

GEMEINDE ENGELSBRAND

Bebauungsplan „Einzelhandelsmärkte Bannholz“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 19.10.2021

Entwurf

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Engelsbrand	am 06.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, sowie des Ortes und der Dauer der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 21.05.2020
Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung	vom 28.05.2020 bis 29.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen	vom 28.05.2020 bis 29.06.2020
Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Nachbarkommunen und Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Engelsbrand	am 14.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 17.06.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Auslegung	vom 02.07.2021 bis 16.08.2021
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen	vom 23.06.2021 bis 16.08.2021
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Engelsbrand	am
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft	am

**Teil A: Satzung
über den Bebauungsplan „Einzelhandelsmärkte Bannholz“
in Engelsbrand mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Gemeinde Engelsbrand hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Bebauungsplan „Einzelhandelsmärkte Bannholz“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 16.09.2021 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 16.09.2021
B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 19.10.2021
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 19.10.2021

Anlagen

D Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom 19.10.2021
E Begründung	in der Fassung vom 19.10.2021

Weitere Anlagen als gesonderte Broschüren

Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus, Holzbewohnende Käferarten)	in der Fassung vom 15.01.2020
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	in der Fassung vom 09.11.2020
Umweltbericht mit Maßnahmenplan	in der Fassung vom Mai 2021
Verkehrsuntersuchung	in der Fassung vom 03.05.2021
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 19.05.2021
Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Drogeriemarktes	in der Fassung vom 15.01.2021
Antrag auf Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG (inkl. Vorprüfung gem. UVPG und Luftbild Biotoptypen)	in der Fassung vom 14.05.2021

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Einzelhandelsmärkte Bannholz“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Engelsbrand,

.....
Thomas Keller, Bürgermeister

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910) m.W.v. 24.10.2020

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

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

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Ladengebiet gem. § 11 BauNVO

• **Teilbereich 1, Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel**

Zulässig sind ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt) für Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstige nahversorgungsrelevanter Sortimente (Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Tiernahrung und Haushaltswaren) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,155 (entspricht ca. 1.300 qm Verkaufsfläche in Teilbereich 1) inkl. Backshop, Cafe, Windfang und Eingangsbereich („Mall“).

Neben den Hauptnutzungen sind untergeordnete Randsortimente mit einem Flächenanteil von insgesamt maximal 15% der Verkaufsfläche zulässig.

• **Teilbereich 2, Ladengebiet**

Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe (Fachmarkt) für das Kernsortiment Drogeriewaren und Kosmetikartikel einschließlich Parfum, sonstige Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,21 (entspricht einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 650 m² in Teilbereich 2).

Neben den Hauptnutzungen sind untergeordnete Randsortimente wie **Spielzeug, Schreibwaren, Wein, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen und Bürobedarf** mit einem Flächenanteil von insgesamt maximal 30% der Verkaufsfläche zulässig.

• **In allen Teilbereichen sind darüber hinaus zulässig:**

- den Einzelhandel ergänzende Dienstleistungsangebote, Verwaltungs- und Büronutzungen
- betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen
- Verkaufsflächen ausschließlich im Erdgeschoss
- neben den teilbereichsbezogenen Hauptsortimenten untergeordnete Randsortimente und Aktionswaren.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH). Die Festsetzungen gelten jeweils als Höchstmaß.

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdachattika bzw. zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut, wenn dieser die Höhe der Attika überragt. Bezugspunkt ist die Höhe der Gehweg-Hinterkante der erschließenden Straße, Landesstraße L338 im Bereich der Zu- und Abfahrt, hier festgesetzt als absolute Höhe mit 579,51 m ü. NN.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaik) um bis zu 1.0 m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit den Aufbauten ein Abstand von mind. 1.0 m einzuhalten.

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

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längsbegrenzung zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Stellplätze sowie Zugänge und Zufahrten, Nebenanlagen bis zu jeweils 40 m³ umbautem Raum (wie z.B. Einkaufswagenboxen und Fahrradabstellanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch in den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen, zulässig.

Nebenanlagen in Form von Werbeanlagen und Einfriedungen sowie Versorgungseinrichtungen gem. §14(2) BauNVO (wie z. B. Kabelverteilerschränke für die Stromversorgung, etc.) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen zulässig.

5 Wasserrechtliche Festsetzungen § 9 (1) 14 BauGB)

WRF 1 - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Sickerpflaster

Die Beläge von Zufahrten, Wegen und ebenerdigen Stellplätzen auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen, z.B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster, Rasenpflaster. Für die verwendeten Oberflächen-, Fugen- und Bettungsmaterialien ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) erforderlich. Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemischen wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

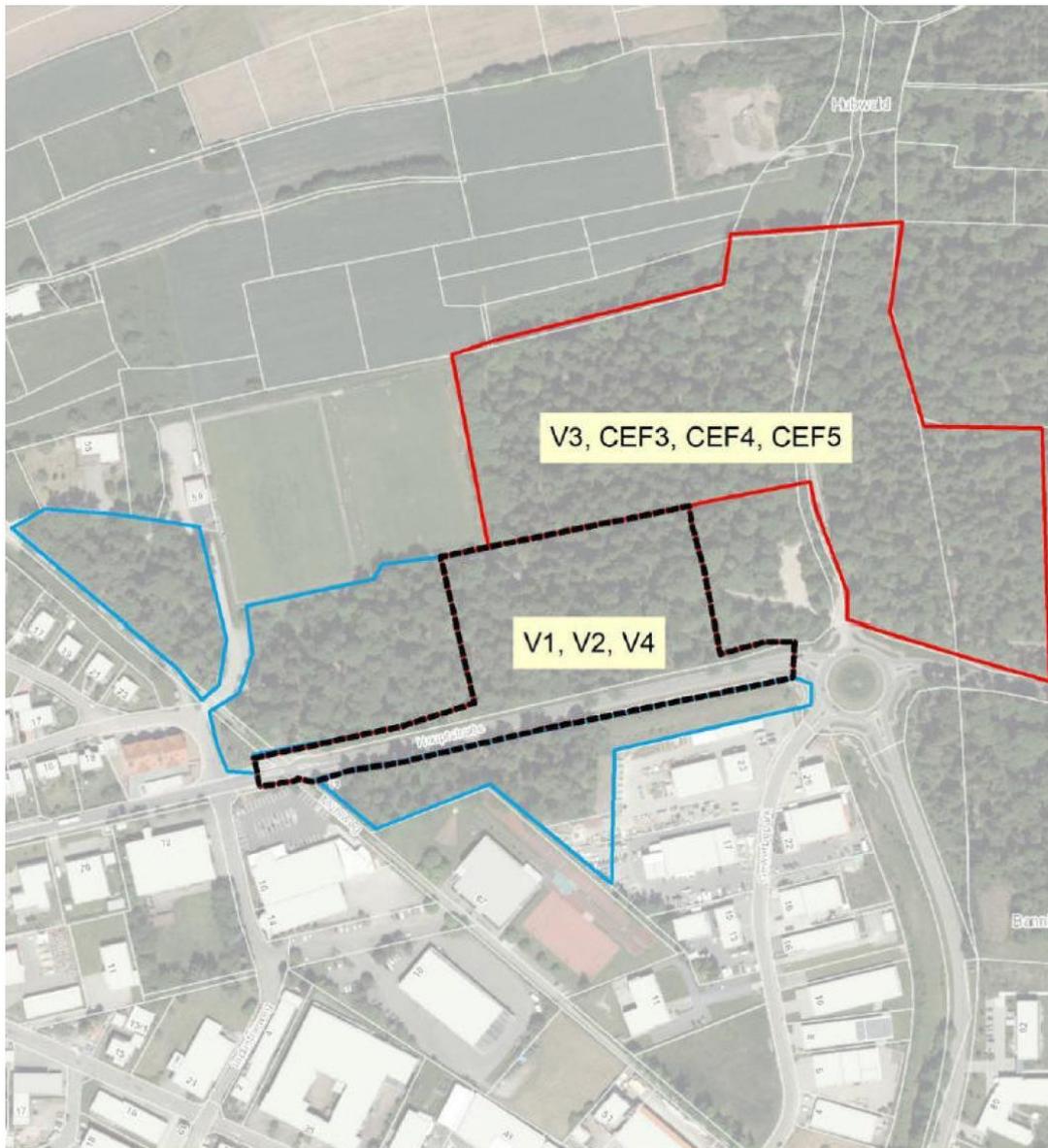
6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ausgleichsflächen und die darauf durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffen sowie den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

6.2 Artenschutz

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 (5) BNatSchG)

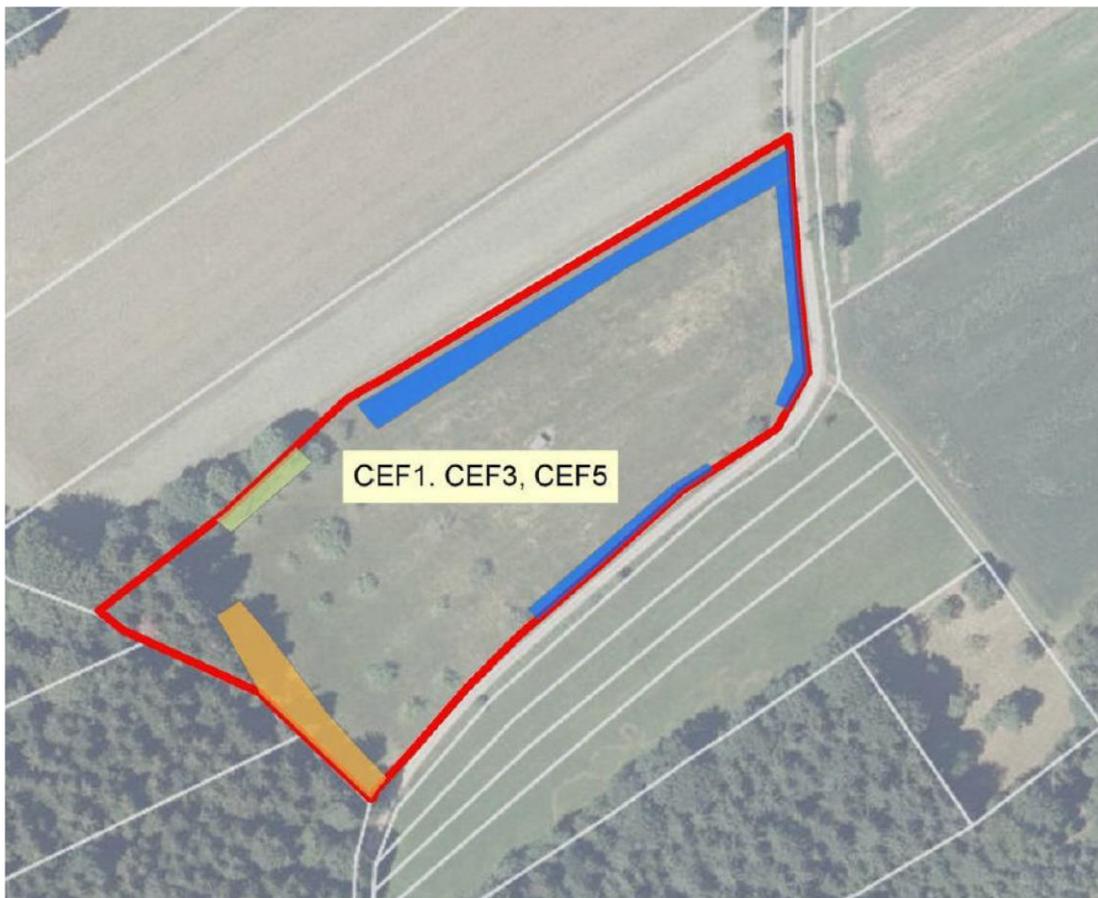


Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 4 und CEF-Maßnahmen CEF 3 bis CEF 5 im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung

CEF 1 - Neuanlage und Ergänzung von gestuften und beerstrauchreichen Waldmänteln und Feldhecken auf Flurstück 206/1

Auf Flurstück 206/1 ist die Neuanlage und Ergänzung von beerstrauchreichen Waldmänteln und Feldhecken umzusetzen (siehe nachfolgende Abbildung). Die Gesamtfläche des Flurstückes

beträgt ca. 1,2 ha. Die neu anzulegenden bzw. zu ergänzenden Gehölzbereiche sind als Strauchhecken und strauchreiche Waldmäntel, vorzugsweise mit Weißdorn (*Crataegus spec.*), Wildrose (*Rosa spec.*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Himbeere (*Rubus idaeus*) anzulegen. Hierbei sind auf 25% der vorgesehenen Gehölzfläche Benjeshecken anzulegen. Die Heckenbereiche und Waldmäntel sind in regelmäßigen Abständen (5 - 10 jährig) abschnittsweise zu pflegen. Die umgebenden Grünlandbereiche sind nach LUBW (2020) nicht als FFHMähwiesen ausgewiesen, weisen jedoch Voraussetzungen für die Entwicklung derartiger Mähwiesen auf. Diese Grünlandflächen sind, wie bislang, extensiv zu bewirtschaften. Hierbei ist eine extensive abschnittsweise Mahd (2 im Jahr bzw. einmalige Mahd mit extensiver Nachbeweidung) durchzuführen. Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen. Hinweis: Die Umsetzung der Maßnahme ist zum Teil im April bzw. Mai 2021 erfolgt und wird im Oktober 2021 abgeschlossen.



CEF-Maßnahmen CEF 1, CEF 3 und CEF 5, Flurstück 206/1 Gemarkung Engelsbrand

CEF 2 - Umwandlung von naturfernen Waldbereichen in strukturreiche standortgerechte Waldflächen mit Erhöhung des Tot- und Altholzanteils

Teilfläche 1 umfasst naturfernere Waldbereiche zwischen Büchenbronn und Neuenbürg (Distrikt 54, Abteilung 4, b7) mit höherem Nadelholzanteil (siehe nachfolgende Abbildung), Flurstück Nr. 6710 Gemarkung Birkenfeld und Flurstück Nr.1126 Gemarkung Büchenbronn. Hierbei ist die Verbesserung der Habitatqualität für Vogel- und Fledermausarten bzw. der Haselmaus durch die Entwicklung und Verbesserung vorhandener Wald - Biotopstrukturen in lichte bis lückige Bestände auf ca. 35% der Fläche vorzusehen. Dabei erfolgt eine vollständige Entnahme von Fichte und unterständiger Tanne, die Absenkung des Bestockungsgrades auf $\leq 60\%$ zur Schaffung von offenen, miteinander verbundenen Bereichen mit einem Mindestdurchmesser von einer Baumlänge. Das vorhandene Totholz ist zu belassen, weiterhin sind bestehende und potentielle Biotopbäume (Höhlen- und Spaltenquartieren) zu markieren und zu sichern. Ebenso

sind geeignete Fledermauskästen für baumhöhlen- und –spaltenbewohnende Fledermausarten auszubringen. Hinweis: Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im Oktober 2021.



CEF-Maßnahmen CEF 2 und CEF 4, Flurstück Nr. 6710 Gemarkung Birkenfeld und Flurstück Nr.1126 Gemarkung Büchenbronn

Teilfläche 2 umfasst ein ca. 40-50 Jahre altes Fichten-Baumholz in Waldrandlage (siehe nachfolgende Abbildung), Flurstück Nr. 629 Gemarkung Grunbach. Der Standort weist Staunässe auf. Der vorhandene Fichten-Bestand ist labil mit aktuellem Borkenkäferbefall. Vorzusehen ist der Umbau der nicht standortgerechten Bestände in stabile Bestockungen zur Verbesserung der Biotopausprägung durch vollständige Entnahme der Fichtenbestockung, dem Belassen von vorhandenen Kleinstrukturen sowie der Anlage eines strukturreichen Waldmantels in locker, stufigem Aufbau aus Bäumen und beerstrauchreichen Sträuchern. Totholz und Quartierbäumen sind in der Fläche zu erhalten. Die Waldmantelbereiche sind regelmäßig zu verjüngen um eine Übershattung durch aufkommenden Baumbewuchs zu vermeiden. Hinweis: Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im Oktober 2021.



CEF-Maßnahme CEF 2, Flurstück Nr. 629 Gemarkung Grunbach

Teilfläche 3 umfasst einen Buchen - Tannen - Altholzbestand (siehe nachfolgende Abbildung), Flurstück Nr. 568 Gemarkung Grunbach) auf ca. 0,6 ha Fläche. Vorzusehen ist eine Nutzungsaufgabe mit dauerhaftem Erhalt sowie die Entwicklung von Tot- und Altholzanteilen. Hinweis: Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im Oktober 2021.



CEF-Maßnahme CEF 2, Flurstück Nr. 568 Gemarkung Grunbach

CEF 3 - Anbringen von Nistkästen

Die notwendige Anzahl von Vogelnisthilfen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabenbereich beeinträchtigten für Vögel betroffenen Brutpaarzahlen. Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang gehen im Plangebiet 7 Brutreviere verloren (siehe obige Abbildungen). Hinweis: Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte im August / September 2021.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den
- Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)
- Anbringen von 25 Nistkästen (Typ Schwegler 1B 26 cm Durchmesser) - Brutplatzverlust Haubenmeise (1 Brutpaar), Kleiber (1 Brutpaar), Kohlmeise (2 Brutpaare), Tannenmeise (1 Brutpaar)
- Anbringen von 5 Nistkästen (5 Typ Schwegler 1SH) - Brutplatzverlust Buntspecht (1 Brutpaar)
- Anbringen von 5 Nistkästen (Waldohreule Typ Schwegler Weidenkorb Durchmesser 40 cm) – randlicher möglicher Brutplatzverlust (1 Brutpaar)

CEF 4 - Anbringen von Nistkästen

Die notwendige Anzahl von Fledermauskästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich beeinträchtigten für Fledermäuse prinzipiell geeigneten Quartierbäume. Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang gehen im Plangebiet 14 Bäume mit Baumhöhlen verloren, die potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen (siehe obige Abbildungen). Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte zum großen Teil im August und September 2021 und wird im November 2021 abgeschlossen. .

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)
- Anbringen von 14 Nistkästen (Typ Schwegler Fledermausflachkasten 1 FD) (14 potenzielle Quartierbäume)

CEF 5 - Anbringen von Nistkästen

Die notwendige Anzahl von Haselmauskästen ergibt sich aus der Nachweisdichte und der Flächengröße im Plangebiet. Das Anbringen von Nisthilfen für die Haselmaus ist in Verbindung mit der Schaffung neuer geeigneter Habitats für die Art zu sehen (CEF 1 und CEF 2, siehe obige Abbildungen). Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte im August und September 2021.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- Anbringen von 20 Nistkästen (Typ Schwegler Haselmauskobel 2KS)
-

Leuchtmittel

Bei der Beleuchtung von Straßen, Wegen, Parkplätzen und Außenbereichen sind Leuchtmittel mit einer möglichst geringen Lockwirkung für Fluginsekten zu verwenden, wie z.B. LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 3000 Kelvin oder weniger.

Diese neutralweiße Lichtfarbe erlaubt eine gute Farberkennung auch bei nebeligen Bedingungen und ermöglicht eine bessere Dunkeladaptation des Auges als kaltweißere Lichtfarben.

Neben der Lichtfarbe müssen eine geeignete Abstrahlungsgeometrie und eine Beleuchtungsstärke so gewählt werden, damit die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden.

Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert auszuführen. In den frühen Morgenstunden ist die Beleuchtung automatisch abzustellen. Wechsellicht und bewegtes Licht ist nicht zulässig.

Tierfallen

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (z.B. Entwässerungsschächte).

6.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A1: Schaffung/Aufwertung von Habitatstrukturen zur Stärkung seltener und/oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten durch Verbesserung der Biotopausprägung, Schaffung von offenen Strukturen für Amphibienpopulationen und (Wald-)Fledermausarten“

(gemäß Abschnitt 1 Nr. 1 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 2 ÖKVO und Abschnitt 1 der Anlage 2 zu § 8 ÖKVO) Flurstück Nr. 6710, Gemarkung Birkenfeld und das Teil-Flurstück Nr. 1126, Gemarkung Pforzheim.

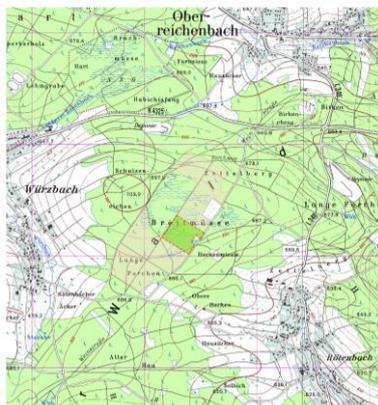


Schaffung von Amphibienlebensräumen sowie Entwicklung und Verbesserung der vorhandenen Biotopstrukturen in offene bis lückige Bestände mit Gräben und Erdmulden auf ca. 65% der Fläche durch:

- vollständige Entnahme des Stangenholzes beidseitig des Grabens durch - Baumentnahme bei trockenen Bodenverhältnissen im Herbst oder bei Frost im Winter,
- Belassen von einzelner Erlen-Baumholz und Kleinstrukturen,
- Entschlammung und Vertiefung und Aufweitung des Grabens (Tiefe entsprechend der Reliefverhältnisse während der Maßnahmendurchführung Vorort) und
- - Anlagen von einzelnen Mulden auf der südlichen Grabenseite mit Anschluss an den Graben (mind. 30 cm bis max. 60 cm Tiefe und 8 bis 12 m² Umfang entsprechend der Reliefverhältnisse während der Maßnahmendurchführung Vorort);
- Natürliche Sukzession; ggf. Initialpflanzung von stickstoffzehrenden Pflanzen;
- Pflege durch Offenhaltung / Verhinderung von Gehölzaufwuchs und Verschattung.
- Schaffung von Fledermauslebensräumen sowie Entwicklung und Verbesserung der vorhandenen Wald-Biotopstrukturen in lichte bis lückige Bestände auf ca. 35% der Fläche durch:
 - vollständige Entnahme von Fichte und Entnahme von unterständiger Tanne,
 - Absenkung des Bestockungsgrades auf $\leq 60\%$ zur Schaffung von offenen, mit einander verbundenen Bereichen mit einem Mindestdurchmesser von einer Baumlänge
 - Belassen des Totholzes
 - Markieren von bestehenden und potentiellen Biotopbäumen (Höhlen- und Spaltenquartieren) und
 - Anbringen von fünf für Waldarten geeignete Fledermauskästen sowie
 - jährliche Kontrolle der Fledermauskästen und
 - Bestandespflege durch einzelbaumweise Nutzung (Markieren der Zukunfts-/Zielbäume).

E1: Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme Teinach-Zavelstein

Ersatzmaßnahme E 1 "Entwicklung seltener, naturnaher Waldgesellschaften unter Berücksichtigung der Habitatansprüche des Auerwildes" der Stadt Bad Teinach-Zavelstein, die im Ökoko-Konto-Verzeichnis unter dem Aktenzeichen: 235.02.001.07 geführt wird. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme eines Maßnahmenkomplexes.



