

In Kraft getreten

am: 20. April 2016

STADT STÜHLINGEN GEMARKUNG STÜHLINGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **SCHEUEBUCH II**

GEOplan BÜRO FÜR STADTPLANUNG
DIPL.- GEOGRAPH/FREIER STADTPLANER TILL O. FLEISCHER

Lachenstraße 16 Telefon: 07762/52 08 55
79664 Wehr Fax: 07762/52 08 23

Am Bühlackner 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301



SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Scheuebuch II"
der Stadt Stühlingen

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Stühlingen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Scheuebuch II" am 21.03.2016 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 21.03.2016 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom 21.03.2016
- 2) Bauungsvorschriften vom 21.03.2016
- 3) Vorhaben- und Erschließungsplan vom 17.01/04.11.2015

Beigefügt sind:

- Begründung vom 21.03.2016
- Abgrenzungsplan vom 21.03.2016
- Gestaltungsplan vom 21.03.2016
- Umweltbericht mit Bestandsplan und Maßnahmenplan vom 21.03.2016
- Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 21.03.2016

§ 3 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Scheuebuch II“ überlagert im Bereich der Gemeindestraße „Lindenweg“ Teilflächen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheuebuch“, in Kraft getreten am 02.11.2005.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Stühlingen, den 22. März 2016


Isolde Schäfer,
Bürgermeisterin

B-148001-Satzung.docx



SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften der Stadt Stühlingen
im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„SCHEUEBUCH II“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, in Kraft getreten am 01.03.2015, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Stühlingen am 21.03.2016 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheuebuch II" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 21.03.2016.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1) Als Dachform wird das Pultdach oder Satteldach mit geringer Neigung festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Reflektierendes oder glänzendes Material darf zur Dacheindeckung nicht verwendet werden, ausgenommen für den Einbau von Sonnenkollektoren.

2) EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege gilt:

2.1) Maximale Höhe bei	
Holz- oder Metallzäunen	2,00 m
Sockelmauern	0,30 m

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 2,0 m einzuhalten.

2.3) Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind um mindestens 0,5 m hinter die Fahrbahn- oder Gehweghinterkante zurück zu setzen.

3) GRUNDSTÜCKE

3.1) Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Gelände sind im Baugesuchverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

3.2) Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Betriebshof, Lagerfläche), sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche (Asphaltierung, Betonierung) zu versehen und ordnungsgemäß, gegebenenfalls über zusätzliche Reinigungsanlagen (Ölabscheider, Schlammfang), zu entwässern.

3.3) Für sonstige befestigte Flächen im nicht gewerblichen Bereich (Zufahrten, Pkw-Stellplätze) ist nur die Verwendung von Belägen zulässig, die ein Versickern des Oberflächenwassers dauerhaft und schadlos gewährleisten.

4) WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Betriebsgrundstück) zulässig. Sie sind in die Gesamtgestaltung des Baugebietes und der Bebauung des Grundstückes einzupassen.

Werbeanlagen an der Gebäudefassade dürfen maximal 1/3 der Fassadenfläche beanspruchen, auf der sie angebracht sind. Pro Betrieb ist darüber hinaus eine freistehende Werbeanlage zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Zusätzlich sind einheitlich gestaltete Sammelwerbeanlagen an den äußeren Verknüpfungspunkten des Gebietes an das örtliche oder überörtliche Straßennetz zulässig. Die Höhe darf auch hier die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

5) BELEUCHTUNG UND LICHTQUELLEN

Beleuchtungen von Betriebsgebäuden und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass außerhalb des Grundstückes keine Blendwirkung eintritt.

6) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

In Kraft getreten

am: 20. April 2016

**§ 3
Ordnungswidrigkeiten**


Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 4
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Stühlingen, den

22. März 2016


Isolde Schäfer,
Bürgermeisterin



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„SCHEUEBUCH II“

STADT STÜHLINGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM **21.03.2016****I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGLB.I.S. 1748), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.S.132), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ausgewiesen als:

1.1) **Nicht großflächiger Drogeriefachmarkt**

1.1.1) Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb als Drogeriefachmarkt zur Nahversorgung, mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche des Betriebs maximal 800 m² beträgt.

1.1.2) Zulässig sind darüber hinaus sonstige zum Betrieb gehörige Nebenanlagen.

2) ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

- Ausbau der verkehrstechnischen Anbindung an den Lindenweg
- Fahrbahnbegleitender Gehweg entlang Lindenweg

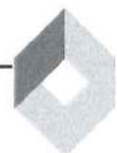
3) PRIVATE UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die festgesetzten Grünflächen sind von jeglicher Art der Bebauung – ausgenommen Einfriedungen – freizuhalten.

4) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

4.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil durch die zulässige Gebäudehöhe (OK) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Normal-Null (NN).



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SCHEUEBUCH II“

STADT STÜHLINGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM **21.03.2016**

5) BAUWEISE

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise (o) ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

6) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art – mit Ausnahme von Einfriedungen – unzulässig.

7) NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

6.1) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Es werden etwa 44 Kundenstellplätze auf dem Betriebsgrundstück errichtet. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht aber auf den ausgewiesenen Grünflächen, zulässig.

6.2) Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der ausgewiesenen Nebenanlagenflächen zulässig.

8) SCHUTZFLÄCHEN

8.1) Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Wege oder Straßenflächen ist möglich. Tief wurzelnde Gehölze dürfen nicht im Leitungsbereich gepflanzt werden. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung ist auszuschließen.

8.2) Bei Straßeneinmündungen sind die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

9) GEBOTE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

9.1) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Anpflanzen von Sträuchern sowie zur Pflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen eingetragen. Für die Bepflanzung dieser Flächen sind standortgerechte Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzenliste 1 im Anhang zu verwenden. Das Pflanzen von Koniferen ist unzulässig. In begründeten Fällen (z.B. Zufahrtsbehinderung, Funktions-beeinträchtigung) kann im Einzelfall von den eingetragenen Standorten abgewichen werden. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäumen = Ho. 3x verpflanzt, Stammumfang = 18 – 20; Sträucher Str. 2x verpflanzt, Höhe= 80 – 100.



9.2) Im zeichnerischen Teil sind Pflanzbindungen zum Erhalt von Einzelbäumen im nordöstlichen Plangebiet eingetragen. Die Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind zu ersetzen.

10) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

10.1) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

10.2) Stellplatzflächen sind so auszuführen, dass das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern kann.

10.3) Das Oberflächenabwasser von wasserundurchlässigen Verkehrsflächen (Asphalt, Betonsteinpflaster dicht verlegt) und Dachflächen ist über eine belebte Oberbodenschicht von min. 30 cm Stärke zu versickern.

Artenschutz

10.4) Im südöstlichen Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 459/1 ist ein Reptilienhabitat mit einem Lesesteinriegel, Sandlinsen und Totholz auf einer Fläche von mind. insgesamt 40 m² anzulegen. Das Reptilienhabitat muss als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme rechtzeitig vor Beginn der Abbruch- bzw. Bauarbeiten hergestellt werden.

10.5) Vor Beginn der Abbrucharbeiten am bestehenden Gebäude muss die Vergrämung der vorhandenen Reptilienbestände erfolgen. Die Vergrämung ist nur in den Zeitfenstern von Anfang März bis Mitte April oder Ende August bis Ende Oktober zulässig.

10.6) Eine Rückwanderung der Reptilien in den Gefahrenbereich der Baustelle muss während der gesamten Bauphase durch das Aufstellen eines reptiliensicheren Zauns entlang der südlichen und südöstlichen Wand des bestehenden Gebäudes verhindert werden.

10.7) Die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.

10.8) Die Abbrucharbeiten am bestehenden Gebäude sowie die Rodung der vorhandenen Bäume darf zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die Vogel- und Fledermausfauna nur in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar erfolgen.

10.9.) Für vorkommende Brutvögel sind mind. sechs künstliche Nisthilfen an den vorhandenen geeigneten Strukturen der Umgebung anzubringen.(vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung)



In Kraft getreten
am: 20. April 2016

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SCHEUEBUCH II“

STADT STÜHLINGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM **21.03.2016**

10.10) Für Fledermäuse sind mind. vier Kunstquartiere am geplanten Gebäude oder in der näheren Umgebung anzubringen. Auf eine fledermausfreundliche Beleuchtung des Gebäudes und der Parkplatzflächen ist zu achten. (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung)

II. HINWEISE

BAUGRUND

Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau):

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Baugrund aus jungen Talsedimenten wie Auenlehm und Talauenschottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Für das Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunderkundung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Stühlingen, den 22. März 2016



Isolde Schäfer,
Bürgermeisterin



Pflanzenliste 1

Vorschläge für sonstige Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
Sträucher	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
	<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhut
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
	<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
	<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Frangulus alnus</i>	Faulbaum	

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :

Äpfel	Birnen	Kirschen	Nussbäume
Blauacher	Gute Luise	Burlat	Juglans regia
Kaiser Wilhelm	Sülibirne	Beutelsbacher	
Oldenburg	Gelbmöstler	Büttners rote	
Jakob Fischer	Conference	Knorpelkirsche	
Brettacher	Gellerts Butterbirne		
Boskoop	Alexander Lucas		
Gewürzluiken	Schweizer Wasserbirne		
Blenheim Goldrenette			
Trierer Weinapfel			
Ananasrenette			
Gravensteiner			
Danziger Kant			
Goldparmäne			
Berlepsch Goldrenette			
Bohnapfel			
Zuccalmaglio			



1. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

BEGRÜNDUNG DES VORHABENS

Die Firma Laye GmbH Projektentwicklung beabsichtigt den Neubau eines nicht großflächigen Drogeriefachmarktes in Stühlingen. Der für den Markt vorgesehene Standort liegt an der Bundesstraße 314 am nördlichen Rand des Gebietes „Scheuebuch“, welches die Stadt im Jahr 2005 zur Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten entwickelt hat. Auf der Fläche besteht eine gewerbliche Vornutzung in Form eines alten Lagergebäudes, welches im Zuge der Umnutzung und Neubebauung abgerissen werden soll.

Südlich angrenzend befinden sich mit einem REWE Markt bereits ein Lebensmittel-Vollsortimenter und mit einem PENNY-Markt ein Lebensmittel-Discounter. Auf der Westseite der Bundesstraße etwa 250 m nördlich sind ein weiterer Discounter (NORMA) und ein Textilfachmarkt (KIK) angesiedelt. Der geplante Standort ist daher geeignet, den vorhandenen Nahversorgungskern der Stadt zu ergänzen. Der Standort bietet die nötigen Voraussetzungen hinsichtlich Größe und Lage sowie hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung.

Grundlage für die Etablierung des Einzelhandelsstandortes im Bereich Scheuebuch war eine Standortuntersuchung mit Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg) im Jahr 2004¹. Auf dieser Basis hat die Stadt dann 2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheuebuch“ aufgestellt.

Zum damaligen Zeitpunkt bestand in Stühlingen noch ein Drogeriemarkt der Firma Schlecker mit einer Verkaufsfläche von rund 100 m² in der Hauptstraße, der infolge der Schlecker-Insolvenz 2012 geschlossen wurde. Seitdem ist in Stühlingen kein Drogeriewarenangebot mehr vorhanden. Das GMA-Gutachten attestierte der Stadt 2004 bereits eine Drogeriefachmarkt-Verkaufsfläche von 400 m² zur Sicherung der Grundversorgung.

Das Gutachten verweist darüber hinaus auf einen über das Stadtgebiet und seine neun Stadtteile hinausgehenden Verflechtungsbereich, zu dem die Gemeinden Eggingen und Wutach sowie Teile der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf gehören. Darüber hinaus sind auch die Einkaufsverflechtungen aus der Schweiz zu berücksichtigen, was insgesamt die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der vorgesehenen Größenordnung rechtfertigt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Drogeriefachmarktes geschaffen werden.

¹ Standortuntersuchung für die Stadt Stühlingen, GMA-Analyse zur Erarbeitung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Bereich der Nahversorgung, Ludwigsburg, Januar 2005



Die Stadt Stühlingen hat den Antrag des Grundstückseigentümers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angenommen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.05.2015 gefasst worden.

Die Pläne werden vom Vorhabenträger vorgelegt und mit der Stadt Stühlingen abgestimmt.

2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Stühlingen ist das Plangebiet nicht als Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan muss insofern im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Die Ausweisung einer kleinen Ergänzungsfläche im Anschluss an die bereits in Nutzung befindliche Sonderbaufläche Einzelhandel entspricht aber der grundsätzlichen Konzeption der Stadt Stühlingen, am Standort Scheuebuch ein Nahversorgungszentrum anzusiedeln. Die Ergänzung eines – seit 2012 in Stühlingen gänzlich fehlenden - Drogeriewarenangebotes trägt zur Stärkung des Nahversorgungszentrums bei.

2.2 REGIONALPLAN

Der Regionalplan 2000 weist die Stadt Stühlingen als Kleinzentrum mit Schwerpunkt für Kur, Fachkliniken und Fremdenverkehr aus. Die Stadt trägt das Prädikat Luftkurort. In der Raumnutzungskarte liegt die Planungsfläche am Rand der vorhandenen Siedlungsflächen.

Aussagen des Regionalplans 2000 stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

3. VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat in öffentlicher Sitzung am 04.05.2015 beschlossen, für den Bereich "Scheuebuch II" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und den Vorentwurf gebilligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 21.05.2015 bis zum 22.06.2015 durchgeführt.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.12.2015 bis einschließlich 08.01.2016 statt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.03.2016 gefasst.



4. GEBIETSBESCHREIBUNG4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheuebuch II“ umfasst das Baugrundstück Flst.Nr. 459/1 sowie randlich im Bereich der geplanten Zufahrt vom Lindenweg her einen Teil des StraÙengrundstückes Flst.Nr. 458.

Die Abgrenzung ergibt sich südwestlich aus dem vorhanden Fahrbahnrand des Lindenweges und im Übrigen durch die Grundstücksgrenzen des Baugrundstückes Flst.Nr. 459/1. Maßgeblich ist der im Abgrenzungsplan und im zeichnerischen Teil dargestellte räumliche Geltungsbereich.

Das Gebiet stellt eine Ergänzung des bestehenden Nahversorgungszentrums Scheuebuch dar. Es liegt räumlich zwischen diesem und der Kernstadt und trägt somit auch zur Verbindung der Bereiche bei. Es besteht eine fußläufige Verbindung mit Überquerungshilfe über die Bundesstraße B 314. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,44 ha.

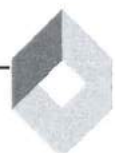
4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	m ² (ca.)	% (ca.)
1	Gesamtfläche	4.370	100
2	Nettobaufläche für gewerbliche Nutzung	4.200	96
3	Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Verkehrsgrün	170	4

Nettobaufläche gesamt: ca. 4.200 m²
 Bruttobaufläche gesamt: ca. 4.370 m²

Die *versiegelbare* Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	4.370 m ²
Abzgl. Verkehrsfläche/Verkehrsgrün	<u>- 170 m²</u>
Nettobaugrundstücksfläche	4.200 m ²
4.200 m ² Gewerbebaufläche x 0.80 GRZ (Kappungsgrenze)	
Gesamtversiegelung	3.360 m ²
Zzgl. Versiegelte Erschließungsfläche	100 m ²
Summe versiegelbare Fläche rd.	3.460 m²



5. ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Plangebiet liegt an der Gemeindestraße Lindenweg und wird über diese Straße erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz kann direkt über die vorhandene Gemeindestraße an die B 314 erfolgen.

Durch das Vorhaben wird insofern keine zusätzliche Erschließungsmaßnahme im öffentlichen Bereich erforderlich. Über die Zufahrt vom Lindenweg wird unmittelbar der Kundenparkplatz erreicht.

Der vorhandene Gehweg wird am Bestand abgenommen und über Zufahrtsbereich geführt. Der Gehweg wird entlang des Lindenweges weitergeführt. Der bereits bestehende Gehweg ist an eine Überquerungshilfe mittels einer Mittelinsel über die B 314 angebunden. Im Streckenabschnitt der Überquerung und Anbindung gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h. Somit wurde ein maßgeblich verbesserter Fußweg zur Erreichbarkeit des Gebietes bereits im Zuge der Realisierung des Gebietes „Scheubusch I“ realisiert. Durch das Planvorhaben ergibt sich im Verhältnis zu den bereits vorhandenen Handelsbetrieben keine erheblich veränderte Verkehrssituation, die eine Neubewertung der Fußgängeranbindung erforderlich machen würde. Bei einem zweifellos eher autobezogenen Standort wie im Scheubuch kann der Anteil der Einkaufskunden, die zu Fuß das Gebiet erreichen, mit unter 10 % des Gesamtverkehrsaufkommens abgeschätzt werden. Ferner kann von Überschneidungen der Kundenfrequenzen ausgegangen werden, so dass die hinzukommende Verkaufsfläche nur teilweise verkehrswirksam sein wird.

Westlich grenzt das Plangebiet an die Bundesstraße B 314. Entlang der Bundesstraße wird mit dem Baufenster eine Anbaubeschränkung von 15 m ab Fahrbahnrand eingehalten. Die Unterschreitung des Anbauabstandes (20 m gem. § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg) um fünf Meter ist erforderlich, um eine angemessene Nutzung der verfügbaren Baufläche zu erreichen. Sie erscheint auch dadurch vertretbar, dass im angrenzenden Gebiet Scheubuch ebenfalls bereits eine Anbauung mit geringerem Abstand besteht. Zufahrten zur B 314 werden nicht zugelassen, ein entsprechendes Zufahrtsverbot ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.2 VERSORGUNG/ENTSORGUNG

5.2.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung kann durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes sichergestellt werden. An die vorhandene Wasserleitung DN 160 der Stadt im südlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 452 kann angeschlossen werden. Dort besteht auch die Möglichkeit eines Löschwasseranschlusses. Die Einzelheiten sind im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung zu klären.



5.2.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird in einer neuen Schmutzwasserleitung DN 150 gesammelt und über den Lindenweg an den südlich verlaufenden Mischwassersammler DN 500 angeschlossen. Die Einzelheiten sind im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung noch zu klären. Gewerbliches Schmutzwasser fällt nicht an. Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann in jedem Fall durch satzungsgemäßen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz mit Anschluss an die Kläranlage Stühlingen sichergestellt werden.

5.2.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Zuge des Verfahrens wurde die Entwässerung des Planungsgebiets untersucht. Folglich dem Erläuterungsbericht zur Entwässerung vom 28.01.2016 kann das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen und den Verkehrsflächen auf dem Grundstück gesammelt und versickert werden. Entsprechende Versickerungsmulden mit einer Fläche von ca. 203 m² und einer Tiefe von 30 bis 35 cm sind herzustellen. Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird in Rohren gesammelt und an die geplanten Versickerungsmulden angeschlossen. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt breitflächig. Die Versickerungsmulden werden mit Notüberläufen ausgebaut, so dass überschüssiges Niederschlagswasser über den Hauskontrollschacht an das Mischwassersystem abgegeben wird.

5.2.4 STROMVERSORGUNG

Der Versorgungsträger Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen (EKS) hat im Zuge der Voranhörung bestätigt, dass das betroffene Flurstück erschlossen ist. Der elektrische Anschluss kann direkt ab bestehender Verteilkabine Lindenweg erfolgen. Bestehende elektrische Anlagen und Leitungen sind zu sichern. Der Leitungsbestand wurde im zeichnerischen Teil eingetragen und –soweit Privatgrundstücke betroffen sind – mit einem Leitungsrecht ausgewiesen.

6. GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 NUTZUNGSKONZEPT

Der Vorhabenträger Laye GmbH Projektentwicklung plant die Realisierung eines Drogeriefachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m². Mit ca. 44 Kundenstellplätzen wird ein ausreichendes Stellplatzangebot gewährleistet. Die Anlieferungszone wird an der südlichen Fassade des Gebäudes angeordnet und zweckmäßig ausgestaltet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Lindenweg, der unmittelbar etwa 25 m weiter nördlich an die Bundesstraße B 314 angebunden ist.

Ein auf dem Grundstück befindliches Lagergebäude wird abgerissen. Ebenfalls muss ein das Grundstück in Nord-Süd-Richtung durchquerender Fuß- und Radweg rückgebaut und die den Weg säumende Baumallee beseitigt werden.



Der Weg hat keine öffentliche Funktion und es sind auch keine diesbezüglichen Rechte auf dem Grundstück eingetragen.

Im Umfeld des Vorhabengrundstückes sind keine schutzbedürftigen Nutzungen betroffen.

6.2 ART DER NUTZUNG

Die Art der zulässigen Nutzung wird entsprechend als „Drogeriefachmarkt-nicht großflächig“ festgesetzt. Zulässig ist ein nicht großflächiger Drogeriefachmarkt auf maximal 800 m² Verkaufsfläche.

Nutzungskonflikte im Umfeld sind nicht zu erwarten, da die Umgebung durch das bereits bestehende Nahversorgungszentrum Scheuebuch und die überörtliche Verkehrsachse B 314 geprägt ist. Östlich schließen sind landwirtschaftliche Nutzflächen und in etwa 150 m Entfernung eine einzelne gewerbliche Nutzungszone an.

Nordwestlich der Bundesstraße sind zwar in einer Mischgebietszone einzelne Wohnnutzungen vorhanden. Hier ist jedoch die Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 314 so einzuschätzen, dass im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung eines nicht großflächigen Drogeriefachmarktes mit 44 Kundenstellplätzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 459/1 keine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmbelastung zu erwarten ist.

6.3 MAß DER NUTZUNG

Die Angaben über das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (OK) begrenzt. Die Höhenangaben werden auf Normal-Null (NN) bezogen. Das vorhandene Gelände ist mit Höhenschichtlinien im zeichnerischen Teil abgebildet.

6.4 BAUWEISE

Im Plangebiet wird abweichende Bauweise (a) ohne Längenbegrenzung festgesetzt.

6.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.



7. ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTS (2A BAUGB)

Im Rahmen des Scopingphase erfolgten von Seiten des LRA Waldshut Hinweise zur Kompensation des Schutzgutes Boden sowie des Schutzgutes Pflanzen und Tiere. Die im Vorentwurf noch fehlende Zuordnung einer Kompensationsmaßnahme aus dem Öko-konto wurde in der vorliegenden Umweltprüfung entsprechend ergänzt.

Aufgrund der Hinweise des LRA Waldshut erfolgte nochmals eine Kontrolle der Eingriffs-flächen im Hinblick auf Reptilienvorkommen. Diese konnten entsprechend bestätigt wer-den. Es ist von einer lokalen Zauneidechsenpopulation im südlichen Randbereich aus-zugehen. Die im Vorentwurf bereits enthaltenen Vorgaben mit bauzeitlichen Einschränk-ungen sowie der Anlage von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird entsprechend beibehalten.

Des Weiteren werden die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme, der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse durch eine ökologische Baubegleitung begleitet und betreut.

Anfallende Oberflächenwasser sollen auf dem Baugrundstück über einen belebten Oberboden schadlos zur Versickerung gebracht werden.

Bzgl. des Flächennutzungsplanes erfolgen gemäß der in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf-geführten Abschichtungsregel zur Vermeidung von Doppelprüfungen die Darstellungen der umweltrelevanten Sachverhalte auf der Ebene der entsprechenden Bebauungspläne und über die dabei durchzuführenden Umweltprüfungen nach § 1a und § 2 Abs. 4 BauGB. Da auf der Bebauungsplanebene die zu erwartenden Umweltauswirkungen mit einem deutlich höheren Detaillierungsgrad und größerer Tiefenschärfe ausgearbeitet wer-den, als auf der FNP - Ebene, wird auf die Doppelprüfung mit einer gesonderten Um-weltprüfung auf der FNP - Ebene verzichtet

Mit dem Bebauungsplan „Scheuebuch II“ auf einer Gesamtfläche von ca. 4.370 m² ist der Neubau eines Drogeriemarktes geplant. Im Flächennutzungsplan der Stadt Stühl-ingen ist das Plangebiet nicht als Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan muss inso-fern im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung des Flächennut-zungsplanes aufgestellt werden.

Eine Erschließungsstraße ist mit dem „Lindenweg“ bereits vorhanden. Die zusätzliche Flächenversiegelung beschränkt sich auf 2.200 m².



Durch die Neuausweisung des Plangebietes entstehen folgende Eingriffe:

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von insgesamt 17 Einzelbäumen, 1.260 m² Ackerfläche und 950 m² Grünfläche.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Versiegelung und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der bereits beeinträchtigten Bodenfunktionen auf einer Fläche von 2.200 ha.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser durch die Verringerung der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von 2.200 m².
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft durch die Zunahme der versiegelten Flächen und den damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen sowie den Verlust von 17 Einzelbäumen.
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild/ Erholung durch den Verlust von 17 Einzelbäumen sowie die Überbauung landwirtschaftlicher Nutzflächen.
- Verlust von populationsrelevanten Reptilienhabitaten durch bauliche Beanspruchung der Fläche.
- Habitatverlust von potentiellen Brutstrukturen verschiedener Vogelarten sowie von potentiellen Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermausarten durch Einzelbaumrodungen und Gebäudeabbruch.

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Erhalt von Einzelbäumen (Linden im Bereich der B 314) durch Festsetzung einer Pflanzbindung.
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen.
- Fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens, wobei die Vorgaben gemäß § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DNI19731 bei der Verwertung von Bodenmaterial einzuhalten sind.
- Das Oberflächenabwasser von wasserundurchlässigen Verkehrsflächen (Asphalt, Betonsteinpflaster dicht verlegt) UND Dachflächen ist über eine belebte Oberbodenschicht von min. 30 cm Stärke zu versickern.
- Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen usw. mit wasserdurchlässigen Belägen sowie ggf. Versickerung des Oberflächenabwassers der Pkw – Stellplätze.
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe).

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Durchführung von Vergrämnungsmaßnahmen für die Reptilienpopulationen in den dafür zulässigen Zeitfenstern von Anfang März bis Mitte April bzw. Ende August bis Ende Oktober.
- Verhinderung der Rückwanderung der Tiere während der Bauarbeiten durch Aufstellen eines reptiliensicheren Zauns.
- Einschränkung der Abbruch- und Rodungsarbeiten auf das Zeitfenster von Anfang November bis Ende Februar zum Schutz der Avi- und Fledermausfauna.
- Berücksichtigung einer fledermausfreundlichen Beleuchtung.
- Die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.



Als Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen geplant:

- Festsetzung von Pflanzgeboten für 8 Einzelbäume im Randbereich
- Festsetzung von Pflanzgebote für 30 m² Strauchhecken trockenwarmer Standorte
- Festsetzung von ca. 840 m² privaten Grünflächen
- Festsetzung von ca. 70 m² öffentliche Grünflächen
- Anlage von Trockenbiotopstrukturen für die Reptilienfauna mit ca. 40 m²

Nach Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 8.410 Ökopunkten für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und von ca. 24.926 Ökopunkten für das Schutzgut Boden. Insgesamt müssen somit 33.336 Ökopunkte über Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Da die Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert werden können, wird eine Ökokontomaßnahme der Stadt Stühlingen in Anrechnung gebracht. Hierbei handelt es sich um die bereits umgesetzte Teilmaßnahme der „Gewässermaßnahme Ehrenbach“, (Aktenzeichen 337.02.001.03), welche im Ökokonto unter Maßnahme Nr. 5. Gewässersanierung (Flst.-Nr. 3136/0, 3210/1 und 3405/0) mit einer Fläche von ca. 580 m² verbucht wurde. Es handelt sich um „die Schaffung der Durchgängigkeit auf einem Teilstück des Ehrenbachs zur Erhaltung und Verbesserung von sich selbst reproduzierenden Fischbeständen“.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich

- Anlage von Trockenbiotopstrukturen aus Steinen, Totholz und Sandlinsen für die Reptilienfauna mit mind. 40 m² Fläche im südöstlichen Plangebiet.
- Anbringung, Pflege und Erhalt von sechs Nisthilfen für Brutvögel in den geeigneten Habitatstrukturen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches.
- Anbringung, Pflege und Erhalt von vier künstlichen Fledermausquartieren im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches.

Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Boden nicht vollständig kompensiert werden.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von insgesamt 33.336 Ökopunkten wird über die Anrechnung der bereits umgesetzten Ökokontomaßnahme „Gewässermaßnahme Ehrenbach“, (Aktenzeichen 337.02.001.03), welche im Ökokonto unter Maßnahme Nr. 5. Gewässersanierung (Flst.-Nr. 3136/0, 3210/1 und 3405/0) zur Erhaltung und Verbesserung von sich selbst reproduzierenden Fischbeständen des Ehrenbachs, vollständig ausgeglichen.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Grundwasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild werden über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weitestgehend vermieden bzw. minimiert und über die grünplanerischen Festsetzungen kompensiert. Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (1) Abs. 1-3 gegenüber der Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse ist bei Einhalten der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme nicht zu erwarten.



8. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN/ABWÄGUNGSERGEBNISSE

8.1 ABWÄGUNGSERGEBNISSE ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

Das Landratsamt Waldshut (Straßenverkehrsrecht und Straßenbau) hat im Zuge der Voranhörung angeregt, zur Verbesserung der Fußgängerüberquerung an der B 314 eine barrierefreie Fußgängerunterführung zu bauen. Die vorhandene Überquerungshilfe in Form einer Mittelinsel sei nicht ausreichend sicher.

Die Anregung wurde geprüft. Aufgrund des bereits bestehenden Angebots an Einzelhandelsmärkten kann aber davon ausgegangen werden, dass sich durch das Planvorhaben keine so grundlegenden Veränderungen an der verkehrlichen Situation ergibt, die den Neubau einer Fußgängerunterführung rechtfertigen würde. Die Fußgängerquerung auf der B 314 mit einer Mittelinsel als Überquerungshilfe wurde im Zusammenhang mit der Realisierung des Einzelhandels Scheubuch I erstellt und trägt maßgeblich zu einem verbesserten Fußweg und zur Erreichbarkeit des Gebiets bei. Bei einem zweifellos eher autobezogenen Standort wie im Scheubuch kann der Anteil der Einkaufskunden, die zu Fuß das Gebiet erreichen, mit unter 10 % des Gesamtverkehrsaufkommens abgeschätzt werden.

Die Erstellung einer barrierefreien Unterführung unter der B 314 steht nach Auffassung der Verwaltung nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem vorhandenen und infolge der geplanten Drogeriemarktsiedlung künftig zu erwartenden Fußgängeraufkommen.

Das Regierungspräsidium Freiburg (Straßenwesen und Verkehr) hat im Zuge der Voranhörung dem Bauabstand von 15 m ab Fahrbahnrand zugestimmt. Im Rahmen der Planung seien Sichtfelder von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung freizuhalten. Für die Pflanzung von Sträuchern ist ein Mindestabstand von 6 m, für Bäume von 8 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 314 einzuhalten. Die geforderten Pflanzabstände werden eingehalten und das Sichtfeld zur B 314 wurde aus dem Bebauungsplan „Scheubuch“ übernommen und im zeichnerischen Teil dargestellt.

Das Landratsamt Waldshut (Naturschutz) hat im Zuge der Voranhörung empfohlen, weitere Begehungen des Plangebiets durchzuführen, um feststellen zu können, inwieweit tatsächlich eine Eidechsen-Population vorhanden ist. Falls dies der Fall sei, sollte das in den Festsetzungen erwähnte Ersatzhabitat vor Beginn der Baumaßnahmen erstellt werden und ein unabhängiger, fachlich geeigneter, ökologischer Baubegleiter hinzuzugezogen werden. Handelt es sich hingegen nur um einen Einzelfund, können die Festsetzungen, die sich auf die Zauneidechse beziehen, gestrichen werden.

Die Eingriffsbereiche wurden nochmals auf ein Reptilienvorkommen überprüft. Das Vorkommen einer Zauneidechsenpopulation konnte hierbei bestätigt werden. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben und die daraus abgeleiteten Festsetzungen im BPlan werden unverändert übernommen. Die Forderung nach einer Betreuung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung wird entsprechend ergänzt.



In Kraft getreten
am: 20. April 2016

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„SCHEUEBUCH II“**

STADT STÜHLINGEN

BEGRÜNDUNG VOM **21.03.2016**

Das Landratsamt Waldshut (Bodenschutz/Altlasten) hat darauf hingewiesen, dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch geeignete Maßnahmen in Anlehnung an die Ökoko-Konto-Verordnung ausgeglichen werden sollten.

Die Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung über das Ökoko-Konto der Stadt Stühlingen. Zugeordnet werden 33.336 Ökopunkte aus der bereits umgesetzten Ökoko-Kontomaßnahme „Gewässermaßnahme Ehrenbach“, Abschnitt 7 (Flst.-Nr. 3210 und 3543).

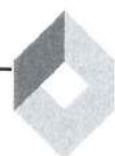
Zur geplanten Einzelhandelsnutzung und Ausweisung als Sondergebiet haben das Regierungspräsidium Freiburg (Raumordnung), der Handelsverband Südbaden e.V. (EH) und die Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee (IHK) Stellungnahmen abgegeben.

