

# Verwaltungsgemeinschaft Trossingen

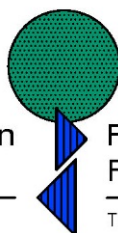
## FNP 2020 - 6. Fortschreibung - Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen

### BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT

gemäß § 2a BauGB -

Ludger Große Scharmann  
Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch



Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung  
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

**Auftraggeber:**

**Verwaltungsgemeinschaft Trossingen**

Schultheiß-Koch-Platz 1  
78647 Trossingen

Telefon 0 7425 / 25-0  
Fax 0 7425 / 25-150  
eMail stadt@trossingen.de

**Planverfasser  
und Auftragnehmer:**

**Büro für Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung  
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ingenieur Landespflege**

Auf dem Graben 21  
71111 Waldenbuch

Telefon 0 71 57 / 82 65  
eMail grosse\_scharmann@t-online.de

**Verfahrensstand:**

Entwurf vom 05.12.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass zur Planung.....	4
1.2	Entwicklung im Parallelverfahren.....	4
1.3	Stand des Bebauungsplanverfahrens.....	5
1.4	Begründung des Bedarfs .....	5
1.4.1	Grundsätze der Bauleitplanung.....	5
1.4.2	Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung .....	6
1.5	Öffentliches Interesse.....	6
1.6	Standort des Lebensmittelmarktes .....	7
1.6.1	Lage der geplanten Gewerbliche Baufläche .....	7
1.6.2	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	7
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Beurteilung .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>17</b>

# 1 Punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans

## 1.1 Anlass zur Planung

Die Gemeinde Durchhausen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen (VG Trossingen). Diese verfügt seit dem 20.02.2009 über den rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung*.

Aktuell strebt die VG Trossingen eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) an. Vorarbeiten sind dazu in Arbeit, das Beteiligungsverfahren soll im Jahr 2020 beginnen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan hat die Mitgliedsgemeinde Durchhausen an geplanten Gewerblichen Bauflächen das Gebiet „Eglisau“ im Osten des Ortes mit einer Fläche von 3,66 ha dargestellt. Diese Gewerbliche Baufläche soll im Rahmen des FNP 2020 - 5. Fortschreibung Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“, im Tausch, aufgehoben werden.

Anlass zur Planung im Rahmen des FNP 2020 - 6. Fortschreibung war eine bei der Gemeinde Durchhausen eingegangene konkrete Anfrage einer Lebensmittelkette zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf einem ca. 5.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Anfrage wurde zwischenzeitlich durch Gespräche und Verhandlungen zwischen der Gemeindeverwaltung und der Lebensmittelkette weiter konkretisiert. Aufgrund des hohen Nachfragedrucks, der von Seiten der Landwirtschaft auf landbaulich nutzbaren Flächen ausgeht, ist es der Gemeinde derzeit nur möglich, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf gemeindeeigenen Grundstücken zu realisieren. Mit den Flurstücken Nrn. 241, 242 und 243 verfügt die Gemeinde über eine Grundstückseinheit, die sich zur Ansiedlung des Marktes gut eignet.

Der geplante Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von < 800 m<sup>2</sup> haben, er stellt somit keinen großflächigen Einzelhandel im Sinne der Rechtsprechung dar.

## 1.2 Entwicklung im Parallelverfahren

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Trossingen steht noch am Anfang und es ist deshalb eine längere Verfahrensdauer zu erwarten. Für die Mitgliedsgemeinde Durchhausen besteht jedoch ein kurzfristiger Handlungsbedarf zur Darstellung einer geplanten Gewerblichen Baufläche „Lebensmittelmarkt“ im Flächennutzungsplan. Die Gemeinde möchte die Chance zur erstmaligen Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers in Durchhausen nutzen. Sie strebt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan an, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB).

Im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* ist der Bereich der geplanten Gewerblichen Baufläche „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Die VG Trossingen ist bereit, die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes in ihrer Mitgliedsgemeinde Durchhausen zu unterstützen. In der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 19.12.2019 (**geplant**) wurde dazu beschlossen, den Flächennutzungsplan 2020 punktuell und im beschleunigten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung, durchzuführen.

*§ 8 (3): Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.*

Der Parallelverfahren wird unter der **Bezeichnung Flächennutzungsplan 2020 - 6. Fortschreibung - Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“** der Gemeinde Durchhausen geführt.

### 1.3 Stand des Bebauungsplanverfahrens

Mit dem Bebauungsplanverfahren wurden noch nicht begonnen. Der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat Durchhausen soll nach erfolgter Zustimmung des Gemeinsamen Ausschusses zur Flächennutzungsplanfortschreibung kurzfristig erfolgen.

Der Bebauungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

### 1.4 Begründung des Bedarfs

In der Gemeinde Durchhausen befindet sich heute kein Lebensmittelgeschäft. Bürgerinnen und Bürger müssen zur Versorgung mit Lebensmitteln in die Umlandgemeinde fahren. Dies geschieht üblicherweise mit dem Auto. Insofern besteht per se in Durchhausen ein wiederkehrender, häufiger und großer Bedarf die Grundversorgung mit Lebensmitteln künftig am Ort tätigen zu können.