Im Walddistrikt Allmand in der Abteilung 13 „Kleine Wiese“ a11/3 (a12/4) erfolgt auf Teilflächen der Flurstücke Nummern 178/14 und 180/9 Gemarkung Rötenbach eine Verbesserung der Biotopausprägung des Beerstrauch-Tannen-Waldes mit Kiefer und die Schaffung von offenen Strukturen für das Auerwild.

Bezeichnung:

- Entwicklung von seltenen, naturnahen Waldgesellschaften im Stadtwald Bad Teinach-Zavelstein, Walddistrikt Allmand

Beschreibung:

- Durchführung von Pflegemaßnahmen für die Entwicklung von seltenen, naturnahen Waldgesellschaften (Beerstrauch-Tannenwald und Hainsimsen-Tannenwald) unter Berücksichtigung der Habitatansprüche des Auerwildes.

Durchführungsbeschreibung:

- Entnahme von 50% der Fichten und einzelnen Tannen zur Schaffung von offenen, mit einander verbundenen Bereichen mit einem Mindestdurchmesser von einer Baumlänge in den Bereichen, in denen noch Heidelbeeren vorkommen.
- Zur Unterdrückung von ggf. wieder aufkommender Fichtennaturverjüngung sind des weiteren zwei Pflegemaßnahmen mit ca. 25 Arbeitsstunden pro Hektar durchzuführen. Die abgesägten Bäume sind dabei auf Häufen zu ziehen.
- Je nach Entwicklung der Heidelbeere und der sonstigen Strauchschicht werden nach 10 Jahren die restlichen Fichten entnommen. Sollte die Tanne inzwischen einen zu großen Anteil aufweisen, so ist auch sie zurückzudrängen, wenn das Entwicklungsziel gefährdet ist.

6.4 Bodenschutz

Verwendung von unbeschichteten Metallen

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

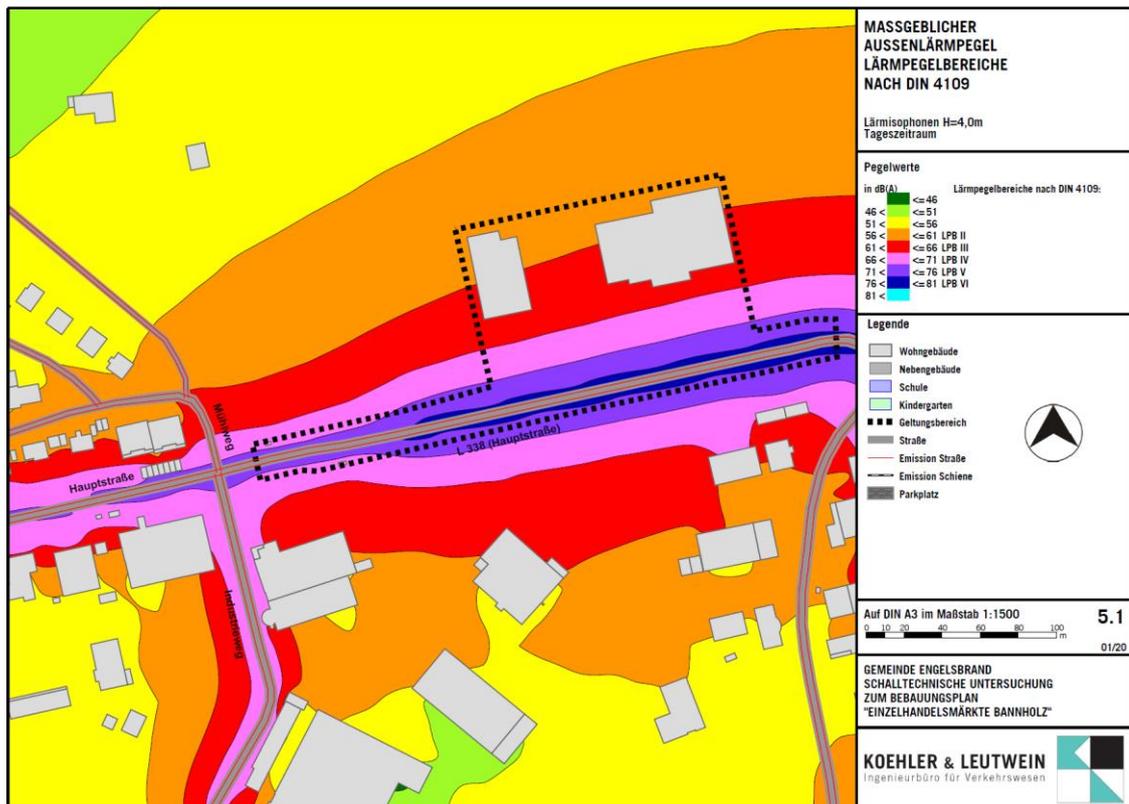
7 Immissionsschutz

Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen mit geringen Eigengeräusch vorzusehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2) wird das Bebauungsplangebiet in Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen gegliedert.

Es sind in den Teilflächen nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro qm Grundstücksfläche die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung/m² der als Sondergebiet festgesetzten Flächen an.

Der Beurteilungspegel LR am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes, gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm vom 26.08.1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent LIK ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente LIK der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die in die Berechnung eingestellte Fläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die angegebenen Immissionsorte. Für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden (siehe nachfolgend dargestellte **Anlage 5.2 der Schalltechnischen Untersuchung**):

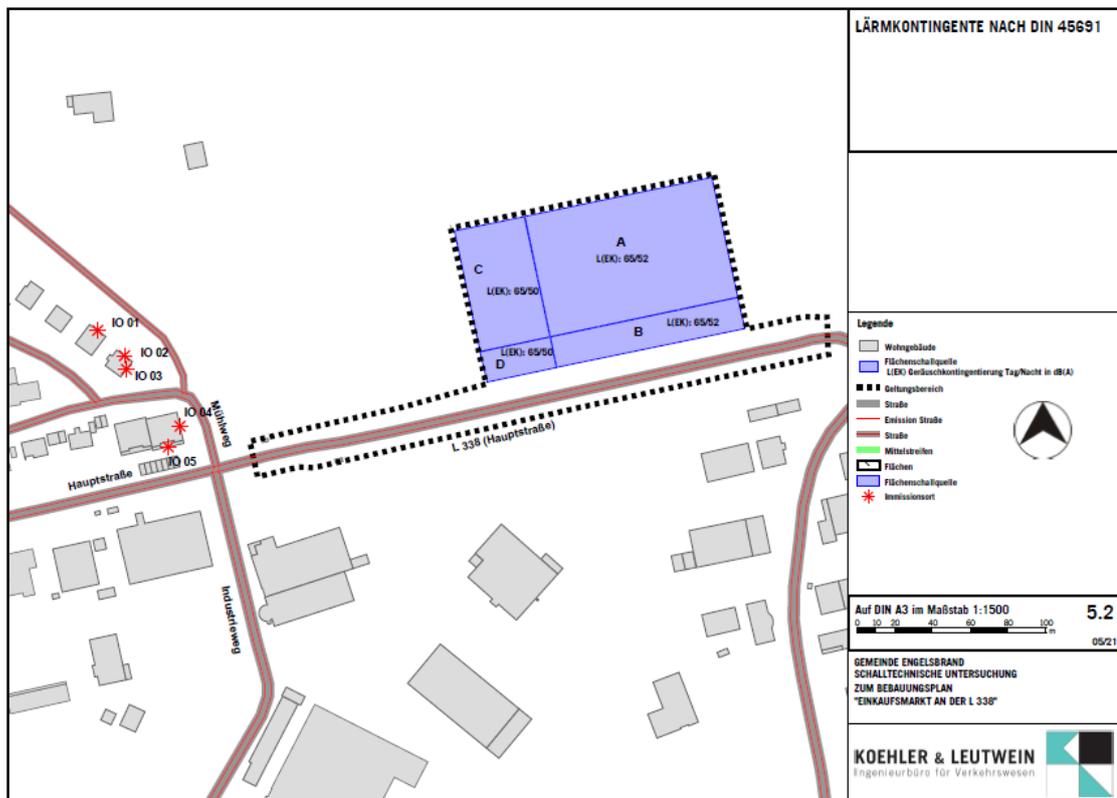
Teilfläche A LEK= 65/52 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche F = 6.646,3 m²

Teilfläche B LEK= 65/52 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche F = 1.707,4 m²

Teilfläche C LEK= 65/50 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche F = 2.482,6 m²

Teilfläche D LEK= 65/50 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche F = 626,8 m²

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5



Anlage 5.2 der Schalltechnischen Untersuchung

8 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Pflanzgebote für Einzelbäume

Pflanzung von Einzelbäumen - Stellplätze (PFG 1)

Im Bereich von ebenerdigen oder gering geneigten Stellplätzen ist mindestens ein groß- bzw. mittelkroniger gebietsheimischer Laubbaum je 8 Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm (gemessen in 1 m Höhe), 3 x verpflanzt mit Drahtballierung aus der Liste zur Pflanzenverwendung, (siehe Ziffer 6.5) zu verwenden. Die Pflanzflächen für Bäume sind entsprechend den FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen, z.B. Poller o.ä. dauerhaft gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei entsprechender Fläche ist das Baumumfeld mit standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Gräsern, entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung (siehe Ziffer 8.5) zu begrünen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume können auf die notwendige Anzahl von Bäumen angerechnet werden. Die Lage kann – aufgrund von planerischen Anforderungen (Einfahrten, Leitungsbeständen etc.) – von der gekennzeichneten Stelle abweichen.

8.2 Flächen mit Pflanzgeboten (PFG 2) sowie nicht befestigte Grundstücksflächen

Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzgeboten festgesetzten Flächen sind entsprechend § 9 (1) LBO als Grünflächen dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Begrünung mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden sowie Blumenwiesen (siehe Pflanzliste Ziffer 8.5).

Je angefangener 500 m² privater Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger, großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, Solitär oder Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Liste zur Pflanzenverwendung, siehe Ziffer 8.5). Die Bäume des PFG 1 können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte, heimische, standortgerechte Laubgehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60–100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung, siehe Kap. 11.9, zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

8.3 Öffentliche Grünflächen Verkehrsgrün PFG 3

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem Pflanzgebot PFG 3 "Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün" ausgewiesenen Bereiche sind mit einer Gras - Kräuteransaat z.B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese" oder "14 Verkehrsinselmischung" zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist autochthones Saatgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Das gesamte Grünland ist nicht zu düngen und mit einer 2-schürigen Mahd zwischen dem 15.06. und 15.07., sowie 01.08. und 30.09. mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähguts zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl ist aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere in Bereichen von Kreuzungen und Ausfahrten auf ausreichende Sichtfreihaltung zu achten.

8.4 Extensivbegrünung von Flachdächern PFG 4

Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen baulicher Anlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden, vorzugsweise Sedum-Kraut-Vegetation (siehe Pflanzliste Ziffer 8.5) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung). Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

8.5 Liste zur Pflanzenverwendung

Bei den Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 6 „Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben“ / Ursprungsgebiet 10 „Schwarzwald“ (lt. entsprechender Zertifikate z.B. Verband deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten eV (VWW) bzw. lt. Einzelnachweis) bzw. Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken" bzw. 5 "Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbische - Fränkische Alb" gemäß entsprechender Zertifikate z.B. Erzeugergemeinschaft für gebietsheimische Gehölze Baden-Württemberg w. V. (EzG-BW), Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern (EAB) bzw. laut Einzelnachweis zu verwenden.

