



GEMEINDE : SPRAITBACH
GEMARKUNG : SPRAITBACH
FLUR : 0 (SPRAITBACH)
KREIS : OSTALBKREIS



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
ANDREAS GRUSS
DIPL.-ING (TH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STADTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLARTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

B E G R Ü N D U N G M I T U M W E L T B E R I C H T

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„HOFWIESEN-SÜD“

VORHABENSTRÄGER: WEISS PROJEKT GMBH
DALKINGER STRASSE 53/1
73463 WESTHAUSEN

ANERKANNT : GEMEINDE SPRAITBACH, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 27.07.2016 / 24.11.2016 /
27.04.2017

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. 14PW077
Kennung 252d

INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSBERICHT	3
1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	4
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	6
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	7
5.1	ALLGEMEINES	7
5.2	EINZELHANDEL UND RAUMORDNUNG	8
5.3	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	9
5.4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
5.6	GRÜNORDNUNG	13
6.0	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	14
6.1	BESTANDSBEWERTUNG	15
6.2	KONFLIKTANALYSE	15
6.3	MAßNAHMEN	17
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	17
8.0	KOSTEN	18
II	UMWELTBERICHT	19
1.0	KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG	19
2.0	FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN	19
3.0	BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)	21
4.0	VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER	24
5.0	MASSNAHMEN	24
6.0	PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG	28
7.0	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	31
8.0	VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	31
9.0	MONITORING	32
10.0	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	33
	TABELLEN	34

I PLANUNGSBERICHT

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Spraitbach liegt am westlichen Rand des Ostalbkreises, ca. 11 km nördlich von Schwäbisch Gmünd und dem Remstal. Der Hauptort und die größeren Ortsteile liegen landschaftlich schön auf der ca. 500 m hoch gelegenen Liasverebnung des Schwäbischen Waldes, die von waldreichen Taleinschnitten unterbrochen wird. Der Besiedlungsschwerpunkt der Gemeinde befindet sich entlang der in Nord-Südrichtung verlaufenden Bundesstraße B 298, im Bereich des Hauptortes Spraitbach und dem Ortsteil Vorderlital. Die Gemeinde hat ca. 3.300 Einwohner und ist als Wohnstandort aufgrund der reizvollen Lage sehr attraktiv.

Regionalplanerisch liegt Spraitbach abseits der Entwicklungsachse Schorndorf – Schwäbisch Gmünd – Aalen im ländlichen Raum, ohne zentralörtliche Funktion. Der Ort ist dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie innerhalb des mit den Gemeinden Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen und Täferrot gebildeten Verwaltungsverbandes dem Kleinzentrum Mutlangen zugeordnet.

Die verkehrliche Anbindung von Spraitbach erfolgt über die Bundesstraße B 298, die die Anbindung an Schwäbisch Gmünd im Süden und Gaildorf im Norden herstellt. Über die Kreisstraße K 3254, welche in Spraitbach von der B 298 nach Osten abzweigt, besteht eine Verbindung nach Hönig und weiter nach Ruppertshofen. Eine weitere Verbindung besteht über die Kreisstraße K 3255 nach Durlangen.

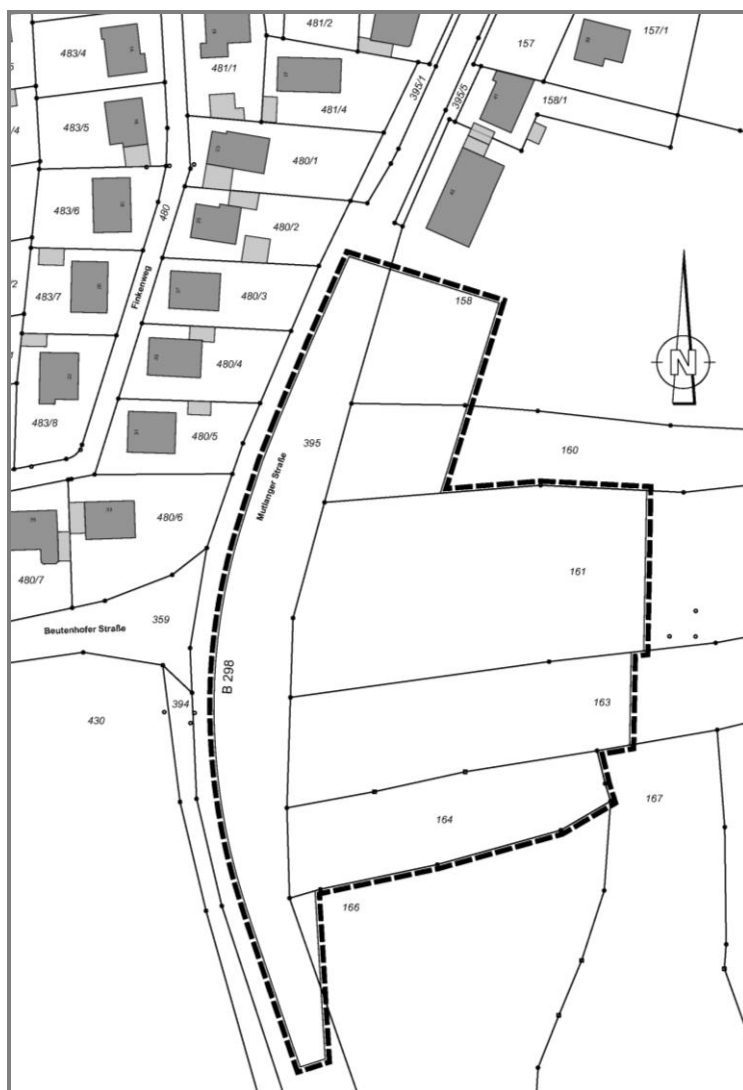


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Hauptortes Spraitbach, unmittelbar östlich der Bundesstraße B 298. Der Geltungsbereich befindet sich an der Kuppe des westlichen Hanges des Spraitbachtales auf ca. 525 m ü.NN in schöner Halbhöhenlage. Die Entfernung vom Plangebiet zur Ortsmitte (Rathaus) beträgt Luftlinie ca. 550 m.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt von der Bundesstraße unterschiedlich stark, aber relativ steil (zunächst ca. 8,5 % weiter östlich ca. 14 %) nach Osten hin ab. Der Höhenunterschied beträgt dabei über die Gesamtlänge des Geltungsbereichs ca. 11 m. Entlang der Bundesstraße besteht noch eine kleine Böschung, die zum landwirtschaftlichen Weg hin leicht abfällt.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Geologisch gesehen liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Gliederung des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes, welches hier vor allem durch die geologischen Schichten des Lias α und des Knollenmergels geprägt ist.

Im Plangebiet stehen die geologischen Schichten des Lias α (Schwarzer Jura) in Form der Gesteine des Hettangium – Sinemur mit seinen Kalk- und Tonmergelschichten an.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 164 sowie Teilflächen der Flurstücke 158, 160, 161, 163, 166 und 395 (Bundesstraße 298). Siehe dazu den Übersichtplan auf Seite 3.

Die Flächen des Plangebietes sind mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	1,14 ha
<i>Bestand</i>		
Verkehrsflächen	ca.	0,26 ha
davon versiegelte und teilversieg. Flächen	ca.	0,17 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,09 ha
landwirtschaftliche Flächen	ca.	0,88 ha
<i>Planung</i>		
Mischgebiet	ca.	0,65 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,28 ha
davon versiegelte Flächen	ca.	0,19 ha
davon teilversiegelte Flächen wie Feldwege	ca.	0,03 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,07 ha
Grün- und Ausgleichsflächen	ca.	0,21 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Spraitbach hat aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage und der guten Verkehrsanbindung auch abseits der Entwicklungsachse Stuttgart – Aalen grundsätzlich eine sehr gute Standortqualität für Wohn- und Gewerbeansiedlungen.

Trotz der ortsansässigen Nahversorgungsbetriebe (Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, Supermarkt) gelingt jedoch nicht die gesamte Versorgung vor Ort. Das Kaufkraftpotenzial, welches derzeit teilweise noch in umliegende Orte abwandert, soll daher vor Ort gebunden werden. Siehe dazu auch die entsprechenden Ausführungen des Entwicklungskonzepts zur Verbesserung der Nahversorgung in Anlage 6. Deshalb ist die Gemeinde bestrebt, die Nahversorgungssituation im Bereich des discountorientierten Angebotssegments zu verbessern.

Mit dem Vorhaben zur Errichtung eines Netto-Marktes soll daher das wohnortnahe Nahversorgungsangebot in Spraitbach ergänzt werden. Für die zukünftige Entwicklung des Ortes ist diese Ansiedlung ein wichtiger Grundstein, da sich in den benachbarten Wohngebieten bereits ein Ge-

nerationswechsel vollzieht. Durch den Ausbau des Nahversorgungsangebots kann das Wohnen in diesem Bereich jedoch attraktiviert werden.

Das Plangebiet ist gemäß des Gutachtens des Büros BBE Handelsberatung GmbH (siehe Anlage 6) dabei als einziger Standort in der Gemeinde für ein solches Vorhaben geeignet und stellt hier auch eine Arrondierung des Siedlungskörpers nach Südosten dar. Zudem wird mit der geplanten Bebauung auch eine prägende Ortseingangssituation geschaffen, die bisher wenig definiert war. Im Zuge dieses Vorhabens soll auch der Lückenschluss zum bestehenden Siedlungsbereich erfolgen und Baumöglichkeiten für eine gemischte Bebauung entsprechend der bestehenden Struktur beinhalten.

Die sinnvolle Ergänzung der Nahversorgung sowie der Abschluss des Siedlungskörpers in diesem Bereich soll nun mit der vorliegenden Planung realisiert werden.

Die Planung steht dabei im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Nahversorgung auch im öffentlichen Interesse. Damit ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll insbesondere auch eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets gewährleistet werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im aktuellen Regionalplan der Region Ostwürttemberg, rechtskräftig seit dem 08.01.1998, liegt die Gemeinde Spraitbach als nichtzentraler Ort im ländlichen Raum abseits der Entwicklungsachse Stuttgart – Aalen. Die Gemeinde ist dabei dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie dem Kleinzentrum Mutlangen im Gemeindeverwaltungsverband „Schwäbischer Wald“ zugeordnet.

Das Plangebiet ist im Regionalplan bereits teilweise als bestehender Siedlungsraum, teilweise als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich ausgewiesen.

Ein schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege sowie ein Landschaftsschutzgebiet grenzen unmittelbar südlich und östlich an. Ferner befindet sich östlich im Spraitbachtal eine Kläranlage.

Sonstige regionalplanerische Vorgaben bestehen nicht. Siehe dazu Bild 2.



Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für den Gemeindeverwaltungsverband Schwäbischer Wald besteht der Flächennutzungsplan 2015, der seit dem 01.10.2004 gültig ist.

Dieser Flächennutzungsplan (siehe Bild 3) enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Gemischte Bauflächen (Bestand),
- Wohnbauflächen (Bestand),
- Grünflächen (Bestand),
- Bundesstraße mit Ortsdurchfahrtsgrenze.

Das Umfeld des Plangebiets wird wie folgt dargestellt:

- Wohnbauflächen (Bestand),
- Gemischte Bauflächen (Bestand),
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Flächen für Wald (Forstwirtschaft).

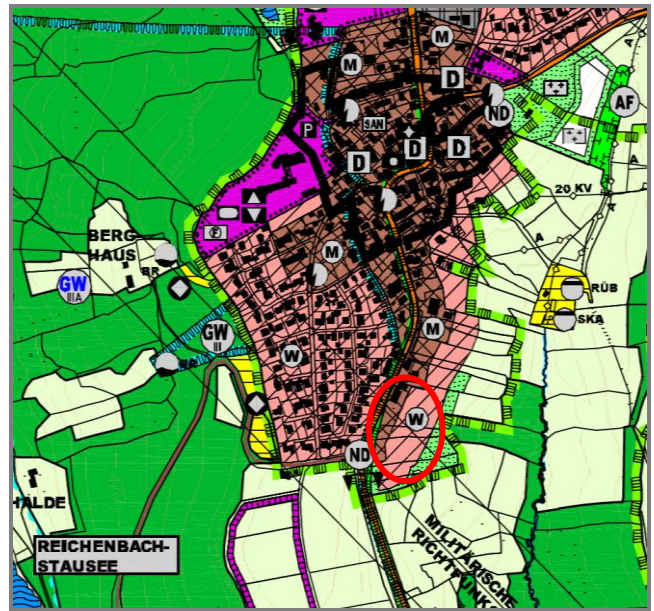


Bild 3: Ausschnitt FNP 2015

Der geplante Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans geringfügig ab. Auf dem bisher als Wohnbauflächen definierten Bereich ist ein Mischgebiet vorgesehen.

In einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 13.01.2016 mit Vertretern des Landratsamtes Ostalbkreis, der Gemeinde Spraitbach sowie der beteiligten Planern wurde festgestellt, dass das Plangebiet aufgrund der bestehenden Flächenausweisungen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Jedoch soll aufgrund der großflächig kartierten FFH-Flachland-Mähwiesen im Bereich „Hofwiesen“ hinsichtlich der Wohnbauflächen ein Flächentausch im FNP stattfinden sowie die Flächen des Plangebiets entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan als gemischte Bauflächen festgesetzt werden. Diesbezüglich wurde am 20.02.2017 von der Verbandsversammlung des GVV Schwäbischer Wald der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Außerhalb des Plangebiets grenzen im Nordwesten die Bebauungspläne „Salzäcker, südöstlicher Teil“, genehmigt am 24.11.1961, Salzäcker, westlicher Teil, genehmigt am 24.11.1961 sowie Salzäcker, nordöstlicher Teil, genehmigt am 14.04.1958 an. Diese Bebauungspläne sind überwiegend von Wohnbebauung geprägt.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Teil des nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotops Nr. 171241365436 „Feldgehölz II südlich Spraitbach“. Dabei ist der auf Flurstück 164 befindliche Teil des Biotops betroffen, das Feldgehölz erstreckt sich nach Süden weiter auf Teile der Flurstücke 166 und 167. Ferner befindet sich auf Teilen der Flurstücke 160 und 161 eine gemäß FFH-Richtlinie geschützte Flachland-Mähwiese mit der Nr. 27000055300084 „Mager Flachland-Mähwiesen am Südrand Spraitbach“. Die Wiesenfläche ist aufgrund verschiedener Nutzungseinflüsse als Erhaltungszustand C (durchschnittlich) ausgeprägt.