In der jüngeren Vergangenheit stieg die Einwohnerzahl von Durchhausen nahezu kontinuierlich an. Von 870 Einwohner im Jahr 2000 ist die Zahl bis zum Jahr 2018 auf 984 Einwohner angewachsen, eine Zunahme um rd. 13 %. Legt man die wohnbauliche Entwicklung der letzten Jahre zu Grunde, wird die Bevölkerungsentwicklung auch in Zukunft weiter ansteigend sein. Dafür spricht auch ein zu erwartender Sondereffekt am Wohnungsmarkt. Neben der bereits vorangeschrittenen Bebauung im interkommunalen Gewerbegebiet „Neuen II“, wird auch der in Planung befindliche weitere Ausbau des interkommunalen Gewerbegebietes („Neuen III“) eine Nachfragewirkung auf den Wohnungsmarkt in Durchhausen haben.

#### 1.4.1 Grundsätze der Bauleitplanung

Im Baugesetzbuch sind im § 1 Abs. 5 BauGB die Grundsätze der Bauleitplanung dargelegt

*„Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“* (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bezogen auf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Durchhausen sind folgende Planungsziele, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, besonders relevant:

- *Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,*

- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

#### 1.4.2 Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist die Gemeinde Durchhausen als sonstige Gemeinde geführt. Als Grundsatz für die Entwicklung der sonstigen Gemeinden führt der Regionalplan aus:

- *Gemeinden, die nicht als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, sollen sich organisch weiterentwickeln. Bei der Ermittlung ihres künftigen Siedlungsflächenbedarfs sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung insbesondere auch Zuwanderungen, die sich aus der gewerblichen Entwicklung - Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben - ergeben, sowie Wanderungsgewinne in besonderen Fällen zu berücksichtigen.*
- *Eine Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die als Siedlungsbereiche ausgewiesenen Zentralen Orte bedeutet nicht, dass die übrigen Gemeinden der Region zur Stagnation verurteilt sind. Jeder Gemeinde muss ein Spielraum zugestanden werden, der ihre organische Weiterentwicklung fördert und auf die vorhandene Infrastruktur Rücksicht nimmt. Für die Weiterentwicklung dieser Gemeinden sind verstärkt die Potenziale der Innenentwicklung heranzuziehen.*
- *Gerade in einer mittelständisch geprägten Wirtschaftsregion ist eine zu starke räumliche Konzentration im gewerblichen Bereich nicht sinnvoll. Neben der Erweiterung ortsansässiger Betriebe muss zur Aufrechterhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes deshalb auch die Neuansiedlung von Betrieben außerhalb der Siedlungsbereiche möglich bleiben, um Abwanderungen zu verhindern und notwendige Strukturveränderungen zu fördern.*
- *Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind deshalb in der Flächennutzungsplanung der Gemeinden auch Bevölkerungszuwächse zu berücksichtigen, die sich aus der gewerblichen Entwicklung ergeben. Hinzu kommen Wanderungsgewinne aus besonderen Anlässen. So haben beispielsweise die in den letzten Jahren erfolgten Zuwanderungen aus Osteuropa in allen Städten und Gemeinden der Region zu - teilweise erheblichen - Bevölkerungszuwächsen geführt.*

#### 1.5 Öffentliches Interesse

Die Mitgemeinde Durchhausen der VG Trossingen hat **ein großes öffentliches Interesse an einer zeitnahen bauplanungsrechtlichen Realisierung einer Fläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes** der vorstellig gewordenen Lebensmittelkette. Die zeitlichen Vorstellungen des Investors sind nicht auf langfristige Planungsprozesse ausgelegt, deshalb soll das vom Gesetzgeber im § 8 Abs. 3 BauGB verankerte Parallelverfahren genutzt werden, um die geplante Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“ im Flächennutzungsplan darzustellen und um nahezu zeitgleich in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein entsprechendes Gewerbegebiet festzusetzen.

Ein Lebensmittelmarkt vor Ort böte den Bürgerinnen und Bürgern, vor allem auch weniger mobilen Menschen in Durchhausen, erstmalig die Möglichkeit die Grundversorgung mit Nahrungsmitteln und sonstigen Haushalts- und Hygieneartikeln am Ort befriedigen zu können. Dies wäre ein erheblicher Zugewinn für die Lebensqualität der Durchhausener Bürger und würde die Attraktivität des Ortes insgesamt steigern.

## **1.6 Standort des Lebensmittelmarktes**

### **1.6.1 Lage der geplanten Gewerbliche Baufläche**

Der Grundstücksflächenbedarf für den Markt mit seiner Ladenfläche, dem Lagerbereich und Nebenanlagen sowie den Freiflächen für den Kundenparkplatz und Entladeflächen für Zulieferer wird vom Investor mit ca. 5.500 m<sup>2</sup> angegeben. Erwartet wird ein Standort in verkehrsgünstiger Lage, der dem Markt Präsenz im Ortsbild bietet.