Bäume, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, aus folgender Liste auszuwählen:

Spitzahorn *Acer platanoides*

Bergahorn *Acer pseudoplatanus*

Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*

Hänge-Birke *Betula pendula*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Rotbuche *Fagus sylvatica*

Faulbaum *Frangula alnus*

Gewöhnliche Esche *Fraxinus excelsior*

Zitterpappel *Populus tremula*

Vogel-Kirsche *Prunus avium*

Gewöhnliche Traubenkirsche *Prunus padus*

Traubeneiche *Quercus petraea*

Stieleiche Quercus robur

Bruch-Weide Salix fragilis
 Echte Mehlbeere Sorbus aria
 Sommer-Linde Tilia platyphyllos
 Berg-Ulme Ulmus glabra
 Vogelbeere Sorbus aucuparia

Sträucher, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm**Echte Hunds-Rose Rosa canina**

Eingrifflicher Weißdorn Crataegus monogyna

Fahl-Weide Salix rubens**Haselnuss Corylus avellana**

Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus

Grau-Weide Salix cinerea

Korb-Weide Salix viminalis

Roter Hartriegel Cornus sanguinea

Sal-Weide Salix caprea

Schlehe Prunus spinosa

Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Trauben-Holunder Sambucus racemosa

Fettschrift: Arten, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.

Bodendecker, 3 - 9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes:

Efeu Hedera helix
 Fünffinger-Strauch Potentilla, in Sorten
 Gefleckte Taubnessel Lamium maculatum
 Spierstrauch Spiraea, in Sorten
 Blauroter Steinsame Buglossoides purpureo-caerulea
 Blut-Storachschnabel Geranium sanguineum
 Kaukasusvergissmeinnicht Brunnera macrophylla

Stauden und Gräser

geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes:

Prachtstorachschnabel Geranium x magnificentum
 Weißer Storachschnabel Geranium sanguineum 'Album'
 Waldstorachschnabel Geranium sylvaticum 'Mayflower'
 Storachschnabel Geranium endressii
 Storachschnabel Geranium macrorrhizum 'Spessart'
 Teppich-Waldsteinia Waldsteinia ternata
 Taglilien Hemerocallis in Sorten
 Immergrün Vinca minor 'Grüner Teppich'
 Salbei Salvia officinalis, in Sorten
 Katzenminze Nepeta x faassenii
 Fetthenne Sedum telephium 'Herbstfreude'
 Oregano Origanum vulgare, in Sorten
 Frauenmantel Alchemilla mollis
 Gemeine Schafgarbe Achillea millefolium
 Reitgras Calamagrostis x acutiflora
 Rutenhirse Panicum virgatum
 Riesensegge Carex pendula

Retentionsfläche:

Katzenpfötchen *Antennaria dioica*
 Silberwurz *Dryas octopetala*
 Kriechendes Schleierkraut *Gypsophila repens*
 Mausöhrchen *Hieracium pilosella*
 Hufeisenklee *Hippocrepis comosa*
 Sand-Fingerkraut *Potentilla arenaria*
 Braunelle *Prunella grandiflora*
 Rispensteinbrech *Saxifraga paniculata*
 Thymian *Thymus pulegioides*
 Zittergras *Briza media*
 Bergreitgras *Calamagrostis varia*
 Frühlingssegge *Carex caryophyllea*
 Bergsegge *Carex montana*
 Reiherfedergräser *Stipa spec.*

Extensive Dachbegrünung ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cmStauden:

Dalmatiner Polster-Glockenblume *Campanula portenschlagiana*
 Hängepolster-Glockenblume *Campanula poscharskyana*
 Teppich-Hornkraut *Cerastium arvense*
 Karthäuser-Nelke *Dianthus carthusianorum*
 Teppich-Schleierkraut *Gypsophila repens* 'Rosa Schönheit'
 Gewöhnliches Sonnenröschen *Helianthemum nummularium*
 Kleines Habichtskraut *Hieracium pilosella*
 Steinbrech-Felsennelke *Petrorhagia saxifraga*
 Frühlings-Fingerkraut *Potentilla neumanniana*
 Großblütige Braunelle *Prunella grandiflora*
 Kleines Seifenkraut *Saponaria ocymoides*
 Illyrisches Bohnenkraut *Satureja montana* ssp. *illyrica*
 Trauben-Steinbrech *Saxifraga paniculata*
 Kleinasien-Sedum *Sedum lydium*
 Weißer Mauerpfeffer *Sedum album*
 Kamtschatka-Fetthenne *Sedum kamtschaticum*
 Tripmadam *Sedum reflexum*
 Milder Mauerpfeffer *Sedum sexangulare*
 Kaukasus-Fetthenne *Sedum spurium*
 Dachwurz-Hybriden *Sempervivum-Hybriden*
 Bressingham Thymian *Thymus doerferi* Bressingham Seedling'
 Kriechender Thymian *Thymus serpyllum*

Gräser:

Blau-Schwingel *Festuca glauca*
 Stachel-Schwingel *Festuca punctoria*
 Blaugraues Schillergras *Koeleria glauca*

Zwiebel- und Knollenpflanzen:

Blau-Lauch *Allium caeruleum*
 Nickender Lauch *Allium cernuum*
 Gelber Lauch *Allium favum*
 Nickender Lauch *Allium nutans*
 Berg-Lauch *Allium senescens* ssp. *montanum*
 Kugel-Lauch *Allium sphaerocephalon*
 Kleine Bart-Iris in Sorten *Iris-Barbata-Nana* in Sorten

KletterpflanzenNordseite:Efeu *Hedera helix*Schlingknöterich * *Polygonum aubertii*Südseite:Baumwürger * *Celastrus orbiculatus*Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii"Wilder Wein * *Parthenocissus quinquefolia*Feuergeißblatt * *Lonicera x heckrottii*Ost-/ Westseite:Gemeine Waldrebe *Clematis vitalba*Hopfen * *Humulus lupulus*Jelängerjelier * *Lonicera caprifolium*Schlingknöterich * *Polygonum aubertii*

* gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe.

:

Teil C -Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig.

2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Stabgitterzäune oder hinterpflanzte Drahtzäune zulässig. Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Straße sind bis zu einer Höhe von 1,00 m, an allen anderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen. Sie sind durch Pflanzung von standortheimischen Gehölzen sowie die Ansaat von Gräsern und samentragenden Stauden zu gestalten und gärtnerisch zu unterhalten.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 12,00 m, gemessen von der Gehweghinterkante.

Zulässig sind:

- Bis zu zwei Werbepylone oder Einfahrtsstelen /
- Bis zu 5 Werbefahren / Ladeneinheit

Unzulässig sind:

- Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht

Werbepylone mehrerer Ladeneinheiten sind jeweils in einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.

5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Um eine Erhöhung des Abflusses zu verhindern, ist pro Grundstück eine Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem gedrosselten Ablauf von maximal 1 l/s pro 1.000 m² der an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Fläche vorzusehen. Dieses Regenwasser ist in einem Regenspeicher mit einem Speichervolumen V temporär zu sammeln. Das Speichervolumen zur Entlastung der weiterführenden Regen- und Bachwasserableitungen ist mit dem 10-jährigen, örtlich gültigen Starkregenereignis der maßgeblichen Dauerstufe (Länge des Regenereignisses) gemäß dem KOSTRA-Atlas des Deutschen Wetterdienstes zu bemessen. Für belastetes Regenwasser (z.B. aus LKW-Umfahrungsflächen gilt: Dieses Niederschlagswasser ist über eine vorgeschaltete Schmutzfangzelle zurückzuhalten. Der SFZ-Inhalt wird nach Regenende entleert und in den Schmutzwasserkanal eingeleitet

Teil D - Hinweise zum Bebauungsplan

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Altlasten**

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen bzw. belasteter Boden (geruchlich oder optisch auffälliges Bodenmaterial) angetroffen werden, so ist umgehend das Umweltamt des Landratsamtes Enzkreis zu verständigen. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest. Gegebenenfalls belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

3 **Versickerung von Niederschlagswasser**

Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Die Schadlo-sigkeit des Niederschlagswassers ist nach dem Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ nachzuweisen. Im Zuge der Planungen zur äußeren Erschließung ist eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung erteilt worden.

4 **Qualifiziertes Regenwassermanagement**

Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen. Dieses Gutachten enthält die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich der Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Grünflächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Versickerungs-/Verdunstungsmulden, Rigolen, Zisternen etc. mit entsprechendem Flächenbedarf. Die zurückgehaltenen, zu versickernden sowie die in den Kanal einzuleitenden Wassermengen sind zu quantifizieren. Zur Erfüllung der Vorgaben aus § 55 WHG wird die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation auf 1 l/sx1.000 qm begrenzt.

5 **Bodenschutz**

Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen. Der Abtrag des Mutterbodens sollte nur soweit erfolgen, wie es die Erschließung des Baufeldes erfordert. Anfallender Bodenaushub ist auf das unumgängliche Maß zu reduzieren. Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets. Bei möglichen Geländeaufschüttungen darf kein Mutterboden überschüttet werden, sondern muss vorher abgeschoben werden. Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockener oder schwach feuchter Witterung durchzuführen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) des Landes wird hingewiesen. Ebenso sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Sollten bei künftigen Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das Umweltamt des Landratsamtes Enzkreis in Pforzheim zu informieren. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest.

6 Vorhandene Telekommunikationsleitungen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Nach den gesetzlichen Regelungen besteht für die Telekom keine Verpflichtung Telekommunikationslinien aufgrund von privaten Interessen (z. B. Grenzbebauung, Grundstückszugänge, Grundstückszufahrten usw.) zu verändern. Solche Maßnahmen sind ausschließlich unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers möglich. Ggf. sind die TK-Anlagen zu schützen bzw. zu sichern. Die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die bauausführende Fa. vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren hat.

7 Barrierefreiheit

7.1 Schaffung durchgängiger, barrierefreier Wegeketten

Barrierefreie Wegeketten werden durch erschütterungsarme, berollbare und rutschhemmende Bodenbeläge; sichere, taktil und visuell gut wahrnehmbare Abgrenzungen verschiedener Funktionsbereiche; stufenlose Wegeverbindungen für Rollstuhl- oder Rollatornutzer, Familien mit Kinderwagen oder Personen mit Einkaufswägen; eine taktil wahrnehmbare und visuell stark kontrastierende Gestaltung von Hindernissen und Gefahrenstellen sowie eine einheitliche Gestaltung von Leitsystemen (insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen) erreicht.

Die für den Fußgängerverkehr vorgesehenen Flächen sollten zudem so bemessen sein, dass der Verkehrs- und Freiraum von Rollator-, Rollstuhl, Gehhilfen- oder Langstock-Nutzern barrierefrei nutzbar ist (so dass z.B. auch eine Person im Rollstuhl und eine Person mit Kinderwagen aneinander vorbeikommen und niemand auf die Straße ausweichen muss).

Überquerungsstellen müssen ebenfalls barrierefrei gestaltet sein, damit sie für Rollstuhl- und Rollatornutzende ohne besondere Erschwernis nutzbar und für blinde und sehbehinderte Menschen eindeutig auffindbar und sicher nutzbar sind. Hinweise zur barrierefreien Planung und Umsetzung von barrierefreien Querungsstellen liefert die DIN 18040 Teil 3.

7.2 Parkmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung

Es sollten bedarfsgerecht und in Nähe der Eingänge eine angemessene Anzahl an Parkmöglichkeiten für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zur Verfügung gestellt werden.

7.3 Barrierefreiheit im Innenbereich

Im Innenbereich von Einzelhandelsmärkten sollte auf eine umfassende Barrierefreiheit geachtet werden. Behindertentoiletten für Kundinnen und Kunden mit Behinderung sollten ebenfalls zur Verfügung stehen.

8 Geologie

8.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plannensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein).

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des

Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

9 Anbauabstand zur L338

§ 22 StrG gilt unabhängig vom Bebauungsplan, d.h. im Bereich des Anbauverbots sind Nebenanlagen z.B. in Form von Werbeanlagen, Einkaufswagenboxen, Fahrradabstellanlagen und Einfriedungen unzulässig. Weitere, insbesondere Ausnahmeregelungen werden im Rahmen des Bauantrags geregelt. In Absprache mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe wird die OD-Grenze verlegt, nachdem der östliche Zugang zum Einzelhandelsmarktgelände hergestellt wurde. Die Verlegung der OD-Grenze erfolgt dann durch das Regierungspräsidium Karlsruhe.

10 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist aufzuzeigen, wie Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden sind. Einige der dafür geeigneten Maßnahmen sind z.B. Verhaltensregeln, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Die nachfolgend aufgeführten gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen werden aber trotzdem als unverzichtbar angesehen und sind bei der Erschließung des Plangebiets oder bei der Realisierung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Gebäude umzusetzen.

Maßnahmen zur Vermeidung

V 1 - Festlegung Rodungszeitraum

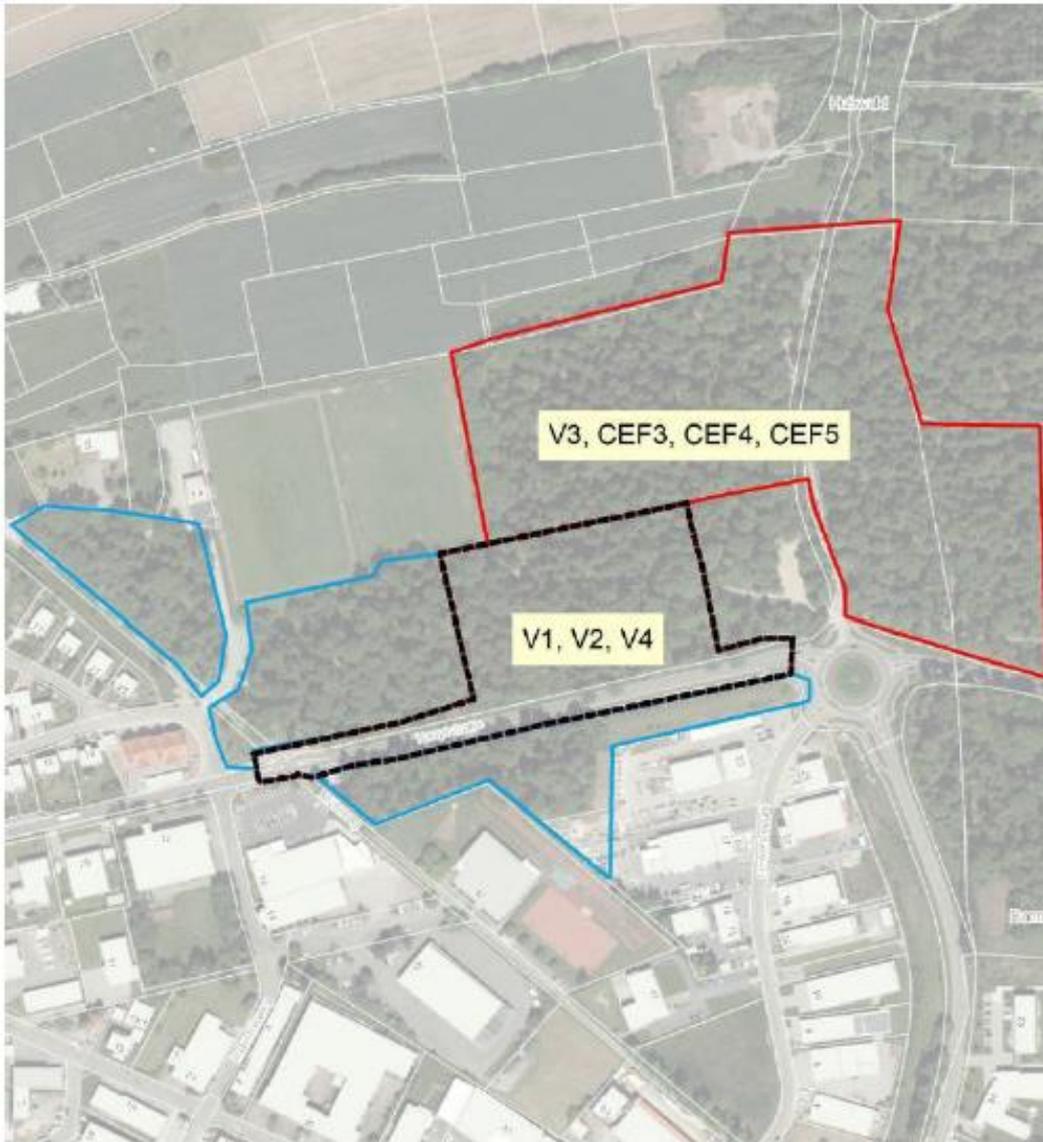
Eine Rodung der vorhandenen Gehölze (alte Baumbestände) im Plangebiet ist, unter Berücksichtigung der Haselmausvorkommen im Gebiet, nur im Zeitraum von Januar bis Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten und in der Überwinterungsphase der Haselmaus). Dabei sind die Bäume mit geeigneten Baumhöhlen und Baumspalten vor Fällung auf eine Belegung durch die genannten Arten (Fledermäuse, Haselmaus) hin zu prüfen. Dies gilt insbesondere bei möglicherweise in den Baumhöhlen überwinternden Tieren. Die vorhandenen Baumhöhlen in den Gehölzen sind vor Fällung mittels Endoskop auf Belegung hin zu überprüfen. Sollte sich eine Belegung zum Prüfzeitpunkt ergeben sind die Bäume im Gebiet bis in den April des Folgejahres zu belassen. Eine Fällung kann erst nach sichergestelltem Verlassen des Winterquartiers für Fledermäuse bzw. der Haselmaus erfolgen. Um eine Besiedlung der Baumhöhlen durch Vogelarten zu verhindern sind diese nach erfolgter Prüfung zu verschließen. Zum Schutz überwinternder Haselmäuse ist der oberirdische manuelle Rückschnitt der Gehölze nur zwischen Januar bis Februar zulässig. Die verbleibenden Stubben sind erst nach Ende der Überwinterungsphase der Haselmaus im April/Mai zu entfernen

V 2 - Ökologische Baubegleitung vor Fällung der Bäume bei Rodungsarbeiten zwischen März und September

Bei einer Rodung der Gehölzbereiche außerhalb der in Vermeidungsmaßnahme V 1 genannten Zeiträume ist vor Fällung eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

V 3 - Schutz nicht entfallender Gehölze

Die nicht in Anspruch genommenen Gehölzbereiche im Plangebiet sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind durch Brettermantel durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen (siehe nachfolgende Abbildung).



Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 4 und CEF-Maßnahmen CEF 3 bis CEF 5 im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung

V 4 - Vergrämung der Haselmaus

Die im aktuellen Bebauungsplan liegenden Gehölzbereiche sind im Januar bzw. Februar oberirdisch zu roden. Die Stubben können erst im Zeitraum von April - Mai entfernt werden (siehe Vermeidungsmaßnahme V 1). Die gesamte Fläche, insbesondere die von der Haselmaus besiedelte und im Plangebiet liegende Fläche von ca. 0,2 ha, ist im weiteren Verlauf so zu gestalten, dass der Lebensraum für die Haselmaus unattraktiv gestaltet wird, Gehölzaufwuchs ist dabei zu entfernen. Als Zielbereiche für die Vergrämung sind die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Teilbereiche und die nicht vom Vorhaben betroffenen, nordöstlich angrenzenden Waldflächen des Flurstückes 420 bzw. der Flurstücke 420/5 und 90 zu sehen (siehe obige Abbildung).

Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper

Bei der Beleuchtung von Straßen, Wegen, Parkplätzen und Außenbereichen sind Leuchtmittel mit einer möglichst geringen Lockwirkung für Fluginsekten zu verwenden, wie z.B. LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 3000 Kelvin oder weniger. Diese neutralweiße Lichtfarbe erlaubt eine gute Farberkennung auch bei nebeligen Bedingungen und ermöglicht eine bessere Dunkeladaptation des Auges als kaltweißere Lichtfarben. Neben der Lichtfarbe müssen eine geeig-

nete Abstrahlungsgeometrie und eine Beleuchtungsstärke so gewählt werden, damit die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert auszuführen. In den frühen Morgenstunden ist die Beleuchtung automatisch abzustellen. Wechsellicht und bewegtes Licht ist nicht zulässig.

Tierfallen

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (z.B. Entwässerungsschächte).

11 Geothermie

Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist im Plangebiet grundsätzlich erlaubt. Zur Geothermie gelten die Regelungen des Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme und Erdwärmesonden des Umweltministeriums Baden-Württemberg. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG).

Teil E - Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Die Gemeinde Engelsbrand beabsichtigt das örtliche Nahversorgungsangebot weiterzuentwickeln. Derzeit wird die Nahversorgung lediglich durch einen Lebensmitteldiscounter sowie kleinteilige Betriebe gewährleistet. Diese Anbieter können jedoch keine umfängliche Versorgung der Bevölkerung von Engelsbrand sicherstellen.

Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² sowie eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m². Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² ist der Vollsortimenter (Supermarkt) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Damit sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO zu prüfen. Der projektierte Drogeriemarkt überschreitet mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m² formal nicht die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m². Sollte er – wie geplant – zusammen mit dem Vollsortimenter realisiert werden, liegt jedoch gemäß Regionalplan Nordschwarzwald eine sog. Agglomeration vor. In Anbetracht dieser Tatsache muss auch der Drogeriemarkt im Hinblick auf seine Auswirkungen wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb beurteilt werden.

Die Realisierung der Märkte setzt die Schaffung des entsprechenden Planungsrechts voraus. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, der geeignete Flächen als Sondergebiete nach § 11 BauNVO ausweist.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der geplante Projektstandort liegt im Osten des Ortsteils Engelsbrand an der Hauptstraße (L 338). Er zeichnet sich durch die Nähe zu bestehenden Wohngebieten in der Gemeinde Engelsbrand (OT Engelsbrand und Salmbach), die gute fußläufige Anbindung an den Ortskern Engelsbrand sowie die nördlich und südlich gelegenen Wohngebiete, die direkte Anbindung an den ÖPNV, die zentrale Lage innerhalb der Gesamtgemeinde Engelsbrand und somit gute Erreichbarkeit von allen drei Ortsteilen sowie die ausreichende Flächengröße aus.

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1,76 ha liegt nördlich der L 338 und ist heute eine Waldfläche (Kommunalwald der Gemeinde Engelsbrand). Sie umfasst die Fläche des geplanten Sondergebiets mit ca. 1,15 ha und die Verkehrsfläche der erschließenden L 338, die mit einem Linksabbiegerstreifen und einem Fuß- und Radweg auf der Nordseite ausgestattet werden soll. Südlich des Plangebietes, jenseits der L 338, befinden sich bereits Gewerbeflächen sowie ein Einkaufsmarkt (Discounter). Zwischen L 338 und Gewerbegebiet befindet sich ein Bike-Park. Östlich des Plangebiets liegt die neue Feuerwehrezentrale. Nördlich angrenzend bestehen Sportanlagen und weitere Waldflächen. Westlich des Plangebietes befinden sich eine Fläche auf der eine Gemeinbedarfsnutzung oder ein Mischgebiet entwickelt werden soll, sowie der bestehende Ortsrand mit Wohnbebauung. Maßgeblich ist der im zeichnerischen Teil festgesetzte Geltungsbereich über einer Teilfläche des kommunalen Flurstücks Nr. 420.

3 Aufstellungsverfahren

Da sich das Grundstück außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, also im Außenbereich, befindet und bisher eine Waldfläche darstellt, ist das 2-stufige Regelverfahren anzuwenden. Es wurde ein Umweltbericht und ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG erstellt.

4 Bestehende Planungen Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird die Fläche als forstwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Vorentwurf zur 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der VVG Neuenbürg-Engelsbrand ist die Fläche als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Der aktuelle Entwurf sieht für einen Teilbereich eine Sonderbaufläche vor, um dort die Voraussetzungen für einen Einzelhandelsstandort zu schaffen.

Der Bebauungsplan kann nach § 8 BauGB vor der Bekanntmachung der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. In diesem Fall bedarf der Bebauungsplan nach § 10 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

5 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteiles Engelsbrand nördlich der L 338 und ist heute eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Kommunalwald der Gemeinde Engelsbrand). Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Zwischen L 388 und dem Wald befindet sich eine Entwässerungsmulde.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten überbaubaren Flächen unterschreiten den entsprechend § 4 Abs. 3 LBO einzuhaltenden Abstand von Gebäuden zum angrenzenden Wald außerhalb des Geltungsbereichs von 30 Metern. Um eine mögliche Gefährdung zu reduzieren wird der Waldbesitzer (Gemeinde Engelsbrand) auf der angrenzenden Waldfläche einen naturnahen Waldtrauf ausbilden. Hierzu werden regelmäßig hohe Bäume entnommen, um dauerhaft durch die Ausbildung stabiler, waldrandartiger Strukturen die Gefährdung für die angrenzenden Gebäude und sich darin befindliche Personen zu minimieren. Mittelfristig ist eine Umwandlung der nach Westen hin angrenzenden Waldfläche in eine andere Nutzungsart beabsichtigt.

Außer der neuen Feuerwehrezentrale gibt es keine maßstabsprägende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung. Die zukünftige Bebauung setzt die mit dem Feuerwehr-Neubau am Kreisel (Ortseingang) begonnene Bebauung mit Sonderbauten entlang der L 338 Hauptstraße Richtung Ortskern fort.

6 Planungskonzept 6.1 Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist der Neubau von zwei Einzelhandelsbetrieben, einem großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit maximal 1300 m² Verkaufsfläche inklusive einem Bäcker mit Café sowie einem Drogeriemarkt mit maximal 650 m² Verkaufsfläche mit den zugehörigen Stellplätzen. Ermöglicht werden sollen -abgerückt von der Landesstraße (Abstand nach Landesfernstraßengesetz 20 m) – zwei eingeschossige Marktgebäude vor. Dazwischen und zwischen Marktgebäuden und Landesstraße sind insgesamt ca. 170 Stellplätze zulässig, die über eine gemeinsame, zentral gelegene An- und Abfahrt von der Landesstraße angefahren werden. Die Anlieferung erfolgt über dieselbe Zu- und Abfahrt jeweils im rückwärtigen Bereich der Marktgebäude.

Die Landesstraße wird in diesem Bereich entsprechend der verkehrstechnischen Untersuchung mit einem Linksabbiegerstreifen und der Anlage eines Fuß- und Radwegs auf der Nordseite der Straße ertüchtigt

Das Grundstück wird durch einen schmalen Pflanzstreifen eingegrünt, die Stellplätze werden teilweise mit Bäumen überstellt. Weitere Bäume schirmen den Parkplatz zur Hauptstraße (L 388) hin ab.

6.2 Raumordnerische Belange

Bei der Planung handelt es sich um ein Einzelhandelsvorhaben, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800 m² Verkaufsfläche des Vorhabens). Deshalb ist zu prüfen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde (Gemeinde / Stadt, in welcher der Planstandort des Vorhabens liegt) sowie in Umlandgemeinden durch das Vorhaben zu erwarten sind. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Auswirkungsanalyse Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt in Engelsbrand



Raumordnerische Bewertungskriterien	
Raumordnerische Kernregelung	In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass in Engelsbrand sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht nur eine eingeschränkte Grundversorgung für ca. 4.400 Einwohner sichergestellt werden kann. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Drogeriemarktes könnte dazu beitragen, die Grundversorgung der Engelsbrander Bevölkerung wesentlich zu verbessern und langfristig zu sichern. Vor diesem Hintergrund sind in Engelsbrand besondere „raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.
Integrationsgebot	Der Projektstandort befindet sich in einer Scharnierlage zwischen einem Gewerbegebiet und einem Wohngebiet. Die geplanten Einzelhandelsnutzungen können aufgrund der Nahlage zu bestehenden Wohngebieten in den Ortsteilen Engelsbrand und Salmbach eine Nahversorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung übernehmen. Bedingt durch die Lage am östlichen Ortsausgang von Engelsbrand ist der Standort zudem von allen Ortsteilen gleichermaßen gut zu erreichen. Vor diesem Hintergrund wird das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg erfüllt.
Kongruenzgebot	Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Kongruenzgebot sowohl durch den geplanten Lebensmittelmarkt als auch durch den geplanten Drogeriemarkt nicht eingehalten wird. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert, wonach 70 % des Umsatzes aus dem Verflechtungsbereich stammen müssen, wird in beiden Fällen nicht erreicht. Ggf. könnte eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf ca. 1.500 m ² und des Drogeriemarktes auf 650 m ² die Einhaltung des Kongruenzgebotes sicherstellen.
Beeinträchtigungsverbot	Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Engelsbrand die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes eingehalten werden. Zwar wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg festgelegte Schwellenwert von 10 % in Pforzheim-Büchenbronn (Zone II) überschritten. Allerdings ist vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit des dortigen Edeka-Marktes nicht mit einer Aufgabe des Betriebes und damit schädlichen Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes zu rechnen. In Bezug auf den geplanten Drogeriemarkt ist festzustellen, dass die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes eingehalten werden.
Agglomerationsgebot	Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt am Standort „Mühlweg / Industriegeweg“ handelt es sich eindeutig um eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des Plansatzes 2.9.3 des Regionalplans Nordschwarzwald. Zwischen beiden Märkten sind intensive Kundenaustauschbeziehungen zu erwarten. Sie wurden im Rahmen des Marktanteilkonzeptes entsprechend berücksichtigt. Im Gesamtergebnis kann festgehalten werden, dass das Kongruenzgebot sowohl durch den Lebensmittelmarkt als auch durch den Drogeriemarkt verletzt wird. Entsprechend ist bei beiden Märkten eine Reduzierung der Verkaufsfläche erforderlich.
Empfehlungen	Aus gutachterlicher Sicht besteht die Möglichkeit, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 1.800 m ² auf ca. 1.500 m ² zu reduzieren, um das Kongruenzgebot einhalten zu können. Soll außerdem der Schwellenwert von max. 10 % Umverteilung eingehalten werden, wäre eine Reduzierung auf 1.300 m ² Verkaufsfläche erforderlich. Mit Blick auf den geplanten Drogeriemarkt sollte eine deutliche Reduzierung auf 650 m ² vorgenommen werden. Vor dem geschilderten Hintergrund ist eine interkommunale Abstimmung mit der Stadt Pforzheim anzustreben. Da entsprechende Flächen in Büchenbronn nicht zur Verfügung stehen, könnte der Standort in Engelsbrand dazu beitragen, auch die Versorgung in Büchenbronn zu verbessern.

GMA-Zusammenstellung 2020

Die empfohlenen Begrenzungen der Verkaufsflächen wurden mit 1.300 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt und 650 m² für den Drogeriemarkt in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Festsetzungen zu den Randsortimenten sind nicht aus dem Gutachten abzuleiten, entsprechen jedoch den üblichen Größenordnungen für die geplanten Marktkonzepte.

6.3 Belange der Umwelt

6.3.1 Umweltbericht

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht erstellt worden (werkgruppe grün, Stuttgart, Oktober 2021), der der Begründung als separater Bestandteil beigefügt wird. Im Umweltbericht wird der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Vermeidungs- Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Auf den Umweltbericht als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen. Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu folgenden Ergebnissen:

„...Zunächst erfolgte eine Bestandsbeschreibung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen (Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen), Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung), Mensch und seine Gesundheit sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

In einer Wirkungs- und Konfliktdanalyse werden die Auswirkungen der Planung genauer ermittelt und die Beeinträchtigung auf die fünf Schutzgüter der Eingriffsregelung (unabhängig von der Eingriffserheblichkeit), das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter aufgeführt und beschrieben.

Durch die Planung gehen vor allem mittelwertige und in geringem Umfang sehr geringwertige Biotopstrukturen verloren. Im Schutzgut Boden sind mittel- und geringwertige Bereiche betroffen. Im Schutzgut Wasser sind ebenfalls mittelwertige Bereiche betroffen. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch Stoffeintrag ist nicht zu erwarten. Im Schutzgut Luft / Klima sind mittelwertige Bereiche betroffen.

Durch die Baumaßnahmen sind geringwertige Flächen für das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung) betroffen. Im Zuge der Eingriffsbewertung gemäß § 1a BauGB werden im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung die prognostizierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die vom geplanten Bauvorhaben ausgehen, den zur Eingriffsminderung und -kompensation notwendigen Maßnahmen und Anforderungen gegenübergestellt.

Die Bilanzierung erfolgt unter Zuhilfenahme der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffswirkungen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012), den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LUBW, 2005) sowie dem Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (LFU, 2000). Die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden verbal-argumentativ abgehandelt.

Grundlage für die Planung ist der Bebauungsplan „Einzelhandelsmärkte Bannholz“ - Entwurf, 16.09.2021.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen haben in der Eingriffsregelung Vorrang vor allen übrigen Maßnahmen.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (WRF 1) minimiert die Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft / Klima. Die Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper minimiert die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Die Wiederverwendung von geeignetem Oberbodenmaterial trägt zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden bei.

Durch die festgesetzten Maßnahmen PFG 1 bis PFG 4 zur Straßen-, Stellplatz-, Gebiets- und Gebäudebegrünung mit standortgerechten, heimischen Baum- und Strauchpflanzungen, Stauden, Bodendeckern und Wiesenflächen sowie extensiver Begrünung der Flachdächer werden die Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen (Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen), Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung) minimiert.

Durch die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz V 1 bis V 4, die die Rodungszeiträume, den Schutz nicht entfallender Gehölze und die Vergrämung der Haselmaus regeln sowie die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität CEF 1 bis CEF 5, die eine Aufwertung vorhandener Lebensräume und Sicherung von Brut- und Nistplätzen gewährleisten, wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

Da für das Schutzgut Boden kein funktionsbezogener Ausgleich in Form von Flächenentsiegelung erfolgen kann, wird dafür die naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme E 1 "Entwicklung seltener, naturnaher Waldgesellschaften unter Berücksichtigung der Habitatansprüche des Auerwildes", 235.02.001.07 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umgesetzt.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von 155.806 Ökopunkten wird durch die Ökokonto-Maßnahme der Stadt Bad Teinach-Zavelstein, die im Ökokonto-Verzeichnis unter dem Aktenzeichen: 235.02.001.07 geführt wird, ausgeglichen. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme, die im Wald umgesetzt wird und durch die seltene, naturnahe Waldgesellschaften unter Berücksichtigung der Habitatansprüche des Auerwildes entwickelt werden bzw. schon wurden.

