sind nicht vorhanden.

Für die Zauneidechse existieren innerhalb des Areals zwar ansatzweise Habitatstrukturen, aufgrund der Beschattung des Grundstücks und der Begrenzung durch Straßen und ackerbauliche Nutzungen ist ein Vorkommen dieser streng geschützten Reptilart (Vorwarnliste und FFH-Anhang IV-Art) jedoch weitgehend auszuschließen.

Ebenso fehlt die streng und nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Haselmaus, deren Vorkommen an die Existenz größerer Bestände von Sträuchern, vor allem Hasel, gebunden ist.

Auch für andere Tierarten oder Artengruppen, für die auf dem Areal keine geeigneten oder nur unzureichenden Lebensraumbedingungen vorhanden sind, kann ein Vorkommen generell ausgeschlossen werden.

Zur Umweltüberwachung ist direkt nach Fertigstellung des Marktes die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zu kontrollieren. Eine weitere Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen sollte nach weiteren fünf Jahren erfolgen. Ein weiteres Augenmerk ist auf geänderte Ladenschlusszeiten zu richten.

## **7. Lärmschutzmaßnahmen**

Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan bildet die Schallimmissionsprognose nach DIN 18005 des Büros Schallimmissionsprognose Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom 27.03.2017.

Innerhalb des Berichts wurden die Einwirkungen des Straßenverkehrs und des Anlagenlärms des Sondergebiets auf das Bebauungsplangebiet untersucht.

Die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung an der umliegenden schützenswerten Bebauung und die Auswirkungen der Planung durch Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs an den vorhandenen schützenswerten Gebäuden im Umfeld des Plangebiets wurden ermittelt.

Bei den Berechnungen wurde der Lärmschutzwall bzw. in dessen Fortsetzung die höhengleiche Lärmschutzwand zwischen dem Sondergebiet und dem Allgemeinem Wohngebiet mit einer Höhe von 4 m über dem Parkplatzniveau des Sondergebiets berücksichtigt. Weitere Grundlagen der Schallimmissionsprognose bilden das amtliche Ergebnis des Verkehrsmonitorings 2013 für Landesstraßen in Baden-Württemberg sowie die Verkehrsuntersuchung für Lärmberechnungen durch die Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH & Co. KG mit Stand vom November 2016.

### *Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Bebauungsplangebiet*

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet von 55 dB (A) am Tag bzw. 45 dB (A) in der Nacht werden entlang der Erschließungsstraße zum Wohngebiet unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung für die mittlere Höhe des 1. Obergeschosses der geplanten Wohnbebauung überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht werden nachts nicht überschritten. Tags wird der Immissionsgrenzwert an einem Gebäude geringfügig um 1 dB überschritten.

Aus schalltechnischer Sicht werden passive Maßnahmen (Grundrissorientierung, Ausgestaltung von Anbauteilen von Aufenthaltsräumen, fensterunabhängige Belüftung) angeraten.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV an der nächstgelegenen Bestandsbebauung „Friedhofstraße 63“ eingehalten sind. Demzufolge sind keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

### *Schalltechnische Auswirkungen durch die geplante Nutzung des Sondergebiets*

Den Berechnungen liegen folgende Annahmen zugrunde:

#### *Pkw-Verkehr auf den Stellplätzen*

- Im südlichen und im westlichen Teil des Sondergebiets werden die beiden Marktgebäude mit einer Netto-Verkaufsfläche von insgesamt 2.150 m<sup>2</sup> errichtet.
- Nordöstlich und zwischen den Marktgebäuden sind rd. 130 Stellplätze für Pkw vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt der Pkw erfolgt über die Marktstraße, von Osten her auf das Grundstück.
- Es werden auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt 6. Auflage von 2007 4.000 Fahrbewegungen durch Pkw im Beurteilungszeitraum Tag (6 – 22 Uhr) berücksichtigt.
- Aufgrund der Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr werden für die Nachtstunde zwischen 22:00 Uhr und 23:00 Uhr 18 Pkw-Bewegungen von Mitarbeitern (Drogeriemarkt) und Kunden berücksichtigt.
- In der Nachtstunde zwischen 5:00 Uhr und 6:00 Uhr werden 4 Pkw-Bewegungen durch Mitarbeiter angenommen.
- Für die 11 Mitarbeiterstellplätze des Vollsortimenters im Norden des Sondergebiets wird ein vierfacher Wechsel angenommen. Davon werden 11 Abfahrten in der Zeit nach 22:00 Uhr angesetzt.
- Die Verladebereiche befinden sich auf den Südwestseiten der Gebäude und sind eingehaust. Die Verladung der Waren findet bei geschlossenen Toren statt.
- Es wird von 4 Lkw-Verladungen pro Tag ausgegangen (3 Vollsortimenter, 1 Drogeriemarkt)
- Je Lkw werden 15 Paletten à 2 Bewegungen verladen. Die Verladung eines Lkw dauert 20 Minuten.
- Auf den Dächern der Marktgebäude werden insgesamt 2 haustechnische Anlagen (bspw. Klima- oder Lüftungsgeräte) berücksichtigt.

