

## **Begründung:**

### **des Bebauungsplanes „Landhandel Droll“ der Stadt Bühl, Gemarkung Oberbruch**

#### **Inhalt:**

<b>BEGRÜNDUNG:</b>	<b>1</b>
<b>TEIL A BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1 ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1 <i>Anlass der Aufstellung</i>	3
1.2 <i>Art des Bebauungsplanes</i>	3
1.3 <i>Verfahrensart</i>	3
1.4 <i>Aufstellungsverfahren</i>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
2 ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	3
2.1 <i>Ziele und Zwecke</i>	3
2.2 <i>Erforderlichkeit</i>	4
3 GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
3.1 <i>Räumlicher Geltungsbereich</i>	4
3.2 <i>Gebietsgröße</i>	5
3.3 <i>Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung</i>	5
4 ÜBERGEORDNETE VORGABEN	7
4.1 <i>Raumordnung und Landesplanung</i>	7
4.2 <i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	8
5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	8
5.1 <i>Bebauung</i>	8
5.2 <i>Verkehr</i>	11
5.3 <i>Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung</i>	13
5.4 <i>Grünflächen</i>	13
5.5 <i>Immissionsschutz</i>	14
6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE	15
6.1 <i>FFH-Gebiet „Bruch bei Bühl und Baden-Baden“</i>	15
6.2 <i>Überschwemmungsgebiet</i>	15
6.3 <i>Risikogebiet</i>	16
7 FOLGEVERFAHREN	16
7.1 <i>Bodenordnung</i>	16
7.2 <i>Entwässerung</i>	16
7.3 <i>Gewässerverlegung</i>	16
8 KOSTEN UND FINANZIERUNG	16
9 FLÄCHENBILANZ	16
<b>TEIL B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>17</b>
10 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	17
10.1 <i>Dachgestaltung</i>	17
11 WERBEANLAGEN	17
12 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN	17
12.1 <i>Einfriedungen</i>	17
12.2 <i>Freiflächen, Lagerflächen, Stellplätze</i>	17
12.3 <i>Geländeaufschüttungen und Abtragungen</i>	17
<b>TEIL C UMWELTBERICHT</b>	<b>18</b>
13 EINLEITUNG	18
13.1 <i>Rechtsvorschriften</i>	18

13.2	<i>Planinhalt und Ziele des Bebauungsplanes</i>	18
13.3	<i>Ziele des Umweltschutzes</i>	18
14	BESCHREIBUNG DES BESTANDES	20
14.1	<i>Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)</i>	20
14.2	<i>Beschreibung der Umwelt</i>	21
15	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	28
15.1	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch</i>	28
15.2	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild</i>	29
15.3	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</i>	30
15.4	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</i>	31
15.5	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften</i>	31
15.6	<i>Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft</i>	34
15.7	<i>Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter</i>	34
15.8	<i>Wechselwirkungen</i>	35
16	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH	35
16.1	<i>Vermeidung von Eingriffen</i>	35
16.2	<i>Minimierung von Eingriffen im Zuge der Bauphase:</i>	36
16.3	<i>Minimierung zu erwartender Beeinträchtigungen</i>	36
17	ERMITTLUNG DES AUSGLEICHS-/KOMPENSATIONSBEDARFES	40
17.1	<i>Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen</i>	40
17.2	<i>Eingriff in das Schutzgut Boden</i>	41
17.3	<i>Gesamtdefizit</i>	43
17.4	<i>Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes</i>	43
18	BESCHREIBUNG DER ÜBERWACHUNGSMABNAHMEN	43
19	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	44
<b>TEIL D</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG</b>	<b>45</b>
20	EINLEITUNG	45
21	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	45
22	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	47
23	BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG	48
24	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	48
24.1	<i>Nullvariante</i>	48
24.2	<i>Verlagerung</i>	49
24.3	<i>Verkehrsanbindung</i>	49
24.4	<i>Ergebnis</i>	50

## **Teil A Begründung**

### **1 Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Die Wilhelm Droll OHG betreibt südlich des Ortsrands von Oberbruch einen Landhandel. Hauptbestandteil des Landhandels ist der Ankauf, die Reinigung, Lagerung und der Verkauf von Getreide und Mais.

Aus organisatorischen und betriebswirtschaftlichen Gründen und zur langfristigen Sicherung des Betriebs ist die Erweiterung des bestehenden Landhandels nach Westen und Norden geplant. Im Zuge der Erweiterung sollen in einem ersten Schritt vier neue Getreidesilos westlich des bestehenden Silos aufgestellt werden. Mit der Erweiterung ist eine Erhöhung der Lagerkapazität geplant, um die Produkte besser am Markt zu platzieren und den Betrieb wirtschaftlicher zu führen. Dadurch kann eine Entzerrung der Betriebsvorgänge erreicht werden, ohne zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erzeugen.

Das heute vorhandene Flachlager wird aus hygienischen und betriebswirtschaftlichen Gründen stillgelegt und zukünftig als Lagerfläche für Dünger verwendet.

Langfristig ist im nördlichen Plangebiet in einem zweiten Schritt die Errichtung einer Halle für die Unterstellung von für den Betrieb erforderlichen Gerätschaften beabsichtigt.

Zur Sicherung des bestehenden Betriebs und Umsetzung der geplanten Erweiterungen (vier zusätzliche Silos, Lagerhalle, Lagerplatz) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### **1.2 Art des Bebauungsplanes**

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

#### **1.3 Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

### **2 Erforderlichkeit der Bebauungsplanung**

#### **2.1 Ziele und Zwecke**

Ziel der Planung ist die Sicherung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs (Landhandel). Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan aufgestellt und dem Betrieb Planungssicherheit sowie Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

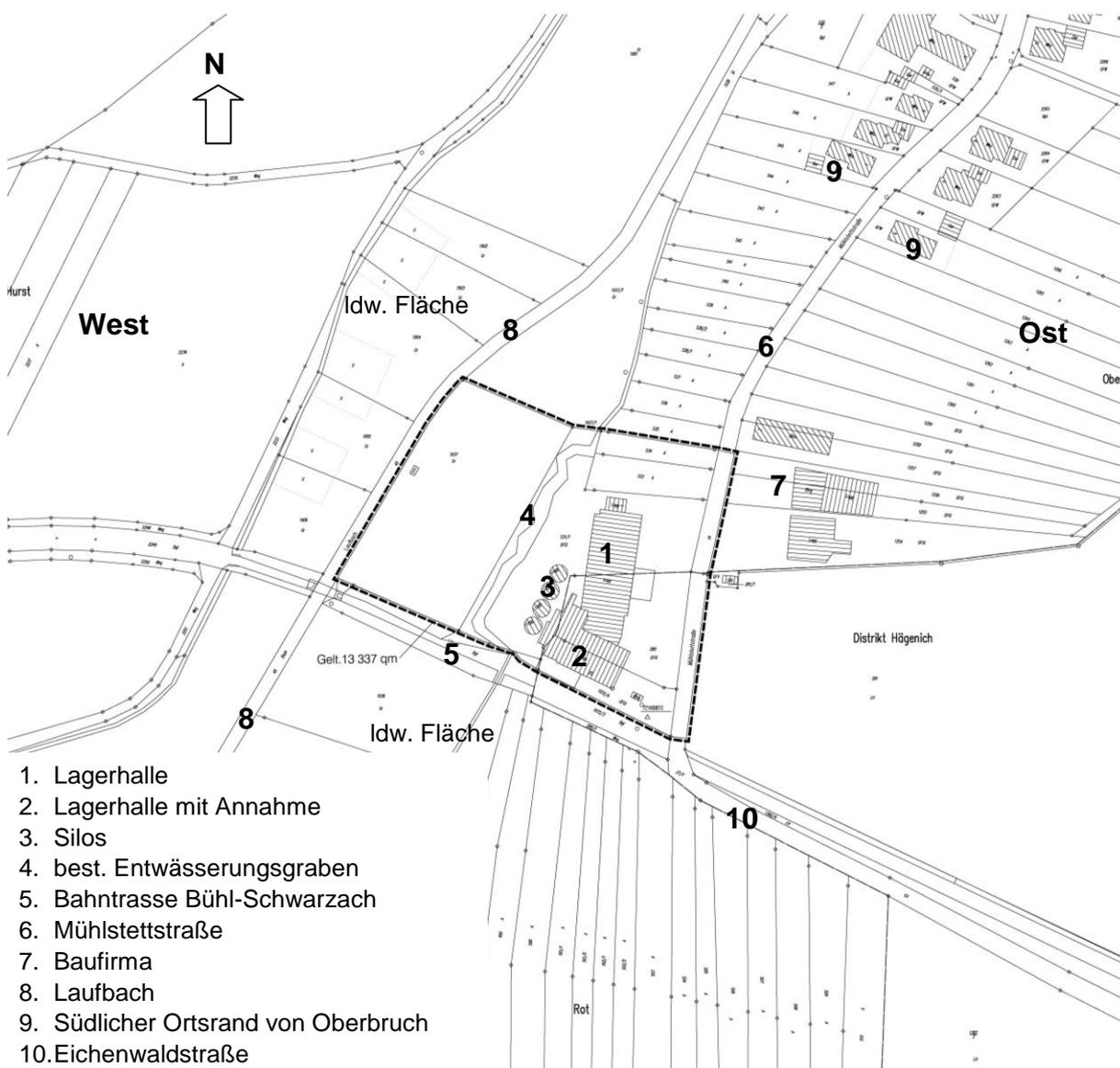
## 2.2 **Erforderlichkeit**

Beabsichtigt ist, den bestehenden Landhandelbetrieb zu erweitern, um Betriebsabläufe zu entzerren. Für die landwirtschaftlichen Betriebe in der Region um Bühl ist der Landhandelbetrieb hierbei ein wichtiger Bestandteil, da dort ortsnah insbesondere Saatgut oder Düngemittel gekauft und erzeugte Agrarprodukte verkauft werden können. Zum Erhalt der landwirtschaftlichen Strukturen in der Raumschaft stellt der Landhandelbetrieb einen wesentlichen Baustein der „landwirtschaftlichen Nahversorgung“ dar.

Ohne die Möglichkeit, den Landhandel erweitern bzw. umstrukturieren zu können, besteht die Gefahr, dass der Betrieb am Standort nicht mehr betrieben werden kann und aufgegeben wird. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 3 **Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

### 3.1 **Räumlicher Geltungsbereich**



**Abbildung 1 – Geltungsbereich des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt:

- im Osten durch den Wald bzw. vorhandene Baufirma östlich der Mühlstettstraße,
- im Süden durch die Bahntrasse Rheinmünster-Bühl,
- im Westen durch den Laufbach und
- im Norden durch Gartengrundstücke und landwirtschaftliche Flächen.

### **3.2 Gebietsgröße**

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 1,3 ha.

### **3.3 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberbruch, am Übergang der ‚Mühlstettstraße‘ in die ‚Eichenwaldstraße‘.

Der östliche Bereich des Plangebiets wird bereits heute als Betriebsgelände des Landhandels genutzt und ist mit Betriebsgebäuden bestanden. Die bestehenden Gebäude weisen eine Höhe von etwa 8,5 m (Lagergebäude) bis 15,6 m (Siloanlage), gemessen über der ‚Mühlstettstraße‘, auf.

Im Plangebiet verläuft ein Entwässerungsgraben westlich der bestehenden Gebäude. Dieser Entwässerungsgraben soll im Zusammenhang mit der Erweiterung entlang der Bahntrasse Rheinmünster-Bühl verlegt werden und zukünftig unmittelbar unterhalb der Bahnbrücke an den Laufbach angeschlossen werden. Im Zuge der beabsichtigten Erweiterung des Betriebs soll außerdem eine ordnungsgemäße Sammlung und Ableitung des Oberflächenabflusses sichergestellt werden. Zur Verlegung des Entwässerungsgrabens, zur Herstellung eines Schlammfangs und zur Einleitung von Oberflächenwasser in den Laufbach wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Das Genehmigungsverfahren läuft.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich nördlich in einem Abstand von etwa 140 m zum Plangebiet. Die Baugrundstücke entlang der ‚Mühlstettstraße‘ sind in diesem Bereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Osten der Anlage liegen die eine Baufirma (Egon Braun Energie & Umwelt) sowie Waldflächen, im Süden grenzt das Plangebiet an die Bahntrasse Rheinmünster-Bühl, im Westen an den Laufbach. Jenseits von Bahntrasse und Laufbach befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Das Grundstück Flst.-Nr. 14 (‚Mühlstettstraße‘) befindet sich in öffentlichem Eigentum der Stadt Bühl.

### **3.5 Topographie und Geländeverhältnisse**

Die Geländeoberkante liegt im Bereich der ‚Mühlstettstraße‘ bei etwa 127,5 m+NN und fällt leicht nach Westen ab. Entlang des Laufbachs im Westen und der Bahntrasse im Südwesten liegt die Geländeoberkante bei etwa 126,0 m+NN.

### **3.6 Grundwasser**

Das Grundwasser weist ein Gefälle in nördlicher Richtung auf. Die Grundwasserstände im Plangebiet wurden wie folgt ermittelt:

Höchster Grundwasserstand – HGW	= 125,62 m+NN
Mittlerer Grundwasserhöchststand – MHGW	= 125,24 m+NN
Mittlerer Grundwasserstand – MGW	= 124,77 m+NN
Niedrigster Grundwasserstand – NGW	= 124,09 m+NN

### **3.7 Natur | Landschaft | Umwelt**

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotope sind nicht betroffen.

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie reicht das Plangebiet im Bereich des Laufbaches in das FFH-Gebiet „Bruch bei Bühl und Baden-Baden“ hinein und grenzt östlich, nur getrennt durch die ‚Mühlstettstraße‘, an dieses FFH-Gebiet an. Um Beeinträchtigungen des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ zu vermeiden, ist nach Vorgaben des Landratsamts Rastatt die Erhaltung eines mindestens 20 m breiten bachbegleitenden Grünzugs erforderlich. Bei Einhaltung dieser Vorgaben sind Beeinträchtigungen durch die im Bebauungsplan „Landhandel Droll“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

### **3.8 Artenschutz**

Aufgrund der Prägung des Plangebietes durch das angrenzende FFH-Gebiet sowie die Gewässer wird das Vorkommen von Wiesenbrüter, Zauneidechse, Großer Feuerfalter, Heller und Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling, Amphibien, Libellen und Kleine Flussmuschel vermutet. Darüber hinaus sind aufgrund des FFH-Gebiets die Auswirkungen des Vorhabens auf Vögel und Fledermäuse, insbesondere auf Großes Mausohr und Bechsteinfledermaus, zu untersuchen. Zur Beurteilung der im Plangebiet vorhandenen Tier- und Pflanzenarten sowie der Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Roland Klink, Freiburg, eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebiets wurde eine geringe Beeinträchtigung für streng geschützte Arten und besonders geschützte Arten festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung geschützter Arten, die zur Verletzung von Verbotstatbeständen führt, ist nicht gegeben.