Am westlichen Rand des Plangebiets besteht im Bereich des Flurstücks der Bundesstraße 298 die Wasserschutzzone III A mit dem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Brunnen 1-9 Leintal, Klaraquelle, Mühlhaldenquelle“ (WSG-Nr.-Amt: 119099).

Südlich und östlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.36.026 „Welzheimer Wald mit Leintal“ an das Plangebiet an. Im direkten Umfeld des Gebiets liegen ferner südlich mehrere Teile des Biotops Nr. 171241365432 „Feuchtbioptope südlich Spraitbach“, die sich als dauerfeuchte Senken

am tiefer gelegenen Hangbereich ausgeprägt haben. Südwestlich befindet sich noch das Biotop Nr. 171241365435 „Feldgehölz I südlich Spraitbach“. Weiterhin befindet sich auf der Verkehrsgrünfläche im Einmündungsbereich der Beutenhofer Straße in die Bundesstraße B 298 eine alte Linde, die als Naturdenkmal Nr. 81360660002 geschützt ist.

Weitere Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald.

Die westlich im Plangebiet verlaufende Mutlanger Straße ist als Bundesstraße B 298 klassifiziert. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich unmittelbar südlich der Einmündung Beutenhofer Straße und der zukünftigen Zufahrt zum Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Bereich der militärischen Richtfunkstrecke Spraitbach-Durlangen-Lindach.

Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Bauliche Anlagen sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden. Das Gebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Im Westen führt die Bundesstraße 298 (Mutlanger Straße) durch das Plangebiet. Im Norden befindet sich die Bushaltestelle „Dr. Kinkel“ entlang der B 298 in Richtung Gaildorf. Im nördlichen Bereich des Plangebiets besteht zudem teilweise eine FFH-Flachland-Mähwiese sowie vereinzelt Obstbäume. Im Süden befindet sich ein Feldgehölz, welches als Biotop Nr. 171241365436 „Feldgehölz II südlich Spraitbach“ ausgewiesen ist. Im Bereich des Feldgehölzes besteht zudem eine steile Böschung, die nach Südosten hin abfällt. Südwestlich entlang der Bundesstraße und westlich entlang des Biotops führt ein Wirtschaftsweg durch das Plangebiet.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Im Nordwesten grenzt überwiegend Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Nördlich des Plangebiets besteht eine gemischt genutzte Bebauung. Diese angrenzenden Baugebiete stammen überwiegend aus den 1960' er Jahren und bestehen meist aus einer 1 ½ - bis 2 - geschossigen Bebauung. Nordwestlich der Mutlanger Straße befindet sich die Bushaltestelle „Dr. Kinkel“ für die entgegengesetzte Fahrtrichtung nach Schwäbisch Gmünd. In einiger Entfernung zum Plangebiet besteht im Osten und Südosten Wald. Weiter östlich verläuft zudem der „Spraitbach“. Im direkten Anschluss an den Geltungsbereich besteht im Südwesten die Fortführung des Biotops Nr. 171241365436 „Feldgehölz II südlich Spraitbach“. Im Süden bestehen mehrere Teile des Biotops Nr. 171241365432 „Feuchtbiopte südlich Spraitbach“. Im Südwesten und Westen grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Weiter besteht im Westen, am Einmündungsbereich der Beutenhofer Straße, eine Verkehrsinsel mit dem Naturdenkmal „Linde“. Nähere Beschreibungen der in der Umgebung des Plangebiets befindlichen Biotope und Schutzgebiete siehe Kap. I.3.4.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Netto-Marktes im Sinne einer wohnortnahen Versorgung sowie die Arrondierung des Siedlungskörpers in diesem Bereich.

Der vorgesehene Standort des Lebensmittelmarktes an der B 298 (Mutlanger Straße) ist das Ergebnis einer intensiven Prüfung unterschiedlicher Standorte in der Gemeinde Spraitbach durch das Büro BBE Handelsberatung GmbH. Siehe dazu auch die Anlage 6 zum Bebauungsplan.

Wie bereits in Kap. I.2.0 erläutert, soll auf den Flächen des Plangebiets am südlichen Ortseingang von Spraitbach das geplante Mischgebiet erschlossen werden. Dazu wurden auf Grundlage des Bestandes und der ermittelten Konflikte, Zwangspunkte und Restriktionen mehrere städtebauliche Vorentwürfe entwickelt, um den geplanten Netto-Markt möglichst landschaftsverträglich in die bestehenden Strukturen zu integrieren. Diese wurden anschließend mit der Verwaltung, dem Gemeinderat und den Fachbehörden abgestimmt. Die Ergebnisse der Vorabstimmung sind in die weitere Planung eingeflossen.

Die wichtigsten Punkte waren dabei:

- Beachtung der umliegenden Biotope und Schutzgebiete,
- Abarbeitung der ggf. vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- wirtschaftliche Erschließung des Baugebiets,
- sinnvolles Regenwassermanagement zur separaten Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers,
- Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Belange,
- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse / relativ starke Hangneigung des Plangebiets,
- Schaffung angemessener Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete,
- Verknüpfung der bestehenden Baugebiete mit der neuen Siedlung bezüglich Fußwegverbindungen usw.,
- Gebäude mit Nutzung regenerativer Energien,
- Anschluss an die Verkehrserschließung über die B 298 (Mutlanger Straße),
- Berücksichtigung der Belange des vorhandenen Einzelhandels vor Ort und in der Umgebung.

Das städtebauliche Ziel ist es, ergänzend zu dem bestehenden Siedlungsbereich in der Umgebung die vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der o.g. Punkte grundsätzlich weiterzuführen und um einen Discountermarkt im Sinne der Lebensmittel-Nahversorgung zu ergänzen, so dass sich das geplante Mischgebiet in das Ortsbild, den bestehenden Siedlungsbereich, die vorhandene Einzelhandelsstruktur sowie in die angrenzende Landschaft gut einfügt. Um die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, sind in der vorliegenden Planung auch die Aspekte der städtebaulichen Gestaltung, der Lage- / Standortqualität, der Verkehrsanbindung, der technischen Infrastruktur und insbesondere auch die Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild sowie der Natur und Umwelt zu berücksichtigen. Dies gilt hier besonders im Hinblick auf die Ortseingangssituation und den sensiblen Übergang in die freie Landschaft.

Auf der Grundlage der genannten Planungserfordernisse, Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das geplante Baugebiet die nachfolgend erläuterten städtebaulichen Grundzüge und Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.2 EINZELHANDEL UND RAUMORDNUNG

Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben sind Großformen des Einzelhandels in nicht zentralen Orten unzulässig. Die Schwelle für die Großflächigkeit beginnt laut Einzelhandelserlass Baden-Württemberg bei einer Geschossfläche von 1200 m² bzw. bei einer Verkaufsfläche von 800 m². Da es sich bei der Gemeinde Spraitbach um einen nicht zentralen Ort handelt, kommen großflächige Einzelhandelsansiedlungen hier nicht in Betracht.

Das konkrete Vorhaben sieht die Ansiedlung eines Netto-Marktes am südlichen Ortsrand von Spraitbach vor, um die Nahversorgungssituation im Gemeindegebiet zu ergänzen und nachhaltig aufzuwerten. Hinsichtlich des Standortes wurde vom Investor in Zusammenarbeit mit dem Büro BBE Handelsberatung GmbH eine intensive Standortsuche betrieben, die das Ergebnis erbracht hat, dass kein weiterer Standort in der Gemeinde für das Vorhaben geeignet ist (siehe Anlage 6).

Vor dem Hintergrund, dass Spraitbach ohne zentralörtliche Funktion ist, kommt für die Ansiedlung an dem Standort nur ein Markt mit der gegenwärtigen Mindestbetriebsgröße von rund 800 m² Verkaufsfläche in Frage. Im Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist unter Ziff. 1.1.2 bereits festgesetzt, dass im Plangebiet (MI 2) ausschließlich ein Lebensmittelmarkt (Hybrid-Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig ist. Daher sind auch die Landes- und regionalplanerischen Vorgaben hinsichtlich dem Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot nicht zu erfüllen.

Wie aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Anlage 2 ersichtlich wird, ist im Eingangsbereich des Netto-Marktes ein Café mit Backwarenverkauf vorgesehen, welches laut Planung rund 40 m² Verkaufsfläche beinhaltet. Von einer Aufsummierung der Verkaufsflächen und der daraus resultierenden Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist in diesem Fall jedoch abzusehen, da die beiden Einheiten mit einer geschlossenen Glaswand dauerhaft

voneinander abgetrennt werden und damit auch unabhängig voneinander öffnen können. Siehe dazu auch das Nahversorgungskonzept des Büros BBE Handelsberatung auf Seite 29 in der Anlage 6 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in Anlage 2. Zudem ist es durchaus plausibel, dass ein Café mit Backwarenverkauf auch ohne die Koexistenz des Netto-Marktes an diesem Standort existieren kann, da der Planbereich mit verschiedensten Maßnahmen an den bestehenden Siedlungskörper angeschlossen werden soll und damit zumindest teilintegriert ist (zwei Bauplätze als Lückenschluss zum bestehenden Siedlungsrand sowie die Aufwertung und der Ausbau der fußläufigen Erschließung mit den umgebenden Wohngebieten und der Bushaltestelle in diesem Bereich).

Hinsichtlich einer möglichen negativen Beeinträchtigung der bestehenden Bäckereifilialen in der Gemeinde wurden von Seiten der Netto Marken-Discount AG & Co. KG bereits Gespräche mit den ortsansässigen Einzelhändlern geführt, ob Interesse daran besteht, die Räumlichkeiten des geplanten Cafés anzumieten. Die Gespräche führten jedoch allesamt zu dem Ergebnis, dass kein Interesse an dem Angebot besteht. Damit kann der Rückschluss geführt werden, dass von den vorhandenen Einzelhändlern im Backsegment keine Gefährdung der eigenen wirtschaftlichen Situation durch die Ansiedlung einer weiteren Caféfiliale gesehen wird.

Gemäß dem Nahversorgungskonzept (siehe Anlage 6) gehen von der Ansiedlung des Netto-Marktes auch insgesamt keine wesentlich negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der bestehenden Lebensmittelanbieter oder auf die zentralen Versorgungsbereiche aus. Die Auswirkungen bewegen sich zwar auf einem hohen, jedoch wettbewerblich verträglichen Niveau.

Weiter ist es in Spraitbach auch durchaus möglich, dass der vorhandene REWE-Markt und der geplante Netto-Markt parallel auf dem Markt bestehen können, auch wenn sich die beiden Märkte dabei auf einem eher niedrigen Umsatzniveau bewegen werden, das jedoch innerhalb der marktüblichen Spannbreite liegt.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen konzentrieren sich hauptsächlich auf die Angebotsstandorte Spraitbach, Gschwend und Mutlangen, was mit den dort ansässigen Discountern und Supermärkten zusammenhängt. Die Umsatzumverlagerung liegt hierbei auf einem hohen Niveau, jedoch ist durch das geplante Vorhaben keine Betriebsabsiedlung und eine damit verbundenen Verschlechterung im Einzugsbereich anzunehmen.

Der Umsatz des Vorhabens setzt sich gemäß dem Entwicklungskonzept (Anlage 6) auch aus Streuumsätzen zusammen, die aufgrund der hohen Streubreite jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf einzelne Betriebe oder Einzelhandelsstandorte außerhalb des Untersuchungsgebiets haben werden.

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die westlich verlaufende Bundesstraße 298 (Mutlanger Straße). Die Zufahrt zum Netto-Markt (MI 2) befindet sich dabei direkt gegenüber der Einmündung zur „Beutenhofer Straße“. Gemäß der Festsetzung im Textteil und Einschrieb im Lageplan ist die Ein- und Ausfahrt für den Markt auch nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.

Im Zuge der Herstellung der Zufahrt zum Netto-Markt wird auch die Bundesstraße 298 in diesem Bereich aufgeweitet und erhält zusätzlich eine Linksabbiegespur, um dem Zufahrtsverkehr zum Netto-Markt aus Richtung Spraitbach-Ortskern eine Aufstellfläche zu bieten, damit der Durchgangsverkehr der Bundesstraße in diesem Bereich möglichst nicht beeinträchtigt wird. Im Bereich der Aufweitung ist auch eine Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen, welche die fußläufige Anbindung der umliegenden Wohnbebauung an den Netto-Markt sowie an die im Norden innerhalb des Plangebiets bestehende Bushaltestelle „Dr. Kinkel“ verbessert. Vor diesem Hintergrund wird auch der bestehende Gehweg, der bisher wenige Meter nach der Bushaltestelle in südlicher Richtung endet und in einen Wiesenweg übergeht, bis zu der Querungshilfe und weiter bis zum geplanten Netto-Markt mit einer Bruttobreite von 1,50 m verlängert.

Auf der freien Strecke außerhalb der ODE-Grenze sind entlang der Bundesstraße Abstandsflächen für Hochbauten gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz vom 20 m einzuhalten. Im Bereich der geplanten Stellplätze kann die Abstandsfläche nach Abstimmung mit der Abteilung Straßenwesen und Verkehr des Regierungspräsidiums Stuttgart bis auf 10 m reduziert werden, wenn der Bauherr auf Schadensersatzforderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger verzichtet.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im Einmündungsbereich des geplanten Netto-Marktes in die B 298 nach Norden ein Sichtfeld von 70/5 m und nach Süden ein Sichtfeld von 110/5 m vor-

gesehen, welche zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden müssen.

Die Zufahrt zum MI 1 erfolgt ebenfalls von der B 298 aus, wobei um den zentralen Bereich der Bushaltestelle „Dr. Kinkel“ die Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge nicht zulässig ist. Damit wird die Verkehrssicherheit im Bereich der Bushaltestelle für wartende Personen erhöht. Mit Ausnahme der vorgesehenen Einmündung in das MI 2 und der beiden Zufahrtsmöglichkeiten in das MI 1 sind östlich entlang der Bundesstraße keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig.