Die Einhaltung der Richtwerte ist durch den vorgesehenen Lärmschutzwall mit Höhe von 4 Metern möglich. Eine zusätzliche Lärmschutzmauer auf dem Wall ist nicht notwendig.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag von 55 dB(A) wird an der vorhandenen schützenswerten Wohnbebauung (Friedhofstraße 63) nordöstlich des geplanten

Sondergebiets um mindestens 7 dB unterschritten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm nachts von 40 dB(A) wird an der vorhandenen schützenswerten Wohnbebauung um mindestens 6 dB unterschritten.

An der geplanten schützenswerten Wohnbebauung nördlich des geplanten Sondergebiets treten unter Berücksichtigung des oben beschriebenen Nutzungskonzepts Beurteilungspegel tags bis zu 51 dB (A) und nachts bis zu 36 dB (A) auf.

Auch hier wird der Immissionsrichtwert für Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht eingehalten.

#### *Schalltechnische Auswirkungen des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum*

An den Immissionsorten „Friedhofstraße 63“ und „Friedhofstraße 61“ an der Ortsdurchfahrt an der Öschelbronner Straße treten Pegelzunahmen über 2 dB auf.

Die Pegelerhöhungen werden durch den zusätzlichen Verkehr, vor allem durch das Sondergebiet, hervorgerufen. In Anlehnung an die 16. BImSchV ist die Zunahme als wesentlich einzustufen, da die Immissionsgrenzwerte von 59 dB (A) am Tag erstmalig überschritten werden.

Es kommen passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile bspw. Schallschutzfenster in Frage. Maßnahmen sind ggf. nur dann erforderlich, sofern sich an der betroffenen Fassade Schlaf-, Kinder- oder Wohnzimmer befinden, da die Überschreitung des in der Rechtsprechung herangezogenen Schwellenwertes zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum von 70 dB (A) am Tag und 60 dB (A) in der Nacht im vorliegenden Fall nicht auftritt.

Im weiteren Verlauf der Ortsdurchfahrt treten nur noch Pegelerhöhungen bis maximal 2 dB auf. Hier ist die Zunahme in Anlehnung an die 16. BImSchV daher als nicht wesentlich einzustufen.



## 8. Kosten und Finanzierung

Zur Erschließung des Baugebiets Bettäcker liegt eine Kostenschätzung von IBB Wörn Ingenieure GmbH vom 10.02.2017 vor.

<b>01</b>	<b>Baugebiet</b>	
01.01	Kanalisation	1.780.000,00 € (netto)
01.02	Wasserleitung	610.000,00 € (netto)
01.03	Straßenbauarbeiten	1.720.000,00 € (netto)
<u>Summe</u>	<u>01</u> <u>Baugebiet</u>	<u>4.110.000,00 € (netto)</u>

<b>02</b>	<b>Verlegung Falleitung HB Nebringen</b>	
02.01	Tief- und Rohrleitungsbauarbeiten	
<u>Summe</u>	<u>02</u> <u>Verlegung Falleitung HB Nebringen</u>	<u>75.000,00 € (netto)</u>

<b>09</b>	<b>Nebenkosten</b>	
09.01	Honorare und Gebühren	500.000,00 € (netto)
<u>Summe</u>	<u>09</u> <u>Nebenkosten</u>	<u>500.000,00 € (netto)</u>

Summe LV	4.685.000,00 € (netto)
zuzüglich 19% MwSt.	890.150,00 €

**Gesamtsumme brutto 5.575.150,00 €**

## 9. Bodenordnung

Das Baugebiet „Bettäcker“ befindet sich größtenteils im Privateigentum. Die Flächen für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel werden von der Gemeinde erworben. Die Bodenordnung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt über ein vereinbartes, d.h. freiwilliges Umlegungsverfahren.

Bürgermeisteramt Gäufelden

Rathausplatz 1

71126 Gäufelden

Ingenieurbüro für Vermessung und Bauleitplanung

**HARTENBERGER + PHILIPP**

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Benzstraße 38, 71083 Herrenberg

Gäufelden, den 26.10.2017

ausgefertigt am 23.11.2017

Buchter  
Bürgermeister