Mit einem Standort am Kreisverkehrsplatz, Ortsausgänge in Richtung Seitingen-Oberflacht und in Richtung Gunningen, auf den Flurstücken 241, 242 und 243, kann die Gemeinde ein gut geeignetes Grundstück anbieten. Dafür sprechen folgende Aspekte:

- Die Flächengröße von 5.500 m<sup>2</sup> entspricht sehr genau den Zielvorstellungen des Investors. Berücksichtigt wurde dabei ein Abstand von mindestens 35 m zum Schönbach sowie zu dem dort befindlichen Regenüberlaufbecken.
- Es handelt sich um einen verkehrsgünstigen Standort, der vom Ort aus mit dem Auto über die Dorfstraße (Landesstraße L 432) und mit dem Fahrrad über verschiedene im Dorf in West-Ost-Richtung verlaufende Wohnstraßen sehr gut erreichbar ist. Von der Frohnwiesenstraße aus ließe sich durch den Ausbau des direkt zum Lebensmittelmarkt führenden landwirtschaftlichen Weges leicht eine Optimierung für den örtlichen Fahrradverkehr herbeiführen. Für Wohnnutzungen im östlichen Dorfgebiet ist der vorgesehene Standort auch fußläufig gut zu erreichen. So beträgt beispielsweise die Entfernung aus dem Zentrum des jüngsten Wohngebietes „Breitwiesen“ bis zum geplanten Lebensmittelmarkt gerade mal rd. 450 m.
- Der Wirtschaftlichkeit des Marktstandorts profitiert auch vom überörtlichen Verkehr auf der Landesstraße L 432 und der Kreisstraße K 5915. Ein wichtiger Faktor, der zur Dauerhaftigkeit des Lebensmittelmarktes in Durchhausen beiträgt.
- Der Standort erfüllt die Anforderungen des Investors an eine optische Präsenz im Ortsbild.

### **1.6.2 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes konnte keine innerörtliche oder unmittelbar an die Ortsbebauung angrenzende geeignete Fläche gefunden werden. Neben der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit, konnte die Gemeinde auch aufgrund der erforderlichen Größenordnung (ca. 5.500 m<sup>2</sup>) innerörtlich oder mit direktem Anschluss an den vorhandenen Ortsrand keine geeignete Fläche anbieten. Als Angebotsfläche ist die Gemeinde, wie bereits ausgeführt, auf die aktuell verfügbaren gemeindeeigenen Grundstücke angewiesen.

Die vorgesehene Fläche zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes befindet sich zwar im Außenbereich, jedoch keinesfalls an einem isolierten Standort ohne Bezug zur bebauten Ortslage. Die nächst gelegene Wohnnutzung im Neubaugebiet „Breitwiesen“ ist nur 115 m entfernt, 165 m sind es zum

nächst gelegenen Wohngebäude im älteren Dorfgebiet. Dazwischen findet sich der verkehrlich geprägte Bereich mit dem Kreisverkehrsplatz.

Als technische Anlage, wenngleich kein augenfälliger Hochbaumaßnahme, befindet sich auf der Ostseite des geplanten Standortes noch ein Regenrückhaltebecken.



## 2 Städtebauliche Beurteilung

### Geplante Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“

<b>Standort- qualität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Das Plangebiet umfasst baulich sehr gut nutzbare ebene, flach geneigte Flächen. Die vom Investor geforderte Grundstücksgröße ist vorhanden. Aus der Ortslage Durchhausen ist der geplante Lebensmittelstandort gut erreichbar. Er bietet die notwendige Präsenz für das Unternehmen und kann neben den örtlichen Kunden, auch vom überörtlichen Verkehr profitieren.</p>
<b>Städtebauliche Zuordnung</b>	<input type="checkbox"/> gut <input checked="" type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Das Plangebiet „Lebensmittelmarkt“ befindet sich östlich, leicht abgesetzt von der Ortslage Durchhausen. Ein gewisser Ortszusammenhang ist aufgrund der Nähe des Neubaugebietes (115 m) und des alten Dorfgebietes (165 m) sowie dem Kreisverkehrsplatz als verbindendes Element durchaus gegeben.</p>
<b>Erschließung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Für den motorisierten örtlichen Verkehr ist der Marktstandort über die Dorfstraße direkt zu erreichen. Die L 432 und die K 5915 führen unmittelbar am geplanten Marktstandort vorbei, sodass der Markt auch vom Gelegenheitsverkehr profitieren kann. Eine Zufahrtsmöglichkeit zum geplanten Lebensmittelmarkt kann von der Kreisstraße aus erfolgen, dabei ist ein ausreichender Abstand zum Kreisverkehrsplatz gegeben.</p> <p>Mit dem Fahrrad kann der Lebensmittelmarkt aus der Ortslage Durchhausen über mehrere in West-Ost-Richtung verlaufende Anliegerstraßen verkehrssarm und sicher erreicht werden. Das Radwegenetz kann durch den Ausbau des in Verlängerung der Frohnwiesenstraße zum geplanten Standort des Lebensmittelmarktes führenden landwirtschaftlichen Weges noch optimal ergänzt werden.</p> <p>Auch für Fußgänger aus den Wohnquartieren im östlichen Dorfgebiet ist der geplante Marktstandort gut erreichbar.</p> <p>Aus Sicht des Zulieferverkehrs wäre der geplante Lebensmittelmarkt sehr gut an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden. Von der Autobahn A81 ist der Marktstandort über die L 429 bei Schura und die L 432 in Durchhausen auf kurzem Wege anfahrbar. Ebenso besteht über die L 429, alternativ über die B 523, eine gleichermaßen gute Verbindung aus den Raumschaften um Tuttlingen und um Villingen-Schwenningen mit jeweils kurzer Zu- bzw. Abfahrt.</p>
<b>Entwässerung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Für die Entwässerung und Abwasserbeseitigung sind sehr gute und kostengünstige Möglichkeiten gegeben.</p> <p>Anfallendes abzuführendes Niederschlagswassers im Lebensmittelmarktbereich kann direkt in das östlich angrenzende Regenrückhaltebecken und zugehörigem Graben erfolgen.</p> <p>Schmutzwasser kann direkt ins Leitungsnetz beim nördlich angrenzenden Regenüberlaufbecken eingeleitet werden</p>