Im Bereich des MI 2 sind ein Geh- und Fahrrecht (GR-FR 1) sowie ein privater Wirtschaftsweg zugunsten der Flurstücke 161 und 163 vorgesehen, damit die Erschließung der Flurstücke weiterhin gewährleistet wird. Die Nutzung des Wirtschaftswegs zur Erschließung angrenzender Flurstücke ist nicht gestattet und im Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Zudem ist östlich entlang der B 298 innerhalb der Verkehrsgrünfläche ein Wirtschaftsweg und im MI 2 ein Geh- und Fahrrecht (GR-FR 2) zugunsten des Flurstücks 166 vorgesehen.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung und dem Erfordernis der Planung als Mischgebiet (MI) ausgewiesen und aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituation in ein MI 1 und MI 2 unterteilt, da für einen Teilbereich (MI 2) eine vorhabenbezogene Planung besteht. Dies unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen, der Lage zur angrenzenden Wohnbebauung und den örtlichen Gegebenheiten.

Das MI 1 soll schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen, jedoch gewerbliche Nutzungen nicht generell ausschließen. Daher sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele (siehe Kap. 5.1) für das MI 1 lediglich Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten unzulässig bzw. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind grundsätzlich eher dem Zentrum bzw. gewerblich geprägten Randbereichen zuzuordnen und fügen sich daher nicht in den angestrebten Charakter für die geplante Ortseingangsbebauung ein.

Für das MI 2 liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde, welches die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs vorsieht. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung, der Umgebungsstruktur und den raumordnerischen Vorgaben sind in diesem Bereich ausschließlich ein Lebensmittelmarkt (Hybrid-Discounter) mit maximal 800 m² Verkaufsfläche, ein Café mit Backwarenverkauf mit ca. 40 m² Verkaufsfläche, der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen und sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie z. B. Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, usw. zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund deren unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit nicht festgesetzt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ=0,35 wird eine ordentliche Dichte im Plangebiet erreicht, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt, so dass hier trotz der gewünschten aufgelockerten Bebauung eine ordentliche Dichte erreicht wird. Um für notwendige Erschließungs- und Stellplatzanlagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu treffen, kann die Grundflächenzahl im Mischgebiet 2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Damit kann auch dem Aspekt des flächensparenden Bauens Rechnung getragen werden, indem die vorhandene Mischgebietsfläche effektiv ausgenutzt werden kann. Dadurch ergeben sich insbesondere für das Schutzgut Boden erhebliche negative Auswirkungen, die aufgrund der weiteren Festsetzungen zwar abgemildert, aber nicht ausgeglichen werden können. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. I.6.3 sowie Kap.II.

Die zulässige Höhe der baulicher Anlagen ist in den einzelnen Bereichen MI 1 und MI 2 unterschiedlich festgelegt und orientiert sich dabei an dem jeweiligen Vorhaben, der städtebaulichen Zielsetzung, am bestehenden Gelände sowie an der Umgebungsbebauung, um eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Dabei sind im MI 1 Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 5,25 m und maximale Firsthöhe (FH) von 10,50 m zulässig. Aufgrund der bestehenden Topografie darf bei Gebäuden, bei denen durch die Festlegung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) talseitig das Untergeschoss (UG) freiliegt, die Traufhöhe (TH), gemessen von der Oberkante-Rohfußbodenhöhe UG, maximal 8,50 m betragen. Damit wird der Bebaubarkeit des relativ steilen Geländes ausreichend Rechnung getragen sowie eine ortsbildprägende Bebauung am Ortseingangsbereich unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen ermöglicht.

Im MI 2 darf die Traufhöhe (TH) maximal 6,00 m und die Firsthöhe maximal 7,50 m betragen. Mit

dieser Höhenfestsetzung werden die geplante Gebäudeabmessung des konkreten Bauvorhabens sowie die Aspekte der landschaftlichen Einbindung entsprechend berücksichtigt.

Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung sowie einer möglichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist im gesamten Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind im MI 1 großzügig durch Baugrenzen ausgewiesen, so dass den Bauherren ein großer Gestaltungsspielraum für eine individuelle Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird. Weiter sind diese so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen so gestaltet, dass sich die aufgelockerte Struktur der Umgebung auch hier im Plangebiet fortsetzt. Dies schafft zusammen mit der geplanten straßenbegleitenden Begrünung eine gewisse Qualität des öffentlichen Raums. Im MI 2 ist die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls durch Baugrenzen ausgewiesen, jedoch orientiert sich diese relativ eng an dem geplanten Vorhaben. Zudem sind dabei die dem Betreib zugeordneten baulichen und technischen Anlagen, wie Trafos, Verdampfungsanlagen usw. auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist im MI 1 die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit soll eine städtebauliche Verknüpfung des geplanten Lückenschlusses mit der bestehenden Bebauung erfolgen. Um den Bauherren, bei gleichzeitiger Einhaltung der städtebaulichen Ziele, den größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, sind Abweichungen von bis zu 10° von der festgesetzten Hauptfirst- bzw. Traufrichtung allgemein zulässig.

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind im MI 1 entsprechend flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können.

Aufgrund des konkreten Vorhabens sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im MI 2 nicht zulässig, da diese in der Planung nicht vorgesehen sind. Stellplätze sind dabei nur in den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde zudem in Bezug auf das Erscheinungsbild des Plangebiets im sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft eine Verunstaltung darstellen.

Im Plangebiet sind ferner verschiedene Grünflächen festgesetzt. Diese dienen insbesondere zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets sowie als Ausgleichsflächen. Damit soll den Belangen der Umwelt und des Naturschutzes Rechnung getragen werden. Die Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert (siehe in Kap. I.5.6 bzw. II.5.0).

Weiter sind individuell auf die bestehenden Straßenhöhen und auf das bestehende Gelände abgestimmte Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhen festgesetzt, die die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken so weit wie möglich berücksichtigen. Diese sind im MI 1 als Obergrenze und im MI 2 als zwingend, mit einer Abweichung von +/- 20 cm definiert. Damit kann auch die Zuordnung der einzelnen Gebäude untereinander gewährleistet werden. Im MI 2 wird mit der festgesetzten EFH erreicht, dass die Eingriffe in das bestehende Gelände so weit wie möglich minimiert werden und zudem die Zufahrt von der B 298 hinsichtlich der Neigung gelingt.

Nebenanlagen sind im Plangebiet, soweit es sich um Gebäude handelt, zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen und aufgrund des Nachbarschutzes sind solche Anlagen daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen uneingeschränkt, in den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur bis 40 m³ umbautem Raum zulässig. Damit sind die Belange des öffentlichen Interesses berücksichtigt, die gewisse Einschränkungen für die vom öffentlichen Raum einsehbaren Vorgärten vorsehen.

Zudem ist im südlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, was der gegenwärtigen Nutzung entspricht. Dadurch wird außerdem die erforderliche Freihaltung der Flächen gemäß den Vorgaben des eingezeichneten Sichtfelds gewährleistet.

5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und

Landschaftsbild bei. Dabei sind insbesondere Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, Werbeanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Hinsichtlich der Lage des Plangebiets im Übergang zum Außenbereich ist die Fassadengestaltung teilweise eingeschränkt. Im MI 1 sind die Außenwände der Gebäude zu verputzen und / oder mit Holz zu verkleiden. Bei der Farbgebung sind unter Berücksichtigung der landschaftlichen Aspekte nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig. Ferner sind Fassaden von Garagen, Nebenanlagen und Stützmauern bei einer Stellung parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen einzugrünen. Dabei sind je nach individuellem Gestaltungswunsch entweder Kletterpflanzen, Hecken oder Einzelbäume zulässig.

Aufgrund des tieferliegenden Standorts talabwärts und der dadurch geringen Einsehbarkeit von der B 298 aus, ist für das MI 2 keine Fassadengestaltung festgesetzt. Die geplante Fassade ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Anlage 2 zu entnehmen.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement bei den Gebäuden sind die Dächer. Dabei sind in den verschiedenen Bereichen unterschiedliche Dachformen zulässig. Im MI 1 sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung (DN) von 35 - 45° zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten. Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinander gebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben. Damit wird, bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Ortsbildes, insgesamt den Anforderungen an eine individuelle Gestaltung der im Gebiet geplanten Vorhaben Rechnung getragen.

Im MI 2 sind entsprechend der vorliegenden Planung nur Flach- und flachgeneigte Dächer bis 5° DN zulässig.

Bei der Farbgebung der Dächer sind aus landschaftsgestalterischen Gründen nur rote, graue und braune Farbtöne zulässig. Weiter sind zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild glänzende bzw. reflektierende Materialien mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energie-Nutzung usw. nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung müssen mindestens extensiv begrünt werden. Dabei ist von einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszugehen.

Hinsichtlich der Dachaufbauten wird auf die Dachaufbautensatzung der Gemeinde Spraitbach verwiesen. Siehe dazu auch Ziffer 3.1 des Textteiles.

Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt, die sich auf die verschiedenen Dachformen beziehen. Dabei sind bei geneigten Dächern über 15° Dachneigung keine aufgeständerten Anlagen zulässig. Bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° sind neben einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachfläche auch entsprechende Abstände zum Dachrand einzuhalten. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung so gut als möglich berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Weiter sind Festsetzungen zu Werbeanlagen, zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und in die Landschaft sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse.

Dazu sind Werbeanlagen im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Sichtbarkeit von amtlichen Verkehrszeichen nicht einschränken. Unzulässig sind Werbeanlagen entlang der B 298 in einem Streifen von 10 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn sowie freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe über 6 m, gemessen ab der Geländeoberfläche. Weiter dürfen Werbeanlagen nicht innerhalb der Dachflächen stehen und kein wechselndes oder bewegtes Licht aufweisen. Darüber hinaus sind Leuchtreklamen an Wohngebäuden unzulässig.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen im MI 1 zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Im MI 2 müssen aufgrund der zu erwartenden hohen Frequenz von Kunden-PKWs und LKWs für die Anlieferung und bezüglich der Befahrbarkeit mit Einkaufswägen lediglich die PKW-Parkflächen wasserdurchlässig hergestellt werden, um hinsichtlich der Beschaffenheit und Haltbarkeit der Verkehrsflächen eine möglichst freie Materialauswahl zu gewährleisten.

Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke. Dabei sind Aufschüttungen und Abgrabungen im MI 1 unter Berücksichtigung des Geländes im Allgemeinen bis zu 1,50 m zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmsweise können jedoch für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Im MI 2 sind Aufschüttungen und Abgrabungen unter Berücksichtigung der bestehenden Topographie nur bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Mit den Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen sollen insgesamt extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden werden.

Stützmauern sind im MI 1 zum Außenbereich hin bis maximal 1,50 m Höhe zulässig, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauer hergestellt werden.

Im MI 2 und innerhalb der privaten Grünfläche 1 sind Stützmauern allgemein zulässig, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauer hergestellt werden. Aufgrund des großflächigen Vorhabens innerhalb eines relativ steilen Geländes wurde von weiteren Festsetzungen hinsichtlich der Höhe und Beschaffenheit von Stützmauern abgesehen, um einen möglichst großen Spielraum bei der Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Im gesamten MI sind Stützmauern zu den Nachbargrundstücken bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Zum Außenbereich und zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist mit Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Einfriedungen sind entsprechend des Wohnumfeld – Charakters sowie den topografischen Verhältnissen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie dem daran anschließenden Vorgartenbereich bei einer Gestaltung als Hecke, Laubgehölz oder Holzzaun mit senkrechter Latung bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Mauern sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig, wenn diese als Naturstein-Trockenmauer hergestellt werden. Ansonsten sind Zäune oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zu den Außenbereichsflächen und den öffentlichen und privaten Grünflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss. Damit können die öffentlichen Interessen für die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft berücksichtigt werden.

Schließlich müssen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen werden. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirkungsvolle Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

Im MI 2 darf die Entwässerung der Dachflächen nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Der gedrosselte Überlauf der Pufferbehälter muss in den östlich vorbeiführenden Spraitbach geleitet werden.

Im MI 1 ist hinsichtlich seiner Lage an der Bundesstraße 298 (Mutlanger Straße) eine erhöhte Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze erforderlich. Vorflächen vor Garagen mit mindestens 5 m Tiefe werden dabei auch als Stellplatz angerechnet.

5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des Vorhabens in die Landschaft.

Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- bestehende landschaftliche und topografische Verhältnisse,
- gute landschaftliche Einbindung des geplanten Vorhabens,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung usw.,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Ausgleichsflächen soweit als möglich innerhalb des Plangebiets bzw. im Planungsraum.

Folgende grünordnerische Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung der o.g. Ziele und

Grundsätze entwickelt und sind in der Planung vorgesehen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche (Private Grünfläche 1) mit Pflanzgebot (PFG1) zur Nutzung als Streuobstwiese und zur Ortsrandeingrünung. Dabei sind gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Die übrigen Flächen dürfen nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.) (Textteil Ziff. 1.12.1 und 1.16.2).
- Festsetzung einer privaten Grünfläche (Private Grünfläche 2) mit Pflanzgebot (PFG 2 und PFG 3) sowie Pflanzbindung (PFB 1) zur Ortsrandeingrünung als Feldgehölz und zum Schutz des Biotops. Dabei ist die Fläche als dichte Anpflanzung mit einheimischen Gehölzgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Pro 100 m² Grünfläche sind mindestens 20 Sträucher der Pflanzliste 2 gruppenweise anzupflanzen, dass mindestens 75 % der Pflanzgebotsfläche überdeckt sind und das bestehende Biotop ergänzt wird. Die übrigen Flächen sind als Krautsaumbereich zu entwickeln (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.) (Textteil Ziff. 1.12.2 , 1.16.3, 1.16.4 und 1.17.1).
- Festsetzung einer privaten Grünfläche (Private Grünfläche 3) als Saumstreifen zur Pufferung von Schadstoffeinträgen in das benachbarte Feldgehölz. Dabei ist auf der gesamten Fläche ein Krautsaum aus ein- und mehrjährigen Stauden und Gräsern (z.B. Nr. 08 der Fa. Rieger-Hofmann) anzupflanzen. Der Krautsaum darf nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.), das Mähgut ist abzufahren. (Textteil Ziff. 1.12.3).
- Externe Ersatzmaßnahme „E 1“ im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsproblematik. Dabei ist im Bereich des Flurstücks Nr. 92 der Gemarkung und Flur Spraitbach (Anlage 5) eine ca. 5.000 m² große Wiesenfläche als Magerwiese zu extensivieren und weiter zu entwickeln. Dazu ist eine Magerrasen – Mischung einzubringen, wie z. B. Nr. 05 der Firma Rieger-Hofmann. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung von extensiv genutzten Wiesenflächen aus der Region vorgenommen werden. Die Wiese ist darüber hinaus extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, früh. Mähtermin 1.7.) (Textteil Ziff. 1.14.2).
- Pflanzgebot für Laubbäume. Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen (Textteil Ziff. 1.16.1).
- Pflanzgebot (PFG 4) zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei ist im Mischgebiet 1 (MI 1) pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen (Textteil Ziff. 1.16.5).
- Unzulässigkeit von nicht einheimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.16.6).
- Gestaltungsvorschriften für Dächer (mind. extensive Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung) (Textteil Ziff. 2.1.2).
- Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden (Textteil Ziff. 2.3).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen (Textteil Ziff. 2.4.1 bis 2.4.3).

Mit diesen grünordnerischen Festsetzungen wird auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild eingegangen und neben den gestalterischen Aspekten werden auch die naturräumlichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil, auf die Darstellung der Umweltauswirkungen unter Ziffer II.3.0 bis II.6.0 und Tab.1, Seite 34 sowie auf die Eingriffsbilanzierung in Tab. 2 bis 5, Seite 35 - 39 hingewiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht in Kap. II. der Begründung verwiesen.

6.1 BESTANDSBEWERTUNG

Der Planungsraum gehört naturräumlich zum Schurwald und Welzheimer Wald (Nr. 107.), welcher Teil des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes ist. Von Natur aus würde hier im Wechsel der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald und Waldschwingel-Hainsimsen-Tannen-Buchenwald wachsen, dies sind insbesondere die Arten *Abies alba* (Tanne), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Acer pseudoplatanus* (Ahorn) sowie *Corylus avellana* (Hasel), *Prunus spinosa* (Schlehe) und *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel) usw.

Das Plangebiet befindet sich bisher im Außenbereich. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Grünland bewirtschaftet und sind in der Flurbilanz der Grenzflur zugeordnet. Die Nutzungsintensität des Grünlandes mit Verdichtung und Düngereinsatz weist auf eine relativ geringe Artenausstattung der Flächen hin. Im nördlichen Bereich des Plangebiets besteht jedoch eine gemäß FFH-Richtlinie geschützte Flachland-Mähwiese mit der Nr. 27000055300084 „Magere Flachland-Mähwiesen am Südrand Spraitbach“. Die Wiesenfläche ist aufgrund verschiedener Nutzungseinflüsse als Erhaltungszustand C (durchschnittlich) ausgeprägt.

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation siehe in Kap. I.4.0 sowie II.3.0. Der Bestand wurde aufgenommen und entsprechend der Biotopwert-Tabellen bilanziert (siehe Tabellen 2 bis 4, Seiten 35 - 38).

6.2 KONFLIKTANALYSE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung gehen ca. 0,89 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen verloren. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden als Grünland bewirtschaftet und sind im Rahmen der digitalen Flurbilanz als Grenzflur eingestuft.

Die für die Mischgebietsausweisung notwendigen landwirtschaftlichen Flächen sind bereits länger zur Bebauung (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) vorgesehen und im Bereich des MI 2 auch bereits vom Vorhabenträger erworben. Die Einstufung als Grenzflur sowie die Bewirtschaftung als Grünland macht deutlich, dass es sich bei den Flächen um keine hochwertigen Flächen für die Landwirtschaft handelt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Auf eine Bereitstellung landwirtschaftlicher Ersatzflächen für die entfallenden Feldfluren kann unter diesen Voraussetzungen verzichtet werden.

Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an.

Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen werden so gering wie möglich gehalten. Betroffen sind eine ca. 5.000 m² große Wiesenfläche im Bereich des Flst. Nr. 92 der Gemarkung und Flur Spraitbach als externer Ersatz für den Eingriff in die FFH-Flachland-Mähwiese Nr. 27000055300084 sowie schmale Randflächen im Bereich des MI 2. Der östliche sowie der südliche Rand dienen der Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft. Eine Ortsrandeingußung muss dabei eine naturnahe Begrünung und eine ausreichende Sichtverschattung des Mischgebiets gewährleisten und die Attraktivität bzw. den Charakter des Landschaftsbildes mittelfristig wieder herstellen. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in der Umgebung kann es zu Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß nicht überschreiten. Die Funktion landwirtschaftlicher Drainageleitungen wird nicht eingeschränkt.

Durch die Ausweisung eines privaten Wirtschaftswegs mit Anschluss an das MI 2 über eine gemeinsame Zufahrt und einem Geh- und Fahrrecht ist eine wirtschaftliche Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gesichert. Es ergibt sich hier keine wesentliche Verschlechterung der Bestandssituation.

Der nur sehr untergeordnet genutzte Wiesenweg entlang der B 298 ist im Lageplan als ggf. möglicher Wirtschaftsweg eingezeichnet, da ein zukünftiges Erfordernis des Wegs bisher nicht abschließend geklärt werden konnte. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und Strukturen ist der Erhalt dieses Wirtschaftswegs jedoch nicht notwendig. Die endgültige Abstimmung hierzu findet im weiteren Verfahren statt. Durch den Wegfall des Wegs ergibt sich darüber hinaus keine Beeinträchtigung für den landwirtschaftlichen Verkehr.

Aufgrund des Flächenverlustes sind die Belange der Landwirtschaft zwar beeinträchtigt, der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jedoch unter den gegebenen Randbedingungen insgesamt als gering einzustufen.

6.2.2 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Das geplante Mischgebiet wird über die bestehende Bundesstraße 298 (Mutlanger Straße) erschlossen.

Für den Anschluss des geplanten Netto-Markts (MI 2) an die B 298 ist jedoch ein Ausbau im Bereich der Kreuzung Mutlanger Straße / Beutenhofer Straße erforderlich. Die Anbindung an die B 298 wurde bereits im Bebauungsplanverfahren „Hofwiesen“ (Stand 2001; keine Rechtskraft) geprüft und im Jahr 2000 mit dem Regierungspräsidium (Straßenbauamt Ellwangen) abgestimmt. Die damalige Planung bzgl. des Einmündungstrichters, der Querungshilfe für Fußgänger, der Bushaltestelle und der Sichtfelder wurde in der aktuellen Planung weitestgehend übernommen, geringfügig auf das Vorhaben angepasst und hinsichtlich einer Linksabbiegespur ergänzt. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

Für Fußgänger ergeben sich Verbesserungen, da die bestehenden Wegeverbindungen ausgebaut und ergänzt werden, wodurch ein Anschluss für Fußgänger an das Plangebiet gewährleistet wird.

Die Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Dr. Kinkel“, die sich im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraße 298 kann nicht von einem wesentlichen Mehraufkommen hinsichtlich des Verkehrs ausgegangen werden. Auch die Betriebsgröße des Discounters (Mindestbetriebsgröße unter 800 m²) und die geplante Parkplatzanzahl (61 Stellplätze) lassen kein wesentliches Mehraufkommen des Verkehrs an diesem Standort erwarten.

6.2.3 LÄRM

Die Belange der Lärmimmissionen werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Lüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen des geplanten Lebensmittelmarktes, die sich auf die Umgebung ggf. störend auswirken können, werden nach dem neuesten Stand der Technik geräuschminimierend ausgeführt, so dass diese auch in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten keine negativen Auswirkungen haben. Direkt an den Markt angrenzend befindet sich zudem lediglich ein Mischgebiet, welches bzgl. der einzuhaltenden Lärmimmissionswerte weniger sensibel ist als z. B. allgemeine Wohngebiete.

Durch den Anlieferverkehr sowie durch das Verkehrsaufkommen auf dem Parkplatz sind aufgrund der Bestandssituation keine zusätzlichen erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten, da sich das Parkplatzniveau ca. 2,5 m unterhalb der Bundesstraße befindet und die Böschungen und Stützmauern zur Bundesstraße hin als passiver Lärmschutz dienen. Die Andienung des Marktes findet zudem nur zwischen 6:00 – und 21:45 Uhr statt und damit außerhalb der Ruhezeiten. Zu dem gegenüberliegenden Wohngebiet bestehen entlang der Bundesstraße ebenfalls hohe Stützmauern und Böschungen, die den Effekt des Lärmschutzes entsprechend verstärken. Das Bewegen von Einkaufswagen kann hinsichtlich der Lage an der Bundesstraße in Verbindung mit der beschriebenen Topographie nur als sehr untergeordnete Lärmquelle bewertet werden. Darüber hinaus beträgt die Entfernung des bestehenden Wohngebietes zum geplanten Markt mindestens 60 m bzw. zu dem bestehenden Mischgebiet im Norden ca. 70 m. In Summe sind daher durch das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der Lärmimmissionen zu erwarten.

6.2.4 SONSTIGES

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altablagerungen vorhanden.

Bezüglich von Einzelhandelsansiedlungen wird auf die Ausführungen in Kap. I.5.2 verwiesen. Diese sind unter Berücksichtigung der raumordnerischen Voraussetzungen und der dezentralen Lage des Plangebiets nur sehr eingeschränkt zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine militärische Richtfunkstrecke, die jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, da keine Hochbauten mit einer Höhe von mehr als 10,50 m vorgesehen sind (Abstandsüberschreitungen zu Richtfunkstrecken erst bei Hochbauten ab 20 m Höhe).

Die Wasserschutzzone III A mit dem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Brunnen 1-9 Leintal, Klaraquelle, Mühlhaldenquelle“ (WSG-Nr.-Amt: 119099) befindet sich am westlichen Rand des Plangebiets und umfasst innerhalb des Geltungsbereichs ausschließlich das Flurstück der Bundesstraße 298, welche das Wasserschutzgebiet nach Osten hin abgrenzt. Aufgrund der

Vorprägung durch die Bundesstraße und des geringen Eingriffs im Überlagerungsbereich mit dem Plangebiet sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten.

Die Erweiterung des Siedlungsbereichs ist aufgrund der Lage zum Hauptort in diesem Bereich wenig störend für die bestehende Ortsstruktur und beeinträchtigt keine Naherholungsräume.

Sonstige Belange sind von der Planung nicht berührt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung der neuen Mischgebietsflächen unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung als abschließende Arrondierung des bestehenden Ortsrandes in diesem Bereich,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes unter Berücksichtigung der vorgegebenen Planungsziele sowie den vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch eine flächensparende Entwicklung des Gebiets,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,
- Eingrünung und landschaftliche Einfügung des Plangebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote und Pflanzbindungen,
- Ausgleich des Eingriffs in eine FFH-Mähwiese durch Schaffung neuer Biotopstrukturen in der unmittelbaren Umgebung,
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen für eine mögliche Beeinträchtigung von einem Brutrevier des Stars durch die Anbringung von 2 Starenkästen im Bereich des südlichen Feldgehölzes (Biotop Nr. 171241365436) sowie durch das Aufhängen von 5 Spaltenkästen und einer Großraumhöhle für Fledermäuse innerhalb des Plangebiets bzw. in den umgebenden Gehölzbeständen.
- weitere Maßnahmen siehe im Detail im Umweltbericht in Kap. II.5.0.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Oberflächenwässer können von außen in das geplante Mischgebiet, insbesondere in das MI 2, einfließen, da das Plangebiet unterhalb der B 298 liegt.

Innerhalb des Baugebiets ist ein Versickern des Oberflächenwassers aufgrund des relativ dichten Bodens nur bedingt möglich und wegen der Rutschneigung des Bodens nicht unbedingt erwünscht. Grundsätzlich ist jedoch mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit eine Reduzierung der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Für nicht begrünte Dächer ist im MI eine private Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche anzulegen. Damit kann ein hoher Prozentsatz der im Plangebiet versiegelten privaten Grundstücksflächen über die Regenrückhaltungen gepuffert und abgewirtschaftet werden. Die Details werden dazu noch mit den Fachbehörden abgestimmt. Es besteht jedenfalls das Ziel, ein sinnvolles Regenwassermanagement zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses zu schaffen, durch das die bestehende Mischwasserkanalisation bei Starkregenereignissen entlastet wird. Darüber hinaus darf im MI 2 die Entwässerung der Dachflächen nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden (siehe Textteil Ziff. 2.5). Der gedrosselte Überlauf der Pufferbehälter muss in den östlich vorbeiführenden Spraitbach geleitet werden. Die entsprechenden Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern sind bereits erfolgt.

Zudem ist vorgesehen, das Oberflächenwasser der Hofflächen im MI 2 ebenfalls gepuffert in den Spraitbach zu leiten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen und Genehmigungen werden im weiteren Verfahren mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Planung sieht aufgrund der Topografie zudem vor, das häusliche Schmutzwasser aus dem

MI 2 in den bestehenden Mischwasserkanal in der Mutlanger Straße (B 298) zu pumpen.

Ein Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) vom gesamten Gemeindegebiet ist nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt jedoch im Einzugsgebiet.

Drainageleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für die Erschließung des Baugebiets sind neue Ver- und Entsorgungsleitungen zu bauen. Die Wasserversorgung, wie auch die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation ist durch die in den angrenzenden Straßen verlegten Leitungen gewährleistet, diese müssen jedoch entsprechend ausgebaut werden.

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist auch aus gestalterischen Gründen, besonders im Hinblick auf die zu erwartenden unterschiedlichen Gebäudehöhen und die Standortqualität im Mischgebiet, sinnvoll.

8.0 KOSTEN

Die überwiegenden Erschließungskosten für das Baugebiet trägt der Investor. Die Gemeinde beteiligt sich jedoch an dem Ausbau des Gehwegs und der Querungshilfe für Fußgänger im Bereich der Fahrbahnaufweitung der Bundesstraße 298, da diese Maßnahmen dem Allgemeinwohl zugutekommen und im öffentlichen Interesse stehen. Diese Beteiligung beinhaltet Brutto-Kosten von ca. 30.000 Euro.

II UMWELTBERICHT

1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Schaffung von Mischgebietsflächen zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Verbesserung der Nahversorgung und zur Abrundung der Wohnbebauung am Ortsrand von Spraitbach.												
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Gemischte Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 5,25 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m, Grundflächenzahl GRZ=0,35.												
Erschließung	Anbindung über die bestehende Bundesstraße B 298 / Mutlanger Straße mittels einer Zufahrt. Ver- und Entsorgung über die angrenzenden Leitungssysteme. Regenrückhaltung der Dachflächenwässer zentral.												
Flächeninanspruchnahme	ca. 1,14 ha davon: <table><tr><td>ca. 0,65 ha</td><td>Mischgebietsflächen</td><td>= 57,0 %</td></tr><tr><td>ca. 0,24 ha</td><td>Verkehrsflächen (Bestand)</td><td>= 21,1 %</td></tr><tr><td>ca. 0,01 ha</td><td>Verkehrsflächen (Planung)</td><td>= 0,8 %</td></tr><tr><td>ca. 0,24 ha</td><td>Grün- und Ausgleichsflächen</td><td>= 21,1 %</td></tr></table> dauerhaft neu zu versiegelnde Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung): ca. 0,40 ha = 35,1 %	ca. 0,65 ha	Mischgebietsflächen	= 57,0 %	ca. 0,24 ha	Verkehrsflächen (Bestand)	= 21,1 %	ca. 0,01 ha	Verkehrsflächen (Planung)	= 0,8 %	ca. 0,24 ha	Grün- und Ausgleichsflächen	= 21,1 %
ca. 0,65 ha	Mischgebietsflächen	= 57,0 %											
ca. 0,24 ha	Verkehrsflächen (Bestand)	= 21,1 %											
ca. 0,01 ha	Verkehrsflächen (Planung)	= 0,8 %											
ca. 0,24 ha	Grün- und Ausgleichsflächen	= 21,1 %											

2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

Allgemein	Die im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB sind bei den Planungen zu berücksichtigen. Die Ausweisung von Bauflächen soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Naturhaushalt und Landschaft sowie den Mensch und seine Gesundheit usw. soweit wie möglich vermieden werden. Durch die Planung soll keine wesentliche Verschlechterung bzgl. der Umweltbelastungen entstehen.
Regionalplan Region Ostwürttemberg	Ziffer 1.2 (N) Das Albvorland ist vor allem mit Einrichtungen für die Naherholung zu fördern. Ziffer 1.3 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen, die Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen, die Erholungseignung und die gegenwärtig zufriedenstellenden Umweltbedingungen sind zu erhalten bzw. zu verbessern. Große ökologisch noch weitgehend intakte, noch nicht verlärmte Freiräume in den ländlich strukturierten Gebieten und in den Erholungsräumen der Region sind zu erhalten. Ziffer 1.8 (G) Die durch die verbesserte strukturelle Situation in der Region stark anwachsenden Ansprüche an den Raum sind sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Die Bereitstellung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung sowie die weitere Verbesserung der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur sind auf das für die angestrebte Entwicklung der Region erforderliche Maß zu begrenzen. Ziffer 2.4 (Z) Gemeinden ohne Siedlungsbereiche sollen sich baulich weiterentwickeln entsprechend ihrem Eigenbedarf und darüber hinaus, solange besonderer Siedlungsdruck besteht. Hierzu gehört die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland für die natürliche Entwicklung der eigenen Bevölkerung, die zugewiesenen Spätaus-

	siedler und die Beseitigung der Bauplatznot. Ziffer 2.5.1 (G) Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer räumlichen und sektoralen Struktur so zu entwickeln, dass ein möglichst ausgewogenes Wirtschaftswachstum in allen Teilen der Region Ostwürttemberg erreicht wird und für die Bevölkerung vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen erhalten oder geschaffen werden. Insbesondere soll das Defizit an Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich abgebaut werden. Ziffer 3.0.1 (G) Die reizvolle, noch weitgehend intakte Natur- und Kulturlandschaft der Region mit ihren vielfältigen Erholungsgebieten und ihren umfangreichen Wasservorkommen ist durch ein regionales Netz zusammenhängender Freiräume und Schutzgebiete dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Dazu werden u.a. auch schutzbedürftige Bereiche für bestimmte Landschaftsfunktionen ausgewiesen. Ziffer 3.2.1 (Z) Die in der Raumnutzungskarte dargestellten schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege ergänzen das Netz der Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie der flächenhaften Naturdenkmale und der geschützten Biotop. Sie sollen insbesondere die landschaftlichen Voraussetzungen für das Weiterbestehen der Artenvielfalt unserer Tier- und Pflanzenwelt sichern und gleichzeitig dem Erhalt der Bodenfunktion als Standort für die natürliche Vegetation und landschaftsgeschichtliche Urkunde dienen. Ziffer 3.2.2.2 (G) Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sind bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch zu nehmen, sofern sie nicht für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind.
Flächennutzungsplan des GVV Schwäbischer Wald mit Landschaftsplan	Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des GVV Schwäbischer Wald sind die Flächen des Plangebiets überwiegend als bestehende Mischgebietsflächen bzw. als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und damit als planerischer Innenbereich definiert, weshalb keine Einordnung in die landschaftspflegerischen Ziele erfolgt. Grundsätzlich sollten die im Landschaftsplan unter Ziffer 2.4.4 genannten Aspekte der Landespflege berücksichtigt werden.  <i>Bild 4: Ausschnitt Landschaftsplan (unmaßstäblich)</i>

Schutzgebiete	Südlich und östlich grenzen Teile des Landschaftsschutzgebietes Nr. 1.36.026 „Welzheimer Wald mit Leintal“ an das Plangebiet an. Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald.
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	Keine betroffen.
Sonstige geschützte Bereiche	Im Plangebiet selbst befindet sich ein Teil des nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotops Nr. 171241365436 „Feldgehölz II südlich Spraitbach“, welches sich noch weiter nach Süden ausdehnt. Weiter südlich befinden sich Teile des Biotops Nr. 171241365432 „Feuchtbioptop südlich Spraitbach“. Etwa 120 m südöstlich des Plangebiets besteht noch das Biotop Nr. 171241365435 „Feldgehölz I südlich Spraitbach“. Die ältere Linde auf der Verkehrsinsel an der Einmündung der Beutenhofer Straße in die Bundesstraße 298 ist als Naturdenkmal Nr. 81360660002 ebenfalls geschützt.
Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine betroffen.

3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Vorbemerkungen	Siehe dazu auch die Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in Tabelle 1, Seite 34 sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbewertungen in den Tab. 2 bis 5, Seiten 35 – 39.	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung befinden sich mehrere nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie ein Naturdenkmal; südlich und östlich des Plangebiets grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. Plangebiet wird als Grünland überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, vereinzelt extensive Nutzung mit Streuobst; im Süden befindet sich Feldgehölz, das als Biotop ausgewiesen ist; westlich verlaufen B 298 mit Nebenflächen und Wirtschaftsweg durch das Plangebiet; Obstbäume am nördlichen Gebietsrand sowie Gehölze am südlichen Rand dienen als Habitate für Brutvögel und Fledermäuse; Vorkommen von Reptilien aufgrund hoher Bodenverdichtungsgrade an möglichen Lebensräumen auszuschließen; Plangebiet für Amphibien weitestgehend ungeeignet, keine Laichwanderung zu erwarten; auf den blütenreichen, extensiv genutzten Wiesen ist im Sommer ein größeres Insektenaufkommen zu erwarten;	Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan „Artenschutzrechtliche Stellungnahme“ des Büros VisualÖkologie; das Landschaftsschutzgebiet befindet sich außerhalb des Plangebiets. Intensiv genutztes Grünland ist wenig artenreich, extensive Bereiche als FFH-Mähwiesen ausgewiesen und floristisch hochwertiger; In das Biotop wird nicht eingegriffen, alle Strukturen werden erhalten; Obstbäume weisen zahlreiche Habitatlöcher aus, bei Rodung sind entsprechende CEF-Maßnahmen zu ergreifen; für Reptilien und Amphibien können artenschutzrechtliche Konflikte von vorne herein ausgeschlossen werden; grundsätzlich bestehen für Insekten Ausweichmöglichkeiten auf andere Blütenwiesen in der Umgebung, Konflikte sind nicht zu erwarten; insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Boden	Wertigkeit der Bodenfunktionen - Standort für Kulturpflanzen: 0 - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 3 - Filter und Puffer: 1,5 Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte nicht bekannt; die digitale Flurbilanz benennt die landwirtschaftlichen Flächen als Vorrangflächen Zone II.	Insgesamt mittlere Qualität des Bodens; Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung; alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt; Boden ist nicht vermehrbar; insgesamt Bodeneingriffe auf maximal ca. 0,71 ha Fläche zu erwarten; zentrale Funktionen des Bodens generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung; alles in allem hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden sind zu erwarten.
Wasser	<i>Oberflächenwasser</i> Östlich des Plangebietes befinden sich zwei Oberflächenwassergräben, die das anfallende Hangwasser zum tiefer gelegenen Spraitbach mit seinem gewässerbegleitenden Auwald ableiten. Der Spraitbach mündet südlich des Plangebiets in die Lein. <i>Grundwasser</i> Grundwasser steht in einigen Bereichen an, vereinzelt kommen Schichtwässer vor, relativ geringe Filterwirkung des Bodens; bereits bestehende versiegelte Flächen im Bereich der Bundesstraße sowie der landwirtschaftlichen Zuwegungen.	Durch Neuversiegelung erfolgt raschere Ableitung des Wassers; geringe Vorbelastungen durch benachbarte Siedlungsbereiche sowie durch intensive landwirtschaftliche Nutzung im gesamten Plangebiet; alle Gewässer befinden sich außerhalb des Plangebiets. Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist gering einzuschätzen, da ausreichende Deckschichten vorhanden sind; durch die Planung erhält das Grundwasser ggf. weniger Zufluss, der Grundwasserspiegel kann dadurch sinken; Wirksame Neuversiegelung für das Schutzgut Wasser liegt bei maximal 0,57 ha Fläche; insgesamt geringe bis mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; Flächenversiegelung schafft jedoch grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen.
Luft	Plangebiet liegt auf der Lias-Hochebene des Schwäbischen Waldes in relativ freier Lage am südlichen Ortsrand von Spraitbach; in der Umgebung vereinzelte Strukturelemente, die den Luftaustausch geringfügig unterbrechen; relativ starke Luftschadstoffemissionen durch Verkehr auf Bundesstraße.	Aufgrund Lage am Rand des Siedlungsbereichs mit großen Freiflächen in der Umgebung sowie des stark ausgeprägten Reliefs der Landschaft Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet; dadurch geringe Empfindlichkeit der Luftqualität; von einer gewissen Zunahme des Verkehrs im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung auszugehen; Emissionen durch Bautätigkeiten bei der Erschließung (Staub), durch Heizungsanlagen und Verkehr (Luftschadstoffe); keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Klima	zur Lage siehe unter „Luft“; die Gemeinde liegt in einem mittelmäßigen bis mäßig kühlen, kontinentalem Klimabereich mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 7-8° C., durchschnittl. Niederschläge ca. 800 mm p.a.;	Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der topographischen Situation sowie der Lage im Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungsraum; aufgrund der umgebenden Struktur und Geländeneigung gewisse Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion; wesentliche siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme werden durch die Planung nicht betroffen, weitere Bebauung des Spraitbachtals ist aber zu vermeiden; insgesamt ist Planungsraum gut durchlüftet, aber thermisch durch Verkehr und Versiegelung leicht belastet, dadurch mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes.
Landschaftsbild und Erholung	<i>Landschaftsbild</i> Bestehender Siedlungsrand nach Süden hin teilweise durch Gehölzstrukturen eingegrünt, nach Osten hin fehlt Eingrünung; südlich und südöstlich des Plangebiets zahlreiche typische Strukturelemente der Kulturlandschaft wie Streuobst, Feldgehölze, feuchte Senken, Auwald, Einzelbäume oder Hecken; südwestlich größere Waldgebiete in Richtung Reichenbachsee; aufgrund der Höhenlage gewisse Fernwirkung der Plangebiets gegeben; Bundesstraße mit Verkehrslärm und Emissionen sowie angrenzende Bebauung als anthropogene Einflussfaktoren; <i>Naherholung</i> Da keine Wegeverbindungen durch das Plangebiet vorhanden sind und die Fläche nicht öffentlich ist, wird es praktisch nicht zur Naherholung genutzt; Reichenbachsee als Naherholungsort etwa 400 m Luftlinie westlich des Plangebiets.	Dadurch, dass die Siedlung im Bereich der Halbhöhenlage erweitert wird, fällt die zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Siedlung insgesamt relativ gering aus; Plangebiet selbst weist nur wenige Strukturen auf und wird durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt; umgebendes Landschaftsbild weitgehend harmonisch und strukturreich, geplante Siedlungserweiterung sollte auch nach Osten hin eingegrünt werden, um Fernwirkung zu reduzieren; Bundesstraße als anthropogenes Element sehr dominant, Verkehr ruft auch größere Lärm- und Geruchsbelastungen hervor, dadurch gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben; weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zukünftige Bebauung eher gering, gute Ortsrandeingrünung in diesem Bereich wichtig. Wesentliche Funktionen der Naherholung sowie überörtliche Erholungsfunktionen sind nicht betroffen; Landschaftsraum ist aber insgesamt von hoher Bedeutung für Erholungszwecke; mittelfristig sollte fußläufige Anbindung zwischen Reichenbachsee und Spraitbachtal geprüft werden; insgesamt werden die Naherholungsfunktionen im Gebiet nicht eingeschränkt; eine Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Mensch und seine Gesundheit	Verkehrliche Anbindung / Zufahrt erfolgt über die bestehende Bundesstraße B 298; Gebiet ist bisher vor allem durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, nordwestlich grenzt Wohnbebauung an.	Gewisse Mehrbelastung an Verkehr und Lärm auf der Bundesstraße, unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die bestehenden Wohngebiete und die dort lebenden Menschen zu erwarten.
Kultur und Sachgüter	Keine vorhanden.	---
Wechselwirkungen	Schutzgüter Boden und Wasser stehen hinsichtlich dem Verlust von Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser / Reduzierung der Versickerungsleistung verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss in einem Verhältnis zueinander.	Keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen zu erwarten.
Sonstige	Im Regionalplan bestehen östlich und südlich des Plangebiets schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. I.3.1.	Die schutzbedürftigen Bereiche werden durch die Planung nicht betroffen; keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	erheblich	nicht erhebl.	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt		x	Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt – siehe Anlage 4
Boden	x		Eingriff in Boden auf ca. 0,71 ha
Wasser		x	Neuversiegelung auf ca. 0,57 ha
Luft		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Klima		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Landschaftsbild / Naherholung		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Mensch und seine Gesundheit		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Kultur- und Sachgüter		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Sonstige		x	Siehe unter Ziffer 3.0

5.0 MASSNAHMEN

Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet liegt überwiegend im bisherigen Außenbereich, daher ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgearbeitet und in den Tabellen 2 bis 5, Seite 35 bis 39 dargestellt. Sie ist auch Bestandteil der Umweltprüfung.