Bei Durchführung des Vorhabens gehen Bereiche der Grünlandfläche, Baum- und Strauchbestände verloren. Der dadurch verlorengelassene potentielle Nahrungsraum wird aber durch die in der westlichen Umgebung vorhandenen Strukturen aufgefangen. Durch die Gestaltung des Entwässerungsgrabens kann eine potentielle Verschlechterung der Qualität der Lebensstätte der Bachmuschel im Laufbach funktionell aufgefangen werden. Die im Rahmen des Ausgleichskonzepts geplanten Maßnahmen wirken sich mindernd auf den Verlust des Nahrungsraums der Fledermäuse und der anderen, potentiell vorkommenden streng und besonders geschützten Arten aus.

Zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen zum Schutz der genannten Arten sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig, aus artenschutzrechtlicher Sicht ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Die Bewertung der Untersuchung ist im Umweltbericht beschrieben.

### **3.9 Hochwasserschutz**

Der westliche Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb eines Überschwemmungsgebiets bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Diese Fläche wird als „Grünfläche“ festgesetzt und nachrichtlich als Überschwemmungsgebiet in den Bebauungsplan übernommen.

Der Bereich zwischen bestehender Bebauung und Laufbach liegt innerhalb eines Gebiets, das von Extremhochwasser betroffen sein kann.

Die Ausweisung von Baugebieten ist in diesen Bereichen zulässig, das bestehende Restrisiko ist aber in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist.

### **3.10 Schallimmissionen**

Zur Beurteilung der heutigen und künftigen schalltechnischen Situation wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart, eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Landhandel Droll“ in Bühl-Oberbruch erstellt.

### **3.11 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Planbereich ist bislang dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens allein nach den Anforderungen des § 35 BauGB.

## **4 Übergeordnete Vorgaben**

### **4.1 Raumordnung und Landesplanung**

Für den Planbereich bestehen verschiedene raumordnerische Vorgaben:

- Der östliche Bereich mit dem bestehenden Betriebsgelände des Landhandelbetriebs ist als ‚Siedlungsfläche, Bestand‘ festgelegt. Vom nördlichen Rand des Plangebiets ist bis zum südlichen Ortsrand „regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung“ festgelegt.

In diesem Teilbereich steht der Regionalplan der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Der westliche, bislang unbebaute Bereich der Erweiterung ist im Regionalplan als Regionaler Grünzug Schutzbedürftiger Bereich für den vorbeugenden Hochwasserschutz fest-

gelegt. Bauliche Nutzungen sind in den Regionalen Grünzügen ausgeschlossen.

Die Inanspruchnahme der gesamten bisherigen Freifläche ist auf der Grundlage des Regionalplans nicht möglich.

Durch die Rücknahme des Gewerbegebiets und Vergrößerung der Grünfläche auf 25 bis 40 m ist den Anforderung der Raumordnung entsprochen.

## **4.2      *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan***

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl und Ottersweier (2014) ist der Planbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist im Bereich der dargestellten Baufläche die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ vorgesehen. Der westliche Bereich des Plangebiets wird als Grünfläche festgesetzt.

Für das Grundstück Flst.-Nr. 534 ist im Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dieses Grundstück wird ebenfalls als Baugrundstück festgesetzt, so dass der Bebauungsplan in diesem Bereich geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht.

Die Grenzziehung zwischen gewerblicher Baufläche und landwirtschaftlicher Fläche erfolgt jedoch nicht parzellenscharf. Der Bebauungsplan entwickelt sich trotzdem aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

# **5            Planinhalte und Festsetzungen**

## **5.1        *Bebauung***

### **5.1.1     *Art der baulichen Nutzung***

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtteils Oberbruch an der ‚Mühlstettstraße‘. Das bedeutet, dass Ziel- und Quellverkehr zu einem großen Teil durch den Stadtteil Oberbruch erfolgt. Eine Verlagerung des Betriebs, beispielsweise in das Gewerbegebiet Oberbruch, ist unter Abwägung der gegenseitigen Interessen jedoch nicht vorgesehen:

- Für Traktoren und Pkw besteht neben der Zufahrt über die ‚Mühlstettstraße‘ auch eine Anbindung in Richtung Balzhofen und Moos über die ‚Eichenwaldstraße‘. Traktoren kommen beispielsweise zu etwa 40-50 % über diese Anbindung der ‚Eichenwaldstraße‘.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und Erweiterung des Gewerbebetriebs ist keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.
- Im Stadtteil Oberbruch sind ausschließlich Dorf- und Mischgebietsflächen vom Ziel- und Quellverkehr betroffen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass selbst bei einer Einstufung der Bebauung entlang der ‚Mühlstettstraße‘ als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags eingehalten sind. Nachts besteht bei einer solchen Einstufung als Allgemeines Wohngebiet zwar eine Überschreitung um bis zu 2 dB(A). Aufgrund der Betriebszeiten (nur Tag-, kein Nachtbetrieb) wird diese jedoch nicht durch den Landhandelbetrieb verursacht, sondern nur durch andere Lärmquellen wie ‚Mühlstettstraße‘ etc. hervorgerufen werden.

Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die Nutzungsstruktur in Ortskernen der Stadt Bühl, so auch in Oberbruch, nicht als Allgemeines oder Reines Wohngebiet anzusehen ist. Denn die Ortskerne in den Stadtteilen dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung örtlicher verträglicher Handwerks-, Gewerbe- und Versorgungsbetriebe sowie der Landwirtschaft. Auch wenn derzeit kaum noch solche Nutzungen in den Ortskernen vorhanden sind, ist das definierte städtebauliche Entwicklungsziel weiterhin die durchmischte Nutzung.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan 2030 entlang der Wendelinus- und Mühlstettstraße als gemischte Baufläche sind mit Abschluss der Flächennutzungsplanfortschreibung im letzten Jahr daher unverändert geblieben. Eine zukünftige Einstufung dieses Gebietes als reines oder allgemeines Wohngebiet scheidet somit aus. Darüber hinaus ist der südliche Abschnitt der ‚Mühlstettstraße‘ bereits im Bebauungsplan „Oberfeld“ und in der Innenbereichssatzung „Oberfeld“ als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

- Die ‚Mühlstettstraße‘ weist eine Fahrbahnbreite von etwa 5,5 m auf und ist für die Begegnung von Pkw und Lkw ausgelegt. Auch der Lkw-Anteil von etwa 5-10 % ist aufgrund der vorhandenen Straßenbreite vertretbar.
- Die ‚Mühlstettstraße‘ kann nach den ‚Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), FGSV-Verlag, Köln, als „dörfliche Hauptstraße“ charakterisiert werden. Für diesen Straßentyp ist mit dem vorhandenen Querschnitt von 8,30 m in der Spitzenstunde eine Verkehrsstärke von bis zu 400 Kfz/ vertretbar. In der ‚Mühlstettstraße‘ besteht ein tägliches Verkehrsaufkommen von etwa 600 bis 700 Kfz, so dass die maximale Verkehrsstärke in der Spitzenstunde deutlich unterschritten wird.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf-/Mischgebiete und auch allgemeine Wohngebiete werden an der angrenzenden Bebauung unterschritten. Auch im öffentlichen Straßenraum sind die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Dorf-/Mischgebiete unterschritten und für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Durch den bestehenden Betrieb und auch dessen Erweiterung sind demnach keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.
- Die Anbindung des Landhandels an die Bahnlinie ist vorhanden, auch wenn diese aktuell nicht genutzt wird. Dadurch besteht zumindest die theoretische Möglichkeit, zukünftig Verkehr auf die Schiene zu verlagern.
- Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Bühl in Außenbereiche ist nur noch sehr eingeschränkt möglich und es stehen nur noch wenige gewerbliche Bauflächen zur Verfügung. Vielmehr sollen im Rahmen der Innenentwicklung auch in Gewerbegebieten Potentiale zur Nachverdichtung für bestehende Betriebe genutzt und nachbarschaftsverträgliche Weiterentwicklungen ermöglicht werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist deshalb, Nachverdichtungsmöglichkeiten für den bestehenden Betrieb auszunutzen.
- Am Standort besteht bereits eine gewerbliche Nutzung (Landhandel, Baufirma). Die Aufgabe dieses Gewerbegebiets ist nur langfristig und mit großem finanziellen Aufwand für Stadt und Betriebe möglich (Umsiedlung von zwei Gewerbebetrieben, eventuell erforderliche Entschädigungszahlungen, Rückbau und Renaturierung der bislang gewerblich genutzten Flächen, ...). Eine Verlagerung des Betriebs ist daher wirtschaftlich nicht umsetzbar.
- Der Landhandelbetrieb ist räumlich an die in der Region ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe gebunden. Eine Anbindung an die Autobahn ist hierbei von sehr untergeordneter Bedeutung. Im Norden und Süden wird der Einzugsbereich des Betriebs durch die Einzugsbereiche der Häfen Karlsruhe und Kehl begrenzt, so dass eine Vergrößerung des Einzugsbereichs unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich ist.

- Für die landwirtschaftlichen Betriebe in der Region stellt der Landhandelbetrieb einen wichtigen Standortfaktor dar. Zur Stärkung der regionalen Landwirtschaft ist der Erhalt des Landhandelbetriebs erforderlich.

Die Einschränkung des Gewerbegebiets ergibt sich aus den Anforderungen, im Plangebiet den Bestand und die Erweiterung des bestehenden Landhandelbetriebs zu sichern. Bei einem Landhandel handelt es sich um Großhandelsunternehmungen, deren Lieferanten und/oder Kunden landwirtschaftliche Erzeuger sind. Hierbei beliefert der Landhandel landwirtschaftliche Betriebe mit Saatgut, Düngemitteln, Maschinen u.a. und/oder kauft deren Agrarprodukte (Getreide, Obst, Gemüse, Vieh u.a.) auf (Aufkaufhandel).

Ziel der Planung ist, den Landhandel an diesem Standort zu sichern und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund werden im Gewerbegebiet nur Großhandelsunternehmungen zur Belieferung landwirtschaftlicher Betriebe mit Saatgut, Düngemitteln u.a. und zum Ankauf von Agrarprodukten (Getreide, Obst, Gemüse u.a.) mit zugehörigen Lagerhäusern und Lagerplätzen zugelassen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können noch Betriebswohnungen, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ebenfalls ausnahmsweise können Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit dem Betrieb verbunden sind, die dort hergestellten Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußern, zugelassen werden. Die maximale Verkaufsfläche darf 10 % der Produktionsfläche oder maximal 100 m<sup>2</sup> betragen. Mit dieser Festsetzung wird dem Betrieb die Möglichkeit gegeben, weitere Produkte zu veräußern, ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Bühl und die Nachbargemeinden hervorzurufen.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht den Vorgaben der BauNVO für Gewerbegebiete. Dadurch wird eine optimale Nutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich zum einen an der bestehenden bzw. beabsichtigten Nutzung im Gewerbegebiet, zum anderen am Landschaftsbild mit freier Feldflur nach Westen und Süden. Als unterer Bezugspunkt wird der Kanaldeckel in der ‚Mühlstettstraße‘ festgesetzt. Die Höhe liegt bei 127,41 m+NN.

Im östlichen Planbereich (GEe 3) wird für die bestehenden Lagerhallen die Höhe mit 10,0 m festgesetzt; die Geländehöhe liegt dort bei etwa 127,5 m+NN. Für die bestehenden Silos im mittleren Bereich (GEe 2) wird die Höhe mit 16,0 m festgesetzt. Für die Erweiterungsfläche nach Westen (GEe1) wird eine maximale Höhe von 18,0 m festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, die Errichtung der zusätzlichen Silos zu ermöglichen.

### **5.1.3 Bauweise**

Festgesetzt wird im Plangebiet abweichende Bauweise. Grundsätzlich dürfen Gebäude in der abweichenden Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten, wenn die Überschreitung durch die betriebliche Struktur dies erfordert. Außerdem sind Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m optisch zu gliedern. Mit der Festsetzung der abweichenden

Bauweise soll zum einen die betriebliche Weiterentwicklung ermöglicht werden, zum anderen eine erdrückende Wirkung in dieser landschaftlichen Lage vermieden werden. Mit dieser Festsetzung wird außerdem den Anforderungen der bestehenden Betriebsgebäude entsprochen.

#### **5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baufenster berücksichtigen nach Westen Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung.

Östlich der ‚Mühlstettstraße‘ befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 281 Wald. Gemäß § 4 Abs. 3 LBO ist mit Gebäuden ein Abstand von 30 m zu Wäldern einzuhalten sowie aber auch mit Wäldern zu Gebäuden. Mit den Vorgaben des § 4 Abs. LBO werden verschiedene Schutzziele verfolgt. Zum einen soll die Gefahr einer Brandübertragung reduziert, zum anderen die Sicherheit für Menschen vor umstürzenden Bäumen erhöht werden.

Mit der bisherigen Bebauung wurde der Waldabstand von 30 m eingehalten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und Festsetzung der Baugrenze ist zukünftig die Errichtung von Gebäuden in einem Abstand von bis zu 22 m möglich. Durch die Festsetzung des Baufensters wird der Waldabstand zwar unterschritten, eine Beeinträchtigung der Schutzziele des § 4 Abs. 3 LBO ist jedoch nicht zu erkennen. So wird durch die Festsetzung des Baufensters keine größere Gefährdung des Waldes, beispielsweise durch Funkenflug, hervorgerufen.

Auch besteht keine größere Gefährdung für Menschen und Gebäude durch die Festsetzung des Baufensters. Grundsätzlich ist der Bereich bereits bebaubar, so dass durch die Reduzierung des Waldabstands keine höhere Gefährdung zu erwarten ist. Darüber hinaus verläuft zwischen Baugrundstück und Wald die ‚Mühlstettstraße‘, gegenüber der bereits eine Verkehrssicherungspflicht besteht. Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen werden daher die Belange der Waldwirtschaft hinter die Möglichkeit zur Nachverdichtung und Arbeitsplatzsicherung gestellt. Eine Erhöhung der Gefährdung von Menschen und Sachwerten wird durch die Reduzierung des Waldabstands auf 22 m nicht angenommen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen zu errichten.