**Ergebnis:**      ➤ **hervorragend geeignet**      ➤ gut geeignet      geeignet      problematisch

### 3 Umweltbericht

## Umweltprüfung zur gepl. Gewerblichen Baufläche „Lebensmittelmarkt“ – Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter

#### Bestandsverhältnisse:

Die geplante Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“ (= Plangebiet) befindet sich östlich der Ortsrand der Gemeinde Durchhausen, am Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 432, Einmündung K 5915. Im Norden grenzt der Schönbach, vorgelagert ein Regenüberlaufbecken, an.

Der Geltungsbereich der geplanten Gewerblichen Baufläche umfasst 0,55 ha. Er wird, bis auf einen kleinen Streifen von ca. 0,07 ha nahe dem nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken, ackerbaulich genutzt.

Das östliche Umfeld des Plangebietes, zwischen der L 432 und dem Schönbach, wird ebenfalls ackerbaulich bewirtschaftet, Darin eingebettet liegt ein Regenrückhaltebecken, umgeben von grasbewachsenen Randflächen. Entlang des von Ufergehölzgalerien gesäumten Schönbachs verläuft ein landwirtschaftlicher Weg. Westlich, gegenüber der Kreisstraße, ist bis zum nahen Ortsrand Grünland verbreitet. Südlich der Landesstraße befindet sich eine größere Parzelle mit Grünland, ansonsten ist hier weithin Ackerbau verbreitet. Das Neubaugebiet Breitwiesen befindet sich südwestlich des Plangebietes in einem Abstand von 115 m.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter:

##### Fläche

- gering, aufgrund des im FNP beabsichtigten Flächentauschs

hoch

mittel

gering

Methodenstandards zur Bewertung des „neuen“ Schutzgutes *Fläche* stehen erst am Anfang. Im Vordergrund steht beim Schutzgut *Fläche* nicht die ökologische, landbauliche, forstwirtschaftliche oder erholungsspezifische Eignung einer Fläche, sondern ein quantitativer Ansatz. Ziel ist eine projektspezifische Minimierung der Flächeninanspruchnahme.

Mit einer Fläche von 0,55 ha ist der Umfang der Flächeninanspruchnahme durch das Planvorhaben quantitativ mittel bis gering einzuordnen.

Durch eine künftige Überbauung und Versiegelung findet im Plangebiet eine Bodendegradation statt, die bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche (GRZ 0,8), ergänzt um baubegleitende Eingriffe in den Boden sowie durch Fahr- und Rangierflächen, zu einen nahezu völligen Flächenverlust führen wird. Eine Reversibilität der Flächennutzung scheidet nach Erstellung des Lebensmittelmarktes mit Parkplatz und Zufahrten, auch bei langfristiger Betrachtung, aus.

Grundsätzlich führt eine bauliche Verdichtung der Flächennutzung und eine gewerbliche Nutzung auf mehreren Ebenen zu einer effektiven Inanspruchnahme der benötigten Fläche. Für einen Lebensmittelmarkt an diesem Standort scheidet eine mehrgeschossige Bauweise üblicherweise aus. Es ist im geplanten Gewerbegebiet auch nicht vorgesehen, das Ladengeschäft mehrstöckig, in Verbindung mit Büros oder Wohnnutzungen, zu errichten.

Das Verhältnis der Verkehrsinfrastruktur zur geplanten Gewerbefläche kann als äußerst günstig angesehen werden, da mittelbar mit dem Planvorhaben kein weiterer Ausbau von Verkehrswegen erforderlich wird.

Eine Zerschneidungswirkung auf Funktionen anderer Flächen (z.B. Biotopvernetzung, Erholungsräume) oder eine Degradation benachbarter Flächen ist durch das geplante Gewerbegebiet nicht gegeben. Der vorgesehene Standort ist unmittelbar an die L 432 und die K 5915 angegliedert, mittelbar besteht ein Bezug zur Ortslage.