Zur Ermittlung der Kompensation wird zunächst für jedes Schutzgut der Bestand aufgenommen und entsprechend der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) sowie den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung der LUBW bewertet. Anschließend erfolgt eine Bewertung des voraussichtlichen ökologischen Zustands des Plangebiets nach Erschließung, Bebauung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend o.g. Bewertungsmaßstäbe. Nach Verrechnung beider Werte wird die sich ergebende absolute Zahl in einen Prozentwert umgewandelt, wobei der Ist-Zustand jeweils als

100% angenommen wird. Abschließend werden die Prozentwerte der Schutzgüter summiert und durch ihre Anzahl (5) geteilt, woraus sich der rechnerische Ausgleich ergibt.

Mit den ermittelten Kompensationsdefiziten bzw. –überschüssen ergibt sich bisher folgende Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	- 60.766 Punkte =	56,2 %
Schutzgut Boden	- 44.371 Punkte =	47,4 %
Schutzgut Wasser	- 1,05 haWE =	66,0 %
Schutzgut Klima/Luft	- 0,54 haWE =	81,9 %
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	- 0,06 haWE =	97,7 %

Daraus ergibt sich für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege rechnerisch ein Ausgleich von ca. 69,8 %. Dies bedeutet, dass mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht ausgeglichen werden können.

Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird jedoch hinsichtlich der Lage am Ortsrand in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes, den Eingriffen in eine nach FFH-Richtlinie geschützte Mähwiese sowie den hier nur Schutzgut übergreifenden Möglichkeiten für die weitere Minimierung der Kompensationsdefizite für das Schutzgut Boden noch eine ergänzende Maßnahme vorgesehen. Mit der vorgesehenen Ersatzmaßnahme E 1 (siehe Beschreibung unten bzw. im Textteil unter Ziffer 1.13.2 sowie in Tabelle 5, Seite 39 und in Anlage 5) ergibt sich folgende Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	- 20.766 Punkte =	85,0 %
Schutzgut Boden	- 40.206 Punkte =	52,3 %
Schutzgut Wasser	- 0,55 haWE =	82,8 %
Schutzgut Klima/Luft	- 0,04 haWE =	98,7 %
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	+ 0,94 haWE =	135,7 %

Dies ergibt einen Ausgleich von ca. 90,8 %, so dass mit der vorgesehenen Ersatzmaßnahme rechnerisch ein voller Ausgleich erreicht werden kann. Für das Schutzgut Boden kann zwar für sich gesehen kein adäquater Ausgleich erreicht werden, dem Ziel, durch die geplanten Ersatzmaßnahmen einen weitestgehend vollen Ausgleich zu erreichen, wurde jedoch in der Planung Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, hier insbesondere der Eingriff in das Schutzgut Boden, gegenüber den Belangen der Nahversorgung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen teilweise zurückgestellt werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V / M)
Tiere / Pflanzen	Pflanzen: ▪ Verwendung von nicht heimischen Nadelgehölzen und Koniferen nicht zulässig (Textteil Ziff. 1.16.6). ▪ Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu achten (Textteil Ziff. 4.). ▪ Besondere Sorgfalt bei den Baumaßnahmen im Bereich bestehender Grünstrukturen (Textteil Ziff. 5.10). Tiere: ▪ Herstellung der Einfriedigungen mit ausreichendem Bodenabstand für Kleintiere wie Igel usw. (Textteil Ziff. 2.4.3). ▪ Beleuchtung der Straßen und Grundstücke mit insektenfreundlicher Beleuchtung (Textteil Ziff. 5.10). ▪ Zum Schutz vor Vogelschlag ist für großflächige Verglasungen entsprechendes Spezialglas zu verwenden (Textteil Ziff. 5.10). ▪ Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in

	der Zeit vom 01.10. bis 01.03. zulässig (Textteil Ziff. 5.10). ▪ Zum Schutz von Kleintieren wie Insekten, Amphibien, Reptilien usw. sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte und Kellerabgänge usw. so zu gestalten, dass diese nicht gefährdet werden (Textteil Ziff. 5.10). Biologische Vielfalt: ▪ Maßnahmen zur Eingrünung, Pflanzung von Streuobstbäumen und Extensivierung der Wiese (Textteil Ziff. 1.12.1 und 1.16.2). ▪ Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen als Feldgehölz (Textteil Ziff. 1.12.2, 1.16.3, 1.16.4 und 1.17.1).
Boden	▪ Festsetzung der EFH-Höhen und Straßen so, dass ein Erdmassenausgleich im Baugebiet weitestgehend möglich ist (Textteil Ziff. 1.19 und Einträge im Lageplan). ▪ Bodenbelastungen minimieren (Textteil Ziff. 5.4). ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil Ziff. 5.4).
Wasser	Grund- und Oberflächenwasser: ▪ Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit durch Dachbegrünungen in Teilbereichen sowie durch Pufferung und gedrosselten Abfluss des Dachflächenwassers (Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.5). ▪ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenerporiger Beläge bei öffentlichen Parkplatzflächen, privaten Zufahrten und Stellplätzen (Textteil Ziff. 2.3). ▪ Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind mit der Fachbehörde abzustimmen (Textteil Ziff. 5.6). ▪ Herstellung von privaten Zisternen zur Regenrückhaltung (Textteil Ziff. 2.5).
Luft / Klima	Luft: ▪ Reduzierung der Schadstoffemissionen durch Nutzung regenerativer Energien durch entsprechende Gebäudestellung usw. (Textteil Ziff. 1.5, 2.1.1 und 2.1.2). ▪ Erhalt und Förderung von Grünstrukturen für die Kalt- und Frischluftproduktion (Textteil Ziff. 1.12.1 bis 1.12.3 sowie 1.16.1 bis 1.16.4 und 1.17.1). Klima: ▪ Begrünung von Dächern und Reduzierung der versiegelten Flächen als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet (Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.3). ▪ Sehr gute Durchgrünung und landschaftliche Eingrünung (Textteil Ziff. 1.12.1 bis 1.12.3 sowie 1.16.1 bis 1.16.4).
Landschaftsbild /Naherholung	▪ Gute landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes durch Baum- und Gehölzpflanzungen, tw. Erhalt bestehender Gehölze (Textteil Ziff. 1.12.1 bis 1.12.3, 1.16.1 bis 1.16.4 und 1.17.1). ▪ Gestaltungsvorschriften zu Dächern und Fassaden bzgl. der Begrünung, Farbwahl und dem Ausschluss reflektierender bzw. glänzender Materialien unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Textteil Ziff. 2.1.1 und 2.1.2). ▪ Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen zur angemessenen Höhenentwicklung und Reduzierung der Fernwirkung (Textteil Ziff. 1.2.2).
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	▪ Minimierung der Lärm- und Staubbelastungen während der Erschließungsarbeiten.
Kultur- und Sachgüter	▪ Keine erforderlich.

Sonstige	▪ Keine erforderlich.
-----------------	-----------------------

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

CEF

CEF Maßnahmen – Nisthilfen –

- Es sind für den Verlust von Brutvogel- und Fledermaushabitaten Ersatzquartiere in Form von 5 Fledermausspaltenkästen und 2 Nisthilfen für Stare zu schaffen. Diese sind gemäß dem Maßnahmenplan (siehe Abbildung 5) an den vorgesehenen Standorten anzubringen. Rot dargestellt sind die Starenkästen, blau sind die Standorte der Fledermausspaltenkästen (Textteil Ziff. 1.14.1).

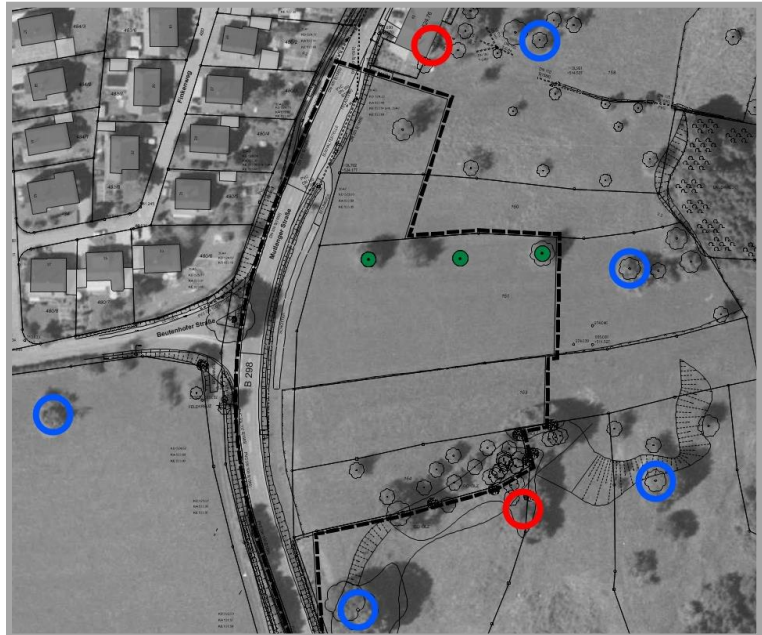


Bild 5: Maßnahmenplan für Standorte Nisthilfen

A1

Private Grünfläche 1 – Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese –

- Entwicklung einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme. Dabei ist entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan jeweils ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 1 anzupflanzen und zu pflegen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 10 – 12 cm betragen. Die Wiesenflächen dürfen nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.). Abgängige Obstbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen (Textteil Ziff. 1.12.1 und 1.16.2)

A 2

Private Grünfläche 2 – Ausgleichsmaßnahme Feldgehölz –

- Erhalt und Entwicklung eines Feldgehölzes zur Ortsrandeingrünung. Dabei ist das geschützte Biotop gemäß Pflanzbindung zu erhalten und zur Eingrünung des Baugebietes ist ergänzend ein Feldgehölz als dichte Anpflanzung mit einheimischen Gehölzgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Es sind pro 100 m² Fläche mindestens 20 Sträucher der Pflanzliste 2 gruppenweise anzupflanzen, so dass mindestens 75% der Pflanzgebotsfläche überdeckt sind. Die restlichen Flächen sind als extensiv bewirtschaftete Wiese zu belassen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts nach dem 1.7.) (Textteil Ziff. 1.12.2, 1.16.3, 1.16.4 und 1.17.1).

A 3	Private Grünfläche 3 – Saumstreifen – Entwicklung und Pflege eines Saumstreifens als Pufferzone für Schadstoffeinträge in geschützte Biotope. Dabei ist auf der gesamten Fläche ein Krautsaum aus ein- und mehrjährigen Stauden und Gräsern (z.B. Nr. 08 der Fa. Rieger-Hofmann) anzupflanzen. Der Krautsaum darf nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.), das Mähgut ist abzufahren (Textteil Ziff. 1.12.3).
E 1	Ersatzmaßnahme auf Flst. 92 – Anlage einer FFH Mähwiese – Im Bereich des Flst. 92 der Gemarkung und Flur Spraitbach ist eine ca. 5.000 m² große Wiesenfläche als Magerwiese zu extensivieren und weiter zu entwickeln. Dazu ist eine Magerrasen – Mischung einzubringen, wie z.B. Nr. 05 der Firma Rieger-Hofmann. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung von extensiv genutzten Wiesenflächen aus der Region vorgenommen werden. Die Wiese ist darüber hinaus extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, früh. Mähtermin 1.7.) (Textteil Ziff. 1.14.2 und Anlage 5). Die Wirksamkeit der Maßnahme ist jeweils nach 3 bzw. 6 Jahren nach Anpflanzung durch ein fachliches Monitoring zu überprüfen.

6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Ohne die Umwandlung der bisherigen Außenbereichsflächen in gemischte Bauflächen für Wohnen und Einzelhandel würde die bestehende Nutzung als größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche weitergehen. Ferner würden die FFH-Mähwiese und die Obstbäume erhalten. Aber auch die teilweise mangelhafte Ortsrandeingrünung würde weiterhin bestehen. Aufgrund der starken Hängigkeit des Plangebiets sowie der nur bedingt landwirtschaftlich nutzbaren Böden ist eine Aufgabe der Nutzung jedoch mittelfristig denkbar. Eine Nutzungsaufgabe würde hier zu einer Beeinträchtigung der FFH-Mähwiesen führen, da dann keine regelmäßige Mahd mehr durchgeführt würde. Dadurch gingen hochwertige Biotopstrukturen verloren, was auch dem Landschaftscharakter in diesem naturnahen Raum nicht entsprechen würde.