Die Empfehlungen des Umweltberichts mit Grünordnungsplanes und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Umweltbelange, die nicht im herkömmlichen Sinn als Schutzgüter verstanden werden, jedoch im § 1 Abs. 6 BauGB definiert sind, werden anschließend behandelt und Maßnahmenvorschläge zur Berücksichtigung vorgeschlagen. Hierunter fällt u. a. die Nutzung erneuerbarer Energien.

Um die prognostizierte Entwicklung der Fläche, ihrer Eingriffe und der vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen prüfen zu können, führt die Gemeindeverwaltung eine Effizienzkontrolle im Rahmen der Fertigstellungs- (Bauabnahme), Entwicklungs- und Unterhaltungspflege durch. Bei diesen Kontrollen soll die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wie beispielsweise Umsetzung der Pflanzgebote überprüft werden.

Im Rahmen der Umweltüberwachung (Monitoring) erfolgt eine Kontrolle der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich/ Ersatz.

Der gesetzlich erforderliche Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO von 30 Metern wird jeweils außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Norden und Westen über die Herstellung einer ökologischen Waldrandgestaltung (Wald i.s.d. LWaldG) im angrenzenden Gemeindewald dauerhaft sichergestellt, die nach Osten erforderliche Waldabstandsfläche zum bestehenden Feuerwehrhaus hin befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Feuerwehrhaus". Im Zuge der FNP-Teilfortschreibung Neuenbürg-Engelsbrand ist sie in die Waldumwandlungsfläche einbezogen und wird als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Als forstrechtliche Minderungsmaßnahme und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wird sie in dem Waldumwandlungsantrag zum Erhalt und zur Entwicklung einer Niederwaldstruktur mit Auflagen belegt. Ein Eingriff in diesen Bereich im Hinblick auf die heranrückende Bebauung durch die geplanten Einzelhandelsmärkte erfordert im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich der sich ergebenden geminderten oder verlorenen Wertigkeit insbesondere für den Natur- und Artenschutz eine eigene planungsrechtliche Behandlung bzw. ein gesondertes Verfahren.

Nach Umsetzung aller Maßnahmen können die Eingriffe insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Anforderungen des §1a BauGB werden erfüllt.“

6.3.2 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus, Holzbewohnende Käferarten) (PE Peter Endl, Diplom-Biologe, Filderstadt, Januar 2020) und ein Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) "Einzelhandelsmärkte Bannholz" (PE Peter Endl, Diplom-Biologe, Filderstadt, November 2020), erstellt worden, die auch in den Umweltbericht eingeflossen sind. Auf den Umweltbericht als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

Zusammenfassend kommt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu folgenden Ergebnissen:

„Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sollten die Auswirkungen des Vorhabens „Bebauungsplan Einzelhandelsmärkte Bannholz“ der Gemeinde Engelsbrand auf nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (in Verbindung mit dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) besonders und streng geschützte Arten dargestellt werden. Für das Vorhaben ist ohne die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen zunächst davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, da Lebensstätten von Vogelarten und Fledermausarten in Anspruch genommen werden sowie mehrere Arten in ihren Lebensräumen möglicherweise gestört werden. Nach § 44 BNatSchG sind folgende Verbotstatbestände relevant:

- (1) Verbotstatbestand (Tötung und Verletzung)
- (2) Verbotstatbestand (Störung)
- (3) Verbotstatbestand (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Nach BNatSchG geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht nachgewiesen, daher entfällt der Verbotstatbestand nach §44 (4).

Die Auswahl der prüfungsrelevanten Arten erfolgt in Kapitel 3.5 der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung. Häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand können hierbei aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen bzw. im Rahmen der Behandlung wertgebender Arten betrachtet werden. Als prüfungsrelevante Arten sind demnach sämtliche im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten, die Haselmaus sowie mehrere lokal oder regional bedeutsame Brutvogelarten (mit Status als landes- oder bundesweiter Vorwarnlistenart bzw. gefährdeter Art) zu betrachten.

Für die vom Vorhaben verbotstatbeständlich betroffenen oder potenziell betroffenen Arten wurden kompensatorischen Maßnahmen dargelegt, so dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Im Einzelnen dienen die Maßnahmen V1, V2, V3 und V4 der Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung oder Verletzung. Die Festlegung einer Bauzeitenregelung (Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit - Maßnahme V1, V2, V4) gewährleistet, dass Vogel- und Fledermausarten bzw. die Haselmaus nicht während der Brut- bzw. Hauptaktivitätsphase bzw. im Falle der Haselmaus während des Winterschlafs getötet oder verletzt werden.

Die Maßnahme V3 (Ausweisung von Bautabuzonen) dient dem Erhalt der als hochwertig eingestuften Lebensräume. Für die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Flächen wird daher der v.a. baubedingt mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden.

Da anlagebedingt Lebensräume geschützter Tierarten in Anspruch genommen werden und sich eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes prüfungsrelevanter Arten nicht ausschließen lässt sind weitergehende Schutzmaßnahmen erforderlich. Die vorgezogenen Schutzmaßnahmen CEF 1 bis CEF 5 dienen der Herstellung adäquater Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Ausgestaltung und Größe richtet sich dabei nach der Anzahl der betroffenen Arten sowie der Gesamtbedeutung als Lebensraum.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger, im Falle der CEF-Maßnahmen vorgezogener, Umsetzung nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen. Der Erfolg der Maßnahmen ist jedoch durch ein umfangreiches Monitoring (5-Jährige Erfassung in den Maßnahmegebieten) zu dokumentieren.“

6.3.3 Waldumwandlung

Die Flächen, die durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans einer Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und als Ladengebiet zugeführt werden sollen, sind derzeit bewaldet. Im Sinne der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes für den Menschen und die Umweltmedien bedarf es vor der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart der Genehmigung der Höheren Forstbehörde nach § 10 LWaldG. Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung mit der Bilanzierung des erforderlichen forstrechtlichen Ausgleichs behandelt den Bestand „Zustand Wald“ vor der Waldinanspruchnahme bis zum „Übergabezustand“ für den nachfolgenden naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Für die Umwandlung dieser Flächen von Wald in den bilanziellen „Übergabezustand“ ist der entfallende Wald auch forstrechtlich auszugleichen. Hierfür wurde die Ausgleichsmaßnahme „A1“ erarbeitet, die zudem dem Artenschutz dient. Diese Ausgleichsmaßnahme wird zur planungsrechtlichen Sicherung des Ausgleichskonzepts im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Zuge der geplanten Waldumwandlung in Engelsbrand wurde eine standortsbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG für die Umwandlungsfläche erarbeitet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Neuenbürg - Engelsbrand ist das Plangebiet als Fläche für Wald dargestellt. Der Bebauungsplan "Einzelhandelsmärkte Bannholz" wird vorgezogen vor der 4. Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung der vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VG) Neuenbürg - Engelsbrand entwickelt, sodass ein eigener Antrag auf Waldumwandlungserklärung beim Regierungspräsidium Karlsruhe zu stellen ist. Der vorliegende Antrag auf Waldumwandlungserklärung für den Bebauungsplan "Einzelhandelsmärkte Bannholz" entspricht den Flächen des geplanten Sondergebietes und ist Teil des Bebauungsplanverfahrens "Einzelhandelsmärkte Bannholz" in Engelsbrand. Die Waldumwandlungsgenehmigung kann nach dem Satzungsbeschluss erteilt werden.

6.3.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Einzelhandelsmärkte Bannholz“ wurde unter Berücksichtigung des umgebenden Straßenverkehrslärms sowie des Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 sowie der TA-Lärm in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Durch Verkehrslärm ergeben sich im Umfeld und im Plangebiet erhöhte Lärmbelastungen. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an den nahe der L 338 liegenden Fassaden bzw. Flächen bereits in aktueller Situation in gewissem Umfang überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden nur an einzelnen Fassaden in geringem Umfang überschritten. Innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungs- und Grenzwerte für Gewerbegebiete unterschritten.

Aufgrund der erhöhten Belastungen werden für Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen nach DIN 4109 festgesetzt. Durch die zukünftige Verkehrserzeugung ergibt sich im umgebenden Straßennetz keine maßgebliche Erhöhung der Verkehrsbelastung, um aufgerundet 3 dB(A), bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich der bestehenden Wohnbebauung. Maßnahmen diesbezüglich lassen sich daher nicht ableiten.

Im Bebauungsplan werden für die geplanten Gewerbefläche Geräuschkontingente auf Grundlage der DIN 41691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt, um eine verträgliche Lärmbelastung für das Umfeld zu sichern. Hiernach ergeben sich im Tageszeitraum keine Einschränkungen von Betriebstätigkeiten. Im Nachtzeitraum sind auf den westlichen Teilflächen gewisse Einschränkungen erforderlich, sodass vor allem im Außenbereich hier nur in geringem Umfang bzw. keine Betriebstätigkeiten möglich sind.

Im Tages- und Nachtzeitraum ergeben sich im Umfeld unter Berücksichtigung der zu erwartenden Gewerbeanlagengeräusche keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Bauliche oder organisatorische Maßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

6.4 Erschließung

6.4.1 Verkehrliche Erschließung

Zur Erfassung der aktuellen Verkehrsbelastungen als Grundlage des Nachweises der verkehrlichen Machbarkeit wurden am 19.09.2019 Verkehrszählungen durchgeführt. Auf der Hauptstraße wurde dabei eine Verkehrsbelastung von 6.950 Kfz / 24 ermittelt.

Die Verkehrserzeugung aus dem Lebensmittelmarkt einschließlich Drogeriefachmarkt wird mit ca. 1.180 Kfz/24 h pro Richtung werktags angegeben. Die nachmittägliche Spitzenstundenbelastung im neuinduzierten Verkehr liegt dabei bei ca. 140 Kfz/h je Richtung. Die Belastung der L 338 beträgt für den Prognose-Planfall mit den geplanten Märkten und einer zugrunde gelegten allgemeinen Verkehrssteigerung im Untersuchungsabschnitt ca. 7940 Kfz / 24 h.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens des Einzelhandels an die L 338 erfolgte für die maßgebende nachmittägliche Spitzenstunde. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes kann mit der Gesamtqualitätsstufe B nach HBS als gut angegeben werden. Der für die Leistungsfähigkeitsberechnung zugrunde gelegte Entwurf weist einen Linksabbiegestreifen mit einer Länge von 40 m ohne Verziehungslänge auf. Die Verziehung erfolgt einseitig auf der Nordseite, um den Eingriff in die Natur und die Kosten dieser Maßnahme möglichst gering zu halten.

Bei der Vorstudie wurde die Erreichbarkeit der geplanten Märkte aus den drei Teilorten Engelsbrand, Salmbach und Grunbach durch Fußgänger und Radfahrer untersucht. Ein gemeinsamer Geh- und Radweg, der für Radfahrer in beide Richtungen auf der Nordseite der L 338 erstellt werden soll, ermöglicht den nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmern ein bequemes Erreichen des Einzelhandels ohne ungesichertes Laufen an der Landesstraße. Die Planung der Fahrrad-schleusen am Ortseingang von Engelsbrand sind im Detail noch zu planen.

Für den Fußgänger bestehen mit Erstellung des Geh- und Radwegs nördlich der L 338 gute Verbindungen. Radfahrer erhalten eine deutlich verbesserte Situation im Bereich der L 338. Durch die ebenfalls geplante Verbreiterung des Gehwegs und dessen Freigabe für den Radverkehr an der Pforzheimer Straße südlich des Kreisverkehrsplatzes und einer weiteren Radwegeverbindung nach Grunbach südlich der L 356 könnte die Radwegeverbindung weiter optimiert werden.

Für den vorhandenen öffentlichen Personennahverkehr ergeben sich durch die Umplanung keine Änderungen.

6.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.

Für die Entwässerung wird der Allgemeine Kanalplan der Ortsteile Salmbach und Engelsbrand derzeit erstellt. Das Sondergebiet wird darin beinhaltet sein. Allerdings sind dessen hydraulische Auswirkungen als gering zu bewerten sein.

Das anfallende Regenwasser, das aus dem Außengebiet kommend bereits heute über die vorhandenen Mischwasserkanäle abgeleitet wird, bleibt temporär bis zum Neubau des eigenen Regenwasserkanals in der Ortsdurchfahrt am Mischwasserkanal angeschlossen. Die neuen, bebauten Flächen werden jedoch durch die vorgeschriebenen Rückhalteanlagen (Bemessungsregen 10-jährig) so gedrosselt, dass der Abfluss dem Abfluss des heutigen Außengebietes entspricht.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Umsetzung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs inklusive der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen zu sichern, wird im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel für Nahrungs- und Genussmittel festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil für den jeweiligen Teilbereich als Höchstmaß festgesetzte Verkaufsflächenzahl ist das Verhältnis von der Verkaufsfläche zu der dazugehörigen Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO. Die maximal zulässige Verkaufsfläche (gem. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, vom 21. Februar 2001, Az.: 6-2500.4/7, in der Fassung seiner Ergänzung) wird zur Gewährleistung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens auf Basis der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist, durch eine maximale Verkaufsflächenzahl 0,155 (entspricht ca. 1.300 qm Verkaufsfläche in Teilbereich 1) inkl. Backshop, Cafe, Windfang und Eingangsbereich („Mall“) beschränkt. Neben den Hauptnutzungen sind untergeordnete Randsortimente mit einem Flächenanteil von insgesamt maximal 15% der Verkaufsfläche zulässig.

Für den geplanten Drogeriemarkt, der die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreitet, wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO für ein Ladengebiet festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird zur Gewährleistung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens auf Basis der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist, durch eine maximale Verkaufsflächenzahl von 0,21 (entspricht einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 650 m² in Teilbereich 2) beschränkt. Neben den Hauptnutzungen sind untergeordnete Randsortimente wie Spielzeug, Schreibwaren, Wein, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen und Bürobedarf mit einem Flächenanteil von insgesamt maximal 30% der Verkaufsfläche zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Betriebe kann nach einem Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 nicht festgesetzt werden. Gleichzeitig soll die Zielsetzung der Raumordnung in Bezug auf die Obergrenze der zulässigen Verkaufsflächen berücksichtigt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Festgesetzt wird jeweils der Maximalwert.

Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,5 ermöglicht in Anpassung an die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen die zur Umsetzung der Planungsziele benötigte Bebauung und unterschreitet den in der BauNVO vorgesehenen Maximalwert für sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO deutlich.

Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen wurde festgesetzt, dass die im Sondergebiet zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Von dieser Regelung wird bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aufgrund der nachfolgend benannten städtebaulichen Gründe Gebrauch gemacht: Mit dem Bebauungsplan

will die Gemeinde Engelsbrand einen nachhaltigen Standort für die Nahversorgung entwickeln. Um diese Planungsziele zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenzen der Dichtewerte notwendig. Dies geschieht unter Berücksichtigung privater Belange (Sicherung der betrieblichen Erfordernisse) und öffentlicher Belange (Sicherung der örtlichen Versorgung), wobei der durch diese Festsetzung entstehende Versiegelungsgrad, der bilanziert und naturschutzrechtlich ausgeglichen wird, abwägend in Kauf genommen wird. Mit den festgesetzten Pflanzgeboten wie der Begrünung der Dachflächen, der Pflanzgebote für Einzelbäume und der Begrünung der Grundstücksränder werden Maßnahmen vorgesehen, die die Überschreitung der GRZ kompensieren können, indem sie der Regenwasserrückhaltung dienen, die kleinklimatische Situation verbessern und somit helfen, den Nachteilen einer zu hohen Versiegelung entgegenzuwirken.

Eine GFZ oder BMZ wird nicht für erforderlich gehalten und deshalb auch nicht festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die getroffenen Festsetzungen eindeutig bestimmt. Es gelten demnach die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO.

Gebäudehöhen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 7,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt ermöglicht eine marktgerechte Ausgestaltung der Gebäude und gibt genügend Spielraum zur Integration in das umgebende Gelände. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe, angegeben als absolute Höhe in m über Normalnull, orientiert sich an der Höhe der Zu- und Abfahrt und sichert eine angemessene Gebäudehöhe.

Zur Gewährleistung betrieblicher Anforderungen darf die Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) um max. 1,0 m überschritten werden. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ist mit den Aufbauten und Anlagen zur Gebäudeaußenkante ein Abstand von mind. 1.0 m einzuhalten.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die zulässige Gebäudelänge wird durch die überbaubaren Flächen geregelt, ist städtebaulich verträglich und entspricht den Anforderungen zur Realisierung der Planungsziele.

7.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine bedarfsgerechte Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen zu erleichtern, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Einbindung der Stellplätze in das Ortsbild wird durch Pflanzgebote gesichert, die diese einrahmen und bis auf Einfriedungen und Werbeanlagen von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Da Nebenanlagen wie große Einkaufswagenboxen das Ortsbild beeinträchtigen können, werden diese hinsichtlich ihrer Größe beschränkt.

Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauGB werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung ausnahmsweise im gesamten Plangebiet zugelassen.

7.5 Wasserrechtliche Festsetzungen: Wasserdurchlässige Beläge

Zugunsten der Grundwasser-Neubildung sowie zur Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet und für eine Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers sind die Beläge von Zufahrten, Wegen und ebenerdigen Stellplätzen auf öffentlichen und privaten Grundstücken wasserdurchlässig auszuführen.

7.6 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ausgleichsflächen und die darauf durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffen sowie den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden und um den umweltrechtlichen Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter zu sichern, werden entsprechend die Festsetzungsvorschläge aus der für diesen Bebauungsplan erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und dem Umweltbericht übernommen. Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Für die Erschließung des aufgrund dieses Bebauungsplans zulässigen Sondergebiets wird der bisher hier vorhandene Wald umgewandelt. Die Ausgleichsmaßnahme „A1“ (Bezeichnung aus der Waldumwandlungserklärung) dient der planungsrechtlichen Sicherung des Waldausgleichs und dem Artenschutz.

Um den Eingriff in die Schutzgüter bei der Realisierung der Planung bilanziell auszugleichen, wird zudem die externe Ausgleichsmaßnahme „E1“ (Bezeichnung aus dem Umweltbericht) durch Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Um Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden wurden differenzierte planungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplatzflächen und Fahrgassen in Abhängigkeit von der Nutzungsfrequenz und der Art der Fahrzeuge getroffen. Aus dem gleichen Grund sind Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zum Schutz des Oberbodens und zur Schonung des Insektenbestands getroffen.

7.7 Immissionsschutz

Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aufgrund der erhöhten Belastung werden für die Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich. Auf dem umgebenden Straßennetz ist mit keiner maßgeblichen Erhöhung der Verkehrsbelastung durch das geplante Sondergebiet zu rechnen (zusätzlich ca. 1.180 Kfz/24h), somit sind keine Maßnahmen erforderlich. Eine Untersuchung von anlagebezogenem Gewerbelärm tags und nachts zeigte an allen Immissionsorten eine deutliche Unterschreitung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete der TA Lärm. Im östlichen Bereich des Plangebiets (Teilbereich 1) lässt das Lärmkontingent 52 dB(A) auch Anliefervorgänge im Nachtzeitraum in gewissem Umfang zu, im westlichen Bereich (Teilbereich 2) sind mit einem nächtlichen Emissionskontingent von 50 dB(A) Betriebstätigkeiten in nur geringem Umfang möglich. Tagsüber besteht ein Emissionskontingent von 65 dB(A), daher ist keine Einschränkung der Nutzung oder der Geräuschentwicklung erforderlich. Die Bauherren haben die Einhaltung der jeweils geltenden Lärmemissionskontingente LEK gemäß DIN 45691(12/2006, Abschnitt 5) nachzuweisen.

7.8 Pflanzgebote

Alle Pflanzgebote wirken sich positiv auf die klimatische Situation im Plangebiet aus. Die festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume dienen der Gestaltung, Beschattung und Durchgrünung des Parkplatzes. Darüber hinaus soll eine Baumreihe entlang der Erschließungsstraße

die Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild begünstigen. Die festgesetzten flächigen Pflanzgebote sichern die gestalterische Einbindung des Vorhabens in die Umgebung und die versickerungsfähigen und stadtklimatisch wirksamen Grünflächen auf dem Baugrundstück.

Für flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern. Durch Verdunstung wird das Kleinklima verbessert und durch Schaffung von Lebensraum der Ausgleichsbedarf reduziert.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dächer und Dachdeckungen

Um eine zeitgemäße Gestaltung des Marktes und eine Begrünung der Dachflächen zu sichern, werden als zulässige Dachform für Hauptgebäude Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 15° Dachneigung zugelassen.

8.2 Einfriedungen

Entlang der Grenze zur Hauptstraße werden Einfriedungen nur mit einer beschränkten Höhe zugelassen. Dies ermöglicht eine Abgrenzung zwischen dem Straßenraum und dem Parkplatz, vermeidet jedoch negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Straßenraums durch eine zu starke Abschottung.

Um abweichend vom Nachbarrecht die Errichtung einer 2,00 m hohen Einfriedung direkt an der straßenabgewandten Grundstücksgrenze zu ermöglichen, wurde eine entsprechende Regelung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

8.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch ungepflegte Freiflächen zu vermeiden und die Begrünung im Plangebiet zu fördern, wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen sind.

8.4 Werbeanlagen

Um die Einbindung von Werbeanlagen in das Straßenbild sicherzustellen, wird die Anzahl und Größe freistehender Werbeanlagen eingeschränkt. Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig, also im Sinne des Bebauungsplans keine Werbung für nicht im Geltungsbereich ansässige Betriebe. Aus dem gleichen Grund sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig.

8.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Durch die Erschließung werden unbefestigte Flächen überbaut und versiegelt, was bei einem Regenereignis zu einem Mehrabfluss gegenüber der unversiegelten Fläche führt. Um diese Erhöhung des Abflusses zu verhindern und um die Abwasseranlagen zu entlasten, ist pro Grundstück eine Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem **gedrosseltem Ablauf von maximal 1 l/s pro 1.000 m²** der an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Fläche vorzusehen. Dieses Regenwasser ist in einem **Regenspeicher mit einem Speichervolumen V** temporär zu sammeln. Das **Speichervolumen** zur Entlastung der weiterführenden Regen- und Bachwasserableitungen ist mit dem 10-jährigen, örtlich gültigen Starkregenereignis der maßgeblichen Dauerstufe (Länge des Regenereignisses) gemäß dem KOSTRA-Atlas des Deutschen Wetterdienstes zu bemessen. Die geplante Auslegung der Rückhaltung nach den oben genannten Kriterien incl. des Nachweises der angeschlossenen Fläche ist Bestandteil des Bau gesuchs.