Nach aktuellem Sachstand wird die geplante gewerbliche Entwicklungsmaßnahme weder unmittelbar noch mittelbar zu weiteren Flächenverlusten führen. Mittelfristig können die Verlängerung des Gehweges an der Dorfstraße und der Ausbau eines Radweges als fördernde Maßnahme hinzukommen.

**Landschaftsbild**  
Bewertung unter Berücksichtigung einer guten Eingrünung.

- 
- 
- 

hoch  
mittel  
gering

In der Gesamtwirkung des Orts- und Landschaftsbildes besteht aus südlichen und östlichen Richtungen eine hohe Einsehbarkeit der geplanten Gewerblichen Baufläche. Auf der Nordseite des Plangebietes binden zwar die Ufergehölgalerien den Markt ein, dies jedoch nur aus kurzer Distanz betrachtet. Durch den Anstieg des Hanges am *Guldenbühl* würde sich der Markt auch von erhöhten nördlichen Standorten aus gut einsehbar zeigen.

Die Einschränkung landschaftlicher Vielfalt und Naturnähe durch Flächenverluste im Plangebiet fällt aufgrund der nahezu ausschließlichen Ackernutzung gering aus.

In einem parallel geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wäre großer Wert auf eine starke Durchgrünung des Parkplatzes mit Bäumen, ggf. auf weitere Baumpflanzungen entlang der Zufahrtsstraße zu legen. Heckenpflanzungen auf der der Landschaft zugewandten Seite könnten für zusätzliche Einbindung des Planvorhabens in das Landschaftsbild sorgen und zudem Biotopqualität entwickeln. Beim Investor sollte eine Dachbegrünung, ggf. in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage, angeregt werden.

**Arten und Biotope**

- hoch
- mittel
- gering

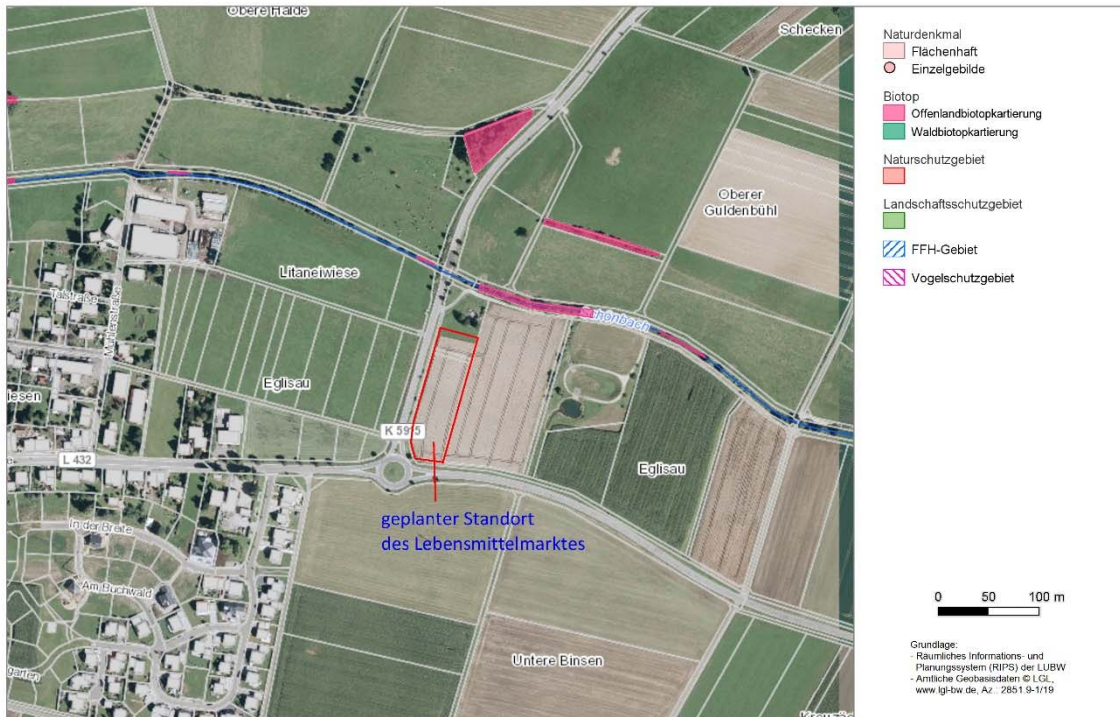
Auf nahezu 90 % der Flächen des Plangebietes wird intensiv Ackerbau betrieben. Auch das Umfeld ist, mit Ausnahme der Gehölz- und Saumstrukturen entlang des Schönbachs, von intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen und von den Hauptverkehrsstraßen geprägt. Anthropogen geprägt, dennoch extensiv, sind die Vegetationsflächen im Bereich des angrenzenden Regenüberlaufbeckens und des in geringem Abstand befindlichen Regenrückhaltebeckens.

Das Plangebiet bietet lediglich Lebens- und Teillebensräume repräsentativer Tier- und Pflanzenarten, die im Falle einer Bebauung verloren gehen. Eine Minderung der Biotopqualität in benachbarten Lebensräumen durch Störungen aus der geplanten gewerblichen Nutzung ist nicht ausgeschlossen und muss untersucht werden. Zu denken ist beispielsweise an die Kulissenwirkung des Marktes im Falle von Feldlerchenvorkommen auf benachbarten Äckern oder Beunruhigungen vor Arten im Bereich der Ufergalerien am Schönbach durch Publikumsverkehr. Die im Norden benachbarten Gehölzgalerien sind als besonders geschütztes Biotop „Röhrichtreste und Gehölze am Schönbauch Durchhausen“ ausgewiesen.