Da der Gemeinde aber keine anderen Flächen für die Ansiedlung eines Einzelhandels-Discounters zur Verfügung stehen und eine ausreichende Nahversorgung den dringenden Zielen der Daseinsvorsorge entspricht besteht die Null-Variante in der Praxis nicht. Durch die im Flächennutzungsplan des GVV Schwäbischer Wald getroffene Festsetzung des Plangebiets teilweise als bestehendes Mischgebiet und teilweise als bestehendes Wohnbaugebiet kommt auch kein alternativer Standort für die Mischgebietsausweisung in Frage.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt

Allgemein:

Durch die Planung sind insbesondere im Bereich der entfallenden FFH-Mähwiesen sowie der älteren Obstbäume am nördlichen Rand der Plangebiets Verluste feststellbar. Ferner entfallen natürlich Grünlandflächen, die aber für die ansässige Fauna keine wesentliche Bedeutung haben. Das als Biotop geschützte Feldgehölz am südlichen Rand des Plangebiets kann im Zuge der Planung erhalten werden.

Insgesamt ergeben sich daher nur für die FFH-Mähwiesen erheblich negative Auswirkungen, die aber im Rahmen der Ersatzmaßnahme E 1 mit der Aufwertung einer Wiesenfläche zu einer FFH-Flachland-Mähwiese kompensiert werden können. Weitere bedeutende Lebensräume oder Populationen von Tieren und Pflanzen sowie er-

	heblich negative Auswirkungen bezüglich der Zerschneidung von Lebensräumen sind nicht zu erwarten und ein Großteil der Grünstrukturen im Plangebiet sowie in der Umgebung wird erhalten (siehe auch Gutachten Anlage 4). Für das Schutzgut ergibt sich auch im Zusammenhang mit der externen Ersatzmaßnahme ein gewisses Kompensationsdefizit von 20.766 Biotop-Wertpunkten, das nur schutzgutübergreifend ausgeglichen werden kann. Pflanzen: Die Auswirkungen der vorliegenden Planung haben auf Pflanzen und ihre Lebensräume keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Für die in Kategorie C eingestuften FFH-Mähwiesen wird durch entsprechende Ersatzmaßnahmen eine gleichwertige Kompensation geschaffen. Ausgleichsmaßnahmen zur Erhaltung der Gehölzstrukturen und zur Schaffung von mageren Wiesenflächen mit Gehölzbesatz sind vorgesehen. Negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt und die ökosystemaren Funktionen sind nicht zu erwarten. Tiere: Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Tierarten erheblich betroffen sind. Entlang der Siedlungsgrenzen sind zwar die üblichen Gartenvögel vorhanden, die jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten in den angrenzenden Bereichen haben bzw. im Plangebiet mit guter Eingrünung wieder Ansiedlungsmöglichkeiten haben. Für Fledermäuse und Stare sind bei Rodung der Obstbäume entsprechende CEF-Maßnahmen zu ergreifen. Aufgrund der sonst nur geringen Grünstrukturen usw. sind andere Tiergruppen wie Säuger, Insekten, Amphibien, Reptilien usw. nicht wesentlich betroffen. Für Insekten kann durch die Aussaat einer artenreichen Blühwiese bereits im Plangebiet ein gutes Nahrungshabitat geschaffen werden. Auf die weiteren Ausführungen in der als Anlage 4 beigefügten artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen. Biologische Vielfalt: Die biologische Vielfalt nimmt durch das Vorhaben nicht wesentlich ab, da die entfallenden Flachland-Mähwiesen in unmittelbarer Umgebung gleichwertig ersetzt werden und für die entfallenden Grünlandflächen blütenreiche Wiesen eingesät werden.
Boden	Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird der Ober-(Mutter-)boden separat und für eine Wiederverwertung im Baugebiet selbst bzw. zur Verfügungstellung der Restmassen für die Landschaft gelagert. Damit können die wertvollen Bodenorganismen erhalten werden. Durch die dauerhafte Versiegelung im Bereich der Erschließungsanlagen sowie der Gebäude und ihren Nebenflächen, erfolgt ein Verlust von Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 0,71 ha, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes führen. Da keine Flächen zur Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen zur Verfügung stehen, ist ein Schutzgut übergreifender Ausgleich, beziehungsweise ein Ersatz auf einer externen Fläche erforderlich.
Wasser	Grundwasser: Keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, da keine Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen sein dürften. Haus-/Grunddränagen sind nicht zulässig. Oberflächenwasser: Durch die Planung ergibt sich durch die Flächeninanspruchnahme von ca. 0,57 ha Fläche mit Versiegelung bzw. Teilversiegelung ein schnellerer Abfluss des anfallenden Regenwassers bei Starkregeneignissen. Eine Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses wird jedoch über die zu erstellende Pufferung gewährleistet.

	Durch die Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Reduzierung der versiegelten Flächen usw. kann der Eingriff minimiert werden. Im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich für dieses Schutzgut ein nur geringes Kompensationsdefizit.
Klima / Luft	Luft: Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft sind unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der bestehenden angrenzenden Strukturen (Wohngebiet, B 298) als wenig erheblich einzustufen. Die mit Mischgebieten und Einzelhandelsbetrieben zusammenhängenden möglichen häuslichen und verkehrlichen Emissionen rufen aufgrund der randlichen Lage des Plangebiets und der Vorbelastungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung hervor. Aufgrund der räumlichen und topographischen Voraussetzungen ist ein guter Luftaustausch gewährleistet. Klima: Für die klimatische Situation stellen die Versiegelung von Freiflächen die bisher der Kaltluftproduktion dienen und die Bebauung eines Hangbereichs der als Kaltluftabflussbahn in Siedlungsnähe geeignet ist größere Belastungen dar. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, insbesondere durch die gute Durchgrünung des Gebiets kann der Eingriff aber abgemildert werden. Aufgrund der Maßnahmen und der Umgebungsstruktur mit weitläufigen Freiflächen sowie den unverbauten Hängen des Spraitbachtals ergeben sich für das Kleinklima aber keine erheblichen Veränderungen. Das verbleibende Kompensationsdefizit kann schutzgutübergreifend ausgeglichen werden. Grundsätzlich sollte aber im Hinblick auf die gesamtklimatische Situation des Landschaftsraumes das Spraitbachtal zukünftig nicht weiter bebaut werden, da das Gewässer mit seinen Hangbereichen eine wesentliche Kaltluftleitbahn darstellt, die für Spraitbach und die umliegenden Ortschaften eine wichtige Rolle spielt.
Landschaftsbild / Erholung	Landschaftsbild: Die Inanspruchnahme von offenen Landschaftsräumen für bauliche Zwecke stellt für sich genommen immer eine erhebliche negative Wirkung dar. Der durch die Planung betroffene Landschaftsbereich ist jedoch durch die angrenzenden, teilweise nur mangelhaft eingegrüneten Siedlungsbereiche sowie die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Ferner besteht aufgrund der überwiegenden Nutzung als Grünland nur eine geringe landschaftliche Eigenart und Vielfalt. In der Planung werden die Ziele einer landschaftsverträglichen Entwicklung zudem berücksichtigt, so dass die neue Bebauung im Gesamttraum der umgebenden Landschaft keine gravierenden Störwirkungen hervorruft. Eine Fernwirkung ist am vorgesehenen Standort nur mittelfristig gegeben, bis die Eingrünung eine entsprechende Wuchshöhe erreicht hat. Im Nahbereich tragen die Maßnahmen zur Randeingrünung ebenfalls zur Minderung der negativen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild bei. Naherholung: Negative Auswirkungen der Planung auf die Belange von Freizeit und Erholung sind nicht zu erwarten, da der wegfallende Landschaftsraum nicht wesentlich von Spaziergängern oder sonstigen Erholungssuchenden genutzt wird und insgesamt auch keine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.

	Im Zusammenhang mit der externen Kompensationsmaßnahme ergibt sich für das Schutzgut insgesamt ein gewisser Überschuss, welcher schutzgutübergreifend angerechnet werden kann.
Mensch und seine Gesundheit	Keine wesentlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich von Lärm oder sonstigen Immissionen auch auf die angrenzenden Siedlungsbereiche. Durch die Verbesserung des Nahversorgungsangebots auch im Hinblick auf die Daseinsvorsorge sind die Belange der Menschen in der Planung berücksichtigt.
Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	Erheblich negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.
Sonstige	Regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden nicht beeinträchtigt.

7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternative Standorte für die Ansiedlung eines Einzelhandels-Discounters wurden im Rahmen eines Gutachtens (siehe Anlage 6) geprüft. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass es zum vorgesehenen Standort aufgrund von Nutzungsansprüchen, Flächengröße, Lage, Topographie usw. keine Alternativen in Spraitbach gibt. Sonstige Ausweisungen von Mischgebietsflächen sind momentan nicht verfügbar, so dass derzeit keine Planungsalternativen vorhanden sind.

8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Daten- grundlagen	▪ Katstergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 08/2015 ▪ Digitales Orthophoto, Stand 2000 ▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006 ▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg. ▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, „Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 171 Göppingen“, 1961 ▪ Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg vom 08.01.1998 ▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg. ▪ Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des GVV Schwäbischer Wald vom 01.10.2004 ▪ Geologische Übersichtskarte Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 7125 Mögglingen von 1994 ▪ Bodenfunktionskarte, Geologisches Landesamt, 2007 ▪ Ökokonto-Verordnung BW (ÖKVO) vom 19.12.2010 ▪ Bewertungsmodell Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung (Teil A), LFU Fassung 10/2005 ▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010
Gebietsbezogene Grundlagen	▪ Bebauungsplan-Entwurf „Hofwiesen-Süd“ mit Lageplan, Textteil, Begründung mit Umweltbericht, LK&P. vom 27.07.2016 / 24.11.2016 / 27.04.2017 ▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe, LK&P. April 2016 ▪ Artenschutzrechtliche Stellungnahme, bearbeitet vom Büro Visual Ökologie vom 16.05.2016 / 27.07.2016 (Anlage 4).

	Entwicklungskonzept zur Verbesserung der Nahversorgung in der Gemeinde Spraitbach, bearbeitet vom Büro BBE Handelsberatung GmbH vom 09.03.2016 (Anlage 6).
Methodik	Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung zu den einzelnen Schutzgütern, die auf Grundlage der Bestandserhebungen ermittelte Empfindlichkeit / Schutzwürdigkeit im Untersuchungsraum des Vorhabens den möglichen Projektwirkungen als sogenannte ökologische Risikoanalyse gegenübergestellt. Dadurch werden mögliche negative Umweltauswirkungen bzw. –risiken durch das Vorhaben dargestellt und können abschließend bewertet und miteinander verglichen werden. Die Risikoabschätzung erfolgt daher grundsätzlich auf Basis von Annahmen bzw. einer „worst-case“-Betrachtung, um eine möglichst reale Beurteilung und Planungssicherheit zu gewährleisten. Die verwendeten Methoden sind fachlich üblich und anerkannt. Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu behandelnden Schutzgüter erfolgt gemäß den o.g. Unterlagen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der LUBW. Bei der Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Kriterien ist festzustellen, dass dies nicht bzw. nur bedingt durch eine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel verbal-argumentativ durchgeführt.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind bei der Bearbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

9.0 MONITORING

Im Rahmen des Monitoring gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere schon frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfe zu schaffen. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre die Planung mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit den ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beim Schutzgut Boden ist hier insbesondere die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Anlage der Streuobstwiesen, die Erhaltung und Anlage des Feldgehölzes, der Anlage des Saumstreifens und der Entwicklung der Magerwiese sowie für den Schutz und die Erhaltung des Bodens zu überprüfen.

Die Durchführung und Wirkung der Maßnahmen ist von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Fertigstellung der Erschließung sowie erneut nach weiteren 3 Jahren bzw. für die externe Maßnahme zusätzlich nach 6 Jahren durch einen Fachgutachter zu überprüfen. Über die Gesamtlaufzeit der Maßnahmen sind im entsprechend begonnenen Turnus im Abstand von jeweils 5 Jahren die fachgerechte Pflege und die Entwicklung zu prüfen. Dabei sind insbesondere die Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung mit Erhalt und Entwicklung der Streuobstbestände und Feldgehölze, die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung mit Herstellung und Entwicklung des Saumstreifens und der Magerwiese sowie auch die Funktionalität des geplanten Regenwassermanagements zu prüfen. Ferner sind die externen Maßnahmen in Bezug auf den Zustand der Wiesenflächen im Hinblick auf ihre Bewertung als FFH-Mähwiese hin zu prüfen. Weitere Prüfungen sind nach heutigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die Daseinsvorsorge der Gemeinde Spraitbach sehr wichtige Fläche dar und schafft die Voraussetzungen für die Verbesserung des Nahversorgungsangebots am Standort. Die neu auszuweisende Mischgebietsfläche hat eine Größe von ca. 1,14 ha. Die vorgesehene Bauform mit maximal 5,25 m Traufhöhe bzw. maximal 10,50 m Firsthöhe fügt sich mit den geplanten Grünstrukturen zur Einbindung in die Landschaft in den bestehenden Siedlungsrand ein. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nur für die Anbindung des Einkaufsmarktes erforderlich.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die sich aus der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben, ist vor allem das Schutzgut Boden zu nennen. Dabei wird durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen ein Verlust der Bodenfunktionen begründet, der zusätzlich mit einer Reduzierung der Grundwasser-Neubildung und mit einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss einhergeht.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt. Dabei reichen die Maßnahmen über Empfehlungen zur Minimierung der Bodenversiegelungen bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und zur Pufferung des Abflusses.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Übergänge zur freien Landschaft als Feldgehölze.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Obstbäumen als Streuobstwiesen mit extensiver Nutzung der Wiesenflächen.
- Externe Ersatzmaßnahme zur Schaffung einer FFH-Mähwiese durch Extensivierung einer bestehenden Wiesenfläche.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann durch entsprechende Maßnahmen und Verhaltensweisen sowie durch die möglichst gering gehaltene Versiegelung reduziert werden. Dabei bleiben jedoch nicht auszugleichende Beeinträchtigungen bestehen, die durch schutzgutübergreifende Maßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen weitgehend ausgeglichen werden können. Die nur wenig erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild und Naherholung, Mensch und seine Gesundheit, Wechselwirkungen und der regionalplanerischen Ziele können durch die Maßnahmen zur Schaffung von Grünstrukturen zur landschaftlichen Einbindung mit neuen Möglichkeiten zur Herstellung einer Biotop-Vernetzung ebenfalls ausgeglichen werden, so dass wesentliche negative Umweltauswirkungen nicht stattfinden. Der Ausgleich liegt rechnerisch insgesamt bei ca. 90,8 %. Dabei können besonders die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Naherholung so berücksichtigt werden, dass durch die Schaffung neuer und hochwertiger Grünstrukturen der bestehende Landschaftsraum aufgewertet und damit auch die Naherholung gefördert werden kann. Dies kann auch als gewisser schutzgutübergreifender Ausgleich wirken. Dazu ist das vorgesehene Monitoring-Konzept umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die geplante Mischgebiets-Ausweisung keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ggf. nicht ganz auszugleichende Umweltbelange sind gegenüber den öffentlichen Belangen zur Erhaltung der Daseinsvorsorge zurückzustellen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. II.5.0, Seite 24 bis 28 dieser Begründung mit Umweltbericht.

TABELLEN

11.1 TABELLE 1: ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UNTERSUCHTEN SCHUTZGÜTER

Schutzgüter der Umweltprüfung - Leitparameter und Wirkungspfade	Beurteilung möglicher Umwelt- auswirkungen und Umweltrisiken			
	baubedingt	anlagen- bedingt	nutzungs- bedingt	Gesamtbe- urteilung ¹
1. Menschen				0¹
- Lärm	-2	0	-1	-1
- Luftqualität	-2	0	-1	-1
- Erholung und Freizeit	-2	+	+	+
2. Pflanzen und Lebensräume				-2¹
- Lebensraumverlust	-2	-2	-1	-2
3. Tiere				0¹
- Lebensraumverlust/-beeinträchtigung	-2	-1	0	0
- Biotopvernetzung	-1	0	0	0
4. Biologische Vielfalt	-1	-1	-1	-1¹
5. Boden	-4	-4	-3	-4¹
6. Wasser				-1¹
- Grundwasser	-2	-2	-2	-2
- Oberflächengewässer	0	-1	-1	-1
7. Klima und Luftaustausch				-2¹
- Klima	-2	-2	-2	-2
- Luftqualität und -austausch	-2	-1	-1	-1
8. Kultur und Sachgüter	0	0	0	0¹
9. Landschaftsbild	-1	-1	0	0¹
10. Wechselwirkungen	0	0	0	0¹

¹⁾ Ausgleich berücksichtigt**Erläuterung der Bewertungsstufen und -symbole****negative Auswirkungen**

sehr hoch	- 5
hoch	- 4
mittel	- 3
gering	- 2
sehr gering	- 1

positive Auswirkungen

bedingt positiv	+
positiv	++
sehr positiv	+++

Die negativen Eingriffswirkungen werden im Zusammenhang mit der externen Maßnahmen im Bereich der Flst. 92 der Flur und Gemarkung Spraitbach größtenteils ausgeglichen. Das Vorhaben ist damit als umweltverträglich zu bewerten.

11.2 TABELLE 2: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG – SCHUTZGUT PFLANZEN / TIERE
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Biotoptyp		Auf-/abwertende Attribute			Bewertung Fein-/Planungsmod			Biotopwert Bestand	Fläche m²	BWP Bestand	Biotopwert Planung	Fläche m²	BWP Planung
	Typ-Nr.	Bezeichnung	Bewertung +/-	Wert +	Wert -	mind.	normal	max.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.0		Bestand												
1.1		Landwirtschaftliche Flächen (9.021 m²)												
1.1.1	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte		0	0	8	13	19	13	7244	94172			
1.1.2	33.43	Magerwiese mittlerer Standorte		0	0	12	21	32	21	901	18921			
1.1.3	33.60	Intensivgrünland					6		6	73	438			
1.1.4	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation		0	0	8	11	15	11	165	1815			
1.1.5	41.10	Feldgehölze		0	0	10	17	27	17	488	8296			
1.1.6	45.10-30c	Bäume auf mittel- bis hochwert. BioTyp. * 1 St à 260 cm			0	2	4		4	260	1040			
1.1.7	45.10-30c	Bäume auf mittel- bis hochwert. BioTyp. * 2 St à 150 cm			0	2	4		4	300	1200			
1.1.8	45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen*		0	0	3	6	9	6	396	2376			
1.1.9	60.25	Grasweg					6		6	150	900			
1.2		Verkehrsflächen (2.399 m²)												
1.2.1	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation		0	0	8	11	15	11	710	7810			
1.2.2	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz					1		1	1515	1515			
1.2.3	60.23	Weg o. Platz m. wassergeb. Decke, Kies o. Schotter		0			2	4	2	174	348			

2.0		Planung											
2.1		Verkehrsflächen (2.614 m²)											
2.1.1	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation		0	8	11				11	606	6666	
2.1.2	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz				1				1	1899	1899	
2.1.3	60.50	Kleine Grünfläche				4				4	109	436	
2.2		Mischgebiet 1 (1.585 m²)											
2.2.1	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringw. BioTyp. * 6 St à 96 cm		0	0	4	6			6	576	3456	
2.2.2	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (35 %)				1				1	554	554	
2.2.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (8,75 %)				1				1	139	139	
2.2.4	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (8,75 %)				2				2	139	278	
2.2.5	60.60	Garten (47,5 %)				6				6	753	4518	
2.3		Mischgebiet 2 (4.875 m²)											
2.3.1	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringw. BioTyp. * 8 St à 96 cm		0	0	4	6			6	768	4608	
2.3.2	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (80 %)				1				1	3900	3900	
2.3.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (5 %)				1				1	244	244	
2.3.4	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (5 %)				2				2	244	488	
2.3.5	60.60	Garten (10 %)				6				6	487	2922	
2.3.6		Dachbegrünung		0	1	4				4	1298	5192	
2.4		Grün- und Ausgleichflächen (2.346 m²)											
2.4.1	33.43	Magerwiese mittlerer Standorte		0	0	12	21	27		21	1003	21063	
2.4.2	33.60	Intensivgrünland	wie Bestand 1.1.3			6				6	72	432	
2.4.3	35.12	Mesophytische Saumvegetation		0	0	11	19	25		19	113	2147	
2.4.4	41.10	Feldgehölze	wie Bestand 1.1.5	3	0	10	14	17		17	853	14501	
2.4.5	45.40c	Streuobst auf mittel- bis hochw. Biotoptypen*		0	0	2	4	6		4	1003	4012	
2.4.6	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä.				2				2	305	610	
		Summe								11.420	138.831		11.420 78.065
* Die Bewertung dieser Biotoptypen erfolgt separat von der Flächenbilanzierung!									Bilanzwert Bestand		138.831 BWP		
									Bilanzwert Planung		78.065 BWP		
									Differenz		-60.766 BWP		

11.3 TABELLE 3: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG –SCHUTZGUT BODEN

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Flst.Nr./ Bereich	Fläche m²		Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen										Wertstufe Gesamt		Biotop-Wertpunkte BWP (Wertstufe x 4 x Fläche)	
				NATBOD		AKIWAS		FIPU		SOSTA		Grund der Abstufung					
		vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher
1.0	Bestand																
1.1	Landwirtschaftliche Flächen																
1.1.1	Wiesenflächen	8.218	0	2	0	3	0	1,5	0	0	0			2,167	0,000	71.223	0
1.1.2	Ruderalvegetation	165	0	2	0	3	0	1,5	0	0	0			2,167	0,000	1.430	0
1.1.3	Feldgehölz	488	0	2	0	3	0	1,5	0	0	0			2,167	0,000	4.229	0
1.1.4	Grasweg	150	0	1	0	2	0	1	0	0	0			1,333	0,000	800	0
1.2	Verkehrsflächen																
1.2.1	Ruderalvegetation	710	0	2	0	3	0	1,5	0	0	0			2,167	0,000	6.153	0
1.2.2	versiegelt	1.515	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
1.2.3	teilversiegelt	174	0	0	0	1	0	1	0	0	0			0,667	0,000	464	0
2.0	Planung																
2.1	Mischgebiet 1																
2.1.1	versiegelt	0	693	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.1.2	teilversiegelt	0	139	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	371
2.1.3	Garten	0	753	0	2	0	3	0	1,5	0	0			0,000	2,167	0	6.526
2.2	Mischgebiet 2																
2.2.1	versiegelt	0	4.144	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.2.2	teilversiegelt	0	244	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	651
2.2.3	Garten	0	487	0	2	0	3	0	1,5	0	0			0,000	2,167	0	4.221
2.2.4	Dachbegrünung	0	1.298	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	3.461
2.3	Verkehrsflächen																
2.3.1	Ruderalvegetation	0	606	0	2	0	3	0	1,5	0	0			0,000	2,167	0	5.252
2.3.2	versiegelt	0	1.899	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.3.3	Verkehrsgrün	0	109	0	2	0	3	0	1,5	0	0			0,000	2,167	0	945
2.4	Grün- und Ausgleichsflächen																
2.4.1	Feldgehölz	0	853	0	2	0	3	0	1,5	0	0			0,000	2,167	0	7.393
2.4.2	Wiesenflächen + Grünland	0	1.188	0	2	0	3	0	1,5	0	0			0,000	2,167	0	10.296
2.4.3	teilversiegelt	0	305	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	813
	Gesamtwert	11.420	11.420													84.299	39.928
	Differenz															-44.371 BWP	
Abkürzungen:		NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AKIWAS = Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe, SOSTA = Sonderstandort für naturnahe Vegetation SB = Siedlungsbereich															

11.4 TABELLE 4: GESAMTBEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

auf Grundlage auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010
sowie der Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung der LFU Baden-Württemberg vom Oktober 2005

Stufe	Wert	Wasser						Klima/Luft						Landschaftsbild / Erholung						Bedeutung
		Bestand	Fläche [ha]	Bewertung [haWE]	Planung	Fläche [ha]	Bewertung [haWE]	Bestand	Fläche [ha]	Bewertung [haWE]	Planung	Fläche [ha]	Bewertung [haWE]	Bestand	Fläche [ha]	Bewertung [haWE]	Planung	Fläche [ha]	Bewertung [haWE]	
A	5		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	besondere
B	4		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	Feldgehölz + Streuobst	0,09 0,00 0,00	0,36 0,00 0,00	Feldgehölz	0,19 0,00 0,00	0,76 0,00 0,00	besondere
bc	3,5		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	Feldgehölz + Streuobst	0,09 0,00 0,00	0,32 0,00 0,00	Feldgehölz + Streuobst	0,19 0,00 0,00	0,67 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	Grün- und SPE-Fl.	0,05 0,00 0,00	0,18 0,00 0,00	allgemeine
C	3	Stubensandstein	0,97 0,00 0,00	2,91 0,00 0,00	Stubensandstein	0,40 0,00 0,00	1,20 0,00 0,00	Außenbereichsfl.	0,81 0,00 0,00	2,43 0,00 0,00	Grün- und Ausgl.fl.	0,05 0,00 0,00	0,15 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	allgemeine
cd	2,5		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	Gepl. Mischgebiet gut durchgrünt	0,16 0,00 0,00	0,40 0,00 0,00	Grünland	0,81 0,00 0,00	2,03 0,00 0,00	Gepl. Mischgebiet gut durchgrünt	0,16 0,00 0,00	0,40 0,00 0,00	allgemeine
D	2		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	Gepl. Mischgebiet durchgrünt	0,49 0,00 0,00	0,98 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	Gepl. Mischgebiet durchgrünt	0,49 0,00 0,00	0,98 0,00 0,00	geringe
de	1,5	teilversiegelte Fl.	0,02 0,00 0,00	0,03 0,00 0,00	teilversiegelte Fl. Dachbegrünung	0,07 0,13 0,00	0,11 0,20 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	geringe
E	1	versiegelt	0,15 0,00 0,00	0,15 0,00 0,00	versiegelt	0,54 0,00 0,00	0,54 0,00 0,00	Verkehrsflächen	0,24 0,00 0,00	0,24 0,00 0,00	Verkehrsflächen	0,25 0,00 0,00	0,25 0,00 0,00	Verkehrsflächen	0,24 0,00 0,00	0,24 0,00 0,00	Verkehrsflächen	0,25 0,00 0,00	0,25 0,00 0,00	geringe
Fläche/Wert			1,14	3,09		1,14	2,04		1,14	2,99		1,14	2,45		1,14	2,63		1,14	2,57	
Kompensation		Defizit / Überschuss -1,05 haWE						Defizit / Überschuss -0,54 haWE						Defizit / Überschuss -0,06 haWE						
Übertrag von Anlage 1 Schutzgut Biotop		Defizit / Überschuss -60766 Biotop-Wertpunkte																		
Übertrag von Anlage 2 Schutzgut Boden		Defizit / Überschuss -44371 Biotop-Wertpunkte																		

11.5 TABELLE 5: MASSNAHMENKONZEPT FÜR PLANEXTERNE MASSNAHME E 1
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO)
vom 19.12.2010

ERSATZMASSNAHME E1							
Extensivierung der Wiese mit Zielzustand FFH-Mähwiese Fläche ca. 5.000 m ² Maßnahme zu den Schutzgütern [Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft]							
Schutzgut	Bewertung vorher			Bewertung nachher			Kompensationswert
	Fläche	Typ	BWP	Fläche	Typ	BWP	
Pflanzen und Tiere	5.000 m ²	33.41	13	5.000 m ²	33.43	21	40.000 BWP
Boden	5.000 m ²		2,167	5.000 m ²		3,000	4.165 BWP
Wasser	0,500 ha	Stufe C	3	0,500 ha	(Stufe B)	4	0,500 haWE
Klima / Luft	0,500 ha	Stufe C	3	0,500 ha	(Stufe B)	4	0,500 haWE
Landschaftsbild / Erholung	0,500 ha	Stufe D	2	0,500 ha	(Stufe B)	4	1,000 haWE

GESAMTZUSAMMENSTELLUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN			
Schutzgut	Planexterner Kompensationsbedarf	Maßnahmen	Gesamtergebnis / Gesamtbilanz
Pflanzen und Tiere	-60.766 BWP	40.000 BWP	-20.766 BWP
Boden	-44.371 BWP	4.165 BWP	-40.206 BWP
Wasser	-1,050 haWE	0,500 haWE	-0,550 haWE
Klima / Luft	-0,540 haWE	0,500 haWE	-0,040 haWE
Landschaftsbild / Erholung	-0,060 haWE	1,000 haWE	0,940 haWE