Seitens des Regierungspräsidiums Freiburg wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. In der GMA-Analyse vom Januar 2005 sei ein gewisser Bedarf an einem Drogeriemarkt in Stühlingen unter der damaligen Existenz eines gegenwärtig bereits geschlossenen Schlecker-Marktes festgestellt. Zusätzlich sei Stühlingen als Kleinzentrum prinzipiell als Standort eines Drogeriemarktes geeignet. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass sich der Fußweg über die B 314 durch das Anlegen einer Querungsanlage im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans "Scheuebuch I" deutlich verbessert habe. Bezüglich der Darstellung des Plangebiets als Sonderbaufläche wurde vorgetragen, dass dies nicht erforderlich sei. Die Darstellung des Gebiets als Gewerbefläche wäre ausreichend. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan könnte auch bei Darstellung einer Gewerbefläche aus dem FNP entwickelt werden.

An der Sondergebietsausweisung soll allerdings festgehalten werden, weil das Gebiet ausschließlich der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes dienen soll und sich damit von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Bei dem Planvorhaben handelt es sich im Übrigen um eine Ergänzung der bereits bestehenden Sonderbaufläche „Scheuebuch I“.

Die IHK hat ebenfalls keine Bedenken vorgetragen. Aufgrund einer geplanten Verkaufsfläche von 800 m² entstehe kein großflächiger Einzelhandel. Folglich könne angenommen werden, dass es zu keinen negativen raumordnerischen Auswirkungen kommen wird. Bei einem drogeriemarktrelevanten Kaufkraftvolumen von etwa 4,56 Mio. € in der Standortgemeinde und einem rechnerischen Umsatz von etwa 2,8 Mio. € könne davon ausgegangen werden, dass der Umsatz überwiegend aus der Standortgemeinde selbst erzielt werden kann.

Der Handelsverband hat gegen das geplante Vorhaben Bedenken vorgetragen. Nach Ermittlungen des Verbandes könne der Bedarf an Drogerie- und Parfümeriewaren in der Stadt Stühlingen auf einer Verkaufsfläche von 450 m² sichergestellt werden. Zusätzlich werde kein wesentlich gewachsener Versorgungsbedarf gegenüber der GMA-Analyse von 2005 gesehen. Die geplante Verkaufsfläche von 800 m² werde demnach für ein Kleinzentrum als zu hoch und unmaßstäblich eingeschätzt.



Die Bedenken werden nach Prüfung durch die Verwaltung und Beschlussfassung im Gemeinderat nicht geteilt. Mit der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes kann eine in Stühlingen seit 2012 bestehende Lücke in der Grundversorgung geschlossen werden.

Bei der geplanten Verkaufsfläche von maximal 800 m² können raumordnerische Auswirkungen ausgeschlossen werden. Ausweislich der von der IHK vorgelegten Zahlen kann der rechnerisch zu erwartende Umsatz überwiegend aus der Standortgemeinde selbst erzielt werden. Auf die zustimmende Stellungnahme des Regierungspräsidiums wird verwiesen.

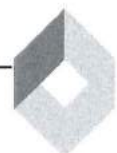
8.2 ABWÄGUNGSERGEBNISSE ZUR OFFENLAGE

Das Landratsamt Waldshut (Fachbereich Wasserschutz) hat bezüglich der vorgesehenen Regenwasserpufferung über Retentionsvolumen eine Klarstellung der Begrifflichkeiten angeregt. Das unverschmutzte Regenwasser solle gemäß § 55 WHG ortsnah versickert werden. Bezüglich der angerechneten Gewässermaßnahme 7 wurde ein Nachweis für erforderlich gehalten, ob aus dieser Maßnahme heraus die errechneten 33.336 Ökopunkte verrechnet werden könnten.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich durch Beschlussfassung angeschlossen: Die Begrifflichkeiten wurden klargestellt und eine ortsnah Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser untersucht. Folglich den Untersuchungsergebnissen wurde eine ortsnah Versickerung festgelegt. Die zur Anrechnung vorgesehenen Gewässerbaumaßnahmen sind zu 70% aus öffentlichen Mitteln finanziert. Demnach sind nur 30 % der Ökopunkte des Ökokontos der Stadt Stühlingen zur Kompensation anrechenbar, so dass durch die die Gewässermaßnahme 7 der Kompensationsbedarf nicht abgedeckt werden konnte. Die Maßnahme wurde mit der Wasserbaumaßnahme Nr. 5, Aktenzeichen 337.02.001.03 „Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Ehrenbachs“ getauscht. Bei der Maßnahme Nr. 5 sind nach Berücksichtigung der 70% Förderung, insgesamt 48.000 Ökopunkte anrechenbar, so dass eine vollständige Kompensation durch die Maßnahme gewährleistet ist.

Das Landratsamt Waldshut (Fachbereich Straßenverkehrsrecht) hat erneut angeregt, zur Verbesserung der Fußgängerüberquerung an der B 314 eine barrierefreie Fußgängerunterführung zu bauen. Die vorhandene Überquerungshilfe in Form einer Mittelinsel sei nicht ausreichend sicher. Eine barrierefreie Unterführung wurde empfohlen.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich durch Beschlussfassung angeschlossen: Die Anregung wurde geprüft. Aufgrund des bereits bestehenden Angebots an Einzelhandelsmärkten kann aber davon ausgegangen werden, dass sich durch das Planvorhaben keine so grundlegenden Veränderungen an der verkehrlichen Situation ergibt, die den Neubau einer Fußgängerunterführung rechtfertigen würde. Die Erstellung einer barrierefreien Unterführung unter der B 314 steht nach Auffassung der Verwaltung nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem vorhandenen und infolge der geplanten Drogeriemarktansiedlung künftig zu erwartenden Fußgängeraufkommen. Die Anregung wurde zurück gewiesen.



Das Landratsamt Waldshut (Fachbereich Straßenbau) hat daraufhin gewiesen, dass eine Zufahrt der B 314 nicht zulässig sei. Das entsprechende Planzeichen solle auf der gesamten Länge eingetragen werden. Zur Verbesserung der Fußgängerüberquerung wurde der Bau einer Unterführung angeregt.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich durch Beschlussfassung angeschlossen: Das bereits im Entwurf enthaltende Ein- und Ausfahrtsverbot wurde entsprechend verlängert. Bezüglich der Fußgängerunterführung wird auf die Stellungnahme zum Fachbereich Straßenverkehrsrecht verwiesen.

Das Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen sei. Es wurde empfohlen, für das Bauvorhaben eine objektbezogene Baugrunderkundung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro durchzuführen. Sollte eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant sein, wurde auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich durch Beschlussfassung angeschlossen: Die Hinweise wurden entsprechend in die Planbegründung aufgenommen.

Das Regierungspräsidium Freiburg (Abteilung Straßenwesen und Verkehr) hat dem Bauabstand von 15 m ab Fahrbahnrand zugestimmt. Im Rahmen der Planung seien Sichtfelder von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung freizuhalten. Für die Pflanzung von Sträuchern sei ein Mindestabstand von 6 m, für Bäume von 8 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 314 einzuhalten. Außerhalb der vorgesehenen Zufahrt sei das Planzeichen „Verbot der Ein- und Ausfahrt“ darzustellen. Lärmvorsorgemaßnahmen würden zu Lasten der Stadt Stühlingen gehen. Ein dreistreifiger Ausbau der B 314 sei vorgesehen, eine Planung würde dazu jedoch noch nicht vorliegen.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich durch Beschlussfassung angeschlossen: Die geforderten Pflanzabstände wurden eingehalten. Die direkte Zufahrt ist bereits durch Ausweisung von Grünflächen ausgeschlossen, das Planzeichen wurde aber verlängert. Lärmvorsorgemaßnahmen sind bei der vorgesehenen Nutzung als Einzelhandelsstandort nicht erforderlich.



In Kraft getreten
am: 20. April 2016

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SCHEUEBUCH II“

STADT STÜHLINGEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.03.2016

9. KOSTEN

Die Kosten des Planverfahrens und notwendig werdender Erschließungsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

10. REALISIERUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient als Grundlage für die Grenzregelung im Plangebiet, sofern erforderlich. Der Vorhabenträger Laye GmbH Projektentwicklung in 72172 Sulz a.N., Goethestraße 25, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Patrick Laye, hat sich gegenüber der Stadt Stühlingen zur Verwirklichung des Vorhabens gemäß der im Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen verpflichtet.

Stühlingen, den **22. März 2016**



Isolde Schäfer,
Bürgermeisterin



aufgestellt:
Wehr, den 21.03.2016
GEOplan



Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner



Stadt Stühlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheuebuch II“



Umweltbericht Satzungsfassung

Stand: 21.03.2016

Vorhabenträger: Stadtverwaltung Stühlingen Schlossstr. 9 79 780 Stühlingen	Auftragnehmer: Kunz GaLaPlan Kurhausstraße 3 79674 Todtnauberg	 aufgestellt: 21.03.2016
--	--	--

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Anlass, Grundlagen und Inhalte	1
2	Allgemeine Festlegungen zur Vorgehensweise, Methodik und Detaillierungsgrad	3
2.1	Abstimmungsvorlage zur integrativen Bearbeitung von Umweltprüfung, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Grünordnung und Umweltbericht	3
2.2	Allgemeine Methodik	3
2.3	Daten- und Bewertungsgrundlagen und Detaillierungsgrad	5
2.4	Ziele des Umweltschutzes.....	6
2.4.1	<i>Ziele der Fachgesetze</i>	6
2.4.2	<i>Ziele der Fachplanungen</i>	8
2.4.3	<i>Berücksichtigung bei der Aufstellung</i>	9
3	Beschreibung des Vorhabens	10
3.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	10
3.2	Erschließung.....	11
3.2.1	<i>Alternativen</i>	12
3.2.2	<i>Belastungsfaktoren</i>	12
3.2.2.1	Baubedingte Beeinträchtigungen	12
3.2.2.2	Anlagebedingte Beeinträchtigungen	13
3.2.2.3	Betriebsbedingte Beeinträchtigungen	13
4	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie der Umweltauswirkungen	14
4.1	Umweltentwicklung ohne das Vorhaben	14
4.2	Schutzgebiete.....	14
4.3	Artenschutz.....	15
4.3.1	<i>Reptilien</i>	15
4.3.2	<i>Vögel</i>	16
4.3.3	<i>Fledermäuse</i>	16
4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
4.5	Schutzgut Boden	21
4.6	Schutzgut Oberflächengewässer.....	23
4.7	Schutzgut Grundwasser	24
4.8	Schutzgut Klima / Luft.....	25
4.9	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	26
4.10	Schutzgut Menschliche Gesundheit	28
4.11	Biologische Vielfalt	28
4.12	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	28
4.13	Emissionen und Energienutzung.....	28
4.14	Wechselwirkungen	29
5	Zusätzliche Angaben	29
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	29
5.2	Schwierigkeiten bei der Datenermittlung.....	29
5.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhersehbarer Auswirkungen (Monitoring)	30
6	Ergebnis	30
7	Grünplanerische Festsetzungen	33

1 Einleitung

1.1 Anlass, Grundlagen und Inhalte

Anlass

Die Firma Laye GmbH Projektentwicklung beabsichtigt den Neubau eines nicht großflächigen Drogeriefachmarktes in Stühlingen. Der für den Markt vorgesehene Standort liegt an der Bundesstraße B 314 am nördlichen Rand des Gebietes „Scheuebuch“, welches die Stadt im Jahr 2005 zur Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten entwickelt hat. Auf der Fläche besteht eine gewerbliche Vornutzung in Form eines alten Lagergebäudes, welches im Zuge der Umnutzung und Neubebauung abgebrochen werden soll.

Südlich angrenzend befinden sich mit einem REWE Markt bereits ein Lebensmittel-Vollsortimenter und mit einem PENNY-Markt ein Lebensmittel-Discounter. Auf der Westseite der Bundesstraße etwa 250 m nördlich sind ein weiterer Discounter (NORMA) und ein Textilfachmarkt (KIK) angesiedelt. Der geplante Standort ist daher geeignet, den vorhandenen Nahversorgungskern der Stadt zu ergänzen. Der Standort bietet die nötigen Voraussetzungen hinsichtlich Größe und Lage sowie hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung.

Grundlage für die Etablierung des Einzelhandelsstandortes im Bereich Scheuebuch war eine Standortuntersuchung mit Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg) im Jahr 2004¹. Auf dieser Basis hat die Stadt dann 2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheuebuch“ aufgestellt.

Zum damaligen Zeitpunkt bestand in Stühlingen noch ein Drogeriemarkt der Firma Schlecker mit einer Verkaufsfläche von rund 100 m² in der Hauptstraße, der infolge der Schlecker-Insolvenz 2012 geschlossen wurde. Seitdem ist in Stühlingen kein Drogeriewarenangebot mehr vorhanden. Das GMA-Gutachten attestierte der Stadt 2004 bereits eine Drogeriefachmarkt-Verkaufsfläche von 400 m² zur Sicherung der Grundversorgung.

Das Gutachten verweist darüber hinaus auf einen über das Stadtgebiet und seine neun Stadtteile hinausgehenden Verflechtungsbereich, zu dem die Gemeinden Eggingen und Wutach sowie Teile der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf gehören. Darüber hinaus sind auch die Einkaufsverflechtungen aus der Schweiz zu berücksichtigen, was insgesamt die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der vorgesehenen Größenordnung rechtfertigt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Drogeriefachmarktes geschaffen werden.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Stühlingen ist das Plangebiet derzeit nicht als Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan muss insofern im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Die Ausweisung einer kleinen Ergänzungsfläche im Anschluss an die bereits in Nutzung befindliche Sonderbaufläche Einzelhandel entspricht aber der grundsätzlichen Konzeption der Stadt Stühlingen, am Standort Scheuebuch ein Nahversorgungszentrum anzusiedeln. Die Ergänzung eines – seit 2012 in Stühlingen gänzlich fehlenden - Drogeriewarenangebotes trägt zur Stärkung des Nahversorgungszentrums bei.

Vorgehensweise / Abschichtung

Gemäß der in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB aufgeführten Abschichtungsregel erfolgen zur Vermeidung von Doppelprüfungen die Darstellungen der umweltrelevanten Sachverhalte auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da auf dieser Bebauungsplanebene die zu erwartenden Umweltauswirkungen mit einem deutlich höheren Detaillierungsgrad und Tiefenschärfe dargestellt werden als auf der FNP - Ebene. Auf eine gesonderte Umweltprüfung auf der FNP – Ebene wird verzichtet.

¹ Standortuntersuchung für die Stadt Stühlingen, GMA-Analyse zur Erarbeitung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Bereich der Nahversorgung, Ludwigsburg, Januar 2005

- Ergebnis Scoping** Von Seiten des LRA Waldshut erfolgten Hinweise zur Kompensation des Schutzgutes Boden sowie des Schutzgutes Pflanzen und Tiere. Die im Vorentwurf noch fehlende Zuordnung einer Kompensationsmaßnahme aus dem Ökokonto wurde in der vorliegenden Umweltprüfung entsprechend ergänzt.
- Gegenstand der Umweltprüfung** Als Gegenstand der Ermittlungen in der Umweltprüfung sind festgelegt:
- die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt sowie die Berücksichtigung des Wirkungsgefüges sowie möglicher Wechselwirkungen,
 - die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von FFH – und Vogelschutzgebieten,
 - die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt soweit sie umweltbezogen sind,
 - die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind,
 - die Vermeidung von Emissionen sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie,
 - die Darstellungen in Landschaftsplänen sowie sonstigen umweltbezogenen Plänen,
 - die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten.
- Vorgehensweise in der Umweltprüfung** Die Gliederung der nachfolgenden Umweltprüfung orientiert sich an der für die Umweltprüfung gemäß Anlage 2 zu § 2 (4) und § 2a BauGB festgelegten Inhalten der Umweltprüfung.
- Darstellung des Bebauungsplanes mit Inhalt, Größe, Standort, Art- und Umfang der Planungen,
 - Darstellung von Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne sowie der für das Plangebiet relevanten Umweltziele und deren Berücksichtigung,
 - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Berücksichtigung der Teilaspekte Bestandsaufnahmen, Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens, Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Beeinträchtigungen, Planungsalternativen,
 - Beschreibung der Verfahren der Umweltprüfung, Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen des Bebauungsplans (Monitoring) sowie allgemein verständliche Zusammenfassung.

2 Allgemeine Festlegungen zur Vorgehensweise, Methodik und Detaillierungsgrad

2.1 Abstimmungsvorlage zur integrativen Bearbeitung von Umweltprüfung, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Grünordnung und Umweltbericht

Zweck der Umweltprüfung Ein wesentlicher Aspekt bei der Einführung der Umweltprüfung war neben der verstärkten Berücksichtigung der umweltschützenden Belange auch die Bündelung der verschiedenen Teilbearbeitungsgebiete wie der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und der Grünordnungsplanung.

allgemeine Vorgehensweise Im Rahmen der hier durchzuführenden Umweltprüfung wird deshalb vorgeschlagen die eigentliche Umweltprüfung hinsichtlich der Eingriffs- Ausgleichsregelung nach §§ 14 bis 15 BNatSchG sowie hinsichtlich der grünplanerischen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Pflanzbindungen) zu ergänzen.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Da sich die naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsregelung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft beschränkt, wird vorgeschlagen die Umweltprüfung zu diesen Schutzgütern mit Angaben zum Bestand, Bedeutung, Vorbelastung, Empfindlichkeit sowie durch die naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu ergänzen.

Grünordnung Hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen, erfolgt in einem gesonderten Kapitel die Auflistung der aus Umweltsicht erforderlichen Festsetzungen sowie deren textliche Konkretisierung. Auf eine zeichnerische Darstellung der Maßnahmen wird im Hinblick auf die Verschlankung der Gesamtuntersuchung verzichtet. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im eigentlichen Bebauungsplan und wird zwischen dem Städteplaner und dem Umweltgutachter entsprechend abgestimmt.

FFH – Gebiete Da im Vorhabenbereich keine FFH – Gebiete vorhanden und betroffen sind, erübrigt sich die Integration einer entsprechenden FFH – Vorprüfung bzw. FFH – Verträglichkeitsuntersuchung nach §§ 34 und 34 NatSchG in Verbindung mit § 10 NatSchG.

2.2 Allgemeine Methodik

Bestands-Erfassung Für die abzu prüfenden Schutzgüter erfolgt im Plangebiet und falls erforderlich (z.B. Schutzgüter Grundwasser oder Klima/Luft) auch über das Plangebiet hinaus eine Bestandserfassung der örtlichen Ausprägung der Schutzgüter.

Hierzu erfolgen Kartierungen und Begehungen des Geländes sowie die Auswertung der vorliegenden Datengrundlagen.

Neben der Erfassung der schutzgutsbezogenen Fakten erfolgt auch die Erfassung der ggf. vorhandenen Vorbelastungen für das jeweilige Schutzgut.

Bestands-Bewertung Die Bestandsbewertung gliedert sich in einzelne Teilschritte, die Bewertung der Bedeutung unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung sowie die Abschätzung der Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungsfaktoren.

Sowohl bei der Bewertung der Bedeutung sowie bei der Bewertung der Empfindlichkeit wird ein 4 – stufiger Bewertungsrahmen (gering < mittel < hoch) als ausreichend erachtet.

Grundlagen der Bewertung bilden einschlägige Umweltqualitätsziele aus gesetzlichen Vorgaben (z.B. Naturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz) und Vorgaben aus übergeordneten Planungen (z.B. Regionalplan, Flächennutzungsplan).

Die eigentliche Bewertung erfolgt über verbal- argumentative Ansätze, wie sie im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung seit längerem angewandt werden. Detaillierte methodische Ansätze können dem Handbuch der UVP (BUNGE/STORM 2005; Erich Schmidt Verlag) entnommen werden.

Prognose von Auswirkungen

Nach der Bestandserfassung und -bewertung erfolgt für die einzelnen Schutzgüter die Prognose der Auswirkungen. Hierbei erfolgt die verbal – argumentative Verknüpfung der zu erwartenden Beeinträchtigungsfaktoren, getrennt nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Beeinträchtigungen, und deren Stärke mit der in der Bestandserfassung ermittelten Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter.

In der Umweltprüfung ist neben der Darstellung der Auswirkungen durch die Planung auch eine Prognose hinsichtlich der Umweltentwicklung ohne Durchführung der Planung zu erstellen.

Hinsichtlich der darzustellenden Beeinträchtigungen erfolgt die Bewertung in einer 4 – stufigen Skala (unerheblich < gering < mittel < hoch).

Alternativen

Sofern sich bei der Planung Alternativen ergeben, werden deren Auswirkungen in der entsprechenden Tiefenschärfe untersucht und die Varianten miteinander verglichen.

Als Ergebnis erfolgt diesbezüglich eine Empfehlung der aus Umweltsicht günstigeren Variante.

Die Entscheidung für oder gegen eine Variante ist Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates. Die umweltrelevanten Gesichtspunkte sind hierbei in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Vermeidung und Minimierung; Kompensation

In der Regel werden bei den ersten Konzeptionen für einen Bebauungsplan bereits Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung berücksichtigt. Darüber hinaus sind in der Umweltprüfung die weiterhin möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen darzustellen und ggf. im Rahmen von grünorderischen Festsetzungen für die Übernahme in den Bebauungsplan aufzubereiten.

naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs Bilanzierung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nur für die im Naturschutzgesetz genannten Schutzgüter des Naturhaushaltes Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft. Die in der Umweltprüfung weiterhin abzuarbeitenden Sachverhalte wie Gesundheit des Menschen, Verwendung von Energie usw. werden in diesem Zusammenhang nicht bilanziert.

Im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird zunächst ebenfalls über eine verbal argumentativ Verknüpfung der Eingriffe im Zusammenhang mit Fläche, Schwere und Komplexität der Auswirkungen der Bedarf der für das jeweilige Schutzgut erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

In einem zweiten Schritt werden die im Plangebiet selbst oder außerhalb des Plangebietes geplanten Kompensationsmaßnahmen dargestellt, beschrieben sowie der mögliche Kompensationsgrad bestimmt. In wie weit hierbei eine vollständige Kompensation der Eingriffe angestrebt und umgesetzt wird, ist wie bisher Gegenstand der Abwägung durch den Gemeinderat.

Monitoring

Im Hinblick auf das nach Durchführung des Bebauungsplanes erforderlichen Monitorings erfolgen Angaben hinsichtlich der nach Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Überwachung der prognostizierten Auswirkungen sowie der Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Kompensation der Eingriffe.

2.3

Daten- und Bewertungsgrundlagen und Detaillierungsgrad

Datengrundlagen

Im Zuge der Ermittlung der Datengrundlagen werden alle dem Verfasser bekannten und für das Vorhaben relevanten Datengrundlagen in Form von Gutachten, Plänen, Literatur, Gesetze usw. aufgelistet. Die beteiligten Behörden und TÖB sind in diesem Zusammenhang aufgefordert, diese Datengrundlagen durch entsprechende Hinweise zu ergänzen und zu prüfen.

- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz LUBW, Daten- und Kartendienst (digital) zum Thema Schutzgebiete, Wasser / Grundwasser
- Flächennutzungsplan Stühlingen Stand: 2005
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Bodenkarte 1:50.000, Bodenkundliche Einheiten

Bewertungsgrundlagen

Als Bewertungsgrundlagen dienen im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Richtlinien.

- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013, Stand: 01.09.2013 aufgrund Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)
- Gesetz des Landes Baden- Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz- NatSchG) vom 23.Juni 2015
- Bundes Wasserhaushaltsgesetz WHG vom Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto – Verordnung) vom 28.12.2010
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg, Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten, 2009
- Bundesbodenschutzgesetz vom 17.März 1998, zuletzt geändert am 24.02.2012
- Bodenschutzgesetz (LBodSchG) von Baden-Württemberg vom 14.12.2004, zuletzt geändert am 17.12.2009
- Leitfaden zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit nach Heft 31, Stand 2010
- LUBW, Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Heft 24, Arbeitshilfe; 2012
- Bundes Wasserhaushaltsgesetz WHG in der Bekanntmachung vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 15.11.2014
- Landes Wassergesetz WG in der Bekanntmachung vom 03.12.2013, zuletzt geändert am 15.12.2014
- 22. BImSchV; 22. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 11.09.2002
- 23. BImSchV; 23. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetzes – Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten vom 15.12.1990
- TA Luft: erst Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 26. Juni 2002.
- DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau; Stand Mai 1987
- 16. BImSchV; Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, geändert am 18.12.2014
- Denkmalschutzgesetz DSchG in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert am 14. Dezember 2004

Übergeordnete Planungen zur Umwelt

- Landschaftsrahmenplan Hochrhein – Bodensee – Stand: März 2007
- Regionalplan 2000 Hochrhein – Bodensee

Bewertungsmaterialien

- Möglichkeiten der Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 1999, Bundesamt für Naturschutz
- Bewertung der Biotoptypen Baden Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung 2003 ;Landesanstalt für Umweltschutz Baden Württemberg LfU
- Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto – Verordnung ÖKVO)
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren

Detaillierungsgrad Eine Festlegung des Detaillierungsgrades der Untersuchungen ist erst nach einer möglichst vollständigen Bestandserfassung, Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen sowie Abschätzung der zu erwartenden Eingriffe sinnvoll.

Die Festlegung des Detaillierungsgrades erfolgt deshalb im Rahmen der Beschreibungen und Darstellungen der einzelnen Schutzgüter.

2.4 Ziele des Umweltschutzes

Vorbemerkung Die nachfolgend dargestellten Ziele des Umweltschutzes werden den entsprechenden Fachgesetzen entnommen. Hierbei werden jedoch nur die allgemeinen Ziele und formulierten Grundsätze dargestellt.

2.4.1 Ziele der Fachgesetze

Schutzgut Mensch	
BauGB	Berücksichtigung der Belange de Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
BImSchG TA Luft VDI Richtlinie	Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen),
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
DIN 18 005 16. BImSchV	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
LAI Freizeit Lärm Richtlinie	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Freizeitlärm
Geruchs- immissionsrichtlinie	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art.
BNatSchG / LNatSchG	Zur Sicherung der Lebensgrundlage wird auch die Erholung in Natur und Landschaft herausgestellt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen	
BNatSchG / LNatSchG	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> ➤ die Leistungs- und Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes, ➤ die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, ➤ die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume sowie ➤ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.
BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> ➤ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie ➤ die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen ➤ die Biologische Vielfalt zu berücksichtigen

FFH – Richtlinie VogelSchRL	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume
--	--

Schutzgut Boden	
BBodSchG LBodSchG Bodenschutzverordnung	Ziel der Bodenschutzgesetze ist: der langfristig Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> ➤ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, <ul style="list-style-type: none"> ○ Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ○ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) ○ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte. ○ Standort für Rohstofflagerstätten, land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. ➤ der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen ➤ Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ➤ Förderung und Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen
BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen im Weiteren durch Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.

Schutzgut Wasser	
Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer Ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern. Sicherung des Grundwassers in seiner Qualität und Quantität vor Erheblichen Beeinträchtigungen als Lebensgrundlage für den Menschen, Tiere und Pflanzen.
BNatSchG LNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der hydrologischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage für den Menschen, Tiere und Pflanzen
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zu Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Schutzgut Klima / Luft	
Bundesimmissions-schutzgesetz incl. der Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen),
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
BNatSchG LNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage für den Menschen, Tiere und Pflanzen
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.

Schutzgut Landschaft	
BNatSchG LNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen .

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
DSchG BNatSchG	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonderer charakteristischen Eigenart sowie der Umgebung schützenswerter oder geschützter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern sowie der Denkmäler selbst.
Baugesetzbuch	Erhaltung von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.

2.4.2 Ziele der Fachplanungen

Erläuterung und Ziele Als einschlägige übergeordnete Fachpläne liegen für die Stadt Stühlingen der Regionalplan und die Flächennutzungspläne vor.

Regionalplan Der Regionalplan 2000 weist die Stadt Stühlingen als Kleinzentrum mit Schwerpunkt für Kur, Fachkliniken und Fremdenverkehr aus. Die Stadt trägt das Prädikat Luftkurort. In der Raumnutzungskarte liegt die Planungsfläche am Rand der vorhandenen Siedlungsflächen.

Aussagen des Regionalplans 2000 stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Flächennutzungsplan Im Flächennutzungsplan der Stadt Stühlingen ist das Plangebiet nicht als Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan muss insofern im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Die Ausweisung einer kleinen Ergänzungsfläche im Anschluss an die bereits in Nutzung befindliche Sonderbaufläche Einzelhandel entspricht aber der grundsätzlichen Konzeption der Stadt Stühlingen, am Standort Scheuebach ein Nahversorgungszentrum anzusiedeln. Die Ergänzung eines – seit 2012 in Stühlingen gänzlich fehlenden - Drogeriewarenangebotes trägt zur Stärkung des Nahversorgungszentrums bei.

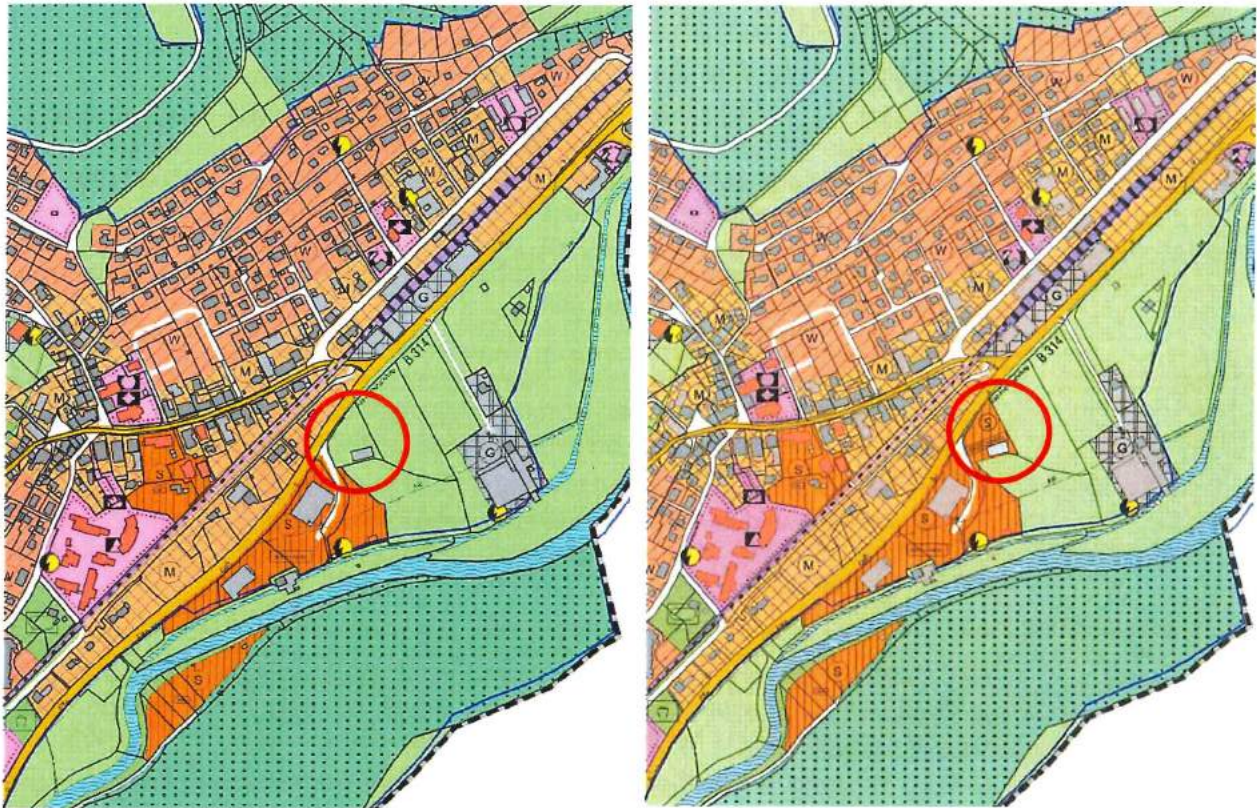


Abb. 1: Auszug aus dem FNP alt und neu

Vorgaben der Landschaftsplanung

Im Umweltbericht zum FNP sind keine Vorgaben zur Fläche enthalten. Ein Landschaftsplan zum FNP wurde nicht aufgestellt.

2.4.3

Berücksichtigung bei der Aufstellung

Vorbemerkung

Aus der nachfolgenden vorläufigen Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze ohnehin einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Rahmen hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben. So werden beispielsweise bestimmte schutzgutspezifische Raumeinheiten (z.B. Biotoptypen, Bodentypen etc.) auf der Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bewertet.

Damit stellen die gesetzlichen und fachplanerischen Ziele innerhalb der Umweltprüfung den finalen Maßstab für die Frage dar, welchen Umweltauswirkungen aus ökologischer Sicht in die Abwägung eingestellt werden müssen.

3 Beschreibung des Vorhabens

3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans Die Firma Laye GmbH Projektentwicklung beabsichtigt den Neubau eines nicht großflächigen Drogeriefachmarktes in Stühlingen. Der für den Markt vorgesehene Standort liegt an der Bundesstraße B 314 am nördlichen Rand des Gebietes „Scheuebuch“, welches die Stadt im Jahr 2005 zur Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten entwickelt hat. Auf der Fläche besteht eine gewerbliche Vornutzung in Form eines alten Lagergebäudes, welches im Zuge der Umnutzung und Neubebauung abgerissen werden soll.

Grundlage für die Etablierung des Einzelhandelsstandortes im Bereich Scheuebuch war eine Standortuntersuchung mit Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg) im Jahr 2004². Auf dieser Basis hat die Stadt dann 2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheuebuch“ aufgestellt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Drogeriefachmarktes geschaffen werden.

Standort Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheuebuch II“ umfasst das Baugrundstück Flst.- Nr. 459/1 sowie randlich im Bereich der geplanten Zufahrt vom Lindenweg her einen Teil des Straßengrundstückes Flst.- Nr. 458.

Die Abgrenzung ergibt sich südwestlich aus dem vorhandenen Fahrbahnrand des Lindenweges und im Übrigen durch die Grundstücksgrenzen des Baugrundstückes Flst.- Nr. 459/1. Maßgeblich ist der im Abgrenzungsplan und im zeichnerischen Teil dargestellte räumliche Geltungsbereich.

Das Gebiet stellt eine Ergänzung des bestehenden Nahversorgungszentrums Scheuebuch dar. Es liegt räumlich zwischen diesem und der Kernstadt und trägt somit auch zur Verbindung der Bereiche bei. Es besteht eine fußläufige Verbindung mit Überquerungshilfe über die Bundesstraße B 314. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 4.370 m².

Momentane Nutzung Die Baugrundstücke werden gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Lagerstandort mit geschotterter Hoffläche und Lagerhalle genutzt.

Durch die Planung werden 2.160 m² Ackerfläche, 950 m² Grünfläche und 17 von 20 Einzelbäumen überplant. Etwa 1.260 m² des Planbereiches sind bereits versiegelt und mit einer Lagerhalle bebaut.

Bedarf an Grund und Boden Die Bruttofläche beläuft sich auf 4.370 m². Abzüglich der Verkehrsflächen mit 100 m² Straße/ Bürgersteig und 70 m² Verkehrsgrün ergibt sich eine Nettobaufläche von ca. 4.200 m².

Nutzungskonzept Der Vorhabenträger Laye GmbH Projektentwicklung plant die Realisierung eines Drogeriefachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m². Mit ca. 44 Kundenstellplätzen wird ein ausreichendes Stellplatzangebot gewährleistet. Die Anlieferungszone wird an der südlichen Fassade des Gebäudes angeordnet und zweckmäßig ausgestaltet.

² Standortuntersuchung für die Stadt Stühlingen, GMA-Analyse zur Erarbeitung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Bereich der Nahversorgung, Ludwigsburg, Januar 2005

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Lindenweg, der unmittelbar etwa 25 m weiter nördlich an die Bundesstraße B 314 angebunden ist.

Ein auf dem Grundstück befindliches Lagergebäude wird abgerissen. Ebenfalls muss ein das Grundstück in Nord-Süd-Richtung durchquerender Fuß- und Radweg rückgebaut und die den Weg säumende Baumallee beseitigt werden. Der Weg hat keine öffentliche Funktion und es sind auch keine diesbezüglichen Rechte auf dem Grundstück eingetragen.

Im Umfeld des Vorhabengrundstückes sind keine schutzbedürftigen Nutzungen betroffen.

Art und Umfang Nutzungsart

Die Art der zulässigen Nutzung wird entsprechend als „Drogeriefachmarkt-nicht großflächig“ festgesetzt. Zulässig ist ein nicht großflächiger Drogeriefachmarkt auf maximal 800 m² Verkaufsfläche.

Nutzungskonflikte im Umfeld sind nicht zu erwarten, da die Umgebung durch das bereits bestehende Nahversorgungszentrum Scheuebuch und die überörtliche Verkehrsachse B 314 geprägt ist. Östlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen und in etwa 150 m Entfernung eine einzelne gewerbliche Nutzungszone an.

Nordwestlich der Bundesstraße sind zwar in einer Mischgebietszone einzelne Wohnnutzungen vorhanden. Hier ist jedoch die Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 314 so einzuschätzen, dass im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung eines nicht großflächigen Drogeriefachmarktes mit 44 Kundenstellplätzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 459/1 keine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmbelastung zu erwarten ist.

Die Angaben über das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (OK) begrenzt. Die Höhenangaben werden auf Normal-Null (NN) bezogen. Das vorhandene Gelände ist mit Höhenschichtlinien im zeichnerischen Teil I abgebildet.

3.2

Erschließung

Straßen, Gehwege und Stellplätze

Das Plangebiet liegt an der Gemeindestraße Lindenweg und wird über diese Straße erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz kann direkt über die vorhandene Gemeindestraße an die B 314 erfolgen.

Durch das Vorhaben wird insofern keine zusätzliche Erschließungsmaßnahme im öffentlichen Bereich erforderlich. Über die Zufahrt vom Lindenweg wird unmittelbar der Kundenparkplatz erreicht.

Der vorhandene Gehweg wird am Bestand abgenommen und über Zufahrtsbereich geführt. Der Gehweg wird entlang des Lindenweges weitergeführt.

Westlich grenzt das Plangebiet an die Bundesstraße B 314. Entlang der Bundesstraße wird mit dem Baufenster eine Anbaubeschränkung von 15 m ab Fahrbahnrand eingehalten. Die Unterschreitung des Anbauabstandes (20 m gem. § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg) um fünf Meter ist erforderlich, um eine angemessene Nutzung der verfügbaren Baufläche zu erreichen. Sie erscheint auch dadurch vertretbar, dass im angrenzenden Gebiet Scheuebuch ebenfalls bereits eine Anbauung mit geringerem Abstand besteht. Zufahrten zur B 314 werden nicht zugelassen, ein entsprechendes Zufahrtsverbot ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung kann durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes sichergestellt werden. An die vorhandene Wasserleitung DN 160 der Stadt im südlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 452 kann angeschlossen werden. Dort besteht auch die Möglichkeit eines Löschwasseranschlusses. Die Einzelheiten sind im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung zu klären.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser kann entweder über den Lindenweg an den südlich verlaufenden Mischwassersammler DN 500 oder per Unterquerung der Bundesstraße an den auf der Stadtseite entlang der B 314 verlaufenden Mischwassersammler DN 900 angeschlossen werden. Die Einzelheiten sind im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung noch zu klären. Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann in jedem Fall durch satzungsgemäßen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz mit Anschluss an die Kläranlage Stühlingen sichergestellt werden.

Das unverschmutzte Regenwasser von den Dachflächen des geplanten Gebäudes und voll versiegelten Flächen wird über den belebten Oberboden innerhalb des Plangebiets versickert.

3.2.1

Alternativen

Alternativen

Da das Flurstück bereits als bebaute Lagerfläche genutzt wurde und es sich um zwei kleine Ackerschläge handelt, wird die Platzierung des Drogeriemarktes in benachbarter Lage zu den Supermärkten als sinnvoll erachtet. Gleichwertige Alternativflächen sind nicht vorhanden. Auf weitere Ausführungen wird hier verzichtet.

3.2.2

Belastungsfaktoren

3.2.2.1

Baubedingte Beeinträchtigungen

Lärmemissionen

Baubedingte Lärmemissionen entstehen vor allem durch den Einsatz entsprechender Baugeräte während der Bauarbeiten für die neuen Gebäude.

Da diese Beeinträchtigungen jedoch nur in einem zeitlich eng begrenzten Zeitrahmen auftreten, werden die hierdurch zu erwartenden Lärmemissionen insgesamt als unerheblich eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen für die östlich angrenzenden Wohngebietsflächen können somit bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Eine weitere Darstellung des Sachverhaltes erfolgt in der Umweltprüfung nicht.

Schadstoffemissionen

Baubedingte Schadstoffemissionen entstehen durch den Einsatz der Baugeräte aber auch durch entsprechende Staubemissionen bei den Bauarbeiten.

Da diese Beeinträchtigungen ebenfalls nur in einem zeitlich begrenzten Zeitrahmen auftreten, werden die hierdurch zu erwartenden Schadstoffemissionen insgesamt als unerheblich eingestuft.

Schadstoffbelastungen durch Unfälle während der Bauarbeiten sind durch sachgemäßen und verantwortungsvollen Umgang sowie die Einhaltung der fachspezifischen Vorschriften zu vermeiden. Insgesamt wird hier davon ausgegangen, dass allenfalls ein geringes Risiko hinsichtlich der Freisetzung von Schadstoffen (z.B. Treib- und Schmierstoffe) während der Bauarbeiten besteht.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können somit bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Eine weitere Darstellung des Sachverhaltes erfolgt in der Umweltprüfung nicht.

3.2.2.2 **Anlagebedingte Beeinträchtigungen**

Flächenversiegelung und Überbauung Als anlagebedingte Beeinträchtigungen sind die durch den Bau des Drogeriemarktgebäudes und die Flächenversiegelung für die Zufahrt und entsprechende Parkplätze zu erwarten.

Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über den bestehenden Lindenweg. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet belaufen sich auf ca. 100 m².

Bauflächen

Nach Abzug der Verkehrsflächen mit 100 m² und den öffentlichen Grünflächen von ca. 70 m² verbleibt eine Nettobaufläche von ca. 4.200 m².

Bei der festgesetzten GRZ von 0,8 ergibt sich eine max. überbau- und versiegelbare Fläche von ca. 3.360 m².

Ergebnis

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet eine max. zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 3.460 m² (ca. 100 m² Verkehrsflächen + 3.360 m² Bauflächen).

Da im Bestand mit der Lagerhalle, der vorgelagerten Schotterfläche sowie dem vorhandenen Weg bereits ca. 1.260 m² versiegelte Flächen vorhandene sind, beschränkt sich die umweltrelevante zusätzliche Neuversiegelung auf ca. 2.200 m².

Grünflächen öffentliche Grünflächen

Entlang des Fußgängerweges bzw. des Lindenweges von der Einfahrt zum Drogeriemarkt bis zur B 314 wird eine öffentliche Grünfläche mit ca. 70 m² ausgewiesen.

Private Grünflächen

Auf dem Baugrundstück muss über die GRZ von 0,8 ein Grünflächenanteil von 20% hergestellt werden. Bei einer Nettobaufläche von 4.200 m² sind somit 840 m² private Grünflächen anzulegen.

Gelände-modellierungen Das Baugrundstück liegt bereits in einem ebenen Bereich mit leicht erhöhtem ehemaligen Fuß- und Radweg. Geländemodellierungen sind nur in untergeordnetem Umfang notwendig. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf die Einebnung der Fläche.

3.2.2.3 **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Lärm- und Schadstoff-missionen Durch die geplante Drogeriemarktnutzung sind keine erheblichen Lärm- oder Schadstoffemissionen durch zusätzlich anfallenden Ziel- und Quellverkehr oder den Einkaufsbetrieb zu erwarten.

Auf einer weitere Darstellung des Sachverhaltes kann verzichtet werden.

4 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie der Umweltauswirkungen

4.1 Umweltentwicklung ohne das Vorhaben

Umweltentwicklung ohne das Vorhaben

Flurstück- Nr. 459/1 ist durch zwei Ackerflächen, einen ehemaligen Fuß- und Radweg zwischen einer Sommerlinden- Allee aus zwölf Einzelbäumen, einer Lagerhalle mit versiegeltem Vorplatz und begleitenden Grünstreifen charakterisiert. Auf dem westlich gelegenen Acker werden Schnittblumen angepflanzt. Auf der nordwestlich gelegenen Seite der Lagerhalle wachsen acht Einzelbäume.

Ohne das Vorhaben ist mittelfristig von keiner Änderung der vorhandenen Nutzung auszugehen.

4.2 Schutzgebiete

Untersuchungsgebiet

Die Stadt Stühlingen befindet sich im Naturpark Südschwarzwald (Schutzgebiets- Nr. 6) und wird von dem FFH- Gebiet „Blumberger Pforte und Mittlere Wutach“ (Schutzgebiets- Nr. 8216341) umlagert. Der Abstand von Flst.- Nr. 459/1 zum südlichen Bereich des FFH- Gebiets beträgt knapp 150 m.

Wald- und Naturschutzgebiete sind keine ausgewiesen.

Knapp 500 m westlich des Eingriffgebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Weilertal, Stühlingen“ (Schutzgebiets- Nr. 3.37.005)

Die Stadt Stühlingen ist von zahlreichen Offenland- und Waldbiotopen nach § 30 BNatSchG umgeben. Das nächstgelegene Waldbiotop befindet sich mit den „Schluchtwälder O Stühlingen“ ca. 200 m südlich der Eingriffsfläche.



Abb. 2: Schutzgebietsübersicht nach Daten- und Kartendienst der LUBW, Eingriffsbereich rot gekennzeichnet.

4.3

Artenschutz

BNatSchG

Für die nach § 44 und § 45 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten bestehen rechtliche Vorgaben, die eine absichtliche Störung oder Tötung von Arten verbieten. Das strenge Schutzregime verbietet wild lebende, streng und besonders geschützte Arten sowie europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Da es sich im Plangebiet ausschließlich um geringwertige Ackerflächen handelt, sind keine Biotopstrukturen für Reptilien, Amphibien, Vögel oder pflanzensoziologische Besonderheiten vorhanden. Lediglich Kulturfolgern kommt eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat zu.

Die *kursiv* dargestellten Textteile wurden der Artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 20.04.2015 von Dipl. Biol. M Winzer & MSc. Agrarbiologie A. Herb entnommen.

Die Untersuchungsmethodik richtet sich jeweils nach den entsprechenden Artengruppen. Eine erste Begehung hat am 12.03.2015 stattgefunden.

Im Rahmen der Begehung wurden die im Eingriffsbereich und der angrenzenden Umgebung vorhandenen Habitatstrukturen kartiert, so dass eine artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgen kann. Weitere Begehungen fanden am 08.04.2015, 16.04.2015, 29.04.2015, 12.05.2015 und 20.8.2015 statt.

4.3.1

Reptilien

Im Bereich des bestehenden Gebäudes und der direkten Umgebung wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Die Tiere kommen überwiegend auf der Südseite des Gebäudes vor. Zusätzlich sind sie entlang der Straßenböschung zur Lindenstraße zu finden sowie im Bereich zwischen den letzten Lindenbäumen der Allee unterhalb der Wegeböschung. Sie haben hier ihre Sommer- und Fortpflanzungshabitate und vermutlich auch ihre Überwinterungshabitate.

Die Tiere erfahren daher während der Sommermonate durch eventuelle Bau- und Abrisstätigkeiten eine erhebliche Gefährdung. Außerdem unterliegen sie während der Baumaßnahmen entsprechenden Störwirkungen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind bauzeitliche Anpassungen der Eingriffe an den Lebenszyklus der Tiere sowie die Durchführung von Vergrämußmaßnahmen unumgänglich. Es ergeben sich zwei Zeifenster, die für die Vergrämuß der Tiere in ihre Ersatzhabitate genutzt werden können. Die Vergrämuß ist von Anfang März bis Mitte April sowie von Mitte/Ende August bis Ende Oktober zulässig, da zu diesem Zeitpunkt sowohl die Jungtiere als auch die Adulttiere fähig sind, sich durch Flucht den Eingriffen zu entziehen.

Nach der erfolgreichen Vergrämuß der Reptilien aus dem Gefahrenbereich muss während der Bauarbeiten eine Rückwanderung der Tiere durch einen reptiliensicheren Zaun verhindert werden.

Da durch die Baumaßnahmen ein Lebensraum- und Habitatverlust entsteht und die Umgebung nicht ausreichend mit Ersatzhabitaten ausgestattet ist, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Vor Baubeginn bzw. vor Beginn der Abbrucharbeiten muss im südöstlichen Eck des Grundstücks ein Trockenbiotop mit Steinhäufen, Sandlinsen, kleiner Gebüschgruppe usw. für Eidechsen angelegt werden. Außerdem sollten an zwei weiteren Stellen im Randgebiet der Planfläche strukturelle Aufwertungen der bestehenden Habitate zur Verbesserung des Biotopverbunds erfolgen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (1) Abs. 1-3 ist bei Einhalten der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme nicht zu erwarten.

4.3.2

Vögel

Im Untersuchungsgebiet sind durch das Gebäude und die bestehenden Vegetationsstrukturen Habitatstrukturen für kulturland- und siedlungsfolgenden Arten wie Amsel, Wacholderdrossel, Buchfink, Grünfink, Girlitz, Haussperling, Hausrotschwanz, Blaumeise, Kohlmeise, Rabenkrähe, Elster, Mönchsgrasmücke, Bachstelze und Ringeltaube vorhanden.

Durch den Abbruch und die Neubebauung ist der Verlust von allen Vegetationsstrukturen (Einzelbäume, Acker und Grünland) sowie der bestehenden Lagerhalle als potentielle Lebensräume für Vögel zu erwarten.

Die Vogelarten der Umgebung und die großräumig vorkommenden Vogelarten verlieren allenfalls über die Bauzeit einen unwesentlichen Anteil ihres Nahrungshabitats. Diese Funktion kann von den Flächen der Umgebung im räumlich-ökologischen Zusammenhang kompensiert werden.

Zur Vermeidung und Minimierung erfolgt die zeitliche Einschränkung im Hinblick auf das Entfernen von Einzelbäumen sowie den Abbruch des Gebäudes. Diese dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar oder sofern dies nicht möglich ist nach der Kontrolle durch eine Fachkraft erfolgen.

Durch Ersatzpflanzungen kann der mit dem Verlust der 9 Linden verbundene Habitatverlust an Brutstrukturen (Baumhöhlen, Asthöhlen, Halbhöhlen, Stammaushöhlungen etc.) nicht kurzfristig kompensiert werden. Daher müssen als Ausgleichsmaßnahme künstliche Nisthilfen angebracht werden.

Konkret vorgeschlagen werden:

- 2 Kästen Bruthöhle Typus 32 mm
- 2 Kästen Bruthöhle Typus 30 mm
- 1 Starenkasten
- 1 Kasten Typus Halbhöhlenbrüter

Für die drei verbleibenden Lindenbäume ist eine Pflanzbindung auf mindestens 25 Jahre vorgesehen, die nur durch eine gutachterlich erwiesene Verkehrsgefährdung durch die Bäume umgangen werden kann.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (1) 1-3 ist bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Umsetzung der grünplanerischen Festsetzungen und der Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

4.3.3

Fledermäuse

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind potentielle Spalten- und Sommerquartiere an den bestehenden Bäumen und Gebäuden vorhanden. Diese möglichen Sommerquartiere gehen durch den Abbruch der Lagerhalle und die Rodung der Bäume verloren. Des Weiteren besteht ein Tötungsrisiko, wenn die Gebäude in den Sommermonaten abgebrochen bzw. die Bäume im Sommer gerodet werden.

Zur Vermeidung und Minimierung dürfen die Bäume und Gebäude nur in den Wintermonaten von November bis Ende Februar oder nach Freigabe durch einen Fledermausexperten abgebrochen werden. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Beleuchtung der neuen Gebäude auf eine fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten.

Der Verlust der potentiellen Fassaden- und Spaltenquartiere ist durch das Aufhängen von 4 Kunstquartieren am neu gebauten Gebäudekomplex auszugleichen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (1) Abs. 1-3 ist bei Einhalten der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme mit Aufhängen von 4 Fledermauskästen nicht zu erwarten

4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Untersuchungsgebiet Der Vorhabenbereich beschränkt sich auf das direkt an der B 314 gelegene Flst.- Nr. 459/1 mit einer Flächengröße von 4.370 m². Die Eingriffsfläche wurde am 12.03.2015 kartiert.

45.10 Einzelbäume Insgesamt befinden sich 20 Einzelbäume innerhalb der Eingriffsfläche. Ein ehemaliger Fuß- und Radweg verläuft diagonal durch das Grundstück und ist von insgesamt zwölf Bäumen umsäumt. Auf der westlichen Alleeseite befinden sich fünf auf den östlichen sieben Einzelbäumen.



Es handelt sich um Sommerlinden mit durchschnittlichen Stammdurchmessern von ca. 60 cm. An manchen Sommerlinden befinden sich Stockausschläge am Stammfuß. Die Rinde und Äste der Linden sind mit verschiedenen Moos- und Flechtenarten bewachsen.

Bei einem Stammdurchmesser von 50 cm ergibt sich eine Ökopunktezahl von 950 Ökopunkten pro Linde (Umfang Baum * 6 Ökopunkte).

Entlang der nordwestlichen Wand der Lagerhalle haben sich acht Einzelbäume angesiedelt. Es handelt sich um sehr junge Einzelbäume mit Stockausschlägen (5 Eschen, 1 Vogelkirsche, 1 Buche und 1 Weide. Der durchschnittliche Stammdurchmesser beträgt ca. 20 cm. Daraus ergibt sich eine Ökopunktezahl von 380 Ökopunkten pro Einzelbaum (Umfang Baum * 6 Ökopunkten).



Die Einzelbäume besitzen eine mittlere bis hohe Funktionalität für den Naturraum.

Schutzstatus: keiner

Bewertung: Lebensraum mit mittlerer bis hoher Bedeutung

37.11

Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

Auf Flst.-Nr. 459/1 befinden sich zwei Ackerflächen. Zum Zeitpunkt der Begehung befanden sich die beiden Ackerflächen in gepflügtem, aufbereitetem Zustand. Der westlich gelegene Acker wird als Anpflanzfläche für Schnittblumen genutzt.

Schutzstatus: keiner

Bewertung: Lebensraum mit geringer Bedeutung

60.10

Von Bauwerken Bestandene Fläche

Im südöstlich gelegenen Flurstücksbereich befindet sich eine Lagerhalle. Aufgrund der Flächenversiegelung wird diese Fläche als Defizitbereich gewertet.

Schutzstatus: keiner

Bewertung: Defizitbereich

60.20

Straße, Weg oder Platz

Versiegelte Flächen werden als Defizitbereiche gewertet. Durch das Eingriffsgebiet verläuft ein ehemaliger, befestigter Fuß- und Radweg zwischen der Linden- Allee hindurch. Vor der Lagerhalle befindet sich eine unbefestigte Hof- und Rangierfläche. Entlang der B 314 verläuft der neu gestaltete Fuß- und Radweg.

Schutzstatus: keiner

Bewertung: Defizitbereich

60.50 kleine Grünfläche Um die Lagerhalle, unterhalb der Linden- Allee und um die Ackerflächen befinden sich kleinflächige Grünflächen mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet werden. Die Grünflächen bestehen aus wenigen Arten wie Gewöhnliches Rispengras, Einjähriges Rispengras, Knäuelgras, Ehrenpreis, Gundermann, Weiß- Klee oder mittlere Wegerich

Schutzstatus: keiner

Bewertung: Lebensraum mit geringer Bedeutung

Empfindlichkeit Im Plangebiet sind mit den intensiv genutzten Ackerflächen und begleitenden Grünflächen hauptsächlich Lebensräume mit geringer Bedeutung sowie mit der vorhandenen Straße auch Defizitflächen anzutreffen. Die Einzelbäume hingegen nehmen eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt ein.

Die Empfindlichkeit der einzelnen Biotoptypen gegenüber einer Überbauung oder Flächenversiegelung ist analog zur Bedeutung der Flächen einzustufen.

Tabelle 1 Bestandsdaten der Biotope im Plangebiet

LUBW Nr.	Biotoptyp	Biotop-wert	Fläche in m ² / Anzahl	Ökopunkte
37.11	Acker	4	2.160	8.640
45.10	Einzelbaum: Sommerlinden- Allee	950	12	11.400
45.10	Einzelbaum: Lagerhalle	380	8	3.040
60.10	mit Gebäude bestandene Fläche	1	460	460
60.20	versiegelter Weg oder Platz	1	800	800
60.50	Kleine Grünflächen	4	950	3.800
			4.370	24.340

prognostizierte Auswirkungen Das gesamte Grundstück mit etwa 4.370 m² wird überplant. Abzüglich der bereits versiegelten Fläche werden insgesamt etwa 2.200 m² Fläche zusätzlich versiegelt.

Es erfolgt der Verlust von 950 m² Grünflächen, 2.160 m² intensiv genutzter Ackerfläche und insgesamt 17 Einzelbäumen.

Vermeidung und Minimierung Zur Vermeidung- und Minimierung der Eingriffe stehen folgende Maßnahmen zur Verfügung:

- Erhalt von drei Einzelbäumen (Linden im Bereich der B 314) durch Festsetzung einer Pflanzbindung.
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen.
- Bauzeitliche Anpassung der Eingriffe an den Lebenszyklus der Reptilien sowie Vergrämung der vorkommenden Reptilien innerhalb der Zeitfenster Anfang März bis Mitte April bzw. Ende August bis Ende Oktober.
- Nach erfolgreicher Vergrämung und nachgewiesener Besiedlung des Ersatzhabitats muss die Rückwanderung der Tiere während der kompletten Bauarbeiten durch Aufstellen eines reptiliensicheren Zauns verhindert werden.
- Bauzeitliche Anpassung der Abbruch- und Rodungsarbeiten im Eingriffsbereich innerhalb des Zeitfensters von Anfang November bis Ende Februar zum Schutz der Avi- und Fledermausfauna.
- Im Hinblick auf die Gebäudebeleuchtung ist auf eine fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung stehen innerhalb des Plangebiets nicht zu Verfügung.

Für die Kompensation der Eingriffe stehen im Plangebiet nur eingeschränkt Flächen zur Verfügung. Neben den Baumpflanzungen im Randbereich erfolgen die Anlage der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie die Herstellung der Trockenbiotope und Gebüschpflanzungen für die Reptilien im südöstlichen Randbereich.

Als Kompensationsmaßnahmen sind geplant somit innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten für 8 Einzelbäume im Randbereich
- Festsetzung von Pflanzgebote für 30 m² Strauchhecken trockenwarmer Standorte
- Anlage von 840 m² privaten Grünflächen
- Anlage von 70 m² öffentliche Grünflächen
- Anlage von Trockenbiotopstrukturen für die Reptilienfauna mit ca. 40 m²
- Anbringung, Pflege und Erhalt von sechs Nisthilfen für Brutvögel in den geeigneten Habitatstrukturen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches.
- Anbringung Pflege und Erhalt von vier künstlichen Fledermausquartieren im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches.

Da die Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert werden können, wird eine Ökokontomaßnahme der Stadt Stühlingen in Anrechnung gebracht. Hierbei handelt es sich um die bereits umgesetzte „Gewässermaßnahme Ehrenbach“, (Aktenzeichen 337.02.001.03), welche im Ökokonto unter Maßnahme Nr. 5. Gewässersanierung (Flst.-Nr. 3136/0, 3210/1 und 3405/0) mit einer Fläche von ca. 580 m²geführt wird. *Es handelt sich um die Schaffung von Durchgängigkeit auf einem Teilstück des Ehrenbachs zur Erhaltung und Verbesserung von sich selbst reproduzierenden Fischbeständen.*

Gemäß Auszug des *Kompensationsverzeichnis & Ökokonto* Baden- Württemberg wurde die Gesamtmaßnahme „Gewässermaßnahme Ehrenbach“ mit 760.000 Ökopunkten am 18.Juli 2013 genehmigt. Da die Maßnahmen zu 70 % aus öffentlichen Fördermitteln finanziert wurden, können nur 30 % der Ökopunkte zur Kompensation von Eingriffen durch die Stadt Stühlingen verrechnet werden.

Für Teilmaßnahme Nr. 5, welche insgesamt mit 160.000 Ökopunkten verbucht wurde, können aufgrund der öffentlichen Förderung von 30 %, also 48.000 Ökopunkten durch die Gemeinde in Anrechnung gebracht werden.

Der Ökokontostand für Teilmaßnahme Nr. 5 beträgt nach der Abbuchung von 33.336 Ökopunkten, 14.740 Ökopunkte.

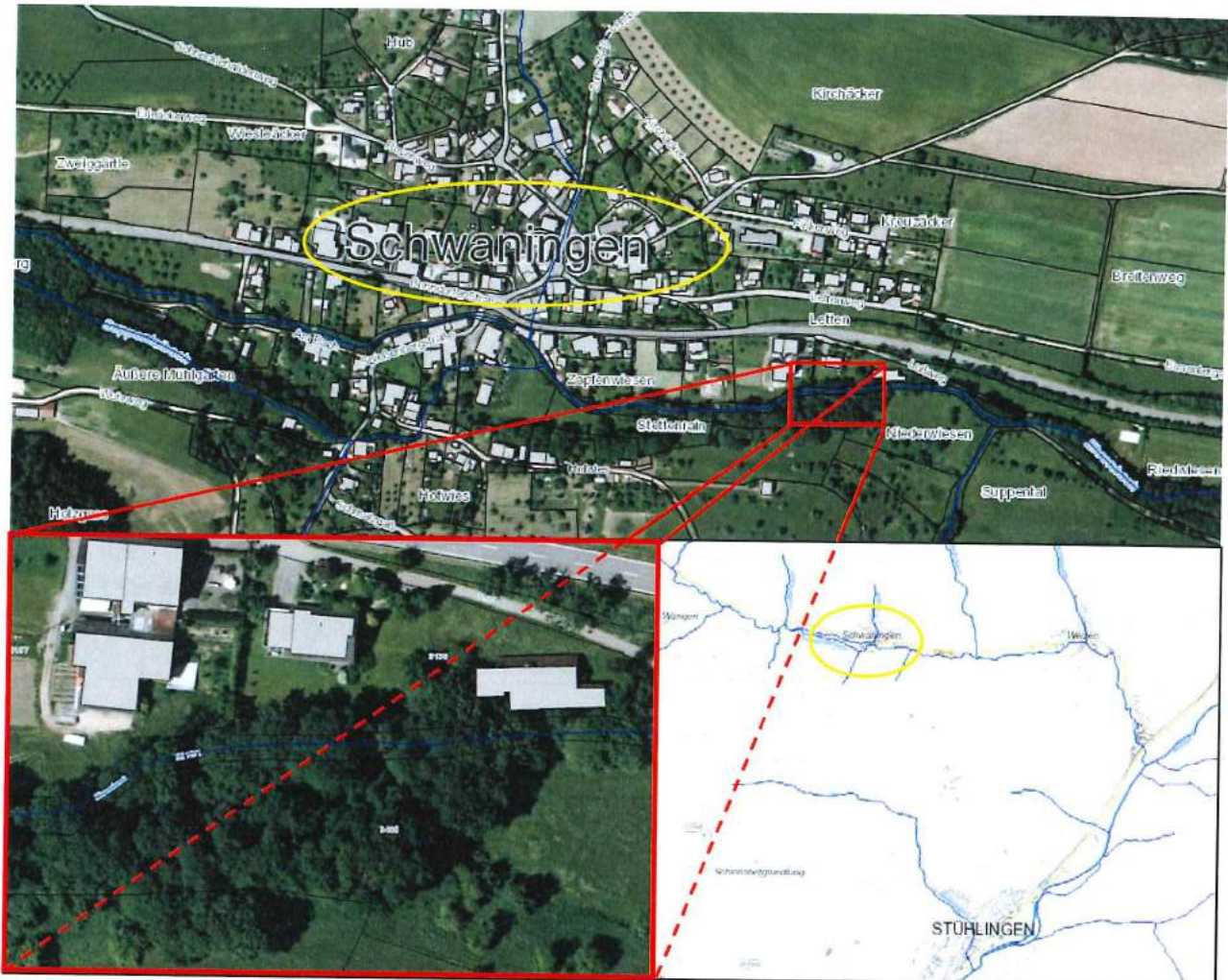


Abb. 3: Übersicht der Lage der bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahme Nr. 5 des Ökokontos der Stadt Stühlingen. Die Gewässersanierung wurde südöstlich des Stadtteils Schwanningen und etwa 4,2 km nordwestlich der Kernstadt von Stühlingen umgesetzt.

Tabelle 2 Planung

LUBW Nr.	Biotoyp	Biotop-wert	Fläche in m ² / Anzahl	Ökopunkte
60.40	öffentliche Grünfläche	4	70	280
23.30	Steinriegel	23	40	920
42.12	Gebüsch trockenwarmer Standorte	18	30	540
60.50	private Grünfläche	4	770	3.080
45.10	Pflanzbindung Linden	950	3	2.850
45.10	Pflanzgebot Einzelbäume entlang B 314	600	8	4.800
60.10/ 60.20	Planung Gebäude mit Parkplatz	1	3.360	3.360
60.20	öffentliche Verkehrsfläche	1	100	100
			4.370	15.930

Bilanz

Die Bestandsbewertung ergab eine Ökopunktewertung von ca. 24.340 Ökopunkten für die Flächen innerhalb des Plangebietes.

Bei Umsetzung des Planvorhabens sowie der Einhaltung der grünplanerischen Festsetzungen können innerhalb des Plangebiets ca. 15.930 Ökopunkte erreicht werden.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 8.410 Ökopunkten für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und von ca. 24.926 Ökopunkten für das Schutzgut Boden. Insgesamt müssen somit 33.336 Ökopunkte ausgeglichen werden.

Die Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung über das Ökokonto der Stadt Stühlingen. Zugeordnet werden die 33.336 Ökopunkte bei der Ökokontomaßnahme „Gewässermaßnahme Ehrenbach“. Die Kompensationsmaßnahme ist im Ökokonto der Stadt Stühlingen unter Gewässermaßnahme Nr. 5. Gewässersanierung auf Flst.-Nr. 3136/0, 3210/1 und 3405/0 aufgeführt.

Monitoring

Als Monitoring - Maßnahmen sind vorzusehen:

- Überwachung der maximalen Flächenüberbauung und –versiegelung im Rahmen des Bauantrags
- Überwachung der Einhaltung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen auf dem Grundstück
- Überwachung der Anlage der Trockenbiotope

Als Zeitintervall wird ein Abstand von 10 Jahren vorgeschlagen. Die erste Kontrolle sollte für das Jahr 2017 vorgesehen werden.

4.5

Schutzgut Boden

Methodik

Die Bestandserfassung erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ nach LUBW Bodenschutz 23.

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem § 2 (2) Nr. 1 a.) bis c.) des Bundesbodenschutzgesetzes zu untersuchen:

- die natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die Informationen zum Boden entstammen zum einen den Bodenübersichtskarten von Baden-Württemberg (GüK 300, BK 50) der LGRB und den Daten der LUBW.

Bestand

Geologisch liegt Stühlingen im Bereich des Mittleren Muschelkalks aus dem Erdzeitalter der Trias entlang des Mittellaufes der Wutach. Der Eingriffsbereich liegt ca. 180 m nördlich der Wutach. Auf den holozänen Schotterbereichen des Flusstals haben sich kalkhaltige Braune Auenböden mit lokaler Vergleyung ausgeprägt. Auenböden besitzen eine geringe bis mittlere NFK sowie eine mittlere bis hohe Luftkapazität, was ebenfalls eine mittlere Wasserdurchlässigkeit bedingt. Bei einer geringen Errodierbarkeit ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit mittel, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist sehr hoch und die Filter und Pufferkapazität für Schadstoffe ist mittel bis hoch. Insgesamt sind Auenböden als Landwirtschaftlicher Nutzboden eine hohe Bedeutung zuzusprechen.

Vorbelastung

Als Vorbelastungen sind die vorhandenen Flächenversiegelungen durch die bereits versiegelte Straße und Wirtschafts- bzw. die mit der Lagerhalle bebaute Fläche sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzfläche zu nennen.

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: sehr hoch (4.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel bis hoch (2.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Gesamtbewertung	LN: 2.83	Wald: 2.83

Abb. 4: Charakterisierung der Bodenfunktionen eines Auenbodens über kalkhaltigen Wutachschottern (121) Bodenkundliche Einheiten, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW)

Empfindlichkeit Eine besteht grundsätzlich eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit der bislang nicht versiegelten Böden gegenüber einer Bebauung bzw. Flächenversiegelung.

Mittlere Empfindlichkeiten der Böden bestehen gegenüber Geländemodellierungen mit Abgrabungen und Aufschüttungen.

Bedeutung Hinsichtlich der Eignung als Standort für Kulturpflanzen ist von einer mittleren Bedeutung der Böden auszugehen. Als Standort für naturnahe Vegetation wird die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch nicht erreicht. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung ist der Bodenkörper der Fläche bereits vorbelastet.

Bewertung Gemäß der Ökokontoverordnung (Stand: 19. Dez. 2010) erfolgt die Bewertung der Böden über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen. Daraus ergibt sich für die obige Wertung mit 2–4–2,5 eine Wertstufe von 2,83 und ein Kompensationsbedarf von 11,32 ÖP /m².

Vermeidung und Minimierung Eine Vermeidung und / oder Minimierung erfolgt durch:

- Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Versickerung Oberflächenwasser über den belebten Oberboden.
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten.
- fachgerechte Lagerung und mögliche Wiederverwendung des Oberbodens.

Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind zu beachten:

- die Lagerhöhe auf den Mieten darf 2,0 m nicht überschreiten;
- getrennte Lagerung von humosen Oberboden und rekultivierungsfähigem Unterboden;
- kein Befahren der Lagermieten mit Transportfahrzeugen;
- bei einer Lagerdauer über 1 Monat sind die Mieten zu begrünen (z.B. mit Ölrettich).
- Die Vorgaben gemäß § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DNI19731 sind bei der Verwertung von Bodenmaterial einzuhalten.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen für das Schutzgut Boden stehen derzeit nicht zur Verfügung.

am: 20. April 2016

- prognostizierte Auswirkungen** Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden 100 m² öffentliche Verkehrsfläche und 3.360 m² Fläche für Gebäude und Parkplatz versiegelt.
- Abzüglich der bereits versiegelten Fläche im Bestand von insgesamt 1.160 m² ergibt sich eine zusätzliche Neuversiegelung von 2.200 m². Der Eingriff ist als mittel bis hoch zu bewerten.
- Aufgrund des ermittelten Kompensationsbedarfs von 11,33 Ökopunkten pro m² entsteht durch die zusätzliche Versiegelung von etwa 2.200 m² beim Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit von 24.926 Ökopunkten.
- Kompensation** Flächen oder Kompensationsmaßnahmen mit direkter Kompensationswirkung für das Schutzgut Boden (z.B. Extensivierung von Ackerflächen, Entsiegelung von Flächen) stehen aufgrund der geringen Flächengröße weder innerhalb des Plangebietes noch auf einer externen Ausgleichsfläche zu Verfügung.
- Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 24.926 Ökopunkten. Die Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung über das Ökokonto der Stadt Stühlingen. Zugeordnet werden die 33.336 Ökopunkte bei der Ökokontomaßnahme „Gewässermaßnahme Ehrenbach“, Nr. 5. mit einer Gewässersanierung auf Flst.-Nr. 3136/0, 3210/1 und 3405/0.
- Monitoring** Als Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand vorzusehen:
- Überwachung der maximalen Flächenüberbauung und -versiegelung im Rahmen des Bauantrags.
 - Überwachung hinsichtlich der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen
 - Überwachung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über den belebten Oberboden
- Als Zeitintervall wird ein Abstand von 10 Jahren vorgeschlagen. Die erste Kontrolle sollte für das Jahr 2017 vorgesehen werden.
- 4.6 Schutzgut Oberflächengewässer**
- Methodik** Eine Bewertung für das Schutzgut Oberflächengewässer erfolgt über den Karten- und Informationsdienst der LUBW. Die HWGK- Daten an der Wutach sind derzeit in Bearbeitung.
- Bestand** Ca. 180 m südlich verläuft der Mittellauf der Wutach. Die Wutach, als Gewässer I. Ordnung ist ein insgesamt 91 km langer, nördlicher und rechter Nebenfluss des Rheins und bildet streckenweise die Landesgrenze zum Kanton Schaffhausen der Schweiz.
- Laut Auszug der Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Eingriffsgebiet nicht in den Überschwemmungsbereichen der Wutach.
- Vorbelastung** Vorbelastungen durch Schadstoffe entstehen in allenfalls in untergeordnetem Umfang durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen mit entsprechendem Eintrag an Nährstoffen bzw. Düngemittel, ggf. Herbiziden auf den Ackerflächen.
- Bedeutung** Da die Wutach etwa 180 m weiter südlich verläuft und Beeinträchtigungen durch den Baueingriff aufgrund der Distanz ausgeschlossen werden können, ist eine weitere Ausführung zum Schutzgut Oberflächengewässer hinfällig.

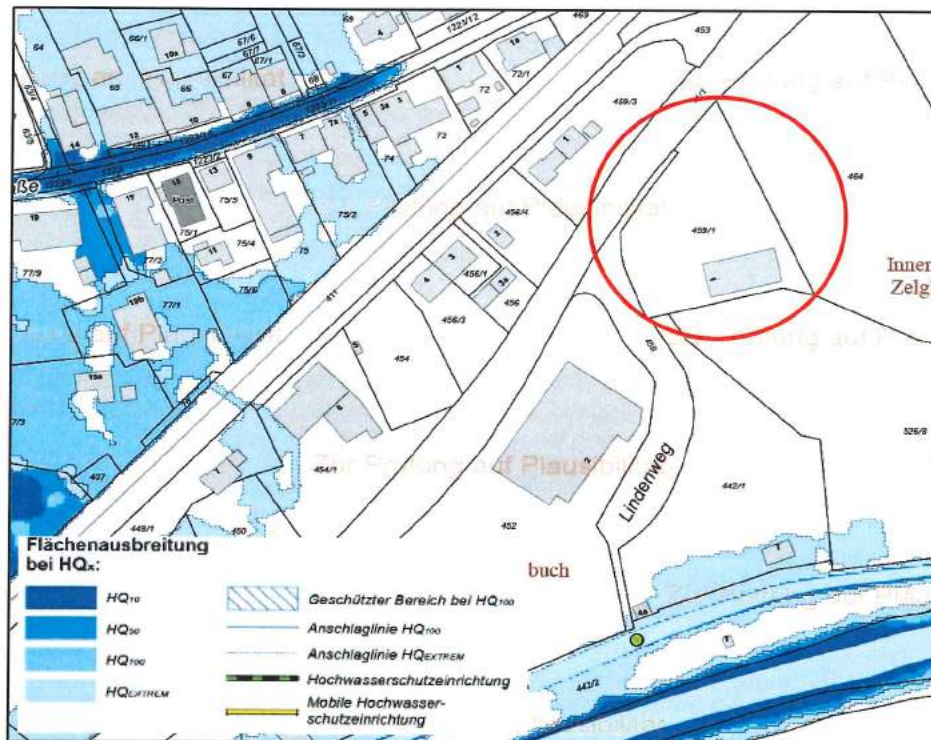


Abb. 5: Auszug Hochwassergefahrenkarte vom 18.03.2015, Eingriffsbereich rot hervorgehoben.

4.7 Schutzgut Grundwasser

Methodik

Da für das Untersuchungsgebiet keine konkreten Daten über Grundwasserflurabstand oder die Grundwasserqualität vorliegen, erfolgt die Bewertung anhand der örtlichen Gegebenheiten und dem Karten- und Informationsdienst der LUBW.

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich auf den Vorhabenbereich. Auswirkungen über das Plangebiet hinaus können ausgeschlossen werden.

Bestand

Wasserschutzgebiete, Grundwasserschonbereiche oder Quellenschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Insgesamt ist der Grundwasserneubildung aufgrund der Wasserstauenden Schicht des Gleykörpers und der Nähe zur Wutach eine eher geringe Bedeutung zuzuordnen.

Vorbelastung

Vorbelastungen durch Schadstoffe entstehen in allenfalls in untergeordnetem Umfang durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen mit entsprechendem Eintrag an Nährstoffen bzw. Düngemittel, ggf. Herbiziden auf den Ackerflächen sowie durch die Schadstoffemissionen der B 314 nördlich des Plangebietes.

Bedeutung

Insgesamt ist den Grundwasservorkommen im Plangebiet eine geringe Bedeutung beizumessen.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit hinsichtlich einer Reduzierung der Grundwasserneubildung bzw. Eingriffen in die Grundwasserstruktur durch Gründungsbauwerke wird analog zur Bedeutung als gering bewertet.

- prognostizierte Auswirkungen** Durch die zusätzliche Flächenversiegelung und Überbauung von 2.200 m² erfolgt die Verringerung der Grundwasserneubildung auf dieser Fläche.
- Vermeidung und Minimierung** Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sollten berücksichtigt werden:
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und Stellplätzen.
 - Versickerung Oberflächenwasser über den belebten Oberboden.
 - Vorsichtiger Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Substanzen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe).
 - Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen.
- Kompensation** Die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe von ca. 2.200 m² durch die zusätzliche Flächenversiegelung können durch die Entwässerung von Oberflächenwasser über den belebten Oberboden innerhalb des Plangebiets weitestgehend reduziert werden, so dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserhaushaltes zu rechnen ist.
- Weitere Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.
- Monitoring** Im Zuge der Baumaßnahmen und Baugenehmigungen ist auf die Einhaltung der zulässigen Flächenversiegelung, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen sowie auf die Versickerung von anfallenden Oberflächenwassern über den belebten Oberboden zu achten.

4.8 Schutzgut Klima / Luft

Untersuchungsgebiet Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich auf das Plangebiet. Auswirkungen über den Vorhabenbereich hinaus können ausgeschlossen werden.

Bestand

Regionales Klima

Die Gemarkungsgrenzen der Stadt Stühlingen liegen südlich der Baar. Von der Baar aus ziehen Kaltluft- und Nebelseen in Richtung Rhein. Von den westlich gelegenen Höhenzügen des Schwarzwalds ziehen Regen und Gewitterwolken nach Südwesten.

Das Klima in Stühlingen ist mäßig warm bis gemäßigt. Das ganze Jahr überfallen deutliche Niederschläge. Der Oktober ist mit einem monatlichen Mittel von ca. 60 mm der trockenste Monat. Das monatliche Mittel sinkt nur im Januar unter 0°C.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8.7 °C. Es fallen ca. 1.000 mm Niederschläge innerhalb eines Jahres.

Lokalklima

Stühlingen ist als Luftkurort ausgewiesen und profitiert von den Kalt- und Frischluftströmungen von der Baar entlang des Wutachtals.

Vorbelastung Als Vorbelastungen für das Lokalklima sind derzeit die bereits versiegelten Flächen der Straße, des Weges und der Hoffläche sowie der bereits bebauten Fläche zu nennen. Des Weiteren sind die Ackerflächen als Vorbelastungen für das Lokalklima zu nennen.

Empfindlichkeit Die Empfindlichkeit des Lokalklimas gegenüber der Versiegelung von Ackerflächen ist gering zu werten. Die Empfindlichkeit im Hinblick auf den Verlust der älteren Einzelbäume ist als mittel bis hoch einzustufen. Durch den Flusslauf der Wutach, sowie Wald- und Grünflächen in der Umgebung, sind ausreichend klimatische Ausgleichsräume in der näheren Umgebung vorhanden.

prognostizierte Auswirkungen / Eingriffe Beeinträchtigungen entstehen durch die Zunahme der versiegelten Flächen mit ca. 2.200 m² und den damit einher gehenden Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen, sowie durch die Entfernung von 17 kleinklimatisch wirksamen Einzelbäumen und Überplanung von kleinklimatisch nicht relevanten Acker- oder Begleitgrünflächen.

Vermeidung und Minimierung Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sollte die Flächenversiegelung und – Überbauung auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es werden drei Einzelbäume im nördlichen Plangebiet erhalten. Weitere Maßnahmen stehen innerhalb des Plangebietes nicht zu Verfügung.

Kompensation Als Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Plangebietes selbst sind folgende Maßnahmen geplant:

- Festsetzung von Pflanzgeboten für 8 Einzelbäume im Randbereich
- Festsetzung von Pflanzgebote für 30 m² Strauchhecken trockenwarmer Standorte
- Festsetzung von ca. 840 m² privaten Grünflächen
- Festsetzung von ca. 70 m² öffentliche Grünflächen

Bilanzierung Insgesamt können die durch die zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 2.200 m² und dem Verlust von 17 Einzelbäumen durch die Pflanzung von 8 Einzelbäumen und der Pflanzung von 40 m² Gebüsch trockenwarmer Standorte innerhalb des Plangebiets weitgehend kompensiert werden.

Monitoring Als Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand vorzusehen:

- Überwachung der maximalen Flächenüberbauung und –versiegelung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- Überwachung der Einhaltung von Pflanzgeboten bzw. Pflanzbindungen.

Als Zeitintervall wird ein Abstand von 10 Jahren vorgeschlagen. Die erste Kontrolle sollte für das Jahr 2017 vorgesehen werden.

4.9 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Untersuchungsgebiet Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich auf den Vorhabenbereich, sowie die nähere Umgebung, von der aus das geplante Baugebiet einsehbar ist. Darüber hinaus gehende Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Bestand / Bedeutung	<p>Die Stadt Stühlingen liegt in der naturräumlichen Einheit „ Alb- Wutach- Gebiet“, welches den Neckar- und Tauber- Gäuplatten im Südwestdeutschen Schichtstufenland zugeordnet wird.</p> <p>Stühlingen liegt direkt an der Grenze zur Schweiz in der Talniederung der Wutach. Die Landschaft um Stühlingen ist stark durch Waldgebiete, Täler und Hügel und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.</p> <p>Entlang der Lindenstraße führt ein Weg über die Wutach ins südlich angrenzende Waldgebiet sowie zum Campingplatz „Camping an der Wutach“. Der Fußgänger- und Radweg wird eher als Verkehrsnetz und weniger zur Naherholung für Spaziergänger genutzt.</p> <p>Nördlich der Eingriffsfläche verläuft die B314. Die Umgebung der Eingriffsfläche ist zum Teil durch vor allem durch Grün- und Ackerland sowie Sonder-, Gewerbe und Wohngebiete geprägt.</p> <p>Als mittel bis hochwertige Landschaftselemente sind ausschließlich die zwölf Sommerlinden zu nennen. Den Acker- oder Grünlandbereichen ist im Hinblick auf das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung zuzuordnen. Prägend ist ebenfalls die Ufergalerie der Wutach etwa 180 m südlich des Eingriffsgebiet gelegen.</p> <p>Die bereits versiegelten und bebauten Bereiche, sowie die nördlich gelegenen B314 sind als Vorbelastung für das Landschaftsbild anzusehen.</p> <p>Insgesamt besitzt die Eingriffsfläche eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.</p>
Empfindlichkeit	<p>Die Empfindlichkeit ist analog zur Bedeutung als gering bis mittel zu werten.</p>
prognostizierte Auswirkungen	<p>Durch den Neubau eines Drogeriemarktes werden 2.200 m² Fläche gegenüber dem Bestand zusätzlich versiegelt. Es erfolgt der Verlust von 17 mittel- bis hochwertigen Einzelbäumen im Plangebiet, einer Ackerfläche und einer begleitenden Grünfläche.</p> <p>Eine maßgebliche Veränderung gegenüber dem bebauten Bestand ist nicht zu erwarten.</p>
Vermeidung und Minimierung	<p>Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sollte die Flächenversiegelung und – überbauung auf ein Mindestmaß reduziert werden. Des Weiteren werden drei Einzelbäume entlang der B 314 erhalten. Sonstige Maßnahmen stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung.</p>
Kompensation	<p>Als Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Plangebietes selbst sind folgende Maßnahmen geplant:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Festsetzung von Pflanzgeboten für 8 Einzelbäume im Randbereich➤ Festsetzung von Pflanzgebote für 30 m² Strauchhecken trockenwarmer Standorte➤ Festsetzung von ca. 840 m² privaten Grünflächen➤ Festsetzung von ca. 70 m² öffentliche Grünflächen
Bilanzierung	<p>Durch Umsetzung der aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgt eine angemessene Einbindung des Plangebietes gegenüber dem bestehenden Bestand.</p> <p>Durch die Pflanzgebote und Herstellung der Grünflächen können die Eingriffe weitgehend kompensiert werden.</p>

- Monitoring** Als Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand vorzusehen:
➤ Überwachung der Einhaltung von Pflanzgeboten bzw. Pflanzbindungen.
Als Zeitintervall wird ein Abstand von 10 Jahren vorgeschlagen. Die erste Kontrolle sollte für das Jahr 2017 vorgesehen werden.
- 4.10 Schutzgut Menschliche Gesundheit**
- Vorbemerkung** Beeinträchtigungen der Menschlichen Gesundheit entstehen in der Regel durch Lärm- und Schadstoffemissionen.
Entscheidungserhebliche Lärm- und Schadstoffemissionen bleiben im vorliegenden Fall auf die baubedingten Emissionen beschränkt, die wiederum bereits als unerheblich eingestuft wurden.
Der zusätzliche Ziel und Quellverkehr beschränkt sich auf den „Lindenweg“, welche über die „B 314“ angefahren wird.
Eine entscheidungserhebliche Zunahme des Verkehrs, die zu Überschreitungen der geltenden Lärmricht- und Lärmgrenzwerte führen könnte, ist hierdurch nicht zu erwarten.
Auf eine weitere Darstellung des Sachverhaltes kann somit verzichtet werden.
- 4.11 Biologische Vielfalt**
- Vorbemerkung** Im Bereich des Plangebietes erfolgt derzeit eine Flächennutzung als Ackerfläche und als Lagerfläche mit Bauwerk. Aufgrund der Nutzungen mit den damit verbundenen Störungen ist nur von einem unterdurchschnittlichen Artenbesatz zu rechnen.
Die südöstlich exponierte kleine Böschung zwischen Flst.- Nr. 459/1 und 526/ 8 wird von einer Zauneidechsenpopulation als Lebensraum genutzt.
Insgesamt ergeben sich im Hinblick auf die biologische Vielfalt keine erheblichen Veränderungen.
- 4.12 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**
- Vorbemerkung** Im Plangebiet sind weder archäologische Bodendenkmale noch sonstige Kulturdenkmale wie Wegekreuze oder ähnliches vorhanden.
Auf eine weitere Darstellung des Sachverhaltes kann somit verzichtet werden.
- 4.13 Emissionen und Energienutzung**
- Vorbemerkung** Durch den Bau des Drogeriemarktes ist weder eine entscheidungserhebliche Erhöhung der Schadstoffemissionen durch die Heizung der Gebäude noch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu erwarten.
Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen diesbezüglich keine vertiefenden Untersuchungen.

4.14 Wechselwirkungen

Vorbemerkung Im Rahmen der vertiefenden Umweltprüfung werden die entscheidungserheblichen Wechselwirkungen herausgearbeitet und ggf. näher untersucht.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt die Darstellung der Sachverhalte über die nachfolgende Tabelle.

	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschafts- bild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und es Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere/ Pflanzen	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengenerese		Einflussfaktor für die Bodengenerese	Einflussfaktor für die Bodengenerese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklima z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschafts- bild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief als charakteristisches Landschaftselement	-	Landschaftsbildner über die Erosionsvorgänge, Materialablagerungen durch ehem. Gletscher	

Abb. 2: Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter (nach Schrödter 2004, verändert)

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Vorbemerkung Besonderheiten bei den technischen Verfahren zur Umweltprüfung sind nicht erforderlich.

5.2 Schwierigkeiten bei der Datenermittlung

Vorbemerkung Da die Untersuchung sich auf das Plangebiet begrenzt hat, gab es keine Probleme bei der Datenerhebung. Als Ergänzung wurden die artenschutzrechtlichen Untersuchungen vom 20.04.2015 (Dipl. Biol. M. Winzer/ MSc. Agrarbiologie A. Herb) hinzugezogen.

5.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhersehbarer Auswirkungen (Monitoring)

Vorbemerkung In Bezug auf das Monitoring können hier zunächst nur allgemeine Angaben gemacht werden.

Maßnahmen Als Monitoring - Maßnahmen sind vorzusehen:

- Überwachung der maximalen Flächenüberbauung und –versiegelung im Rahmen des Bauantrags,
- Überwachung der Einhaltung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen auf dem Grundstück,
- Überwachung der Anlage der Trockenbiotope
- Überwachung hinsichtlich der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen
- Überwachung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über den belebten Oberboden

Als Zeitintervall wird ein Abstand von 10 Jahren vorgeschlagen. Die erste Kontrolle sollte für das Jahr 2017 vorgesehen werden.

6 Ergebnis

Ergebnis Scoping

Von Seiten des LRA Waldshut erfolgten Hinweise zur Kompensation des Schutzgutes Boden sowie des Schutzgutes Pflanzen und Tiere. Die im Vorentwurf noch fehlende Zuordnung einer Kompensationsmaßnahme aus dem Ökokonto wurde in der vorliegenden Umweltprüfung entsprechend ergänzt.

Aufgrund der Hinweise des LRA Waldshut erfolgte nochmals eine Kontrolle der Eingriffsflächen im Hinblick auf Reptilienvorkommen. Diese konnten entsprechend bestätigt werden. Es ist von einer lokalen Zauneidechsenpopulation im südlichen Randbereich auszugehen. Die im Vorentwurf bereits enthaltenen Vorgaben mit bauzeitlichen Einschränkungen sowie der Anlage von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird entsprechend beibehalten.

Des Weiteren werden die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme, der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse durch eine ökologische Baubegleitung begleitet und betreut.

Anfallende Oberflächenwasser sollen entweder dem belebten Oberboden oder dem südlichen Entwässerungskanal, welcher zur Wutach führt abgeleitet werden.

FNP

Gemäß der in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB aufgeführten Abschichtungsregel erfolgen zur Vermeidung von Doppelprüfungen die Darstellungen der umweltrelevanten Sachverhalte auf der Ebene der entsprechenden Bebauungspläne und über die dabei durchzuführenden Umweltprüfungen nach § 1a und § 2 Abs. 4 BauGB. Da auf der Bebauungsplanebene die zu erwartenden Umweltauswirkungen mit einem deutlich höheren Detaillierungsgrad und größer Tiefenschärfe ausgearbeitet werden, als auf der FNP - Ebene, wird auf die Doppelprüfung mit einer gesonderten Umweltprüfung auf der FNP - Ebene verzichtet

Eingriffe

Durch die Neuausweisung des Plangebietes entstehen folgende Eingriffe:

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von insgesamt 17 Einzelbäumen, 1.260 m² Ackerfläche und 950 m² Grünfläche.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Versiegelung und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der bereits beeinträchtigten Bodenfunktionen auf einer Fläche von 2.200 ha.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser durch die Verringerung der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von 2.200 m².
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft durch die Zunahme der versiegelten Flächen und den damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen sowie den Verlust von 17 Einzelbäumen.
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild/ Erholung durch den Verlust von 17 Einzelbäumen sowie die Überbauung landwirtschaftlicher Nutzflächen.
- Verlust von populationsrelevanten Reptilienhabitaten durch bauliche Beanspruchung der Fläche.
- Habitatverlust von potentiellen Brutstrukturen verschiedener Vogelarten sowie von potentiellen Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermausarten durch Einzelbaumrodungen und Gebäudeabbruch.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Erhalt von Einzelbäumen (Linden im Bereich der B 314) durch Festsetzung einer Pflanzbindung.
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen.
- Fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens, wobei die Vorgaben gemäß § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DNI19731 bei der Verwertung von Bodenmaterial einzuhalten sind.
- Versickerung Oberflächenwasser über den belebten Oberboden.
- Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen usw. mit wasserdurchlässigen Belägen sowie ggf. Versickerung des Oberflächenabwassers der Pkw – Stellplätze.
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe).

Artenschutzrechtliche Vermeidung und Minimierung

- Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen für die Reptilienpopulationen in den dafür zulässigen Zeitfenstern von Anfang März bis Mitte April bzw. Ende August bis Ende Oktober.
- Verhinderung der Rückwanderung der Tiere während der Bauarbeiten durch Aufstellen eines reptiliensicheren Zauns.
- Einschränkung der Abbruch- und Rodungsarbeiten auf das Zeitfenster von Anfang November bis Ende Februar zum Schutz der Avi- und Fledermausfauna.
- Berücksichtigung einer fledermausfreundlichen Beleuchtung.

Kompensation Als Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen geplant:

- Festsetzung von Pflanzgeboten für 8 Einzelbäume im Randbereich
- Festsetzung von Pflanzgebote für 30 m² Strauchhecken trockenwarmer Standorte
- Festsetzung von ca. 840 m² privaten Grünflächen
- Festsetzung von ca. 70 m² öffentliche Grünflächen
- Anlage von Trockenbiotopstrukturen für die Reptilienfauna mit ca. 40 m²

Nach Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 8.410 Ökopunkten für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und von ca. 24.926 Ökopunkten für das Schutzgut Boden. Insgesamt müssen somit 33.336 Ökopunkte über Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Da die Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert werden können, wird eine Ökokontomaßnahme der Stadt Stühlingen in Anrechnung gebracht. Hierbei handelt es sich um die bereits umgesetzte Teilmaßnahme der „Gewässermaßnahme Ehrenbach“, (Aktenzeichen 337.02.001.03), welche im Ökokonto unter Maßnahme Nr. 5. Gewässersanierung (Flst.-Nr. 3136/0, 3210/1 und 3405/0) mit einer Fläche von ca. 580 m² verbucht wurde. Es handelt sich um „die Schaffung der Durchgängigkeit auf einem Teilstück des Ehrenbachs zur Erhaltung und Verbesserung von sich selbst reproduzierenden Fischbeständen“.

Für Teilmaßnahme Nr. 5, welche insgesamt mit 160.000 Ökopunkten verbucht wurde, können aufgrund der öffentlichen Förderung von 30 %, also 48.000 Ökopunkten durch die Gemeinde in Anrechnung gebracht werden.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich

- Anlage von Trockenbiotopstrukturen aus Steinen, Totholz und Sandlinsen für die Reptilienfauna mit mind. 40 m² Fläche im südöstlichen Plangebiet.
- Anbringung, Pflege und Erhalt von sechs Nisthilfen für Brutvögel in den geeigneten Habitatstrukturen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches.
- Anbringung, Pflege und Erhalt von vier künstlichen Fledermausquartieren im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches.

Ergebnis Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Boden nicht vollständig kompensiert werden.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von insgesamt 33.336 Ökopunkten wird über die Anrechnung der bereits umgesetzten Ökokontomaßnahme „Gewässermaßnahme Ehrenbach“, (Aktenzeichen 337.02.001.03), welche im Ökokonto unter Maßnahme Nr. 5. Gewässersanierung (Flst.-Nr. 3136/0, 3210/1 und 3405/0) zur Erhaltung und Verbesserung von sich selbst reproduzierenden Fischbeständen des Ehrenbachs, vollständig ausgeglichen.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Grundwasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild werden über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weitestgehend vermieden bzw. minimiert und über die grünplanerischen Festsetzungen kompensiert.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (1) Abs. 1-3 gegenüber der Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse ist bei Einhalten der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme nicht zu erwarten.

7 Grünplanerische Festsetzungen

Festsetzungen

Zur Absicherung der beschriebenen Kompensationsmaßnahme ist folgende Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 §9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- *Stellplatzflächen sind so auszuführen, dass das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern kann.*
- *Das Oberflächenabwasser von wasserundurchlässigen Verkehrsflächen (Asphalt, Betonsteinpflaster dicht verlegt) oder Dachflächen ist über eine belebte Oberbodenschicht von min. 30 cm Stärke zu versickern.*

Artenschutz

- *Im südöstlichen Bereich des Grundstücks ist ein Reptilienhabitat mit einem Lesesteinriegel, Sandlinsen und Totholz auf einer Fläche von mind. insgesamt 40 m² anzulegen. Das Reptilienhabitat muss als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme rechtzeitig vor Beginn der Abbruch- bzw. Bauarbeiten hergestellt werden.*

Vor Beginn der Abbrucharbeiten am bestehenden Gebäude muss die Vergrämung der vorhandenen Reptilienbestände erfolgen. Die Vergrämung ist nur in den Zeitfenstern von Anfang März bis Mitte April oder Ende August bis Ende Oktober zulässig. Eine Rückwanderung der Reptilien in den Gefahrenbereich der Baustelle muss während der gesamten Bauphase durch das Aufstellen eines reptiliensicheren Zauns entlang der südlichen und südöstlichen Wand des bestehenden Gebäudes verhindert werden.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.

- *Die Abbrucharbeiten am bestehenden Gebäude sowie die Rodung der vorhandenen Bäume darf zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die Vogel- und Fledermausfauna nur in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar erfolgen.*
- *Für Vorkommende Brutvögel sind mind. sechs künstliche Nisthilfen an den vorhandenen Brutrevierstrukturen anzubringen.*
- *Für Fledermäuse sind mind. vier Kunstquartiere am geplanten Gebäude oder in der näheren Umgebung anzubringen.*
- *Auf eine fledermausfreundliche Beleuchtung des Gebäudes und der Parkplatzflächen ist zu achten.*
- *Die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.*

Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- *Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Anpflanzen von Sträuchern sowie zur Pflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen eingetragen. Für die Bepflanzung dieser Flächen sind standortgerechte Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzenliste 1 im Anhang zu verwenden. Das Pflanzen von Koniferen ist unzulässig. In begründeten Fällen (z.B. Zufahrtsbehinderung, Funktionsbeeinträchtigung) kann im Einzelfall von den eingetragenen Standorten abgewichen werden. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäumen = Ho. 3x verpflanz, Stammumfang = 18 – 20; Sträucher Str. 2x verpflanz, Höhe= 80 – 100.*
- *Im zeichnerischen Teil sind Pflanzbindungen zum Erhalt von Einzelbäumen im nordöstlichen Plangebiet eingetragen. Die Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind zu ersetzen.*

Pflanzenliste 1

Vorschläge für sonstige Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhut
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Frangulus alnus</i>	Faulbaum

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :

Äpfel

Blauacher
Kaiser Wilhelm
Oldenburg
Jakob Fischer
Brettacher
Boskoop
Gewürzluiken
Blenheim Goldrenette
Trierer Weinapfel
Ananasrenette
Gravensteiner
Danziger Kant
Goldparmäne
Berlepsch Goldrenette
Bohnapfel
Zuccalmaglio

Birnen

Gute Luise
Sülibirne
Gelbmöstler
Conference
Gellerts Butterbirne
Alexander Lucas
Schweizer Wasserbirne

Kirschen

Burlat
Beutelsbacher
Büttners rote Knorpelkirsche

Nussbäume

Juglans regia