Neben der intensiven landbaulichen Nutzung bestehen heute für das Schutzgut *Arten und Biotope* weitere Vorbelastungen durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der L 432 und der Kreisstraße.

Zum speziellen Belang des **Artenschutzes** liegen derzeit keine Informationen vor.

Schutzgebiete



05.12.2019

**Oberflächen-  
gewässer**

- hoch
- mittel
- gering

Der potentielle Eintrag von Schadstoffen (Pestizide und Nährstoffe) aus intensiver landbaulicher Nutzung sowie konkrete Einleitungen von Niederschlagswasser aus Siedlungsflächen stellen Vorbelastungen im Schönbach dar.

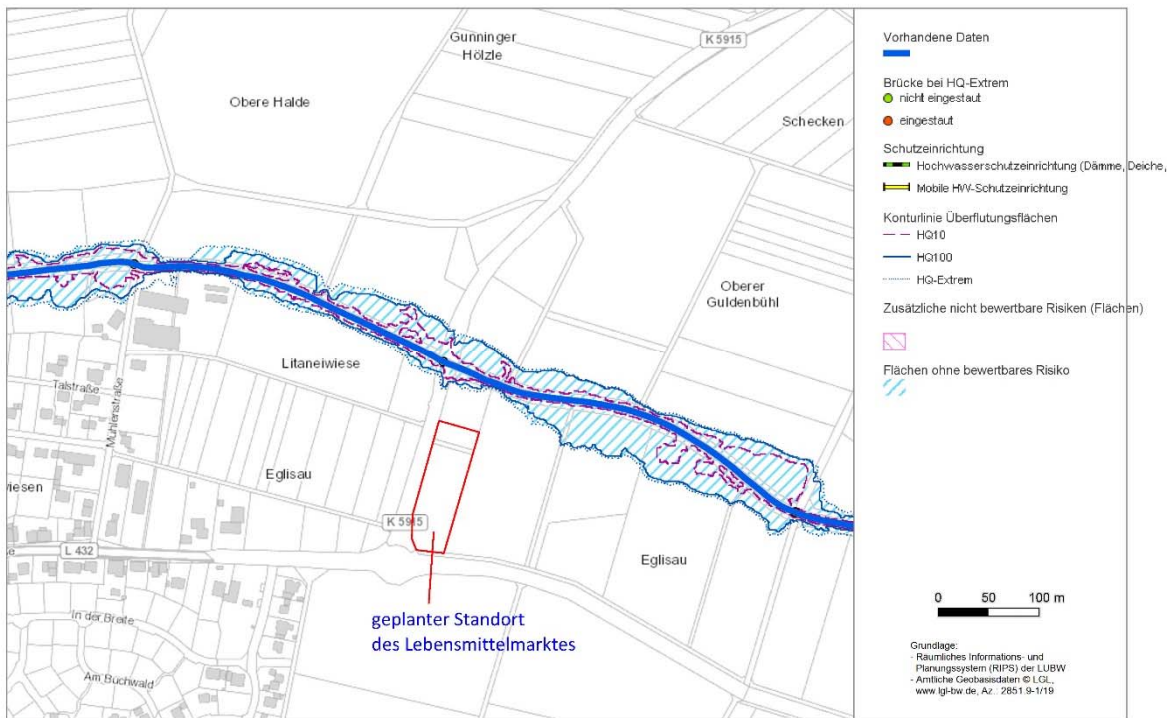
Eine potentielle Gefährdung des Schönbachs und des nachgeschalteten Fließgewässersystems von *Schönbach - Elta - Donau* ist in der kumulativ zunehmenden hydraulische Belastung im Schönbach durch die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem geplanten Gewerbegebiet.

Ziel der städtebaulichen Planung muss der Schutz des Schönbachs vor hydraulischen Belastungen und dem Eintrag von wassergefährdenden Stoffen sein. Zur Vermeidung von Belastungen kann das benachbarte Regenrückhaltebecken genutzt werden. Darüber hinaus sollten in der verbindlichen Bauleitplanung, hier im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in die Planung einbezogen werden, beispielsweise

- die Befestigung von PKW-Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen,
- die Retentions- und abflussverzögernde Funktion von Dachbegrünungen,
- Festsetzungen zum Schutz des Grundwasser und des Schönbachs vor Schwermetallen (Dacheindeckungen und -rinnen).

Im Norden weist das Plangebiet der geplanten Gewerblichen Baufläche „Lebensmittelmarkt“ einen Abstand von ca. 35 m zum Schönbach auf.