## **5.2 Verkehr**

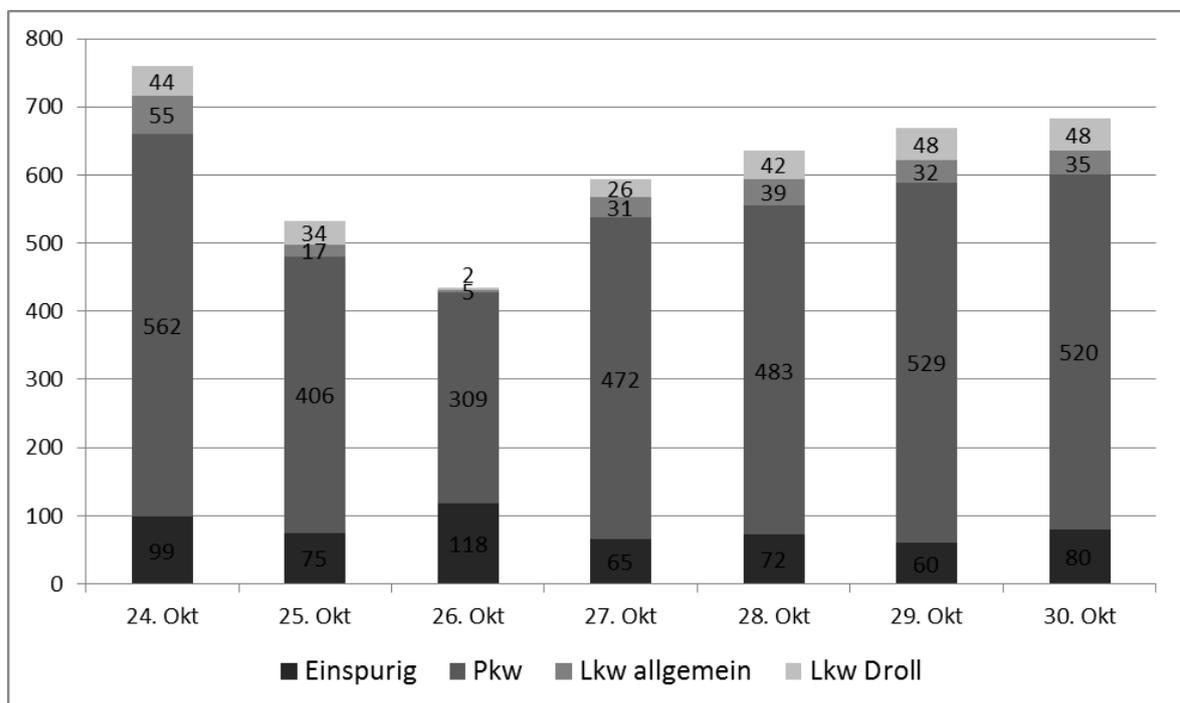
Das Plangebiet ist über die ‚Mühlstettstraße‘ an das örtliche Straßennetz angebunden. Über die ‚Eichenwaldstraße‘ besteht eine Verbindung von Oberbruch zu den Stadtteilen Balzhofen und Moos. Über diese Straße ist auch die Erdaushubdeponie des Landkreises Rastatt östlich der Autobahn erreichbar.

- Die Fahrbahnbreite in der ‚Mühlstettstraße‘ beträgt 5,5 m und ermöglicht die Begegnung von Lkw und Pkw.
- Die ‚Eichenwaldstraße‘ in Richtung Balzhofen weist eine Breite von etwa 5,3 m auf. Dort ist die Begegnung von Pkw und Lkw (Traktor) ebenfalls möglich.
- Die Straße entlang der Autobahn in Richtung Moos weist eine Breite von etwa 3,7 m auf. Die Begegnung von Pkw und Lkw ist nicht möglich. Etwa in der Mitte dieser Strecke besteht aber eine Ausweichbucht für diesen Begegnungsfall.

Zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens in der ‚Mühlstettstraße‘ wurden durch die Stadt Bühl im Jahr 2014 in vier verschiedenen Wochen Verkehrszählungen am südlichen Ortsrand von Oberbruch (Höhe ‚Mühlstettstraße 4‘) durchgeführt. Hierbei wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 600 bis 700 ermittelt.

Anhand der Zählungen der Lkw- und Traktorfahrten des Landhandelbetriebs in der Zeit vom 01.01.-31.10.2014 konnte für diese vier Verkehrszählungen der Anteil dieser Fahrzeuge am Verkehrsaufkommen in der ‚Mühlstettstraße‘ ermittelt werden.

Bei der Verkehrszählung im Spitzenmonat Oktober mit den meisten Fahrzeugbewegungen beim Landhandel (654 Traktor- und Lkw-Fahrten im gesamten Monat) liegt der Anteil am gesamten Traktor- und Lkw-Verkehr in der ‚Mühlstettstraße‘ durchschnittlich bei 53%. Bei den anderen drei Verkehrszählungen in den Monaten März und September liegt dieser Anteil bei 20 bis 38 %. Am gesamten Verkehrsaufkommen in der ‚Mühlstettstraße‘ hat der Landhandelbetrieb einen Anteil von durchschnittlich 10 % im Oktober und 5 bis 7 % bei den anderen drei Verkehrszählungen.



**Abbildung 2 – Verkehrszählung im Bereich ‚Mühlstettstraße 4‘ vom 24.10.-30.10.2014 mit Darstellung des Traktor- und Lkw-Anteils durch den Landhandel;  
Quelle: Verkehrszählung der Stadt Bühl vom 24.10.-30.10.2014; Auflistung der Fahrzeuge durch Landhandel Droll; eigene Darstellung**

Das durch den Landhandel bestehende Verkehrsaufkommen bedeutet zwar eine gewisse Belastung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Oberbruch. Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen wird diese jedoch als zumutbar eingestuft und an der bestehenden verkehrliche Anbindung des Betriebs über die ‚Mühlstettstraße‘ und ‚Eichenwaldstraße‘ festgehalten. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass

- durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ausgelöst wird,
- die Immissionsgrenzwerte in der ‚Mühlstettstraße‘ für Mischgebiete eingehalten sind und
- keine andere Anschlussmöglichkeit des Plangebiets an das Straßennetz besteht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine direkte Anbindung an die etwa 350 m

nordwestlich verlaufende L 76 aus ökologischen (FFH-Gebiet, Überschwemmungsgebiet), wirtschaftlichen (zusätzliche Brücke über den Laufbach) und verkehrstechnischen (zusätzliches Verkehrsaufkommen in Richtung Balzhofen) nicht möglich ist.

### **5.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung**

#### **5.3.1 Energieversorgung**

Das Plangebiet ist über die ‚Mühlstettstraße‘ an die Energieversorgung der Stadt Bühl angeschlossen.

#### **5.3.2 Wasser**

Das Plangebiet ist über die ‚Mühlstettstraße‘ an die Wasserversorgung der Stadt Bühl angeschlossen. Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend.

#### **5.3.3 Schmutzwasser**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Schmutzwasserkanal (DN 200) in der ‚Mühlstettstraße‘.

#### **5.3.4 Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser wird in den Laufbach eingeleitet. Eingeleitet werden darf nur unbelastetes Niederschlagswasser. Zur Behandlung der Oberflächenabflüsse wird ein Absetzbecken mit nachgeschaltetem Pflanzenbeet zur zusätzlichen Reinigung vorgesehen. Hierzu wurde bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

### **5.4 Grünflächen**

#### **5.4.1 Private Grünflächen**

Entlang des Laufbach sowie des Entwässerungsgrabens wird eine Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen zum Schutz der Gewässer festgesetzt. Gewässerrandstreifen dienen gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer. Verboten sind im Gewässerrandstreifen beispielsweise der Umbruch von Grünland, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind sowie die Beseitigung standortgerechter Bäume. Nicht zulässig sind insbesondere Lagerflächen, Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen.

Die Breite des Gewässerrandstreifens entlang des Laufbachs wird mit 10 m festgesetzt. Entlang des Entwässerungsgrabens weist der Gewässerrandstreifen überwiegend 5 m Breite auf. In einem Teilbereich ist die Reduzierung des Gewässerrandstreifens aufgrund der Umfahrung des bestehenden Betriebs erforderlich. Ohne diese Umfahrung ist eine weitere Nutzung des Betriebs nicht mehr möglich.

Um einen Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und den zu schützenden Bereichen (Laufbach mit bachbegleitendem Grünzug, FFH-Gebiet, Regionaler Grünzug) zu erhalten, wird private Grünfläche: Dauergrünland festgesetzt. Dadurch ist die landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche weiterhin möglich, jedoch unter Berücksichtigung der besonderen Ansprüche der westlich angrenzenden Schutzgebiete. Darüber hinaus ist auf dieser Fläche die Errichtung von baulichen Anlagen ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen der Schutzgebiete auszuschließen.

#### **5.4.2      *Eingriff und Ausgleich***

Als Ausgleichsmaßnahmen werden die Herstellung des naturnahen Gewässerlaufs und ökologische Verbesserungsmaßnahmen auf der Grünfläche entlang des Laufbachs festgesetzt.

#### **5.4.3      *Schutz, Pflege und Entwicklung***

Teilweise wird die Fläche des festgesetzten Gewässerrandstreifens derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Zur Entwicklung der Natur wird festgesetzt, dass die Nutzung dieser Fläche zu extensivieren ist.

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die Beleuchtung Beleuchtungskörper mit geringem UV-Anteil zu verwenden sind, beispielsweise Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

#### **5.4.4      *Anpflanz-/Erhaltungsfestsetzungen***

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, wird festgesetzt, dass je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum oder 10 Sträucher zu pflanzen sind.

Entlang der nördlichen Grenze des eingeschränkten Gewerbegebiets wird das Anpflanzen von heimischen Sträuchern festgesetzt, um das Plangebiet in die Landschaft einzubinden.

Im Plangebiet sind entlang der ‚Mühlstettstraße‘ drei Bäume zu erhalten. Mit dieser Maßnahme sollen die Eingriffe reduziert werden und gleichzeitig eine optische Gliederung und Abgrenzung des Betriebsgrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erreicht werden.

#### **5.4.5      *Wasserflächen***

Die Böschung des westlich des Plangebietes verlaufenden Laufbachs wird als Wasserfläche aufgenommen. Ebenso aufgenommen wird der neue Entwässerungsgraben entlang der Bahntrasse.

### **5.5      *Immissionsschutz***

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart erstellt, um die möglichen schalltechnischen Auswirkungen abschätzen zu können.

### *Gewerbe*

Untersucht wurde, ob an den nächstgelegenen Wohngebäuden in der ‚Mühlstettstraße‘ die Beurteilungspegel eingehalten sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass diese Wohngebäude innerhalb eines festgesetzten Mischgebiets liegen.

An diesen nächstgelegenen Immissionsorten beträgt der Beurteilungspegel tags bis 47 dB(A) und nachts bis 39 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten und zusätzlich tags um mindestens 13 dB(A) und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Dadurch wären ebenfalls die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) eingehalten.

### *Gesamtlärm*

Es wurde die Gesamtverkehrslärsituation unter Berücksichtigung der Verkehrsimmissionen (BAB 5 und ‚Mühlstettstraße‘) an der bestehenden Bebauung außerhalb des Bebauungsplangebiets ermittelt.

Dabei wurden für die ‚Mühlstettstraße‘ auf Verkehrszählraten der Stadt Bühl zurückgegriffen, die bereits das Verkehrsaufkommen des Landhandels beinhalten. Der Betreiber des Landhandel hat parallel dazu von Januar bis Oktober 2014 die Anzahl der Fahrzeuge auf seinem Gelände sowie die Fahrtrichtungen erfasst, aus der bzw. in die die Fahrzeuge sein Gelände anfahren bzw. verlassen.

Der Gesamtpegel aus Straßenverkehr auf Grundlage der Verkehrszählung der Stadt Bühl beträgt tags bis zu 59 dB(A) und nachts bis zu 51 dB(A). Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)) werden überall eingehalten und zusätzlich tags um 5 dB(A) und nachts um 3 dB(A) unterschritten. Dadurch sind tags sogar die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A)) eingehalten. Nachts findet kein Fahrverkehr zum Landhandel statt.

### *Ergebnis*

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden an den nächstgelegenen Wohngebäuden keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen hervorgerufen. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

## **6        *Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke***

### **6.1        *FFH-Gebiet „Bruch bei Bühl und Baden-Baden“***

Das gemäß § 36 NatSchG geschützte FFH-Gebiets „Bruch bei Bühl und Baden-Baden“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **6.2        *Überschwemmungsgebiet***

Entlang des Laufbachs befindet sich in einem Teilbereich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Dieses wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **6.3 Risikogebiet**

Der Bereich zwischen Bestandbebauung und Laufbach liegt innerhalb eines Risikogebiets bei einem Extremhochwasser. Durch die geplante Auffüllung des Baugrundstücks und Anpassung an den bestehenden Betrieb wird dieser Bereich hochwassersicher ausgebildet.

## **7 Folgeverfahren**

### **7.1 Bodenordnung**

Bodenordnenden Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

### **7.2 Entwässerung**

Zur Einleitung von Oberflächenwasser in den Entwässerungsgraben wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

### **7.3 Gewässerverlegung**

Für die Verlegung des Entwässerungsgrabens wird die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt, jedoch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

## **8 Kosten und Finanzierung**

Die Planungskosten sowie Kosten der Ausgleichsmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst. Somit kommen auf die Stadt keine durch den Bebauungsplan ausgelösten Kosten zu.

## **9 Flächenbilanz**

<b>Bruttobauland</b>		<b>1,33 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	0,08 ha	5,8%
Grünflächen	etwa	0,37 ha	27,5%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>0,89 ha</b>	<b>66,6%</b>

## **Teil B Örtliche Bauvorschriften**

### **10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **10.1 Dachgestaltung**

Zugelassen wird die Errichtung von Dächern mit einer Dachneigung bis zu maximal 40 Grad. Dachflächen mit einer Dachneigung von  $\leq 15$  Grad sind hierbei als Gründach auszubilden. Glänzende Materialien werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

### **11 Werbeanlagen**

Nach § 74 (1) Nr. 2 LBO werden Anforderungen an Werbeanlagen erlassen. Mit den vorgenommenen Vorschriften wird dem Betrieb einerseits die Möglichkeit gegeben, Werbeanlagen anzubringen. Andererseits werden insbesondere veranstaltend wirkende Werbeanlagen ausgeschlossen sowie Werbeanlagen, die sich negativ auf die angrenzenden FFH-Gebiete und die dortige Tierwelt auswirken können (Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, Lichtwerbung in grellen Farben).

### **12 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### **12.1 Einfriedungen**

Vorschriften zu Art und Höhe der Einfriedungen werden nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen erlassen. Diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Oberkante des Straßenrands und nur als offene Einfriedungen wie z. B. Knotengitterzäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht wird ausgeschlossen.

#### **12.2 Freiflächen, Lagerflächen, Stellplätze**

Um die Versiegelung des Bodens gering zu halten, müssen nicht überdachte Freiflächen, Lagerplätze sowie Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt werden. Verwendet werden können hierbei z. B. Rasengittersteine oder wassergebundene Oberflächen. Von dieser Vorschrift ausgenommen sind betriebsnotwendige Zu- und Abfahrten, um betriebliche Abläufe nicht einzuschränken. Die übrigen, nicht betrieblich genutzten Freiflächen, müssen begrünt werden. Hierzu gehören auch Erweiterungsflächen.

#### **12.3 Geländeaufschüttungen und Abtragungen**

Mit den Vorschriften zu Geländeaufschüttungen und Abtragungen sollen großflächige Auffüllungen im Plangebiet vermieden werden, die zu einer nachteiligen Veränderung des Landschaftsbildes führen würden.

## **Teil C Umweltbericht**

### **13 Einleitung**

#### **13.1 Rechtsvorschriften**

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

#### **13.2 Planinhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Im vorliegenden Bebauungsplan "Landhandel Droll" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung und die Umstrukturierung des Betriebes geschaffen. Ohne diese Möglichkeit besteht die Gefahr, dass der Betrieb am Standort nicht mehr betrieben werden kann und aufgegeben werden muss.

Das ca. 1,30 ha große Plangebiet liegt südlich des Ortsrandes von Oberbruch.

Das hier vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl im Baugebiet wird mit 0,8 festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen liegt zwischen 10 m und 18 m, wobei im östlichen Planbereich eine max. Höhe von 10 m festgesetzt wird. Für die Erweiterungsfläche nach Westen beträgt die max. Höhe 18 m. Ziel dieser Festsetzung ist, die Errichtung der zusätzlichen Silos zu ermöglichen.

#### **13.3 Ziele des Umweltschutzes**

##### **13.3.1 Naturschutzgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg**

Das vorliegende Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet. Rechtliche Festsetzungen nach Abschnitt 4 §§ 26 bis 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 26 Naturschutzgebiete, § 27 Nationalparke, § 28 Biosphärengebiete, § 29 Landschaftsschutzgebiete, § 30 Naturparks, § 31 Naturdenkmale, § 32 Besonders geschützte Biotope und § 33 geschützte Grünbestände) liegen für den Bereich des Vorhabens nicht vor.

Im Plangebiet, d. h. am westlichen Planungsrand, befindet sich jedoch das FFH-Gebiet "Bruch bei Bühl und Baden-Baden, Schutzgebiets-Nr. 7214342". Dieses FFH-Gebiet begrenzt auch im Osten, nur getrennt durch die Mühlstettstraße, das Plangebiet. Beim FFH-Gebiet am westlichen Planungsrand handelt es sich um den Laubach, in welchem ein potentielles Vorkommen der Kleinen Flussmuschel besteht.

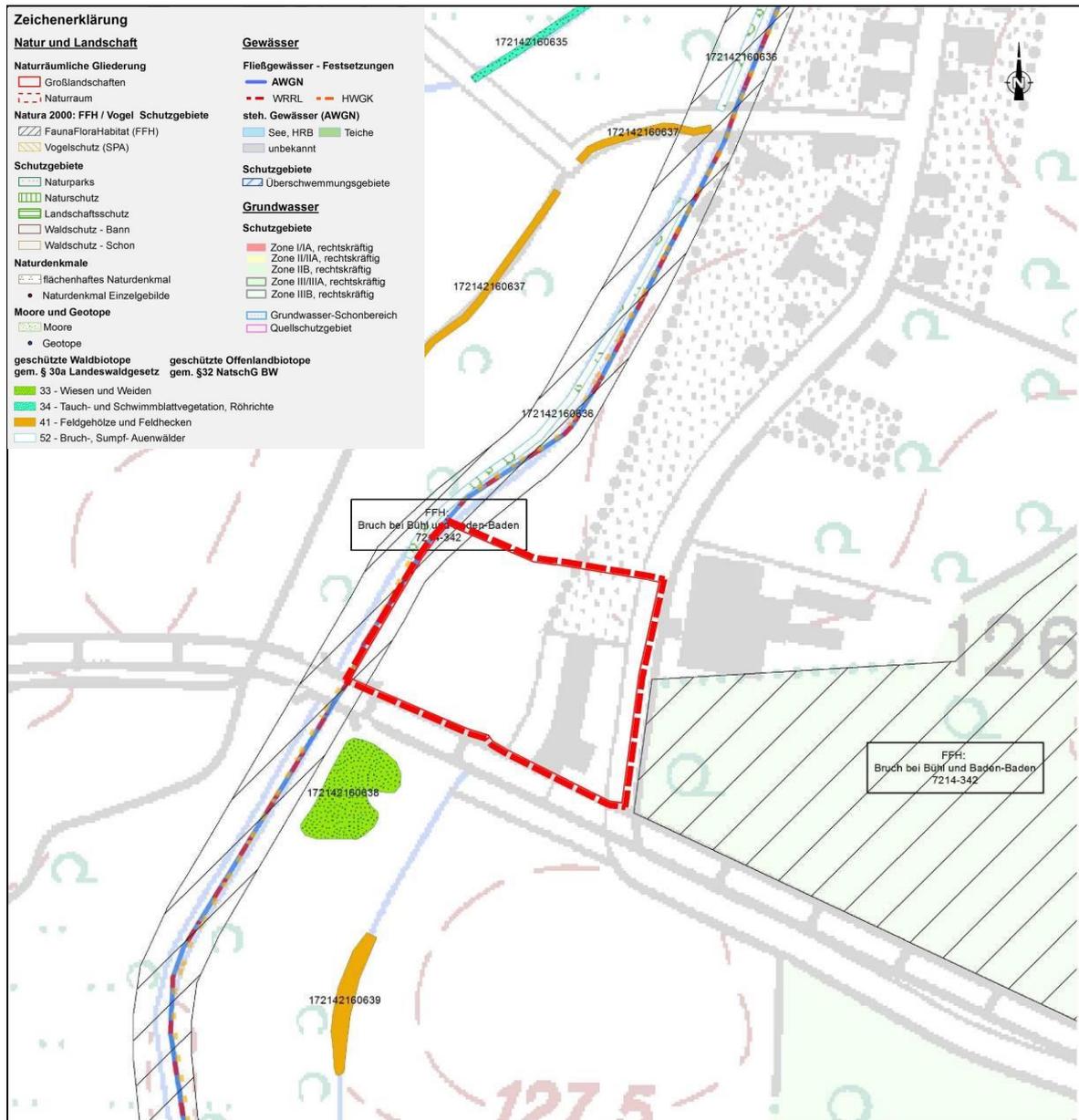


Abbildung 3 – Lageplan Umweltdaten

### 13.3.2 Regionalplan Mittlerer Oberrhein

Für den Planbereich bestehen verschiedene raumordnerische Vorgaben. Während der östliche Bereich mit dem bestehenden Betriebsgelände als Siedlungsfläche dargestellt ist, liegt der westliche, bislang unbebaute Bereich in einem regionalen Grünzug für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Die Inanspruchnahme der gesamten Freifläche ist somit auf der Grundlage des Regionalplanes nicht möglich.

### 13.3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bühl als landwirtschaftliche Fläche bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wird, entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

## **14 Beschreibung des Bestandes**

### **14.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)**

Der Planbereich liegt südlich des Ortsrandes von Oberbruch.

Im östlichen Bereich befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Droll.

Wesentlicher Bestandteil des Betriebes ist der Ankauf, die Reinigung, die Lagerung und der Verkauf von Getreide und Mais.

Der westliche Bereich wird heute landwirtschaftlich genutzt.



**Abbildung 4 – Luftbild Planbereich**

Das Plangebiet wird im Osten durch das Betriebsgelände einer Baufirma bzw. einen Waldbereich des FFH-Gebietes "Bruch bei Bühl und Baden-Baden" begrenzt. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (z. T. Obstbaumwiesen und Gartengrundstücke). Im Süden begrenzt die Bahntrasse "Bühl - Rheinmünster" das Plangebiet. Im Westen verläuft der Laufbach.

Das Plangebiet wird über die Mühlstettstraße erschlossen und weist bereits heute verschiedene bauliche Einrichtungen auf.

Durch den Betrieb dieser Anlagen sind bereits Immissionsbelastungen gegeben. Nach den Untersuchungen des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart, werden durch die Getreide- und Düngeranlieferung/-abholung jedoch keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiet an den Immissionsorten hervorgerufen.

Erholungsrelevante Einrichtungen sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Durch die Mühlstettstraße besteht jedoch eine direkte Verbindung zur freien Landschaft. Eine Nutzungsmöglichkeit für Spaziergänger und Radfahrer ist somit gegeben.

## **14.2 Beschreibung der Umwelt**

### **14.2.1 Landschaftsbild | Ortsbild**

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortsrandes von Oberbruch. Das Gelände fällt leicht nach Westen ab.

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich unbebaut und wird dort durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Im östlichen Bereich befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Droll.

Durch den Laufbach mit seinem Gehölzbestand erfolgt eine Einbindung der vorhandenen Bebauung in Richtung Westen. Im Süden weist der Landschaftsbereich bereits eine Vorbelastung durch die vorhandene Bahntrasse "Bühl - Rheinmünster" auf. Im Nordosten schließt eine gewerbliche Bebauung an die Mühlstettstraße bzw. an das Plangebiet an. Im Südosten erfolgt eine Einbindung durch den vorhandenen Gehölzbestand des FFH-Gebietes. Aus nördlicher Richtung verhindern vorhandene Obstbaumwiesen den direkten Blick auf die vorhandenen betrieblichen Einrichtungen.



**Abbildung 5 – Blick aus Richtung Westen**



**Abbildung 6 – Blick aus Südosten**

## **14.2.2      *Boden | Wasserhaushalt***

### *Boden*

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Oberrheinebene. Naturräumlich ist das Plangebiet der Offenburger Rheinebene zuzuordnen.

Das Plangebiet weist aufgrund der vorhandenen Betriebsanlagen bereits große befestigte Flächen auf. Dies betrifft vor allem den östlichen Planbereich. Im Westen des Plangebietes sind keine Versiegelungen zu verzeichnen. Hier sind die Böden noch weitgehend unverändert.

Die Bewertung des vorhandenen Bodens erfolgt über die Einstufung der Leistungsfähigkeit, welche der Boden aufgrund seiner unterschiedlichen Eigenschaften erbringen kann. Diese Leistungen werden als Bodenfunktionen bezeichnet.

Als Bodenfunktionen werden bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Standort für Ausgleichkörper im Wasserkreislauf
- Standort für Filter und Puffer

Die nachfolgende Bewertung bezieht sich auf die Bereiche außerhalb der vorhandenen betrieblichen Einrichtungen und des Straßenbereiches.

Zu diesen Bereichen werden in der Bodenschutzkarte keine Angaben gegeben.

Die übrigen Bereiche werden wie folgt bewertet:

Gemäß der Bodenschutzkarte kann der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation "keine hohen oder sehr hohen" Bewertungen zugewiesen werden.

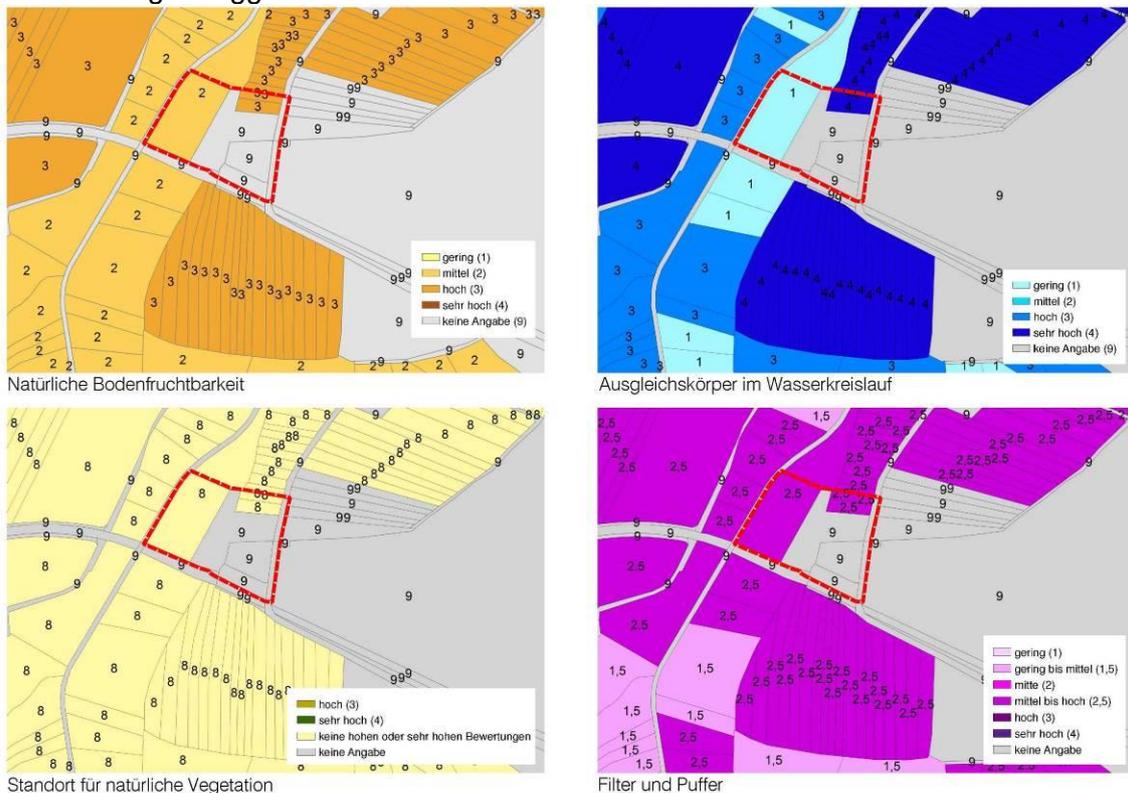
Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird.

Die Ertragsfähigkeit im Plangebiet wird i. W. mit "mittel" bewertet. Lediglich im nordöstlichen Planbereich ist eine kleine Fläche mit "hoch" eingestuft.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt. Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann im westlichen Bereich mit "gering" und nur in einem kleinen Abschnitt im Nordosten mit "sehr hoch" bezeichnet werden.

Das Filter- und Puffervermögen wurde entsprechend der Bodenschutzkarte mit "mittel bis hoch" ausgewiesen.

Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, der Rückhaltung und ggf. dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.



Datenquellen:  
Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (ehem. Landesvermessungsamt)  
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW);  
Geochildaten der Landratsämter

**Abbildung 7 - Bodenschutzkarte**

## Wasserhaushalt

### Grundwasser

Das Grundwasser weist ein Gefälle in nördlicher Richtung auf. Die Grundwasserstände wurden durch Interpolation ermittelt. Hieraus ergeben sich folgende Grundwasserstände:

$$\begin{aligned}
 H_{GW} &= 125,62 \text{ m+NN} \\
 MH_{GW} &= 125,24 \text{ m+NN} \\
 M_{GW} &= 124,77 \text{ m+NN} \\
 N_{GW} &= 124,09 \text{ m+NN}
 \end{aligned}$$

Die Geländehöhe liegt im Bereich der Mühlstettstraße bei etwa 127,50 m+NN.

### **Oberflächenwasser**

Im Plangebiet bzw. am Rande des Plangebietes sind 2 Oberflächengewässer zu verzeichnen. Es handelt sich hierbei um den Laufbach sowie um einen Entwässerungsgraben.

Der Laufbach verläuft am westlichen Rand des Planungsbereiches und ist Bestandteil des FFH-Gebietes "Bruch bei Bühl und Baden-Baden".

Direkt westlich der vorhandenen Bebauung verläuft im Plangebiet ein Entwässerungsgraben. Der Graben fällt in regenarmen Zeiten trocken. Er weist ein erhebliches Gefälle auf, so dass die auf dem Betriebsgelände anfallenden Oberflächenwasserabflüsse überwiegend versickern.

Der Graben mündet nach ca. 200 m in den Laufbach. Der Entwässerungsgraben nimmt auch das Oberflächenwasser aus dem Bereich südlich der Bahnkreuzung auf.

### **14.2.3 Klima**

Das Plangebiet liegt in der Offenburger Rheinebene.

Hier liegen die Jahresdurchschnittstemperaturen bei ca. 9,5°C. Die jährlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 950 mm.

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich unbebaut und trägt als Offenlandfläche zum Lokalklima bei.

### **14.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Das Plangebiet wird im Osten durch die vorhandenen betrieblichen Einrichtungen der Fa. Droll und durch die Mühlstettstraße bestimmt. Die Flächen sind hier nahezu vollständig versiegelt.

Lediglich im nördlichen Bereich sind noch zwei unbebaute Grundstücke vorhanden. Es handelt sich um ein Grundstück mit Dauergrünland sowie um ein Gartengrundstück. Im Bereich des Grünlandes sind verschiedene Laubbäume zu verzeichnen.

Zwischen Betriebsanlage und dem im Westen anschließenden Entwässerungsgraben befindet sich ebenfalls eine kleine Dauergrünlandfläche.

Entlang dem Grabenlauf hat sich eine Gehölzreihe von unterschiedlicher Qualität entwickelt. Während im südlichen Bereich der Gehölzbestand als relativ locker bezeichnet werden kann (hier säumen nur einzelne Gehölze den Entwässerungsgraben), ist im nördlichen Abschnitt ein nahezu geschlossener Gehölzbestand vorhanden.

Der Gehölzbestand wird von Erlen bestimmt. Obstbäume und Bergahornbäume ergänzend u. a. den Bestand.

Auf der Westseite ist der Entwässerungsgraben weitestgehend gehölzfrei.

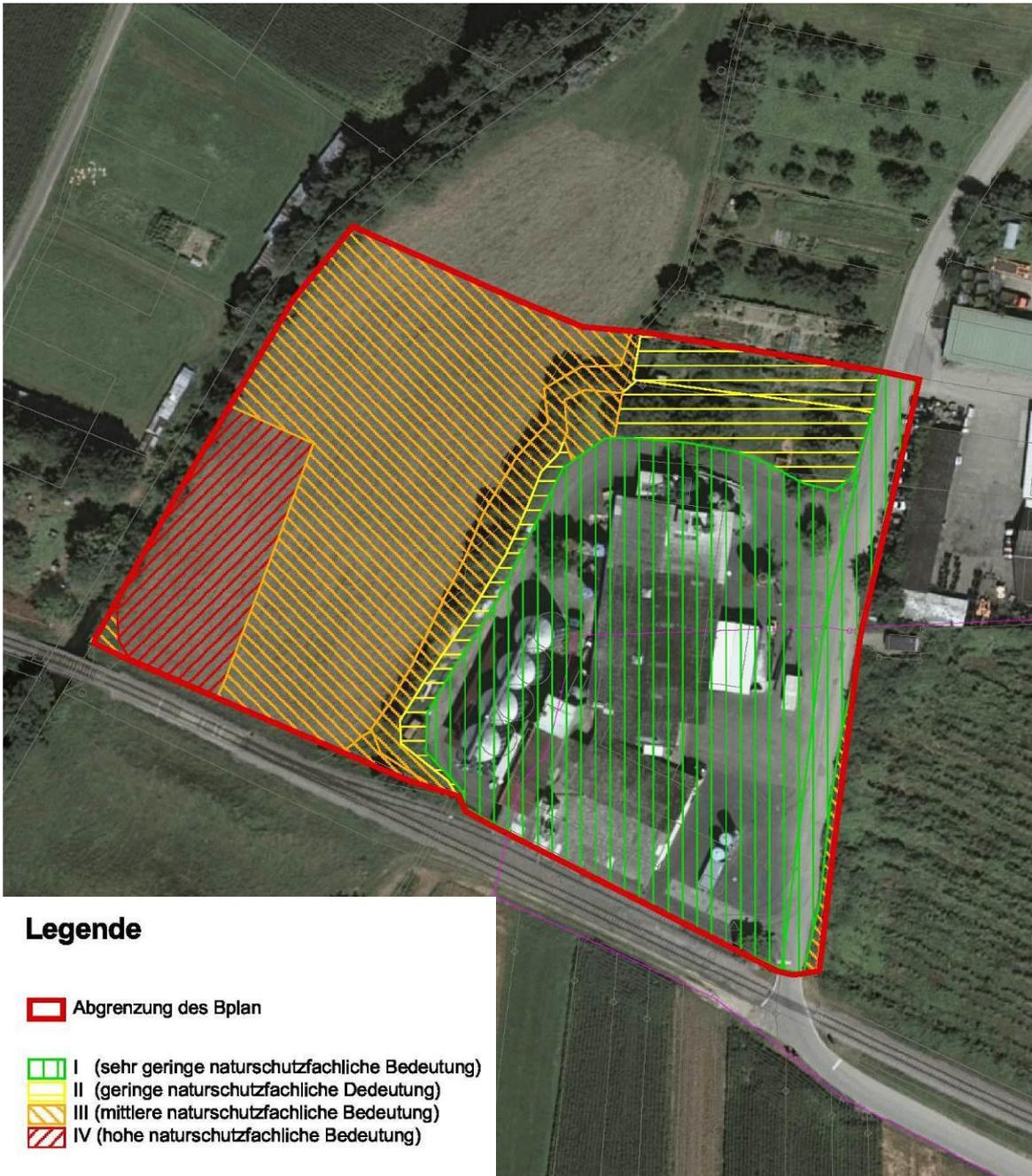
Die Gewässerböschungen selbst weisen eine grasreiche Vegetation z. T. mit Seggen auf. Daneben sind auch Brombeerhecken und ausgedehnte Bereiche mit Brennnesseln vorhanden.

Westlich des Entwässerungsgrabens bis zum Laufbach bestimmen artenarme Magerwiesen den Planbereich. Diese artenarmen Magerwiesen gehen im südwestlichen Bereich in eine feuchte Magerwiese über.

Die feuchte Magerwiese ist von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Die artenarme Magerwiese und der Entwässerungsgraben weisen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf. Das Dauergrünland und das Gartenland besitzen eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.



Abbildung 8 – Bestandslageplan (Büro Klink, Freiburg)



**Abbildung 9 – Bewertung Biotoptypen (Büro Klink, Freiburg)**

Neben der Untersuchung der Biotoptypen fand auch eine Untersuchung des Artenpotentials statt.

Kontrolliert wurde das Vorkommen der Kleinen Bachmuschel im Laufbach, der Bestand an Vögeln, Tagfaltern, Amphibien und Reptilien sowie der potentiellen Lebensräume der Fledermausarten.

Die Bestandserfassung ist nachfolgen näher beschrieben:

- Auszug aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten: *Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten Baugebiet "Landhandel Fa. Droll" Stadt Bühl - Oberbruch -vom Büro Klink, Freiburg)*

### *Bestandserfassung*

Die Untersuchungen zur **Kleinen Bachmuschel (Unio grassus)** wurden wie bei einer ersten Bestandskontrolle 2012 im Bachbett des Laufbachs von der Eisenbahnbrücke im Süden bis zur Brücke Stegmattenstrasse auf eine Länge von 700 m unterhalb der geplanten Einleitung des neuen Entwässerungsgrabens vorgenommen. Dabei wurden die Gewässersohle und die sohlnahen Uferbereiche des Bachs auf der gesamten Länge abgegangen.

#### **Bestand Kleine Bachmuschel:**

Aufgrund einer Sohlschwelle etwas südlich der Brücke „Am Laufbach“ besitzt der Laufbach von der Eisenbahnbrücke her auf eine Länge von 300 m eine sehr geringe Fließgeschwindigkeit. Dadurch ist das Gewässerbett deutlich verschlammt. In diesem Bereich konnten keine Muscheln oder Muschelreste gefunden werden. Das Potential für ein Vorkommen wird aufgrund der Sedimentverhältnisse und der Gewässerdynamik als gering bewertet. Unterhalb der Schwelle bis zum Ende der untersuchten Strecke ist das Gewässerbett kiesig bei deutlich höherer Fließgeschwindigkeit des Bachs. Das Potential für ein Vorkommen wird aufgrund der Sedimentverhältnisse und der Gewässerdynamik als hoch bewertet. Im Bereich nördlich der Brücke „Am Laufbach“ konnten jedoch aktuell keine Tiere beobachtet werden.

Die Erfassung der **Avifauna** und der **Fledermausarten** erfolgte im Rahmen einer Spontanerfassung durch optische Wahrnehmung (in den frühen Morgenstunden und in der Dämmerung) sowie durch Abschätzung potentieller Vorkommen anhand der Lebensraumstrukturen. Schwerpunkte bildeten der östliche Waldrand, die Grünlandniederung am Laufbach, der Laufbach und sein Uferbereich sowie die Gebäude des Firmengeländes.

#### **Bestand Avifauna:**

Entsprechend der aktuellen Vegetation kommt dem Gelände westlich des Firmenareals als Brutgebiet für bodenbrütende Vogelarten nur eine geringe Bedeutung zu. Die Wiesen-niederung ist zu klein. Beobachtete vorkommende Vogelarten (Roter Milan, Mäusebus-sard) sind als Nahrungsgäste zu werten. Im Bereich der Gehölze am West- und Ostrand der Baugebietsfläche (erweitertes Untersuchungsgebiet außerhalb der Eingriffsfläche) sind dagegen Brutvorkommen von Grauspecht, Wendehals, Baumpieper, Dohle, Kuckuck und Waldlaubsänger zu vermuten. Verbreitet vorkommende Arten mit überregional stabilen oder zunehmenden Populationen wie Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, etc. wurden bei der Begehung beobachtet.

#### **Bestand Fledermäuse:**

Für 4 Fledermausarten (Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um gelegentliche Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet. Alle 4 Arten können im Bereich der bestehenden Ortsbebauung (Feuerwehrhaus, Kirchturm) Wohnstuben oder Überwinterungsquartiere besitzen.

Nach Auskunft der Stadt Bühl und der Firma Droll besitzt die Breitflügelfledermaus eine Wohnstube im Bereich einer Holzverschalung an der östlichen Gebäudeseite. Diese Wohnstube wird zeitweise genutzt.

Die Erfassung der **Amphibien, Libellen, Käfer und Tagfalterarten** erfolgte durch optische Wahrnehmung der Tiere.

### **Bestand:**

Bei allen vier Tiergruppen konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Arten innerhalb des geplanten Baugebiets beobachtet werden.

Das Gebiet stellt für Amphibien keinen geeigneten Lebensraum dar. Deshalb muss bei der Bewertung auf Amphibien keine Rücksicht genommen werden.

Der Laufbach stellt einen Lebensraum für zahlreiche Libellenarten dar. In dem Bachabschnitt der bezüglich der Bachmuschel untersucht wurde, konnten bei der Spontanerfassung 2 besonders geschützte Arten nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um eine gefährdete Art (Gestreifte Quelljungfer) sowie eine Art, die auf der Vorwarnliste Deutschland aufgeführt ist (gebänderte Prachtlibelle). Der Südliche Blaupfeil war am gesamten Laufbachabschnitt nicht vorhanden.

Die streng geschützte Schmetterlingsarten (Heller, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Feuerfalter) konnten auf den Feuchtwiesen des Untersuchungsgebiets nicht nachgewiesen werden. Das Vorkommen ist aufgrund der Qualität der Wiesen vor allem im Bereich des Eingriffs unwahrscheinlich.

Die Kartierungen zur **Reptilienfauna** konzentrierten sich auf den Nachweis möglicher Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Potenziell geeignete Habitate der Art, wie Gras- und Hochstaudenbestände, trocken-warme Säume und Gehölzränder, wurden durch langsames Absuchen, insbesondere von potenziellen Sonnplätzen, kontrolliert. Es konnten keine Tiere beobachtet werden.

### **14.2.5 Kultur und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden.

Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

An Sachgütern sind im Plangebiet Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

## **15 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Auf der Grundlage verschiedener Daten und Erhebungen werden im Rahmen des Umweltberichtes die Auswirkungen auf die Schutzgüter bewertet.

### **15.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich durch die bereits vorhandenen betrieblichen Einrichtungen und die Mühlstettstraße bestimmt. Die Betriebserweiterung ist in Richtung Westen bzw. Norden vorgesehen.

Durch die Betriebserweiterung ist im Plangebiet und in der näheren Umgebung mit immissionsbedingten Belastungen durch Lärm von Baumaschinen sowie mit verkehrsbedingten Beeinträchtigungen während der Bauphase zu rechnen.

Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt. Außerdem sind im Plangebiet sowie im direkten Umfeld keine Wohngebäude vorhanden. Die baubedingten Auswirkungen können als unerheblich bezeichnet werden.

Hinsichtlich der anlagebedingten Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart, erstellt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass sich durch die geplante Erweiterung des Betriebes zwar der Gesamtpegel tags um bis zu 3 dB(A) erhöht, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf-/Mischgebiete und die im öffentlichen Straßenraum maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete aber unterschritten werden. Durch den bestehenden Betrieb und auch durch dessen Erweiterung sind demnach keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Durch den Einbau einer Staubabscheideranlage liegen die Emissionswerte nach Aussage des Geräteherstellers deutlich unter den vorgeschriebenen Grenzwerten.

Auswirkungen auf die Naherholung sind durch die Betriebserweiterung nicht gegeben.

## **15.2      *Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild***

Das Plangebiet liegt südlich des Ortsrandes von Oberbruch.

Die geplanten baulichen Einrichtungen - vier neue Getreidesilos sowie eine weitere Lagerhalle einschl. Lagerfläche - sind in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung vorgesehen. Die Höhe der baulichen Einrichtungen wird auf max. 18 m begrenzt.

Durch die vorgesehene Lage der Erweiterungsfläche erfolgt keine grundsätzliche Veränderung des Landschaftsbildes. Das Gebiet wird bereits heute durch die vorhandene Bebauung geprägt. Ferner ist eine Einbindung der Bebauung durch die vorhandenen Gehölzbestände im Umfeld des Plangebietes gegeben. Von Westen und Osten wird die Bebauung durch die Gehölze am Laufbach bzw. durch die Gehölze östlich der Mühlstettstraße in das Landschaftsbild eingebunden. Nördlich des Betriebsgeländes befinden sich Obstbaumwiesen, die ebenfalls zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft beitragen.

Im Süden weist das vorhandene Landschafts- bzw. Ortsbild bereits Beeinträchtigungen auf. Es wird hier durch die Bahntrasse "Rheinmünster - Bühl" bzw. durch die bereits vorhandene Bebauung bestimmt.

Durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen im Gebiet bzw. durch die vorgesehene Bepflanzung am nördlichen Planungsrand und entlang des neuen Gewässerlaufes im Süden findet eine weitere Eingriffsminderung statt.

Die nachfolgenden Fotomontagen zeigen das Betriebsgelände vor und nach Errichtung der geplanten Silos.



Blick von Norden

### **15.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Die Auswirkungen auf den Boden werden in baustellen- und anlagebedingte Auswirkungen unterschieden.

Während der Bauphase kommt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund von Bauarbeiten und Baustellenverkehr zu Bodenverdichtungen.

Ferner kann es zu Schadstoffeinträgen kommen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen auf den Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen. Eine Vollversiegelung erfolgt hier durch den Bau von Silos und einer Lagerhalle sowie durch die Herstellung von Lagerflächen.

Durch die Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung. Auch die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

Die zusätzlichen Versiegelungen erfolgen im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Der westliche Planbereich bleibt von Bebauung frei. Hier ist die Ausweisung von Dauergrünland bzw. von Gewässerrandstreifen vorgesehen.

Die Erhaltung von Grünflächen trägt zur Eingriffsminderung bei.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist insgesamt betrachtet, jedoch als erheblich zu bezeichnen.

## **15.4      *Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser***

### **15.4.1      *Grundwasser***

Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung des Baubetriebes nicht zu erwarten.

Durch die Realisierung des Planungsvorhabens verringern sich jedoch anlagebedingt die für die Infiltration von Regenwasser vorhandenen Flächen (Wegfall von Flächen mit Grundwasserneubildungsfunktion).

Zur Eingriffsminderung wird das anfallende Oberflächenwasser über das geplante Absetzbecken in den neu zu erstellenden Grabenlauf am südlichen Planungsrand eingeleitet. Das Wasser aus dem Bereich der Silos und der westlich anschließenden Fläche entwässert direkt ins Gelände.

### **15.4.2      *Oberflächenwasser***

Der am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende Laufbach bleibt erhalten. Entlang des Gewässerlaufes wird zusätzlich ein 10m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen.

Ein Eingriff erfolgt hingegen in den direkt westlich der Bebauung vorhandenen Entwässerungsgraben. Der Graben liegt innerhalb der Baufläche und muss entfallen.

Um das Oberflächenwasser aber auch weiterhin dem Laufbach zuführen zu können, ist entlang der südlichen Gebietsgrenze die Herstellung eines neuen Gewässerlaufes vorgesehen.

Das in den neuen Gewässerlauf einzuleitende Wasser aus dem Betriebsgelände muss eine entsprechende Qualität aufweisen. Durch geeignete betriebliche Maßnahmen wie z. B. Kehren und Bewässern der Umschlagsflächen ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Vorfluter und somit auch in den Laufbach gelangen. Eine Staubentwicklung ist zu vermeiden. Im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes werden diese Maßnahmen bereits durchgeführt. Sie gelten auch für die Erweiterungsflächen.

Zusätzlich ist am Auslauf des Entwässerungssystems ein Absetzbecken herzustellen.

Das Absetzbecken ist turnusgemäß zu entleeren und zu reinigen. Der Schlamm ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Zwischen Absetzbecken und Einleitung in den Graben wird zusätzlich ein Pflanzenbeet (Schönungsteich) zur weiteren Reinigung des Oberflächenwassers eingerichtet.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind durch die geplante Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf den Laufbach und seine Wasserqualität zu erwarten.

## **15.5      *Auswirkungen auf das Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften***

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen und die Beeinträchtigungen von Lebensräumen durch Lärm- und Schadstoffemissionen.

Hierbei ist zwischen bau- und anlagebedingten Auswirkungen zu unterscheiden.

Die baubedingten Auswirkungen bestehen in der Beeinträchtigung des Plangebietes durch Immissionen (Lärm). Diese Belastung ist jedoch als gering einzustufen.

Der schwerwiegendste Eingriff erfolgt jedoch anlagebedingt durch die Neuversiegelungen von unbebauten Flächen. Durch die geplante Überbauung mit Silos, Lagerhallen und Lagerflächen gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Bei den Eingriffsflächen handelt es sich um Dauergrünlandflächen nördlich und westlich der vorhandenen Betriebsanlage sowie um eine Gartenfläche.

Ferner entfallen der vorhandene Entwässerungsgraben sowie ein Teil der im Westen anschließenden artenarmen Magerwiese.

Die feuchte Magerwiese im südwestlichen Bereich wird durch die Betriebserweiterung nicht berührt. Ein Eingriff erfolgt hier jedoch im Zuge der Ausweisung des neuen Gewässerlaufes.

Für die Herstellung des neuen Gewässerlaufes wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Der neue Gewässerlauf wird ca. 200 m oberhalb der derzeitigen Einleitungsstelle an den Laufbach angeschlossen. Für die Einleitung wurde ein entsprechender Antrag zur Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer gestellt. Die in den Laufbach einzuleitende Wassermenge ist in diesem Antrag festgelegt. Die Festlegung der Wassermenge verhindert eine zu starke hydraulische Belastung des Laufbaches.

Durch die naturnahe Ausgestaltung des neuen Gewässerlaufes mit einer entsprechenden Bepflanzung wird der Eingriff gemindert.

Auch die Erhaltung der Grünlandflächen im westlichen Planbereich sowie die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Laufbaches tragen zur Eingriffsminderung bei ebenso wie die Pflanzmaßnahmen entlang der nordöstlichen Plangrenze.

Mit der Umsetzung des Baugebietes sind auch Eingriffe in die Fauna verbunden.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung hinsichtlich der Fauna kommt zu nachfolgendem Ergebnis (Auszug aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung, Büro Klink, Freiburg).

#### **15.5.1 Kleine Bachmuschel (*Unio grassus*)**

Eine direkte Gefährdung eines Bestands durch die Einleitung des neuen Grabens besteht nicht, da aufgrund der Gewässerverhältnisse (Schlamm sediment, geringe Fließgeschwindigkeit) mindestens ca. 300 m in Fließrichtung nach der Einleitung keine Tiere vorhanden sind. Potentiell ist nur vom Gewässerabschnitt nördlich der Brücke „Am Laufbach“ als Lebensraum auszugehen. Die Beeinträchtigung wird als gering bewertet.

### **15.5.2 Fledermäuse**

Für 4 Fledermausarten (Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um gelegentliche Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet.

Nach Auskunft der Stadt Bühl und der Firma Droll besitzt jedoch die Breitflügelfledermaus eine Wohnstube im Bereich einer Holzverschalung an der östlichen Gebäudeseite, die zeitweise genutzt wird.

Unter Berücksichtigung der Lage des Baugebiets und des Erhalts der westlich und östlich des Untersuchungsgebiets liegenden Altholzbestände am Laufbach, der Waldbereiche und der vorhandenen Wohnstube wird für die streng geschützten Fledermausarten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

### **15.5.3 Avifauna**

Als streng geschützte Vogelart kommen der Rote Milan und der Mäusebussard als Nahrungsgast im Gebiet vor. Im Bereich der Gehölze am West- und Ostrand der Baugebietsfläche (erweitertes Untersuchungsgebiet außerhalb der Eingriffsfläche) sind dagegen Brutvorkommen von Grauspecht und Wendehals als streng geschützte Art möglich. Bei den besonders geschützten Arten Baumpieper, Dohle, Kuckuck und Waldlaubsänger ist in diesen Bereichen ebenfalls ein Vorkommen zu vermuten. Verbreitet vorkommende Arten mit überregional stabilen oder zunehmenden Populationen wie Amsel, Bachstelze, Blau- meise, Buchfink, etc. wurden bei der Begehung beobachtet.

Alle genannten streng geschützten und besonders geschützten Vogelarten nutzen den Wiesen- und Gehölzbestand des geplanten Baugebiets sporadisch als Nahrungsraum. Sie werden durch die geplante Maßnahme wenig beeinträchtigt, da westlich der Fläche attraktivere Lebens- und Nahrungsräume vorhanden sind.

### **15.5.4 Amphibien und Reptilien**

Amphibien wurden im Gebiet nicht gefunden. Aufgrund der derzeitigen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet ist kein Bestand zu vermuten.

Möglich ist das Vorkommen der Zauneidechse. Es konnte kein Tier beobachtet werden. Die Beeinträchtigung wird als gering bewertet, da westlich und nördlich geeignete Strukturen erhalten bleiben. Für die Ringelnatter ist ein Vorkommen unwahrscheinlich

### **15.5.5 Tagfalter, Libellen, Käfer, Wildbienen**

Bei allen vier Tiergruppen konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Arten innerhalb des geplanten Baugebiets beobachtet werden.

Der Laufbach stellt einen Lebensraum für zahlreiche Libellenarten dar. In dem Bachabschnitt, der bezüglich der Bachmuschel untersucht wurde, konnten bei der Spontanerfassung 2 besonders geschützte Arten nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um eine gefährdete Art (Gestreifte Quelljungfer) sowie eine Art, die auf der Vorwarnliste Deutschland aufgeführt ist (gebänderte Prachtlibelle). Der Südliche Blaupfeil war am gesamten Laufbachabschnitt nicht vorhanden.

Die streng geschützte Schmetterlingsarten (Heller, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Feuerfalter) sind auf den Feuchtwiesen des Untersuchungsgebiets nicht nachgewie-

sen worden. Das Vorkommen ist aufgrund der Qualität der Wiesen vor allem im Bereich des Eingriffs unwahrscheinlich.

Für alle Arten ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Bestandes durch die geplanten Maßnahmen zu rechnen.

#### **15.5.6 Fazit**

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebiets wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung von Verbotstatbeständen führt ist nicht gegeben.

Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Bei Durchführung des Vorhabens gehen Bereiche der Grünlandfläche, Baum- und Strauchbestände verloren. Der dadurch verlorengelassene potentielle Nahrungsraum wird aber durch die in der westlichen Umgebung vorhandenen Strukturen aufgefangen. Durch die Gestaltung des Entwässerungsgrabens kann eine potentielle Verschlechterung der Qualität der Lebensstätte der Bachmuschel im Laufbach funktionell aufgefangen werden. Die im Rahmen des Ausgleichskonzepts geplanten Maßnahmen wirken sich minderend auf den Verlust des Nahrungsraums der Fledermäuse und der anderen, potentiell vorkommenden streng und besonders geschützten Arten aus.

Eine zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahme zum Schutz der genannten Arten ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Im Zuge der Maßnahme werden aber zusätzliche Lebensraumstrukturen für Amphibien und die Zauneidechse geschaffen.

Unter dieser Voraussetzung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Beeinträchtigung zu erwarten.

#### **15.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Während der Bauphase kann es zu temporären Staub- und Schadstoffentwicklungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge kommen. Diese Staubbelastungen sind jedoch vernachlässigbar.

Anlagebedingt führt die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Diese Auswirkungen sind jedoch als gering einzustufen.

Immissionsschutzrechtliche Anforderungen an den Landhandelbetrieb zur Staubthematik erfolgen nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern im Rahmen des (späteren) Baugenehmigungsverfahrens.

#### **15.7 Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter**

Bezüglich Kultur und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen.

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand keine innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Evtl. vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

### **15.8 Wechselwirkungen**

Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch die Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Über das Vorhaben-Gebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

## **16 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich**

Nach § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Nach § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen.

Es gilt die Vorrangigkeit des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsprinzip gegenüber der Ersatzmaßnahme.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind gegliedert in Maßnahmen, welche während der Bauphase bzw. bei der Anlage und beim Betrieb durchzuführen sind.

### **16.1 Vermeidung von Eingriffen**

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der zu schützenden Bereiche (FFH-Gebiet, Laufbach mit bachbegleitendem Grünzug, regionaler Grünzug) wird eine private Grünfläche (Dauergrünland / Gewässerrandstreifen) im Anschluss an die Bebauung ausgewiesen.

Die hier vorhandenen Wiesenflächen bleiben erhalten.

## **16.2 Minimierung von Eingriffen im Zuge der Bauphase:**

- keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus
- keine Beanspruchung der privaten Grünfläche (Dauergrünland / Gewässerrandstreifen) außerhalb der neu zu erstellenden Böschungsfäche

Hierdurch erfolgt ein Schutz der vorhandenen Wiesenflächen westlich der geplanten Erweiterungsfläche. Die zu erhaltenden Wiesenflächen sind zu markieren (Tabuflächen).

- Der Mutterboden ist entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Hierdurch soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.
- Die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen.
- Entfernung von Bäumen außerhalb der Brutzeit (Oktober bis einschl. Februar)

## **16.3 Minimierung zu erwartender Beeinträchtigungen**

### **16.3.1 Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser wird über einen offenen Grabenlauf in den Laufbach eingeleitet. Zur Verbesserung der Wasserqualität wird ein Absetzbecken mit nachgeschaltetem Pflanzenbeet (Schönungsteich) am Auslauf des Entwässerungssystems eingerichtet.

Durch diese Maßnahme wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser gemindert.

Zur Minderung des Eingriffes in das Schutzgut Wasser dient auch die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Bereich der Silos und der anschließenden westlichen Flächen direkt ins Gelände.

### **16.3.2 Verwendung von UV-anteilarmen Beleuchtungskörpern**

Durch die Verwendung von UV-anteilarmen Beleuchtungskörpern z. B. LED-Leuchten und Natriumdampf-Hochdruck-Leuchten wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert.

Dies ist vor allem aufgrund der angrenzenden freien Landschaft von Bedeutung.

Ferner führt die Verwendung von LED-Leuchten zu einer Reduzierung des Stromverbrauchs.

## 16.4 Ausgleichsmaßnahmen

- ökologische Verbesserungsmaßnahmen im Bereich der Pufferfläche (private Grünfläche/ Dauergrünland) zwischen der Betriebsanlage und dem Laufbach – Maßnahme ‚M01‘

Zwischen dem Betriebsgelände und dem Laufbach befinden sich verschiedene Magerwiesen. Durch eine entsprechende Extensivierung der Bewirtschaftung (Änderung des Mahdregimes) ist die artenarme Magerwiese ökologisch aufzuwerten und in Richtung Flachlandmähwiese weiter zu entwickeln.

Die Entwicklung ist durch eine Übersaat mit gebietsheimischem kräuterreichem Saatgut wechselfeuchter Glatthaferwiesen mit Großem Wiesenknopf zu unterstützen.

*Hinweis zur Umsetzung: Übersaat nach Aufreißen der Grasnarbe mit der Kreiselegge im Herbst, da der Große Wiesenknopf ein Frostkeimer ist. Einsaat von Hand. Kein Grünlandumbruch mit Neuansaat.*

Die vorhandene magere, zum Teil wechselfeuchte Wiese ist durch Vorgabe eines Mahdregimes als Lebensraum für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling zusätzlich aufzuwerten.

Die 1. Mahd mit Abräumen erfolgt bis Mitte Juni, die 2. Mahd mit Abräumen erfolgt ab dem 1. September. Durch das Mahdregime soll der Bestand an Wiesenknopf-Ameisenbläulingen gefördert werden.

- Herstellung eines naturnahen Gewässerlaufes – Maßnahme ‚M02‘

Entlang der südlichen Gebietsgrenze wird ein naturnaher Gewässerlauf ausgebildet. Dieser Gewässerlauf dient als Ersatz für den entfallenden Entwässerungsgraben am westlichen Rand der heutigen Bebauung.

Der Gewässerlauf nimmt das anfallende Oberflächenwasser auf und führt es in Richtung Laufbach weiter.

Der neue Gewässerlauf erhält eine leicht geschwungene Verlaufsform. Die Böschungseigungen variieren.

Entlang des Gewässerlaufes sind zusätzlich kleine Tümpel und Vertiefungen herzustellen. Sie bilden neue Lebensraumstrukturen und stellen die Grundlage zur Ansiedlung von Amphibien dar.

Der Graben ist mit Hochstauden feuchter Standorte und Röhrichtarten, insbesondere Kleinröhrichtarten wie Flutendem Schwaden (*Glyceria fluitans*), Echter Brunnenkresse (*Nasturtium officinale*), Aufrechtem Merk (*Berula erecta*), Bachbunge (*Veronica beccabunga*) und Knotenblütigem Sellerie (*Apium nodiflorum*) zu bepflanzen. Es ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 9 Oberrheingraben zu verwenden. Innerhalb des gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifens dürfen keine Pflanzenschutzmittel und keine organischem oder anorganischem Dünger verwendet werden.

Die Unterhaltungsmaßnahmen sind schonend durchzuführen. Hierzu zählt die abschnittsweise Pflege und die wechselseitige Mahd des Uferrandstreifens im Zeitraum von August bis Oktober eines Jahres. Ist eine Räumung des Grabens notwendig, so ist dies abschnittsweise durchzuführen im Zeitraum von September bis Oktober eines Jahres. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen dies nicht jährlich durchzuführen.

*Hinweis. Siehe Nebenbestimmungen der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 16. Dezember 2013*

- Anlegen eines Pflanzbeets – Maßnahme ‚M03‘

Grundsätzlich darf in den Entwässerungsgraben nur unbelastetes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Für den östlichen Bereich des Entwässerungsgrabens wird deshalb festgesetzt, dass ein Pflanzenbeet (Schönungsteich) angelegt werden muss. Das Pflanzenbeet (Schönungsteich) wird dem Absetzbecken nachgeschaltet und dient der zusätzlichen Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers. Das Pflanzenbeet (Schönungsteich) wird mit der kritischen Regenspende (etwa 25 l/s) aus dem Absetzbecken beschickt, größere Abflüsse bei Starkregenereignissen werden am Beckenüberlauf des Absetzbeckens direkt in den Graben entlastet. Der Dauerstaubereich dieses Pflanzenbeets (Schönungsteich) ist mit einer Fläche von mindestens 28 m<sup>2</sup> herzustellen, die Einstautiefe beträgt 30 cm. Dadurch ergibt sich das erforderliche Volumen von 8,4 m<sup>3</sup>.

Das Pflanzenbeet (Schönungsteich) ist mit einer Schilfbepflanzung zu versehen. Bei der Pflege und Unterhaltung des Pflanzenbeetes (Schönungsteich) steht die Funktionsfähigkeit im Vordergrund. Empfohlen wird eine ein- bis zweijährige Mahd vom 1. November bis 28. Februar eines Jahres. Ist ein zusätzlicher Pflegegang während der Vegetationsperiode erforderlich, so ist vorab zu prüfen, ob Vogelbruten im Röhricht vorhanden sind.

- Pflanzmaßnahmen im Nordosten des Plangebietes – ‚P01‘

Im Nordosten ist entlang der geplanten Bebauung eine 3-reihige Heckenpflanzung vorgesehen. Diese Heckenpflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Heistern dient der Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild. Die Heckenpflanzung ist mit Einzelbäumen zu ergänzen.

Ferner stellt sie neuen Lebensraum für die hier vorhandene Fauna dar.

- Pflanzmaßnahmen im Bereich des Betriebsgeländes / Erhaltung von Einzelbäumen

Im Bereich des Baugrundstückes sind hochstämmige Laubbäume – ausnahmsweise auch Sträucher – zu pflanzen. Diese Pflanzmaßnahmen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und der Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes. Hierbei ist die Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen.

Im östlichen Bereich des Firmengeländes sind zusätzlich drei Einzelbäume zu erhalten.

- Herstellung eines Zauneidechsenhabitats

Zur Förderung der Lebensraumstrukturen ist entlang der westlichen Grenze des Betriebsgeländes (Böschungsbereich) ein Zauneidechsenhabitat anzulegen.

Ein Zauneidechsenhabitat soll sowohl sonnige als auch schattige Bereiche aufweisen. Von zentraler Bedeutung sind geeignete Eiablageplätze, d.h. vegetationsfreie Flächen mit grabbarem Substrat.

Zur Realisierung dieses Habitats sind Steinriegel auszubilden. Vor den Steinriegel sind Sandlinsen einzurichten. Ergänzend können Altholzbereiche angelegt werden.

Das Zauneidechsenhabitat ist dauerhaft zu pflegen und von Bewuchs freizuhalten (in der Regel alle 3 bis 5 Jahre).

- Interne Ausgleichsmaßnahmen



Abbildung 10 – Lageplan interne Ausgleichsmaßnahmen

## 17 Ermittlung des Ausgleichs-/Kompensationsbedarfes

### 17.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

(Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsmodell der LUBW)

Stufe	Tiere / Pflanzen							
	vorher [ha]				nachher [ha]			
	Biotop- typ	Biotop- wert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)	Biotop- typ	Biotop- wert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)
<b>A</b>								
<b>B</b>	feuchte Magerwiese	19	0,11	2,09	vorh. Bäume 36 x 3	21 *	0,01*	0,21
	Bäume 36 x 7	21*	0,025*	0,525	geplante Bäume 23 + 80 x 2	6 *	0,02*	0,12
					13 + 80 x 5	4 *	0,05*	0,20
					23 + 80 x 8	4 *	0,08*	0,32
					Gebüsch mittlerer Standorte mit Einzelbäumen	17	0,04	0,68
					magere Flachland- mähwiese auf wechselfeuchtem Standort	24	0,08	1,92
					Magerwiese (Flachland- mähwiese)	19	0,17	3,23
				Grabenlauf (naturnah) mit Bepflanzung u. Amphibienstand- orten	13	0,08	1,04	
<b>C</b>	artenarme Magerwiese	15	0,40	6,00				
	Hochstauden	13	0,02	0,26				
	Entwässerungs- graben	13	0,05	0,65				
<b>D</b>	Dauergrünland	6	0,08	0,48	Garten	6	0,17	1,02
	Garten	6	0,04	0,24				
<b>E</b>	Gewerbefläche, versiegelt	1	0,56	0,56	Verkehrsflächen: Straßen	1	0,07	0,07
	Straße, versiegelt	1	<u>0,07</u>	<u>0,07</u>	Baulandflächen	1	0,72	0,72
			1,33	10,875	Fassaden-/ Dach- begrünung	-	-	-
						1,33	<u>9,53</u>	
<b>Kompensationsdefizit</b>					<b>13.450 Punkte</b>			

\* Flächenüberschneidung

Hinweise zur Tabelle:

	<b>Definition</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Biotopwert</b>
keine bis sehr geringe	naturschutzfachliche Bedeutung	E	1 - 4
geringe	naturschutzfachliche Bedeutung	D	5 - 8
mittlere	naturschutzfachliche Bedeutung	C	9 - 16
hohe	naturschutzfachliche Bedeutung	B	17 - 31
sehr hohe	naturschutzfachliche Bedeutung	A	33 - 64

Im Bereich der neuen Böschung westlich der Baufläche ist die Ausbildung eines Zauneidechsenhabitats vorgesehen.

Für die Herstellung von Steinriegel usw. werden ca. 2.500,-- € angesetzt.

Dies ergibt 10.000 Punkte.

Im Bereich neu gepflanzter / vorhandener Bäume sind zusätzliche Nisthilfen für Vögel anzubringen.

$$10 \text{ Stück} \quad \times \quad 45,-- \text{ €} \quad = \quad 450,-- \text{ €}$$

Dies entspricht 1.800 Punkten.

Für die Ausbildung der Vertiefungen und Mulden entlang des neuen Grabenlaufes wird ein Kostenaufwand von 2.000 Euro angesetzt.

Dies entspricht 8.000 Punkten.

Somit ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von insgesamt 6.350 Punkten.

## **17.2 Eingriff in das Schutzgut Boden**

(Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Ökokontoverordnung.)

Für die Bewertung werden die Angaben aus der Bodenschutzkarte herangezogen.

aktuelle Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen vor dem Eingriff			zukünftige Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen nach dem Eingriff		
		NB	AW	FP			NB	AW	FP
Grünflächen/ landwirtschaftl. Flächen	0,70	2,2	1,2	2,5	Graben/Grünland landwirtschaftl. Flächen/	0,54	2,2	1,2	2,5
Gewerbeflächen	0,56	0,0	0,5	0,0	Gewerbeflächen	0,72	0,0	0,5	0,0
Straßenflächen	0,07	0,0	0,0	0,0	Straßenflächen	0,07	0,0	0,0	0,0

Beim Schutzgut AW wird aufgrund der Ableitung des Oberflächenwassers aus der Nutzung in den neuen Grabenlauf bzw. ins angrenzende Gelände mit 0,5 angesetzt.

### Ermittlung der Wertestufen der Böden und Herleitung der Ökopunkte

vor dem Eingriff	Bewertungsklassen für Bodenfunktionen	Wertestufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	2,2 - 1,2 - 2,5	1,96	7,84
	0,0 - 0,5 - 0,0	0,16	0,64
	0,0 - 0,0 - 0,0	0,00	0,00

$$\begin{array}{rcl}
 0,70 \text{ ha} \times 7,84 & = & 5,488 \\
 0,56 \text{ ha} \times 0,64 & = & 0,358 \\
 0,07 \text{ ha} \times 0,00 & = & 0,00
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{rcl} 0,70 \text{ ha} \times 7,84 \\ 0,56 \text{ ha} \times 0,64 \\ 0,07 \text{ ha} \times 0,00 \end{array}} \right\} 58.460 \text{ Punkte}$$

nach dem Eingriff	Bewertungsklassen für Bodenfunktionen	Wertestufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	2,2 - 1,2 - 2,5	1,96	7,84
	0,0 - 0,5 - 0,0	0,16	0,64
	0,0 - 0,0 - 0,0	0,00	0,00

$$\begin{array}{rcl}
 0,54 \text{ ha} \times 7,84 & = & 4,234 \\
 0,72 \text{ ha} \times 0,64 & = & 0,461 \\
 0,07 \text{ ha} \times 0,00 & = & 0,00
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{rcl} 0,54 \text{ ha} \times 7,84 \\ 0,72 \text{ ha} \times 0,64 \\ 0,07 \text{ ha} \times 0,00 \end{array}} \right\} 46.950 \text{ Punkte}$$

**Kompensationsdefizit Boden: 11.510 Punkte**

Erläuterung:

- NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit
- AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

### **17.3 Gesamtdefizit**

Schutzgut Pflanzen und Tiere:	-6.350 Punkte	}	5.160 Punkte
Schutzgut Boden:	+11.510 Punkte		

Der Eingriff kann durch die vorgesehenen Maßnahmen deutlich gemindert werden. Es verbleibt lediglich ein Defizit von 5.160 Punkten. Als Ausgleich ist eine Maßnahme durchzuführen, die zu einer Aufwertung von 5.160 Punkten führt bzw. deren Herstellungskosten bei ca. 1.300,- € liegen.

### **17.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Zum vollständigen Ausgleich sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes erforderlich. Hierbei handelt es sich um Aufwertungsmaßnahmen im Natur- und Landschaftsschutzgebiet "Waldhägerich". Der Betrag von 1.300,- Euro wird zur Sicherung des Lebensraumes des Steinkauzes eingesetzt.

## **18 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen**

Monitoring-Maßnahmen sollen helfen, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu erkennen, um gegensteuern zu können.

Die Stadt Bühl hat als zuständige Behörde die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durchzuführen.

Sofern Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden.

Die Maßnahmen - Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken - werden jährlich über einen Zeitraum von 3 Jahren auf ihre Vitalität hin kontrolliert. Einer Kontrolle ist auch die Entwicklung der Wiesen und des Grabenverlaufes zu unterziehen.

Die Entwicklung der Ausgleichsflächen als Lebensraum für geschützte Tierarten (Zauneidechsenhabitat / Tümpel für Amphibien) ist jährlich zu prüfen, um evtl. Korrekturen durchführen zu können (Zeitdauer ca. 5 Jahre).

Eine abschließende Prüfung sollte nach 10 Jahren erfolgen.

## **19 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die Stadt Bühl plant im Stadtteil Oberbruch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung bzw. Sicherung des vorhandenen Landhandelbetriebes der Fa. Droll.

Das Plangebiet ist ca. 1,3 ha groß.

Im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung sollen die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die verschiedenen Schutzgüter bewertet werden.

Berücksichtigung finden folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Landschaftsbild/Erholung
- Schutzgut Boden/Wasser
- Schutzgut Arten/Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Klima/Luft
- Schutzgut Kultur/Sachgüter

Die Untersuchung zeigt auf, dass das Plangebiet heute außerhalb der bestehenden Betriebsanlage weitgehend landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Umweltauswirkungen liegen i. W. im Verlust von Boden sowie von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung aller Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen verbleiben und der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

## **Teil D Zusammenfassende Erklärung**

### **20 Einleitung**

Die Planungsziele des Bebauungsplanes „Landhandel Droll“ bestehen in der Sicherung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs (Landhandel). Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan aufgestellt und dem Betrieb Planungssicherheit sowie Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

### **21 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich durch die bereits vorhandenen betrieblichen Einrichtungen und die Mühlstettstraße bestimmt. Die Betriebserweiterung ist in Richtung Westen bzw. Norden vorgesehen.

Hinsichtlich der anlagebedingten Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart, erstellt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass sich durch die geplante Erweiterung des Betriebes zwar der Gesamtpegel tags um bis zu 3 dB(A) erhöht, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf-/Mischgebiete und die im öffentlichen Straßenraum maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete unterschritten und sogar für allgemeine Wohngebiet tags noch eingehalten werden. Durch den bestehenden Betrieb und auch durch dessen Erweiterung sind demnach keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Durch die vorgesehene Lage der Erweiterungsfläche erfolgt keine grundsätzliche Veränderung des Landschaftsbildes. Das Gebiet wird bereits heute durch die vorhandene Bebauung geprägt. Ferner ist eine Einbindung der Bebauung durch die vorhandenen Gehölzbestände im Umfeld des Plangebietes gegeben. Von Westen und Osten wird die Bebauung durch die Gehölze am Laufbach bzw. durch die Gehölze östlich der Mühlstettstraße in das Landschaftsbild eingebunden. Nördlich des Betriebsgeländes befinden sich Obstbaumwiesen, die ebenfalls zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft beitragen. Im Süden weist das vorhandene Landschafts- bzw. Ortsbild bereits Beeinträchtigungen auf. Es wird hier durch die Bahntrasse „Rheinmünster-Bühl“ bzw. durch die bereits vorhandene Bebauung bestimmt. Durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen im Gebiet bzw. durch die vorgesehene Bepflanzung am nördlichen Planungsrand und entlang des neuen Gewässerlaufes im Süden findet eine weitere Eingriffsminderung statt.

Durch die Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung. Auch die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Die zusätzlichen Versiegelungen erfolgen im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Der westliche Planbereich bleibt von Bebauung frei. Hier ist die Ausweisung von Dauergrünland bzw. von Gewässerrandstreifen vorgesehen. Die Erhaltung von Grünflächen trägt zur Eingriffsminderung bei. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist insgesamt betrachtet, jedoch als erheblich zu bezeichnen.

Zur Eingriffsminderung wird das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser über das geplante Absetzbecken mit nachgeschaltetem Pflanzenbeet in den neu zu erstellenden Grabenlauf am südlichen Planungsrand eingeleitet. Das Wasser aus dem Bereich der Silos und der westlich anschließenden Fläche entwässert direkt ins Gelände.

Der am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende Laufbach bleibt erhalten. Entlang des Gewässerlaufes wird zusätzlich ein 10m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Ein Eingriff erfolgt hingegen in den direkt westlich der Bebauung vorhandenen Entwässerungsgraben. Der Graben liegt innerhalb der Baufläche und muss entfallen. Um das Oberflächenwasser aber auch weiterhin dem Laufbach zuführen zu können, ist entlang der südlichen Gebietsgrenze die Herstellung eines neuen Gewässerlaufes vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind durch die geplante Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf den Laufbach und seine Wasserqualität zu erwarten.

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere. Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen und die Beeinträchtigungen von Lebensräumen durch Lärm- und Schadstoffemissionen. Der schwerwiegendste Eingriff erfolgt jedoch anlagebedingt durch die Neuversiegelungen von unbebauten Flächen. Durch die geplante Überbauung mit Silos, Lagerhallen und Lagerflächen gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Bei den Eingriffsflächen handelt es sich um Dauergrünlandflächen nördlich und westlich der vorhandenen Betriebsanlage sowie um eine Gartenfläche. Ferner entfallen der vorhandene Entwässerungsgraben sowie ein Teil der im Westen anschließenden artenarmen Magerwiese. Die feuchte Magerwiese im südwestlichen Bereich wird durch die Betriebsenerweiterung nicht berührt. Ein Eingriff erfolgt hier jedoch im Zuge der Ausweisung des neuen Gewässerlaufes.

Durch die naturnahe Ausgestaltung des neuen Gewässerlaufes mit einer entsprechenden Bepflanzung wird der Eingriff gemindert. Auch die Erhaltung der Grünlandflächen im westlichen Planbereich sowie die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Laufbaches tragen zur Eingriffsminderung bei ebenso wie die Pflanzmaßnahmen entlang der nordöstlichen Plangrenze.

Eine direkte Gefährdung eines Bestands der „Kleinen Bachmuschel“ durch die Einleitung des neuen Grabens besteht nicht, da aufgrund der Gewässerverhältnisse (Schlamm sediment, geringe Fließgeschwindigkeit) mindestens etwa 300 m in Fließrichtung nach der Einleitung keine Tiere vorhanden sind. Potentiell ist nur vom Gewässerabschnitt nördlich der Brücke „Am Laufbach“ als Lebensraum auszugehen. Die Beeinträchtigung wird als gering bewertet.

Für vier Fledermausarten (Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um gelegentliche Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet.

Jedoch besitzt die Breitflügelfledermaus eine Wohnstube im Bereich einer Holzverschalung an der östlichen Gebäudeseite, die zeitweise genutzt wird. Unter Berücksichtigung der Lage des Baugebiets und des Erhalts der westlich und östlich des Untersuchungsgebiets liegenden Altholzbestände am Laufbach, der Waldbereiche und der vorhandenen Wohnstube wird für die streng geschützten Fledermausarten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Als streng geschützte Vogelart kommen der Rote Milan und der Mäusebussard als Nahrungsgast im Gebiet vor. Im Bereich der Gehölze am West- und Ostrand der Baugebietsfläche (erweitertes Untersuchungsgebiet außerhalb der Eingriffsfläche) sind dagegen Brutvorkommen von Grauspecht und Wendehals als streng geschützte Art möglich. Bei den besonders geschützten Arten Baumpieper, Dohle, Kuckuck und Waldlaubsänger ist in diesen Bereichen ebenfalls ein Vorkommen zu vermuten. Verbreitet vorkommende Arten mit überregional stabilen oder zunehmenden Populationen wie Amsel, Bachstelze, Blau-meise, Buchfink, etc. wurden bei der Begehung beobachtet. Alle genannten streng geschützten und besonders geschützten Vogelarten nutzen den Wiesen- und Gehölzbestand des geplanten Baugebiets sporadisch als Nahrungsraum. Sie werden durch die geplante Maßnahme wenig beeinträchtigt, da westlich der Fläche attraktivere Lebens- und Nahrungsräume vorhanden sind.

Amphibien wurden im Gebiet nicht gefunden. Aufgrund der derzeitigen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet ist kein Bestand zu vermuten.

Bei den Tiergruppen Tagfalter, Libellen, Käfer, Wildbienen konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Arten innerhalb des geplanten Baugebiets beobachtet werden.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebiets wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung von Verbotstatbeständen führt ist nicht gegeben. Zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft soll eine vollständige Kompensation der entfallenden naturräumlichen Funktionen erfolgen. Der größte Teil des Ausgleichs erfolgt durch folgende Maßnahmen innerhalb des Baugebietes:

- Entwicklung einer artenarmen Magerwiese zu einer artenreichen Flachlandmähwiese
- Herstellung eines naturnahen Gewässerlaufes
- Entwicklung neuer Lebensräume für Amphibien
- Heckenpflanzung am nordöstlichen Rand des Plangebiets
- Anpflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen
- Herstellung eines Lebensraums für Zauneidechsen entlang der westlichen Grenze des Betriebsgeländes (Böschungsbereich) ein Zauneidechsenhabitat anzulegen

Zum vollständigen Ausgleich sind zusätzlich Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erforderlich. Hierbei handelt es sich um Aufwertungsmaßnahmen im Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Waldhägerich“ zur Sicherung des Lebensraumes des Steinkauzes.

## **22 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde vorab am 28.02.2013 in einer Informationsveranstaltung über die beabsichtigte Erweiterung des Landhandelbetriebs und dessen Auswirkungen informiert.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 11.06.2013 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 22.07.2013 bis einschließlich 22.08.2013 im Rathaus eingesehen werden. Ergänzend wurde die Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in einer Informationsveranstaltung am 27.11.2014 informiert.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 01.12.2014 wurde vom 07.01.2015 bis zum 07.02.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung vom 19.12.2014 bekannt gemacht.

Entsprochen wurde der Anregung, die zulässige Höhe baulicher Anlagen zu reduzieren. Für den Erweiterungsbereich wurde die maximale Höhe auf 18,0 m festgesetzt, so dass zur bestehenden Siloanlage ein Höhenunterschied von etwa 2,5 m besteht.

Entsprochen wurde der Anregung, in der schalltechnischen Untersuchung die Emissionen des aktuellen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens zu ermitteln. Hierzu wurden ergänzende Verkehrszählungen in der ‚Mühlstettstraße‘ und des bestehenden Landhandelbetriebs vorgenommen. Insgesamt wurde ermittelt, dass durch den bestehenden Betrieb

und auch dessen Erweiterung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Nicht entsprochen werden konnte der Anregung, auf die beabsichtigte Erweiterung des Landhandelbetriebs zu verzichten und diesen in ein Gewerbegebiet zu verlagern. Zwar erfolgt ein großer Teil des Ziel- und Quellverkehrs durch den Stadtteil Oberbruch. Eine Verlagerung des Betriebs ist jedoch nicht vorgesehen, da insbesondere eine südliche Anbindung in Richtung Balzhofen und Moos besteht und der Standort durch die bestehende gewerbliche Nutzung (Landhandel, Baufirma) bereits vorbelastet ist.

## **23 Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.07.2013 von der Planung unterrichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 01.12.2014 wurde vom 07.01.2015 bis zum 07.02.2015 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.12.2014 von der Planung unterrichtet.

Entsprochen wurde der Anregung, das Gewerbegebiet um die im Regionalplan festgelegte „Fläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ sowie des „Regionalen Grünzugs“ zu reduzieren. Eine mögliche Erweiterung des bestehenden Betriebs wurde stattdessen nach Norden vorgesehen.

Entsprochen wurde auch der Anregung, Aufgrund der vorgenommenen Modifizierungen des Gewerbegebiets eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.

Teilweise entsprochen wurde der Anregung, die Baugrenze zurückzunehmen, um den vorgegebenen Waldabstand einzuhalten. Es besteht zwar weiterhin eine geringfügige Unterschreitung des Waldabstands, eine Beeinträchtigung der Schutzziele des § 4 Abs. 3 LBO ist jedoch nicht zu erkennen.

Entsprochen wurde der Anregung, die vorgesehene externe Ausgleichsmaßnahme vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt und Landratsamt zu sichern.

## **24 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Als Alternative zur gewählten Planung wurden die „Nullvariante“ (Beibehaltung „status quo“), Verlagerung (z. B. in das Gewerbegebiet „Oberbruch“) und „Verkehrsanbindung“ geprüft.

### **24.1 Nullvariante**

Für den bestehenden Landhandelbetrieb besteht weiterhin Baurecht im Rahmen seines genehmigten Bestands. Erweiterung und/oder Änderungen des Betriebs wären dadurch aber nur sehr eingeschränkt möglich. Langfristig ist bei dieser Variante mit einem Verlust

des Landhandelbetriebs zu rechnen was wiederum mit einer sehr starken Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe in der Region verbunden wäre. Für die landwirtschaftlichen Betriebe in der Region stellt der Landhandelbetrieb einen wichtigen Standortfaktor dar. Zur Stärkung der regionalen Landwirtschaft ist daher der Erhalt des Landhandelbetriebs erforderlich. Aus diesem Grund wurde die „Nullvariante“ als Alternative Planungsmöglichkeit ausgeschlossen.

## **24.2 Verlagerung**

Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen wurde die Variante der Verlagerung des Landhandelbetriebs an einen anderen, verkehrstechnisch günstiger gelegenen Standort, aus verschiedenen Gründen nicht vorgesehen.

Zwar erfolgt ein großer Teil des Ziel- und Quellverkehrs durch den Stadtteil Oberbruch, so dass dort Beeinträchtigungen bestehen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass für Traktoren und Pkw neben der Zufahrt durch Oberbruch auch eine Anbindung in Richtung Balzhofen und Moos besteht. Darüber hinaus sind im Stadtteil Oberbruch ausschließlich Dorf- und Mischgebietsflächen von der Zufahrt zum Landhandel betroffen. Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im öffentlichen Straßenraum für Mischgebiete sind unterschritten und für allgemeine Wohngebiet tags sogar noch eingehalten, so dass durch den bestehenden Betrieb und auch durch dessen Erweiterung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind und Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Der Standort ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung (Landhandel, Baufirma) bereits vorbelastet, so dass eine Aufgabe des Standorts nur langfristig und mit großem finanziellen Aufwand der Stadt erfolgen könnte (Umsiedlung von zwei Gewerbebetrieben, eventuell erforderliche Entschädigungszahlungen, Rückbau und Renaturierung der bislang gewerblich genutzten Flächen, ...). Eine Verlagerung des Betriebs ist daher wirtschaftlich nicht umsetzbar.

## **24.3 Verkehrsanbindung**

Als weitere Planungsmöglichkeit wurde eine direkte Verkehrsanbindung der beiden Gewerbebetriebe an die etwa 350 m nordwestlich verlaufende L 76 geprüft. Diese direkte Verkehrsanbindung ist aufgrund verschiedener Restriktionen jedoch nicht realisierbar.

Der Bereich zwischen Plangebiet und L 76 ist als FFH-Gebiet geschützt, so dass eine neue Straße in diesem bislang unbebauten Bereich aus ökologischen Gründen als nicht realisierbar einzustufen ist. Hinzu kommt, dass eine neue Straße mit etwa 350 m Länge und Brücke über den Laufbach mit hohen finanziellen Aufwendungen für die Allgemeinheit verbunden ist und darüber hinaus zusätzliches Verkehrsaufkommen im Stadtteil Balzhofen bedeutet.

## **24.4 Ergebnis**

Weder zu der gewählten Erschließungslösung noch zur erforderlichen Erweiterung sind alternative Planlösungen ernsthaft zu erwägen gewesen. Das durch den Landhandel bestehende Verkehrsaufkommen bedeutet zwar eine gewisse Belastung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Oberbruch. Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen wird diese jedoch als zumutbar eingestuft und an der bestehenden verkehrliche Anbindung des Betriebs über die ‚Mühlstettstraße‘ und ‚Eichenwaldstraße‘ festgehalten.

Bühl, den .....

.....

Wolfgang Eller  
Fachbereich Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien

Lauf, den .....

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser