



Vorhabenbezogener
B E B A U U N G S P L A N
mit örtlichen Bauvorschriften

„Netto-Markt“

Begründung mit Umweltbericht

Plandatum: 23.05.2016

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



INGENIEURE & PLANER

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A	BEGRÜNDUNG	3
1.	ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
2.	EINFÜGUNG IN DIE VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG.....	3
3.	EINFÜGUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND DAS UMFELD.....	3
4.	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS.....	3
5.	LAGE UND TOPOGRAPHIE.....	3
6.	VORHANDENE ERSCHLIEßUNGSSTRAßEN	3
7.	VORHANDENE VER- UND ENTSORGUNG	4
8.	IMMISSIONSSCHUTZ.....	4
9.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
10.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
11.	NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN.....	6
12.	HINWEISE	6
13.	PLANUNGSSTATISTIK	6
TEIL B	UMWELTBERICHT	7
14.	EINLEITUNG.....	7
15.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
16.	KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE.....	7
17.	DARSTELLUNG FESTGELEGTER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG ..	8
18.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
19.	SPEZIELLER ARTENSCHUTZ	11
20.	PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG UND ALTERNATIVEN	11
21.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	12
22.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	13
TEIL C	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG.....	14

TEIL A BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Neubau eines Netto-Marktes an der Oberstotzinger Straße ermöglicht werden. Am bestehenden Markt ist eine Erweiterung nicht möglich. Die topographischen Gegebenheiten, die Eigentumsverhältnisse sowie marktinternen Gründen stehen dem entgegen.

Mit dem Neubau soll das Sortiment erweitert und ein Backshop angegliedert werden. Vor allem sollen nun Drogeriewaren in das Angebot aufgenommen werden. Für die Stadt Niederstotzingen stellt der Neubau mit Sortimentserweiterung einen wichtigen Entwicklungsschritt im Bereich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dar. Nach der Schließung der Schlecker-Filiale (Drogeriemarkt) liegt aktuell ein Mangel an der Versorgung mit Artikeln aus diesem Segment vor. Durch den Neubau kann dieser Mangel beseitigt werden.

Das alte Nettogebäude soll durch eine Ansiedlung eines Fachmarkts nachgenutzt werden. Denkbar wäre die Sortimente Bekleidung oder Garten- und Freizeit.

2. EINFÜGUNG IN DIE VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird im Parallelverfahren geändert.

3. EINFÜGUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND DAS UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Von ökologischem Belang ist die gute Qualität und Eignung des Bodens für die Landwirtschaft.

4. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Oberstotzingen: 722, 720, 719, jeweils anteilig.

5. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Oberstotzingen und Niederstotzingen, nördlich der Niederstotzinger bzw. Oberstotzinger Straße (L 1170) und beinhaltet eine Fläche von 0,55 ha. Das Gelände fällt nach Nordosten um ca. 2 m ab. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Osten befindet sich ein Weg, der als Zufahrt zu den Parkplätzen der Feuerwehr dient. Im Westen befindet sich angrenzende Bebauung. Im Süden liegt die Landesstraße 1170.

6. VORHANDENE ERSCHLIEßUNGSSTRAßEN

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die L 1170, Oberstotzinger Straße, an. Über diese Straße wird das Gebiet erschlossen.

7. VORHANDENE VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes möglich. Im Norden des Plangebiets wird eine Retentionsfläche (Rigolen) für unverschmutztes Niederschlagswasser ausgebildet. Die Hinweise aus dem Baugrundgutachten sind zu berücksichtigen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei einer gewerblichen Nutzung im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) soll die Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm durch den Lebensmittelmarkt an der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung geprüft werden.

9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mit diesem Bebauungsplan soll die Verlegung und Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ermöglicht werden. Vorgesehen ist, den bestehenden Netto-Markt östlich des Plangebiets zu schließen und im Plangebiet einen Neubau samt Erweiterung und Backshop aufzubauen.

Der Markt dient laut Gutachten der GMA (11.04.2016) mit seiner Größenordnung von über 1.200 m² Verkaufsfläche der Sicherung der Nahversorgung vor Ort. Demnach sollte für Niederstotzingen trotz der Vorgabe des Regionalplans (kein großflächiger Einzelhandel im Kleinzentrum) die Ausnahmeregelung des LEP BW 2002 Bestand haben, zumal auch der Bestandsmarkt bereits großflächig ist.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Im Mischgebiet wird die Obergrenzen von 0,6 nach § 17 BauNVO festgesetzt, um die städtebauliche Entwicklung nicht einzuschränken.

9.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe orientieren sich an den Bestandshöhen der Umgebung, sowie den Erfordernissen der zukünftigen baulichen Nutzung.

9.2.3 Höhenlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird festgesetzt, um geländeangepasstes Bauen zu erreichen.

9.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise begründet sich dadurch, dass für den Einzelhandel auch Gebäude mit über 50 m Gebäudelänge benötigt werden.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die ausgewiesene Baugrenze ermöglicht eine flexible Grundstücksaufteilung und Nutzbarkeit der Baugrundstücke und bezieht sich auf den Gebäudestandort. Außerhalb sind Flächen für Pkw-Parkplätze, Fahrradständer, Preisanzeiger, Pylone und Einkaufswagenunterstände zulässig, die zu einem Einkaufsmarkt gehören.

9.5 Nebenanlagen

Die Umgrenzung von Nebenanlagen braucht aus ortsgestalterischen Gründen nicht besonders beschränkt zu werden.

9.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Um das von den Dachflächen und Pkw-Stellplätzen anfallende unschädliche Niederschlagswasser getrennt vom übrigen Schmutzwasser behandeln zu können, ist im Norden des Plangebiets eine Versickerungs- und Retentionsmulde auszubilden.

9.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.7.1 Oberflächenwasserableitung

Kann das in der Retentionsmulde anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden, ist ein Notüberlauf an den Kanal herzustellen. Damit soll vermieden werden, dass bei größeren Wassermengen umgrenzende Fläche überflutet werden. Das Baugrundgutachten empfiehlt ausdrücklich einen Notüberlauf herzustellen.

9.7.2 Dachdeckung

Um das Regenwasser von Dachflächen versickern zu können sind Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall nicht zulässig. Regenwasser von Dachflächen dieser Art kann hohe Metallkonzentration aufweisen, die sich im Oberboden anreichern.

Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech, da hier das Regenwasser nicht negativ beeinflusst wird.

9.7.3 Pkw-Stellplätze

Um den Vollversiegelungsgrad zu minimieren, werden die Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt.

9.8 Ausgleichsfläche

Für die Eingriffe in den Boden und den Verlust an Lebensraum durch die Nutzung der Fläche, sind Ausgleichsflächen zu benennen, umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Auswahl möglicher Ausgleichsflächen wurde der Landschaftsplan ausgewertet und eine Vorauswahl mit der Stadt Niederstotzingen getroffen. Die gewählte Ausgleichsfläche ist die einzige Fläche, die für einen Ausgleich in Frage kommt, da sie angemessen aufgewertet werden kann.

9.9 Pflanzgebote in privaten Grünflächen

Die an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehenen Bäume dienen der Beschattung der Parkplätze und der gefälligen Gestaltung des Plangebiets. Ebenso dienen die Bäume an der Oberstotzinger Straße einer optischen Aufwertung. Die Pflanzflächen sind als private Grünflächen gärtnerisch anzulegen und unversiegelt zu belassen, um für die Bäume als Standort dienen zu können.

9.10 110kV-Leitung

Die 110kV-Leitungen Eybacher Tal – Niederstotzingen und Niederstotzingen – Bernau müssen vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Dazu gehört, dass der Abstand der Gebäudeoberkante mind. 5 m Abstand zu den Leiterseilen haben muss. Dieser Abstand gilt auch für Baumpflanzungen.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10.1 Äußere Gestaltung un bebauter Flächen

10.1.1 Werbeanlagen

Aus Rücksicht auf das Ortsbild werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt, sowie die Position der Werbeanlagen definiert.

11. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Die im Textteil aufgenommenen Vorgaben aus dem Bodenschutzgesetz, dem Denkmalschutzgesetz und zu den 110kV – Leitungen werden aufgenommen, um zu gewährleisten, dass Vorgaben anderer Planungen / Gesetze auch beachtet werden.

12. HINWEISE

Als Hinweise sind Aussagen zu Altlasten, zur Wasserschutzzone und zu evtl. erforderlichen Wasserrechtsverfahren ergänzt. Die Vorgaben aus diesen Hinweisen müssen beachtet werden.

13. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha.

Bauland Mischgebiet	0,43 ha
Private Grünflächen	0,12 ha
Gesamtfläche:	0,55 ha

TEIL B UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und relevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Aufgabe der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

14. EINLEITUNG

Mit der vorliegenden Planung soll die konkrete Nachfrage nach einer Mischbaufläche für einen großflächigen Einzelhandel „Netto“ gedeckt werden.

Ein solcher Markt ist für die Deckung des täglichen Bedarfs für die Stadt Niederstotzingen bedeutsam.

15. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die vorliegende Planung kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dort ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in einem parallelen Verfahren geändert.

16. KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Mischgebiet § 6 BauNVO private Grünfläche mit Zweckbestimmung Retentionsfläche
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	MI: GRZ 0,6 Höhenbeschränkungen: Gebäudehöhe 8 m offene Bauweise ohne Längenbeschränkung
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Oberstotzinger Straße (L 1170)
Flächenbedarf	Geltungsbereich 0,55 ha

17. DARSTELLUNG FESTGELEGTER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

17.1 Auf Grundlage von Gesetzen

Bodenschutz	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen sparsamer Umgang mit Boden Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Sorgsamer Umgang mit Boden durch Trennung von Ober- und Unterboden Restflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen Berücksichtigung der großflächigen Versiegelung in der Eingriffsbilanzierung
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Die gängigen Grenzwerte müssen eingehalten werden.
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das unbelastete Oberflächenwasser wird in einer Retentionsfläche gepuffert Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III. Die Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen sind einzuhalten.
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Artenschutzrechtlich sind die Flächen von geringer Bedeutung. Es werden Ausgleichsflächen für nicht vermeidbare Eingriffe in den Boden und in das Schutzgut Lebensräume ermittelt (siehe Kapitel Eingriffs-/Ausgleichsregelung)

17.2 Auf Grundlage des Landschaftsplanes

Die folgenden Leitbilder zu den einzelnen Schutzgütern enthält der Landschaftsplan für dieses Gebiet.

Schutzgut	generelle Grundsätze
Boden	- Vermeidung von Bodenversiegelung - Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche - Nutzung von Baulücken und Industriebrachen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung
Wasser	- Vermeiden und Verringern von Versiegelungen - Vermeidung von Standorten mit hohem Grundwasserstand - Schutz der ausgewiesenen Wasserschutzzonen - Sorgfältige Prüfung des anfallenden Oberflächenwassers das dem Grundwasser zugeführt werden soll

Schutzgut	generelle Grundsätze
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung Berücksichtigung bei der Versickerung von Oberflächenwasser
Klima / Luft	- Verzicht auf Versiegelung und Verdichtung - Bepflanzung von Baukörpern und Dächern
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Fläche hat wenig klimarelevante Funktionen
Pflanzen- und Tierwelt	- Inanspruchnahme weniger empfindlicher und bedeutender Tierlebensräume und Vegetationsbestände - Sicherung der Umgebung vor Befahren, Betreten und Ablagerungen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Baufeldbeschränkung möglich, vorliegende intensive Ackerfläche weist keine hohe Arten- und Strukturvielfalt auf
Mensch / Erholung / Landschaftsbild	- Unterordnung von Baukörpern unter die gewaschene Strukturdichte bzw. Maßstäblichkeit - Einbindung des Vorhabens in die Umgebung durch geeignete Bepflanzung
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Eingrünung mit Großbäumen Höhenbeschränkung von Gebäude und Werbeanlage
Siedlung und Gewerbe	- Siedlungsentwicklung hin zu möglichst geschlossenen Ortsbildern zur Minimierung des Landverbrauchs - Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollten vorrangig vorhanden Baulücken genutzt werden - Keine Beanspruchung landespflegerisch bedeutsamer Flächen für die Baulandausweisung
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Baufläche ist umrundet von bebauten Flächen

17.3 Auf Grundlage des Regionalplans

Das geplante Mischgebiet ist im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft dargestellt, trotzdem es bereits jetzt von Bebauung umschlossen und dadurch in seiner Größe beschränkt ist..

18. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN

18.1 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)

Schutzgut	Beschreibung	aktuelle Wertigkeit
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Siedlungsnah landwirtschaftliche Freifläche Es sind keine geschützten Biotop vorhanden Ackernutzung mit geringer Wertigkeit als Lebensraum	Geringe Bedeutung

Schutzgut	Beschreibung	aktuelle Wertigkeit
Boden	Vorhanden ist eine intensiv genutzte Ackerfläche Boden ist durch Ackernutzung mechanisch und stofflich belastet Bodenwerte für Flst. 719 KUPFLA 2 AKIWAS 1 FIPU 2 Bodenwerte für Flst. 720, 722 KUPFLA 2 AKIWAS 2 FIPU 3 Die Acker-/ Grünlandzahl liegt bei 35-59, d. h. es ist ein ertragsfähiger Boden vorhanden, der für Landwirtschaft mittel geeignet ist. Höhere Ertragszahlen sind im ganzen Gemeindegebiet nicht vorhanden. Vorrangflur II, überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben Der Wegfall des Ackers wirkt sich auf den bearbeitenden Landwirt nicht existenzgefährdend aus.	hohe Bedeutung der unversiegelten Flächen
Wasser	Wasserschutzgebiet (Zone III) vorhanden, keine Oberflächengewässer vorhanden Versiegelung bei dezentraler Versickerung nur mit geringen Auswirkungen auf das Grundwasser	mittlere Bedeutung für Wasserrückhaltung und -reinigung
Luft / Klima	von Bebauung fast umschlossen, geringe Relevanz als Frischluft-/Kaltluftentstehung, da Gefälle der Fläche von der Bebauung weg verläuft	geringe Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	Freifläche, die Niederstotzingen und Oberstotzingen trennt, grünes Band zwischen den Ortschaften. Zusammenwachsen der beiden Ortschaften	mittlere Bedeutung für Landschaftsbild und Eigenart der Landschaft
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Vorhandener Pennymarkt bringt gestalterisch und akustisch eine Vorbelastung keine Bedeutung als Erholungsfläche	gering
Kultur- und Sachgüter	auf der Fläche nicht vorhanden, keine Denkmale bekannt	gering

18.2 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter im Zuge der Bebauungsplanung und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Beeinflussung der Schutzgüter		Bemerkung / Minimierungsmaßnahmen
	erheblich	nicht erheblich/gering	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Baumpflanzungen bieten neuen Lebensraum Begrünung der Grundstücksränder, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten
Boden	X		Berücksichtigung der Versiegelung in der Eingriffsregelung
Wasser		X	dezentrale Ableitung unbelasteter Oberflächenwässer in eine Retentionsfläche mindert die Beeinträchtigung Berücksichtigung der Versiegelung in der Eingriffsregelung
Luft / Klima		X	Baumpflanzung minimiert den Verlust der Kaltluftbildung auf versiegelter Fläche
Landschaftsbild und Erholung		X	Durch siedlungsnahen Bebauung wenig Verlust an Erholungsflächen
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	Keine Veränderung
Kultur- und Sachgüter		X	Bodenfunde müssen dem Denkmalamt gemeldet werden

19. SPEZIELLER ARTENSCHUTZ

Es ist offensichtlich erkennbar, dass durch fehlenden Lebensraum und fehlende Strukturelemente (keine Randstrukturen) gepaart mit einer hohen Vorbelastung der Fläche (Lärm, Fahrzeugbewegungen und Kulissenwirkung der vorhandenen Gebäude) keine geschützten oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Eine Kartierung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

20. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG UND ALTERNATIVEN

20.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Zunehmende Intensivierung der Landwirtschaft steigert die Belastung von Boden und Wasser.

20.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Wirkungsprognose
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Der Anteil der unversiegelten Fläche im Ortsrandbereich nimmt ab. Der Lebensraum Boden wird stark verringert. Neue Lebensräume entstehen in den zu pflanzenden Bäumen und in der Retentionsfläche.
Boden	Bodenfunktionen gehen in dem versiegelten Bereich komplett verloren. Ein Ausgleich ist nicht innerhalb des Plangebietes leistbar.

Schutzgut	Wirkungsprognose
Wasser	Die Wasserrückhaltefähigkeit der Fläche nimmt ab. Jedoch wird durch Retentionsmaßnahmen eine dezentrale Wasserbewirtschaftung gewährleistet.
Luft / Klima	Wegfallende Freiflächen verringern auch die klimarelevanten Flächen. Die Strahlungswärme der Gesamtfläche nimmt zu. Die Baumpflanzungen mildern die Auswirkungen.
Landschaftsbild und Erholung	Ein Marktgebäude mit Parkplätzen kommt hinzu. Die Fläche eignet sich nicht zur Erholung.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Keine Veränderungen zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit
Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt

20.3 Alternativen

Die geprüfte Alternative den vorhandenen Netto zu erweitern ist aus topographischen Gründen und Gründen neuer Marktansprüche nicht möglich.

Der gewählte Standort eignet sich wegen der guten Erreichbarkeit beider Ortsteile und der Konzentration von Einzelhandel an dieser Stelle gut. Deswegen wurden keine weiteren Alternativen geprüft.

21. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

21.1 Verwendete Grundlagen

BÜRO FÜR INGENIEURGEOLOGIE BFI ZEISER (2016): Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung

GEMEINDE NIEDERSTOTZINGEN (2013): Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (2016): Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Niederstotzingen

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

21.2 Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung lagen nicht vor.

22. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Errichtung eines Nettomarktes mit Kfz-Stellplätzen geschaffen werden. Die bauliche Anlage (Gebäude) wird dabei im Norden des Plangebiets platziert, die Stellplätze zur Straße hin im Süden des Gebäudes.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig befestigt. Am westlichen Gebietsrand wird eine Strauchreihe gepflanzt, an der L 1170 sind Bäume vorgesehen.

Die unbelasteten Oberflächenwässer der Stellplätze und der Dachflächen werden in einer Retentionsfläche am nördlichen Grundstücksrand gepuffert und soweit möglich versickert. Ein Notüberlauf an den Kanal stellt sicher, dass bei Starkregenereignissen die angrenzenden Flächen nicht überschwemmt werden.

Für die Eingriffe, die durch die Versiegelung verursacht werden, sind Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Als Maßnahme ist direkt gegenüber auf dem Flst. 473 die Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Streuobstwiese geplant.

TEIL C EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG

22.1 Naturschutzrechtliche Bilanzierung

Nachfolgend wurde eine Bilanzierung des Biotopwertes des Gebiets vor und nach der geplanten Maßnahme zusammengestellt.

Als Grundlage dienten die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ und „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg von 2005. Ebenso findet die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der LUBW (2012) Anwendung.

Die Ausgleichsfläche ist im Eigentum der Stadt Niederstotzingen. Der Bauherr verpflichtet sich der Stadt für die Bereitstellung des Grundstücks einen finanziellen Ausgleich zu zahlen und die Ausgleichsmaßnahmen auf seine Kosten herzustellen.

22.2 Überschlägige Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

22.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bezeichnung	Biotop- typ	Wer- t	Flä- che in qm	Punkte Be- stand	Biotoptyp	Wer- t	Flä- che in qm	Punkte Pla- nung	Ge- samt- punkte
Bestandsflächen									
Acker	37.10 Acker	4	5.522	22.088					
Planungsflächen									
Mischgebiet					60.10 bebaut	1	4.339	4.339	
Private Grünfläche					60.50 kleine Grünfläche	4	801	3.204	
Grünfläche mit Retentionsraum					33.41 Fett- wiese middle- rer Standorte, enger Ge- bäudebezug, Abwertung 0,8 von 13	10	382	3.820	
Bilanz innerhalb			5.522	22.088			5.522	11.363	-10.725
Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 473 , Gemarkung Niederstotzingen, 1/2 Acker, 1/2 lückige Obstwiese									
Bestandsflächen									
Wiese, 1/3 Flächenansatz	33.41 Fettwiese	13	424	5.512					
Acker	37.10 Acker	4	1.272	5.088					
Planungsflächen									
Ergänzen der Obstwiese mit 11 Bäu- men									
unter Beibehaltung der Unternutzung, 1/3 Flächenansatz					45.40b	16	424	6.784	
Umwandlung Acker in Streuobstwie- se,									
enger Siedlungsbezug Abwertung 0,8 von 16					45.40b	13	1.272	16.536	
Bilanz außerhalb			1.696	10.600			1.696	23.320	12.720
Gesamtbilanz									1.995

Die Bilanzierung ergibt einen positiven Wert. Es sind keine weiteren Ausgleichsflächen erforderlich.

22.2.2 Schutzgut Boden

Ermittlung der Wertstufe

Bodenfunktion	Bewertungsklasse (Mittelwert der 3 Flurstücke)	Einstufung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	2	mittel
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1,67	gering – mittel
Filter und Puffer für Schadstoffe	2,67	mittel - hoch
Wertstufe	2,11	mittel
Ökopunkte pro m ²	8,45	

Hinweis: Für das Schutzgut Boden basiert die Berechnung der Ökopunkte auf den Wertstufen der Böden. Die Umrechnung der Wertstufen von Böden in Ökopunkte pro m² erfolgt durch Multiplikation der Wertstufe mit dem Faktor 4.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Bodenwerteinheiten

	Eingriffsfläche (m ²)	Wertstufe vor dem Eingriff (WvE)	Wertstufe nach dem Eingriff (WnE)	Kompensationsbedarf (KB in BWE)
zusätzliche Vollversiegelung, die durch die Planung möglich ist	4.339	2,11	0,33	7.723
Ermittlung über Ökopunkte	4.339	8,45	1,32	- 30.937

* Versiegelte Fläche mit angeschalteter Versickerung/Retention ist mit 0-1-0 zu bewerten. Im Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf wird die Bewertungsstufe 1 (gering) erreicht.
Rechengang: KB in Bodenwerteinheiten = Fläche (m²) x (WvE-WnE)
BWE = Bodenwerteinheit

Kompensationsmaßnahmen für den Boden

Die Ressource Boden ist durch die verfügbare Fläche begrenzt, eine Wiederherstellung ist nur eingeschränkt möglich. Durch das Vorhaben entsteht ein Kompensationsbedarf im Schutzgut Boden von 7.723 BWE. Die in der Arbeitshilfe (LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden wurden für das Gebiet geprüft, können jedoch nicht angewandt werden. Daher erfolgt eine schutzgutübergreifende Kompensation.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden werden die ermittelten Ökopunkte durch die Division mit 4 (Vorgabe Ökokontoverordnung) in einen Geldbetrag umgerechnet. Von diesem notwendigen Ausgleichs-Geldbetrag können die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume abgezogen werden.

Ein evtl. anfallender Restbetrag wird in weitere Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft investiert.