Hochwasserrisikobewertungskarte



## Bodenwasserhaushalt

- hoch  
 mittel  
 gering

Da es sich um eine Gewerbliche Baufläche mit einem hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad handelt, entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für den Bodenwasserhaushalt. Anlagenbedingt kommt es zu einem Funktionsverlust bei der Neubildung von Grundwasser im Bereich überbaubarer und vollständig versiegelter Flächen. Auch geht im geplanten Gewerbegebiet mit seinem hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad die bisherige Abflussregulationsfunktion des Landschaftsteils weitgehend verloren.

Im parallel geführten Bebauungsplanverfahren sind prioritär Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen vorzusehen. Dazu zählen:

- die Reduzierung der Erschließungsanlage auf das geringstmögliche Maß,
- eine Befestigung der Parkplätze mit versickerungsfähigen Belägen,
- ein norm- und sachgerechter Umgang mit Boden,
- der Schutz von Böden außerhalb der Baumaßnahmen,
- der Schutz des Grundwassers vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über das bestehende Regenrückhaltebecken in der Schönbachniederung trägt wesentlich zur Kompensation des Verlustes der Abflussregulationsfunktion im Plangebiet bei.

## Boden

- hoch  
 mittel  
 gering

Das Planvorhaben „Lebensmittelmarkt“ führt zu einem hohen Eingriff in das Schutzgut *Boden*. Der Naturkörper Boden wird im Bereich des Marktgebäudes, des Parkplatzes und weiterer Zufahrtsflächen vollständig beseitigt. In den betroffenen Bereichen kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. In der Folge stellen sich erhebliche Veränderung des Bodenwasserhaushalts ein.

Beim Ausbau von Bodenschichten kann es baubedingt zu einem Verlust oder einer Beeinträchtigung der physikalischen Bodeneigenschaften durch Vermischungen von Bodenschichten kommen. Bei Bauvorhaben besteht die Gefahr, dass im Baustellenbetrieb benachbarte Naturböden in Mitleidenschaft gezogen werden und es dort zu einer Veränderung der Bodenstruktur und des Bodengefüges durch Bodenverdichtungen kommen kann.

Im Geltungsbereich der geplanten Gewerblichen Baufläche „Lebensmittelmarkt“ ist die heutige intensive landbauliche Nutzung mit Bodenbelastungen verbunden, die jedoch reversibel sind.

Die Bewertung der Bodenfunktionen unter landbaulicher Nutzung liegt im Plangebiet im mittleren bis hohen Bereich (2,83). Dieser Funktionserfüllungsgrad gilt für die Bodenfunktionen *Natürliche Bodenfruchtbarkeit* und *Ausgleichskörper im Wasserkreislauf*. Die Bodenfunktion *Filter und Puffer für Schadstoffe* ist für Kartiereinheit im Plangebiet hoch bis sehr hoch (3,5) bewertet.

Im Bebauungsplanverfahren sind primär und vorrangig Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme zu berücksichtigen und ggf. festzusetzen. Darunter fallen der Erhalt von natürlich gewachsenem Boden mit seinen Bodenfunktionen, ein grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Boden, wie er vom Gesetzgeber gefordert ist und der Schutz des Bodens von einem Eintrag wassergefährdender Stoffe.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann im Planverfahren unter anderem vermieden oder minimiert werden durch

- eine maßvolle, bedarfsgerechte Parkplatzanlage,
- den norm- und sachgerechten Umgang mit Boden beim Ausbau, bei der Lagerung und beim Wiedereinbau,
- und den Schutz von Böden außerhalb der Baumaßnahmen.

Für den Eingriff in das Schutzgut *Boden* ist im Bebauungsplanverfahren ein schutzgutübergreifender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu leisten, da sich ein ausreichendes Maß an konkreten Bodenmaßnahmen in Durchhausen nicht abzeichnet.

### Kennwerte

<b>Feldkapazität</b>	mittel bis hoch (340–420 mm)
<b>Nutzbare Feldkapazität</b>	mittel bis hoch (120–180 mm)
<b>Luftkapazität</b>	mittel, im Unterboden stellenweise gering
<b>Wasserdurchlässigkeit</b>	gering bis mittel
<b>Sorptionskapazität</b>	hoch bis sehr hoch (250–350 mol/z/m <sup>2</sup> )
<b>Erodierbarkeit</b>	gering bis hoch

### Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

<b>Standort für naturnahe Vegetation</b>	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
<b>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>	mittel bis hoch (2.5)
<b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b>	LN: mittel bis hoch (2.5)
<b>Filter und Puffer für Schadstoffe</b>	LN: hoch bis sehr hoch (3.5)
<b>Gesamtbewertung</b>	LN: 2.83

### Verbreitung und Besonderheiten

zahlreiche kleinflächige Vorkommen auf der Baar und im Wutachgebiet

## Lokalklima

- hoch  
 mittel  
 gering

Betroffen sind Kalt und Frischluftentstehungsflächen mit geringer siedlungsklimatischer Bedeutung. Sofern das Marktgebäude im Süden der Gewerblichen Baufläche angesiedelt wird und im nördlichen Bereich der Kundenparkplatz erstellt wird, ist eine potentielle Beeinträchtigung der Luftleitfunktion der Schönbachniederung nicht zu erwarten. Dammbauwerke oder Auffüllungen sollten nur errichtet werden, wenn sie zwingend notwendig sind, dabei ist stets ein ungehinderter Kaltluftabzug innerhalb der Schönbachaue sicher zu stellen.

Vorbelastungen, insbesondere der Funktion der Luftleitbahn „Schönbachniederung“, bestehen heute im Bereich der geplanten Gewerblichen Baufläche nicht. Vereinzelt Baukörper im Dorfgebiet kommen dem Niederungsbereich sehr nahe oder befinden sich unmittelbar am Schönbach. Auch die dichte Uferbepflanzung am Schönbach mindert etwas den ungehinderten Kaltluftstrom.

Insgesamt ist bei dem Bauvorhaben von keinen erheblichen siedlungsklimatischen Auswirkungen auszugehen.

Wichtig ist der Erhalt von Kalt- und Frischluftentstehungsflächen im gewässernahen Bereich des Schönbachs und der Funktionsfähigkeit der Luftleitbahn „Schönbachniederung“. Diese klimatischen Funktionen sind gewährleistet, wenn

- ein hinreichender Abstand mit baulichen Maßnahmen, vor allen mit Hochbaumaßnahmen, Mauern und Wällen, die den Kaltluftstrom unterbinden könnten, gewährleistet bleibt.

Im Hinblick auf den allgemeinen Klimaschutz ist das Planvorhaben mittel- bis langfristig positiv zu sehen, erspart ein Lebensmittelmarkt am Ort doch einen Großteil längerer Einkaufsfahrten zu auswärtigen Märkten. Er trägt somit zur Reduzierung von klimarelevantem CO<sub>2</sub> bei.

## Mensch

- hoch  
 mittel  
 gering

Von einem Lebensmittelmarkt gehen im Allgemeinen keine wesentlichen Störungen für das Wohnen aus. Eine Unterbringung ist deshalb nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch im Gebietstyp „Mischgebiet“ und, unter Einhaltung bestimmter Kriterien, auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ möglich. Da im Plangebiet das Wohnen aber nicht zugelassen werden soll, ist eine Realisierung der Ansiedlung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Für das Wohnen im östlichen Ortsgebiet ist die leicht abgesetzte Lage im Hinblick auf verkehrsbedingte Beeinträchtigungen dennoch von Vorteil.

Das Plangebiet ist für Erholungszwecke nicht geeignet und verfügt auch über keine Erholungsinfrastruktur. Zuweilen wird der Uferweg am Schönbach von Erholungsuchende begangen, vom Planvorhaben sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Ein erholungsrelevanter Schutzstatus, beispielsweise das Vorhandensein eines Landschaftsschutzgebietes, liegt im Bereich der geplanten Gewerblichen Baufläche „Lebensmittelmarkt“ nicht vor. Zwar ist südlich der L 432, im Gewann *Breite*, ein Bodendenkmal erfasst, für das Vorkommen von Kulturgütern oder sonstigen landeskundlich bedeutenden Sachgütern im Bereich der geplanten Gewerblichen Baufläche „Lebensmittelmarkt“ liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor.



**Ergebnis:** unproblematisch ➤ **bedingt geeignet** kritisch wird nicht empfohlen

Von der geplanten Gewerblichen Baufläche „Lebensmittelmarkt“ sind erhebliche Beeinträchtigungen, insbesondere der Schutzgüter *Landschaftsbild*, *Bodenwasserhaushalt* und *Boden*, zu erwarten. Mit Maßnahmen zur intensiven Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung des Parkplatzgeländes, ggf. zusätzlicher Randflächen, kann das Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzgesetzes wiederhergestellt werden.

Hinsichtlich hoch zu bewertender Eingriffe in die Schutzgüter *Bodenwasserhaushalt* und *Boden* kommen in der verbindlichen Bauleitplanung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus ist beim Schutzgut *Boden* ein schutzgutübergreifender Ausgleich mit Maßnahmen des Naturschutzes erforderlich.

Eine besondere Schutzwürdigkeit der durch das Planvorhaben beeinträchtigten Nutzungs- und Biotoptypen liegt nicht vor. Beim Schutzgut *Arten und Biotope* könnten geeignete Kompensationsmaßnahmen den Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne vollständig ausgleichen. Ggf. sind spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

Das Schutzgut *Mensch* ist von der geplanten Gewerblichen Baufläche „Lebensmittelmarkt“ nicht erheblich beeinträchtigend betroffen.

Das Planvorhaben trägt im Rahmen seiner beabsichtigten Realisierung zum allgemeinen Flächenverbrauch mit rd. 0,55 ha bei.

## 4 Quellenverzeichnis

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG, LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200 000. Blatt CC 7918 Stuttgart-Süd, Kartenblatt und Tabellarische Erläuterung.

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG, LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Geologische Karte 1:25000 von Baden-Württemberg. Kartenblatt und Erläuterungen Blatt 7918 Spaichingen. Freiburg i. Br..

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG: Daten- und Kartendienst der LUBW.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG - LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU LGRB: digitale Bodenkarte 1:50000 (BK50) mit Bodenfunktionsbewertungen.

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT TROSSINGEN: Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung.