Anlage zur Begründung

Gemeinde Durchhausen

Landkreis Tuttlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

nach § 12 BauGB mit integriertem

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen

Umweltbericht

mit Umweltprüfung

Beschluss vom 23.07.2025 zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB / Stand 18.06.2025

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

Planungsträger:	**Gemeinde Durchhausen** Dorfstraße 51 78591 Durchhausen
Auftraggeber:	**MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG** Manfred-Roth-Straße 7 90766 Fürth
Expansionsleitung:	**NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG** **Markus Seitz** Zweigbetrieb Eutingen Telefon 07459 / 882-24 Daimlerstraße 10 72184 Eutingen
Anlagenplanung:	**Ettwein Architekten GmbH** **Manfred Ettwein & Michael Ettwein** Am Adlerberg 1 78628 Rottweil
Entwässerungsplanung:	**Breinlinger Ingenieure Hoch- und Tiefbau GmbH** **Dietmar Hagen,** **Bereichsleiter Planung Wasserwirtschaft und Verkehrsplanung** **Alexandra Stegmiller,** **Verkehrsplanung** Kanalstr. 1 – 4 Telefon +49 7461 184-0 78532 Tuttlingen
Relevanzprüfung (Habitatpotential)	**Ingenieurbüro Blaser, Umweltplanung / Stadtplanung** Martinstraße 42-44 Telefon 0711 396951-0 73728 Esslingen
Auftragnehmer:	**Büro für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung** **Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege** Auf dem Graben 21 Telefon 0 7157 / 8265 71111 Waldenbuch Telefax 07157 / 8230
Planungsstand:	18.06.2025

Anlagen zum Umweltbericht

Anlage 1 zum UB: **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 26.05.2025**

Anl. 1 zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Biotoptypenplan BESTAND vom 20.05.2025

Anl. 2 zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Biotoptypenplan PLANUNG vom 26.05.2025

Anlage 2 zum UB: **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotential) von Juli 2024,**
Ingenieurbüro Blaser, Esslingen

Inhaltsverzeichnis

A Einleitungen 6

A 1 Rechtsgrundlagen 6

A 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 6

A 3 Ziele des Umweltschutzes 7

A 3.1 Fachgesetze 7

A 3.2 Übergeordnete Fachpläne 9

A 4. Übersicht über das Bauleitplanverfahren 11

B Umweltprüfung 13

B 1 Merkmale des Plans 13

B 1.1 Inhalt des Bebauungsplans 13

B 1.1.1 Umweltrelevante Festsetzungen im Bebauungsplan 13

B 1.1.2 Standort des Planvorhabens 17

B 1.1.3 Art und Umfang des Planvorhabens 19

B 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden 21

B 2 Umweltzustand 22

B 2.1 Bestandsaufnahme der Schutzgüter 22

B 2.1.1 Schutzgut Mensch 22

B 2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope 23

B 2.1.3 Schutzgut Boden 24

B 2.1.4 Schutzgut Wasserhaushalt 27

B 2.1.5 Schutzgut Klima 28

B 2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild 29

B 3 Umweltauswirkungen 30

B 3.1 Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft 30

B 3.2 Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigungen und Unfallrisiko 31

B 3.3 Merkmale möglicher Auswirkungen im Einzelnen 33

B 3.3.1 Überschreitung von Prüfwerten 33

B 3.3.2 Auswirkungen zum Schutzgut Mensch 34

B 3.3.3 Auswirkungen zum Schutzgut Arten und Biotope 36

B 3.3.4 Auswirkungen zum Schutzgut Boden 38

B 3.3.5 Auswirkungen zum Schutzgut Wasserhaushalt 39

B 3.3.6 Auswirkungen zum Schutzgut Klima 41

B 3.3.7 Auswirkungen zum Schutzgut Landschaftsbild 42

B 4 Alternativen 43

B 4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 43

B 4.2 Entwicklungsprognose ohne Planvorhaben 44

B 4.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich 44

C Zusätzliche Angaben.....46
C 1 Berücksichtigung der Umweltschutzziele im Rahmen der Abwägung 46
C 1.1 Abwägung nach Frühzeitiger Anhörung..... 46
C 1.2 Abwägung nach der Offenlage..... 46
C 2 Merkmale der Umweltprüfung..... 47
C 2.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung 47
C 2.2 Hinweise auf Schwierigkeiten 48
C 3 Monitoring 48
C 3.1 Überwachung der erheblichen Auswirkungen 48
C 4 Zusammenfassung 49
Anhang Literaturauswahl und Quellenverzeichnis.....52

A Einleitungen

A 1 Rechtsgrundlagen

Die Strategische Umweltprüfung - SUP -, auch als Plan-Umweltprüfung bezeichnet, ist ein durch EG-Richtlinie vorgesehenes systematisches Prüfungsverfahren, mit dem Umweltaspekte u.a. bei Planungen, "strategisch vorausschauend" untersucht und geprüft werden. Umweltprüfungspflichtig sind nach Artikel 3 Abs. 1 bis 4 SUP-RL (EG-Richtlinie) Pläne und Programme, die voraussichtlich "erhebliche Umweltauswirkungen" haben. Bauleitpläne sind gemäß Abs. 2 grundsätzlich SUP-pflichtig.

In Deutschland erfolgte die Umsetzung der EG-Richtlinie durch das Gesetz über die Strategische Umweltprüfung (SUPG), dass das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ergänzt hat. Gemäß Anlage 3, Ziffer 1.8, ist eine Strategische Umweltprüfung für Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), somit für Bebauungspläne, obligatorisch. Für die Bauleitplanung erfolgt eine Umsetzung im BauGB als so genannte Umweltprüfung - UP - im Rahmen des Umweltberichtes - UB (§§ 2 und 2a BauGB).

Werden Bebauungspläne aufgestellt, geändert oder ergänzt **wird die Umweltverträglichkeitsprüfung**, einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls, gemäß UVPG **im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt**.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan *„Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen* wird im Rahmen des Umweltberichts gemäß §§ 2 und 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die zulässige Grundfläche des Planvorhabens liegt unter 100.000 m^2. Gemäß *Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben"*, Ziffer 18.7, entsprechen die Anforderungen an die Prüfungstiefe der Umweltprüfung den Anforderungen einer *Vorprüfung des Einzelfalls* gemäß UVPG. Die in *Anlage 4* des UVPG aufgeführten Kriterien sind zu berücksichtigen.

A 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Durchhausen hat in öffentlicher Sitzung am 23.07.2025 die Aufstellung des **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan *"Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen*** beschlossen. Es handelt sich um ein **geplantes Gewerbegebiet** im heutigen Außenbereich mit einer Größe **von 0,628 ha.**

Seit geraumer Zeit bemüht sich die Gemeinde Durchhausen einen Lebensmittelmarkt im Ort anzusiedeln. Im Jahr 2020 eröffnete sich dazu erstmals die Gelegenheit. Die Betreiber des Lebensmittelfilialbetriebes NORMA waren interessiert, auf einem geeigneten Grundstück in verkehrsgünstiger Lage einen Lebensmittelmarkt zu bauen. Es bedurfte einige Zeit bis das heutige Grundstück für das Planvorhaben gefunden wurde. Zwischenzeitlich gab es ein anderes Grundstück, angrenzend an das Baugebiet „Breitwiesen“. Dieses konnte jedoch nicht erworben werden.

Auf dem nun vorgesehenen Grundstück mit den Flst.-Nrn. 241 (teilweise), 242 und 243 wurde das Marktgebäude vom Planungsbüro *Ettwein Architekten PartGmbB*, in Verbindung mit der *NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG* geplant.

Die Verkehrsinfrastruktur ist vorhanden. Das Planvorhaben soll in verkehrsgünstiger Lage am Kreisverkehrsplatz im Zuge der Landesstraße 432 (L 432) und der Kreisstraße 5915 (K 5915) gelegen, erstellt werden. Verkehrstechnisch sind lediglich eine Linksabbiegespur für Marktbesucher und eine Fuß- und Radwegverbindung von der Ortslage bis zur Marktzufahrt erforderlich.

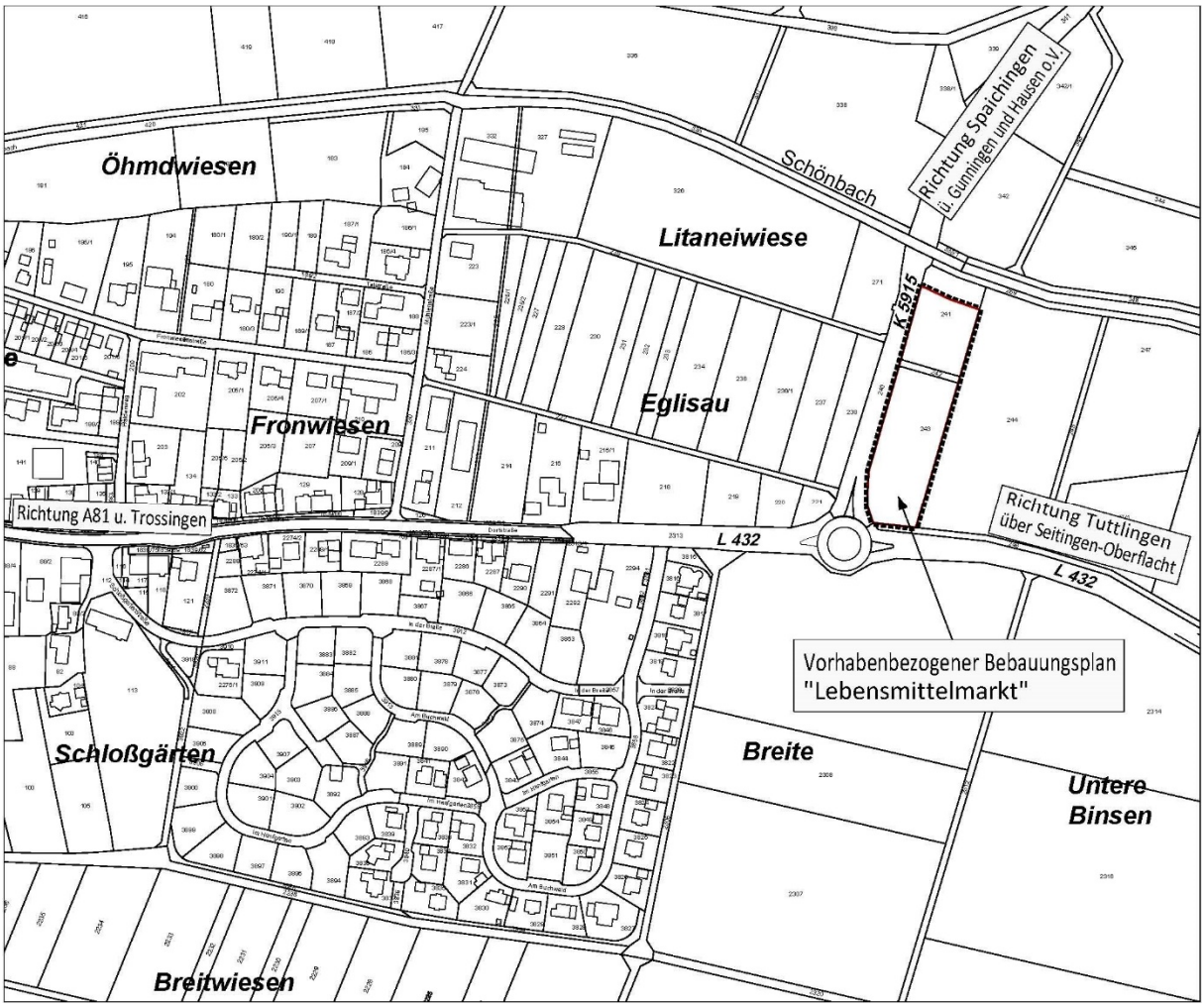


Abb. 1: Übersichtslageplan

A 3 Ziele des Umweltschutzes

A 3.1 Fachgesetze

Folgende für das Planvorhaben relevante Fachgesetze enthalten in der Umweltprüfung zu beachtende Vorschriften zum Umweltschutz:

- **Abfallwirtschaftssatzung** - Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen des Landkreises Tuttlingen, am 01.01.2024 in Kraft getreten.
- **Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

  - **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm** - Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), letzte Neufassung vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503, zuletzt geändert am 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
  - **Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft -TA Luft** - Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 18.08.2021).
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** - vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 25.2.2021 I 306 (Nr. 9).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes der Verordnung vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** - in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale - Denkmalschutzgesetz - DSchG)** in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 98)
- **Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV -** Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28. April 2022 (BGBl. I S. 700)
- **Naturschutzgesetz - NatSchG** - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** - In der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18 März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 14. Dezember 2004, zuletzt §§ 2 und 17 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten - EG-Vogelschutzrichtlinie** - 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979)
- **Richtlinie 2001/42/EG - SUP-RL** - des Europäischen Parlaments und des Rats über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- **Richtlinie 92/43/ - FFH-Richtlinie** - EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
- **Richtlinie** des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten.
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg - StrG** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)
- **Telekommunikationsgesetz - TKG** - vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858), zuletzt geändert durch Artikel 35 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg - WG** - Vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)
- **Wasserhaushaltsgesetz - WHG** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409)

- **DIN 18920** - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Stand 2014-07

A 3.2 Übergeordnete Fachpläne

Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Gemeinde Durchhausen gehört zum Landkreis Tuttlingen, der Teil der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ist. Durchhausen liegt im „ländlichen Raum im engeren Sinne".

Nachfolgend sind die für das Planvorhaben maßgeblichen **Grundsätze - G - und Ziele - Z** - aufgelistet:

2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.4.3.1 G Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

2.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots- sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

2.4.3.5 Z Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.

2.4.3.6 Z Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

2.4.3.7 G Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern.

2.4.3.8 G Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern.

Regionalplanung

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist die Gemeinde Durchhausen als **Sonstige Gemeinde** aufgeführt.

In der **Raumnutzungskarte** ist das Plangebiet mit der umgebenden Flur als *"Schutzwürdige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft - Vorrangflur"* dargestellt.

Auswahl für das Planvorhaben besonders wesentlicher Grundsätze für die Siedlungsentwicklung:

Allgemeine Entwicklungsziele

G 2.5
- 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.

Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit

G 2.8
- Um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten, soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der Region an folgende Grundsätze halten:
- Ausnutzung vorhandener Baulücken, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden.

Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft

G 3.2.2
- Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen, sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „*Lebensmittelmarkt*“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur punktuellen Fortschreibung des *Flächennutzungsplan 2020 - 6. Fortschreibung - Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen* erstellt. Dieser basiert auf dem seit dem 21.11.2013 / 22.11.2013 rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen.

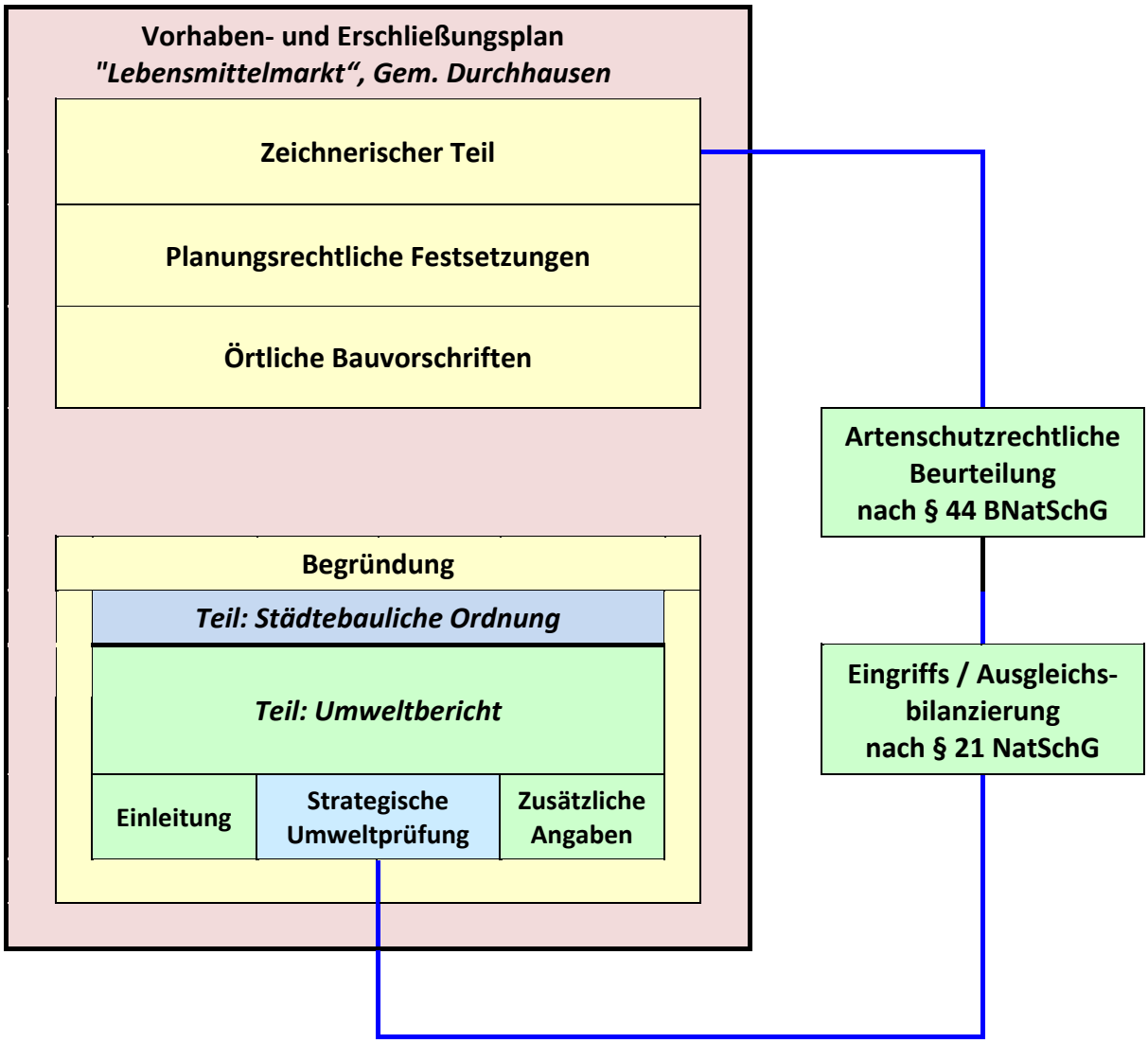
Im *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* ist das Plangebiet als ‚*Fläche für die Landwirtschaft*‘ dargestellt.

Umweltbericht zum FNP

Im Umweltbericht zum *FNP 2020 - 6. Fortschreibung Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen* wird die **städtebauliche Qualität** des geplanten Standortes für den Lebensmittelmarkt als *„hervorragend geeignet“* bis *„gut geeignet“* beurteilt. Vorteilhaft werden insbesondere die gute verkehrliche Lage, der geringe Erschließungsaufwand für den Zufahrtsbereich und die gute Erreichbarkeit für Durchhausener Bürger und für den Durchgangsverkehr beurteilt.

Die **landschaftsplanerische Beurteilung** der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter ergibt eine Einstufung als ***"bedingt geeignet"***. Insbesondere werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Boden* hervorgehoben. Hingewiesen wurde auf die landschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens und die notwendige Eingrünung des Marktgeländes.

A 4. Übersicht über das Bauleitplanverfahren



Verfahrensgang

Vorhaben- und Erschließungsplan *„Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen*

Verfahrensgang	**Bebauungsplan, Umweltbericht, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Artenschutzrechtliche Beurteilung**
Aufstellungsbeschluss	am 23.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung	am 31.07.2025
Frühzeitige Beteiligung	
Planentwurfsbeschluss	am 23.07.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	Planauslegung vom 11.08.2025 bis zum 14.09.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 29.07.2025
Behandlung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise in der Sitzung des Gemeinderates	am .....
Planentwurfsbeschluss / Auslegungsbeschluss	am .....
Förmliche Beteiligung / Offenlage	
Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage	vom ..... bis .....
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	vom .....
Behandlung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise in der Sitzung des Gemeinderates	am .....
Satzungsbeschluss	am .....
Ortsübliche Bekanntmachung des Inkrafttretens	am .....

B Umweltprüfung

B 1 Merkmale des Plans

B 1.1 Inhalt des Bebauungsplans

B 1.1.1 Umweltrelevante Festsetzungen im Bebauungsplan

Nachfolgende Festsetzungen des Bebauungsplans tangieren Umweltbelange.

Planungsrechtliche Festsetzungen (nachrichtliche Übernahme aus dem Bebauungsplan)

Art der baulichen Nutzung	**GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** **Zugelassen sind gemäß der Planzeichnung:** • Marktgebäude mit Ladengeschäft, Bäckerreibereich, Lagerraum, Mitarbeiterraum und Sanitäranlagen sowie Zulieferbereich mit Laderampe und Aufstellfläche. • Stellplatzanlage mit ca. 63 Stellplätzen und 2 Stellplätzen für Menschen mit Beeinträchtigungen und betrieblicher Verkehrsfläche. • 1 Pylon. • Wärmepumpe, Verflüssiger, Kältemaschine, 3 Fahnen im Umfeld des Kreisverkehrsplatzes. • Grünflächen, zum Teil mit Baum- und Strauchpflanzungen.
Maß der baulichen Nutzung	**Zulässige Grundfläche im GE** • Festgesetzt ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 3° bis 6°. • Höhe baulicher Anlagen des Lebensmittelmarkte bis maximal 9,00 m (max. Firsthöhe, inkl. Photovoltaikanlage) über der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingetragenen Bezugshöhe. • Technische Anlagen und Aufbauten dürfen auf max. 10 % der Gebäudeoberfläche diese Maße um max. 1,50 m überschreiten. • Die maximale Traufhöhe (TH max.) ist mit 6,50 m über der Bezugsebene (B) festgesetzt. Sie beschreibt das Maß von der festgesetzten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Überbaubare Grundstücksflächen	• Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die im zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten Gebäude-, Erschließungs- und Parkierungsflächen beschränkt.
Bauweise	• Die Bauweise bestimmt sich auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO nach dem zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans.
Flächen für Stellplätze und Garagen	• Die Stellplätze sind gemäß der zeichnerischen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen.
Versorgungsflächen und -anlagen	• Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung sowie Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplungen sind zugelassen.
Anbaubeschränkungen entlang der Landesstraße	• Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerischer Teil) ist entlang der Landesstraße L 432 ein 20 m breiter anbaufreier Schutzstreifen (Abstandsfläche gemäß § 22 Abs. 1 StrG), gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Beschränkung gilt

	auch für Werbeanlagen. Nebenanlagen im Sinne von §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotsstreifens nicht errichtet werden • Darüber hinaus ist in der Anbaubeschränkungszone gemäß § 22 Abs. 2 StrG, in einem Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sicherzustellen, dass ausschließlich Außenwerbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.
Verkehrsflächen	• Zufahrt von der K 5915 zu den innerbetrieblichen Fahrbahnflächen. Erstellen einer Linksabbiegespur im Zuge der K 5915.
Kabelschränke und Umspannstationen, Straßenbeleuchtung, Hausanschlüsse	• Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen, Schränken für die LWL-Verkabelung und dgl. auf den Anliegergrundstücken zu dulden. • Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Masten für die Straßenbeleuchtung auf den Anliegergrundstücken zu dulden.
Grünflächen	• Die privaten Grünflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt. Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (s. VEP und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) anzulegen und zum Teil mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. • Soweit es sich um verkehrsbegleitende Grünflächen im Zuge der L 432 handelt, ist eine Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde vorzunehmen.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**Maßnahmen zum Gewässerschutz** • <u>Entwässerung von Schmutzwasser</u> Anfallendes Schmutzwasser aus dem Marktgebäude ist der Mischwasserkanalisation zuzuleiten. Die Entwässerung ist im Rahmen eines Entwässerungsantrages zum Baugesuch mit dem Landratsamt Tuttlingen – Wasserwirtschaftsamt – abzustimmen. • <u>Entwässerung von Niederschlagswasser</u> Nicht belastetes Niederschlagswasser von Dachflächen des Marktgebäudes ist dem Schönbach über die belebte Bodenzone und möglichst breitflächig zuzuführen. • Gering belastetes Niederschlagswasser von Fahrflächen und Stellplätzen des Marktes ist über einen Regenwasserkanal einem Absetzbecken zuzuführen, von dort aus in den Schönbach einzuleiten. • <u>Drainagen</u> Dränagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.
	Maßnahmen zum Schutz von Boden und Vegetationsflächen • <u>Schonender Umgang mit Boden</u> Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zwischen zu lagern. Unter- und Oberboden sind an den vorgesehenen Stellen wieder lagenweise aufzubringen. Vor dem Aufbringen ist ein verdichteter Untergrund aufzulockern. Die Verwendung von überschüssigem Oberboden und kulturfähigem Unterboden ist mit der Gemeinde und der Bodenschutzbehörde abzustimmen. • <u>Schutz von privaten Vegetationsflächen</u> Im Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzte private Grünflächen dürfen weder von Baufahrzeugen befahren noch als La-

	gerflächen genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind durch Absperrungen und andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden.
	Maßnahmen zum Artenschutz • <u>Insektenfreundliche Beleuchtung</u> Außenleuchten sollen mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) ausgestattet werden.
Pflanzfestsetzungen	**<u>Pflanzfestsetzungen im Plangebiet</u>** **Pfg 1 - Umwandlung der Fettwiese in eine extensive Magerwiese im nördlichen Umfeld des RÜB (Teilfläche von Flst.-Nr. 241)** • Umwandlung des Grünlands in ein den Bodenverhältnissen entsprechendes extensives und artenreiches Grünland. • Pflegevorgaben zur extensiven Bewirtschaftung der Mähwiese Mahd: 2x jährlich zu mähen; Mähzeitpunkt für die 1. Mahd: Ende Mai bis Mitte Juni. Mähzeitpunkt für die 2. Mahd: Anfang bis Mitte September. • Das Mähgut ist nach der Mahd unverzüglich abzuräumen und kann als Grünfutter verwendet werden. Sobald sich das Grünland artenreicher entwickelt, kann geheut werden. • Düngung: Die Flächen werden fortan nicht mehr gedüngt.
	Pfg 2 - Anlage und Unterhaltung einer extensiven Magerwiese südlich der Stellplatzanlage und Pflanzung von Bäumen • Einsaat der Fläche mit einer standortgerechten Blumenwiesenmischung, z.B. Fa. Rieger-Hofmann, Typ 01 Blumenwiese. • Pflegevorgaben zur extensiven Bewirtschaftung der Mähwiese Mahd: 2x jährlich zu mähen; Mähzeitpunkt für die 1. Mahd: Ende Mai bis Mitte Juni. Mähzeitpunkt für die 2. Mahd: Anfang bis Mitte September. • Das Mähgut ist nach der Mahd unverzüglich abzuräumen und kann als Grünfutter verwendet werden. Sobald sich das Grünland artenreicher entwickelt, kann geheut werden. • Düngung: Die Flächen werden fortan nicht mehr gedüngt.
	Pflanzung von 2 großkronigen und 3 mittelgroßkronigen heimischen Laubbäumen auf der unter Pfg 2 bezeichneten Magerwiese auf Flst.-Nr. 243 • 2 Stück H 3xv. mDB, Pflanzgröße 18-20 und 3 Stück H 3xv. mDB Pflanzgröße 16-18 (Hochstamm dreimal verpflanzt mit Drahtballen, Pflanzgröße Stammumfang in 1 m Höhe 18 bis 20 cm).
	Pfg 3 - Pflanzung von 3 mittelgroßkronigen heimischen Laubbäumen westlich entlang der Stellplatzanlage, parallel zur K 5915 auf Flst.-Nr. 243 • H 3xv. mDB, Pflanzgröße 16-18.
	Pfg 4 - Lockere Pflanzung von heimischen Sträuchern im Plangebiet entlang der Stellplatzanlage, parallel zur K 5915 auf Flst.-Nr. 243 • 19 Stück Solitär, 3xv. mit Drahtballierung 150-175.
	Pfg 5 - Pflanzung von 5 mittelgroßkronigen heimischen Laubbäumen auf der Westseite des Marktgebäudes, an der Gebäudefassade, parallel zur K 5915, auf Flst.-Nr. 242 (2 Stück) und Flst.-Nr. 241 (3 Stück) • H 3xv. mDB, Pflanzgröße 16-18.

	Pfg 6 - Pflanzung einer geschnittenen Hecke vor der östlichen Stellplatzfläche, Flst.-Nr. 243 • Länge 43 m, Pflanzabstand ca. 0,50 m; (z.B. Gewöhnlicher Liguster, Ligustrum vulgare, verpfl. Str. im Container, 60-100.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nachrichtliche Übernahme aus dem Bebauungsplan)

Dachformen und Dachneigungen, Dachdeckung	• Das geplante Marktgebäude erhält ein Pultdach mit 3° - 6° Dachneigung. • Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbrauen Farbtönen (RAL-Nr. 3005 bis RAL-Nr. 3011) sowie in anthrazitfarbenen Farbtönen (RAL-Nr. 7016) zulässig. Nicht zulässig sind glänzende oder reflektierende Materialien. • Dacheindeckungen aus nicht beschichteten Kupfer- und Zinkblechen, sowie die Verwendung von bleihaltigen Verkleidungen jeglicher Art sind nicht zulässig. • Auf dem Dach kann eine Photovoltaikanlage installiert. • Eine Dachbegrünung ist generell zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte	• Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten. • Des Weiteren gilt für den Lebensmittelmarkt: Dachaufbauten auf dem Pultdach sind zulässig. Der Abstand zu den Giebelwänden darf 1,25 m nicht unterschreiten. • Dachaufbauten innerhalb einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.
Gestaltung der Fassaden	• Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind unzulässig. • Fassadenbegrünung ist generell zulässig.
Werbeanlagen	• Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig. • Aktuell zulässige Werbeanlagen orientieren sich nach Art, Maß und Beschriftung an *Anlage 1 - Werbeanlagen LED-Leuchtkästen und Fahnenmasten* des Unternehmens. • Zulässig ist ein ist ein LED-Leuchtkastenband auf der Westseite des Marktes, über die gesamte Länge von 56,00 m (ohne Bäckerei). Darin sind an 3 Stellen Leuchtkästen mit dem Schriftzug „NORMA“ bis zu einer maximalen Größe von 5,00 m x 1,80 m (B x H) zulässig. • Je ein weiterer LED-Leuchtkasten mit dem Schriftzug „NORMA“ bis zu einer maximalen Größe von 5,00 m x 1,80 m (B x H) ist auf der Südseite und der Nordseite der Fassade zulässig. • Weiterhin sind zu Werbezwecken im Plangebiet (siehe zeichnerischer Teil) 2 Fahnenmasten zulässig. • Auf der im Plan (zeichnerischer Teil) dargestellten Fläche kann ein Pylon aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion mit einer Gesamthöhe von max. 4,60 m Höhe errichtet werden. ***Siehe Anlage 2 - ungefähre Schemazeichnung***
Stützmauern	• Stützmauern an öffentlichen Verkehrswegen und gegenüber Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Dabei muss ein Abstand von 0,50 m zur Grenze des Verkehrsweges und zur Grünfläche eingehalten werden.

B 1.1.2 Standort des Planvorhabens

Lage

Das Plangebiet befindet sich im heutigen Außenbereich, nahe dem östlichen Ortsrand der Gemeinde Durchhausen. Die Landesstraße L 432 quert die Ortslage von Westen nach Osten in Richtung Seitingen-Oberflacht und weiter nach Tuttlingen. In einer Entfernung von ca. 90 m zum jüngsten Baugebiet „Breitwiesen“ wurde im Zuge der L 432 ein Kreisverkehrsplatz (KVP) erstellt. Von diesem KVP zweigt nach Norden die Kreisstraße K 5915 ab, die Durchhausen mit den Ortschaften Gunningen und Hausen ob Verena sowie mit der Stadt Spaichingen verbindet. Der geplante Lebensmittelmarkt bindet auf der Ostseite an die K 5915 und im Süden an den KVP und die L 432 an. Im Norden verläuft in einem Abstand von 20 m zur nördlichen Grenze des Plangebietes der Schönbach. Zum Lebensmittelmarkt beträgt der Abstand zum Schönbach ca. 45 m.

Nutzungen

Das **Plangebiet** befindet sich im heutigen Außenbereich.

Circa 73 % des Geltungsbereichs werden heute ackerbaulich genutzt. Dazu kommen ca. 14 % Wirtschaftsgrünland. Die übrigen 13 % des Plangebietes nehmen Grünstreifen entlang der Kreisstraße (ca. 8 %) und ein schmaler Weg mit wassergebundener Decke entlang der Kreisstraße (ca. 4 %) sowie Entwässerungsbauwerke (ca. 1 %) ein.

Im umgebenden **Wirkraum** schließt sich südlich der L 432 sowie östlich des Plangebietes eine Ackerflur an. Nördlich des Schönbachs steigt das Gelände an. Ein uferbegleitender Grünlandstreifen entlang des Schönbachs geht alsbald in Ackerbau über. Intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen kennzeichnen den umgebenden Wirkraum.
Westlich der Kreisstraße und nördlich der Landesstraße ist im Gewann „Eglisau“ Grünland bis zur bebauten Ortslage verbreitet, vorwiegend als Rinderweiden genutzt.

Naturschutz

Das Plangebiet selbst ist von keiner naturschutzrelevanten Schutzkategorie unmittelbar betroffen. Entlang des Schönbachs finden sich geschützte Biotope, darunter *„Röhrichtreste und Gehölze“.*

Die landesweit durchgeführte Kartierung des Lebensraumtyps „*Magere Flachland-Mähwiesen*“ ergab für das Plangebiet keine FFH-Mähwiese.

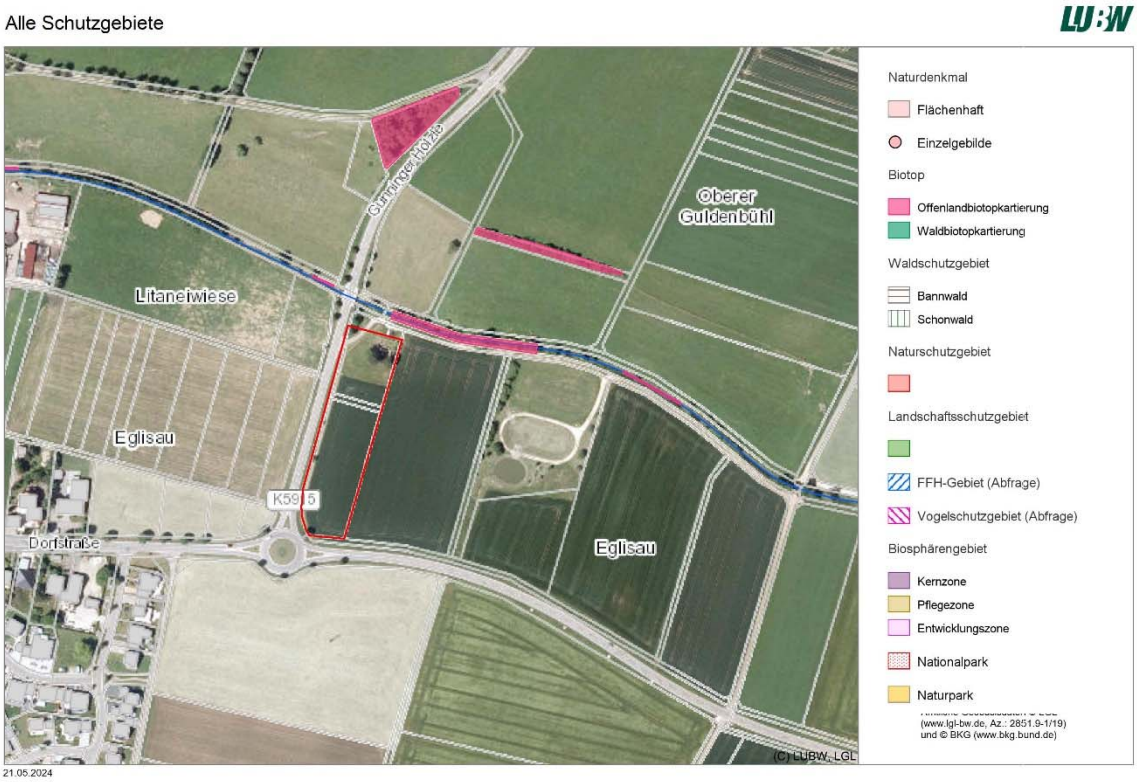


Abb. 2 Schutzgebiet und -objekte, RIPS der LUBW 2024

Biotopverbund

Die Biotopverbundkarten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) zeigen ein Konzept für ein Biotopverbundsystem verschiedener Standortkategorien auf. Eine Zone für einen *Biotopverbund feuchter Standorte* verläuft dabei auf Markung Durchhausen westlich der Ortslage. Schematisch reichen Feuchtbiotope an der K 5918 über den Riedwiesensee bis zum Schönbach.

Ein *Biotopverband mittlerer Standorte* findet sich in Form von Trittsteinbiotopen südlich und nördlich der Ortslage.

Die Biotopverbundräume sind nach *Kernflächen* und zumeist daran anschließende *Kernräume* gegliedert. Diese *Kernflächen und -räume* sind wie folgt charakterisiert: *„Der mittlere Anspruchstyp kombiniert die Streuobstgebiete mit den FFH-Lebensraumtypen der Mähwiesen sowie ausgewählten Flächen der FFH-Lebensstätten und Flächen des Artenschutzprogramms.“*
Zwischen diesen Kernzonen sind schematische Verbindungskorridore dargestellt, bezeichnet als *500 m -Suchraum* und als *1000 m - Suchraum*. In diesen „Suchräumen“ soll das Verbundsystem durch den Erhalt und die Pflege dort bereits vorhandener geeigneter Biotoptypen und durch eine Neuschaffung von Biotoptypen dieses „mittleren Anspruchstyps“ verdichtet und funktional aufgewertet werden.

Nähere Informationen liegen zum *Biotopverbund mittlerer Standorte* und zum *Biotopverbund feuchter Standorte* sowie zu den Suchräumen nicht vor.

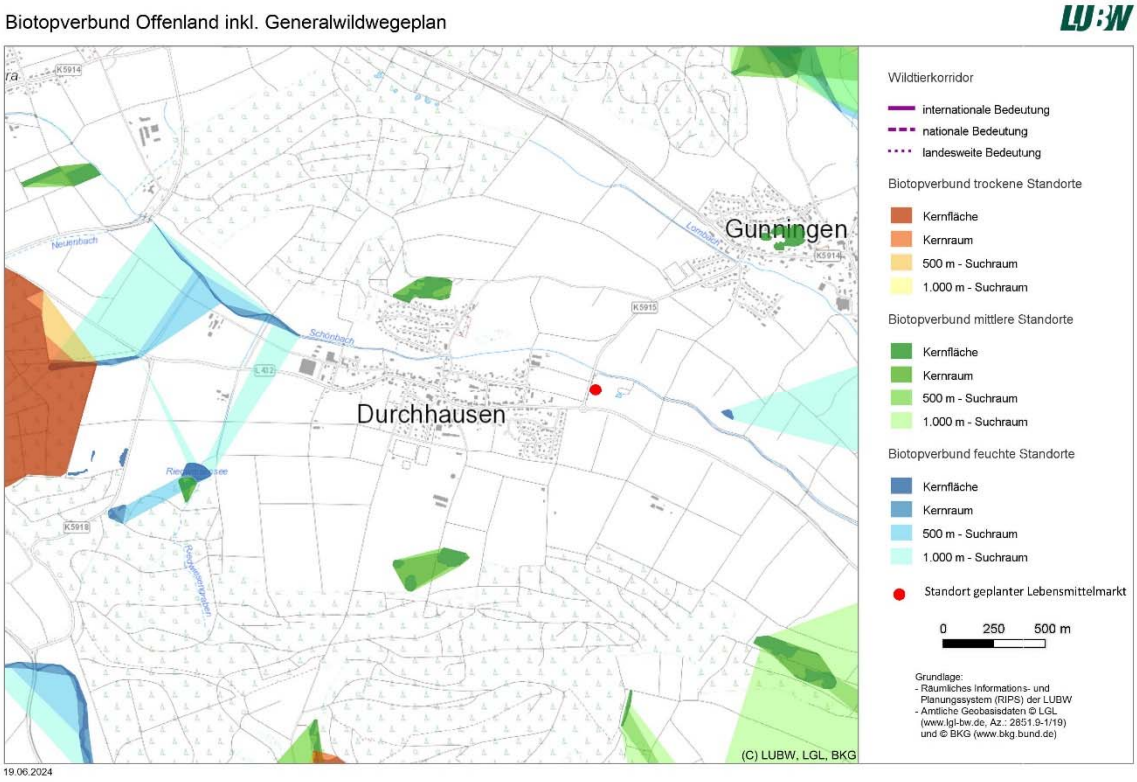


Abb. 3 Biotopverbundplanung der LUBW (Stand 2024)

B 1.1.3 Art und Umfang des Planvorhabens

Das Plangebiet umfasst eine flach zum *Schönbach* geneigte Fläche, die, mit Ausnahme eines naturnahmen Abstandsstreifens zum Schönbach und schmalen Grünflächen im Westen an der K 5915 und im Süden an der L 432, intensiv bebaut und versiegelt werden.

Zur Einbindung des geplanten Lebensmittelmarktes in das Orts- und Landschaftsbild sind Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern auf der Süd- und Westseite vorgesehen. Die vorhandenen Gehölze im Norden, im Bereich des Regenüberlaufbeckens, und im Osten im Bereich der Kläranlage, bleiben erhalten. Auf der Ostseite des Marktgeländes kann aufgrund des schmalen Zuschnitts der Parzellen 243, 242 und 241 keine substanzielle Eingrünung vorgenommen werden. Hier sollte mittel- bis langfristig versucht werden, noch einen Streifen von Flst.-Nr. 244 zu erwerben, der dann einer vollständigen Eingrünung des Marktes auf der Ostseite dienen kann.

Die privaten Grünflächen dienen zudem dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

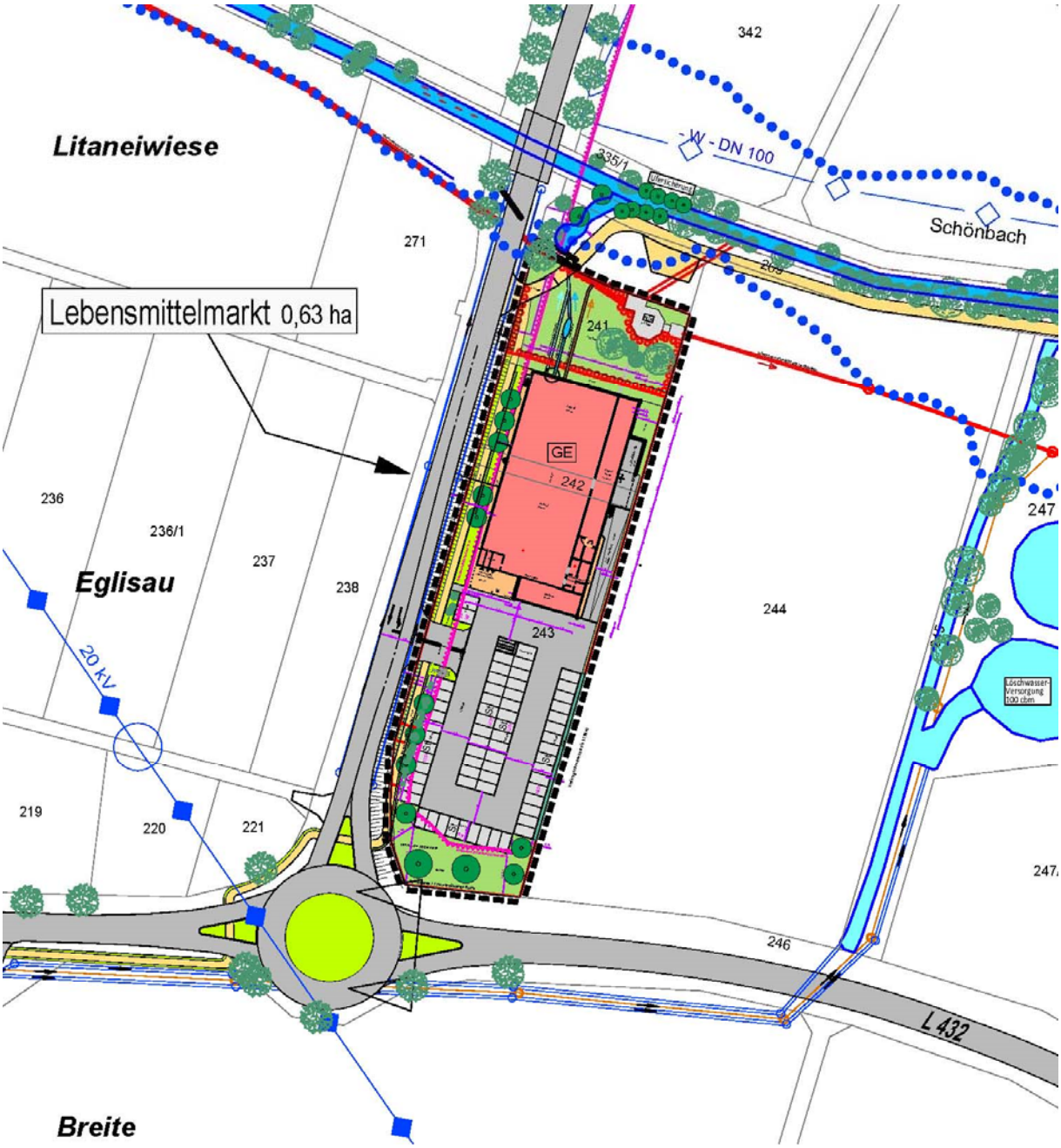


Abb. 4 Vorhaben- und Erschließungsplan auf Basis Biotoptypenplan PLANUNG, Stand 19.05.2025

B 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Festsetzungen innerhalb des Plangebietes	VEP "Lebensmittelmarkt“ Planung in m²	Bestand in m²
Überbaute und versiegelte Flächen		
Von Bauwerken bestandene Fläche	1.668	86
Versiegelte Straße oder Platz	1.414	
Gepflasterte Straße oder Platz	1.011	
Zwischensummen	**4.093**	**86**
Teilversiegelte Flächen		
Weg mit wassergebundener Decke	266	234
Zwischensummen	**266**	**234**
Nicht versiegelte Flächen		
Acker		4.562
Grünland - Wirtschaftswiese mittlerer Standorte		881
Magerwiese mittlerer Standorte	1258	
Magerwiese mittlerer Standorte, i.V.m. Gebüsch mittlerer Standorte	57	
Intensivgrünland und Grünlandansaat	538	519
Intensivgrünland und Grünlandansaat i.V.m. Gebüsch mittlerer Standorte	32	
Heckenzaun	38	
Zwischensummen	**1.923**	**5.962**
Summe	**6.282**	**6.282**

B 2 Umweltzustand

B 2.1 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

B 2.1.1 Schutzgut Mensch

Eignung der Landschaft im Plangebiet für landschaftsbezogene Formen der Erholung			
Bewertungskriterien	**Eignung**		
	hoch	**mittel**	**gering**
▪ **Wohnumfeld**			☒
	Das Plangebiet befindet sich in ca. 115 m Entfernung zu nächst gelegenen Wohnnutzung im Gebiet *Breitwiesen* südlich der L 432 sowie in ca. 165 m Entfernung zur nördlich der L 432 befindlichen Altbebauung. Dazwischen findet sich Grünland, vorwiegend als Rindviehweiden genutzt. Beim Plangebiet handelt sich nicht um ein unmittelbares Wohnumfeld.		
▪ **Landschaftliche Erholungseignung**			☒
	Eine Reliefenergie ist im Plangebiet selbst ist nur gering ausgebildet, im weiteren Umfeld, vor allem nördlich des *Schönbachs*, nimmt sie stark zu. Markant stechen im weiteren Umfeld die Erhebungen des *Lupfen* und des *Hohenkarpfen* hervor. Randzoneneffekte ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine. Solche Effekte bestehen jedoch entlang der Ufergehölzgalerien am nah gelegenen *Schönbach*. Ackerbau kennzeichnet wesentliche Teile des Plangebietes und setzt sich großräumig, sowohl nördlich als auch südlich des *Schönbachs,* fort. Die Flur beiderseits des *Schönbachs* ist weithin nutzungsgeprägt und von geringer Erholungseignung. Der Anteil an Kleinstrukturen ist innerhalb des Plangebiets gering. Nur im Nahbereich des Schönbachs ist eine landschaftliche Erholungseignung gegeben, beschränkt auf uferbegleitende schmale Gehölz- und Staudengalerien. Außerhalb des Plangebietes prägt eine landwirtschaftliche Flur großräumig das Landschaftsbild. Die freien Sichtbeziehungen zum geplanten Lebensmittelmarkt mindert die ohnehin geringe landschaftliche Erholungseignung im Wirkraum nur bedingt. Geplante Pflanzmaßnahmen im Süden und Westen können den geplanten Lebensmittelmarkt teilweise, vom Ortsrand Durchhausen aus betrachtet, gut einbinden.		
▪ **Frequentierung, Infrastruktur, Lagewert**		☒	
	Ein besonderer Lagewert ist nicht gegeben. Erholungsuchende frequentieren das Plangebiet nur in sehr geringem Umfang. Die Infrastruktur beschränkt sich auf einen schmalen Fußpfad (Splitt) entlang der Westseite des Plangebietes bzw. entlang der K 5915 bis zum Schönbach. Von dort verlaufen gewässerbegleitenden Wege entlang des Schönbachs. Der Pfad soll im Rahmen des Bauvorhabens wiederhergestellt werden.		
▪ **Schutzstatus**			☒
	Das Plangebiet unterliegt keinem Schutzstatus. Südlich des Plangebietes sind Ufergehölze am Schönbach als *Besonders geschützte Biotope* ausgewiesen.		

▪ **Landeskundliches Potential**		☒
	Für das Vorkommen von Kulturgütern oder sonstigen landeskundlich bedeutenden Sachgütern liegen keine Anhaltspunkte vor.	

B 2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope

Eignung des Naturraumes im Plangebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen			
Bewertungskriterien	**Eignung**		
	hoch	**mittel**	**gering**
▪ **aktuelle Biotopqualität**		☒	
	Intensiver Ackerbau, bestimmt zu über 70 % das Vegetationsspektrum innerhalb des Plangebietes. Dazu kommt ein Grünlandanteil von 14 %. Die übrigen 16 % machen Grünstreifen entlang der Kreis- und Landesstraße sowie im Umfeld des Regenüberlaufbeckens aus. Ackerflächen stellen kurzlebige Ersatzgesellschaften dar. Naturfern, mit geringem Artenreichtum ausgestattet und monoton strukturiert, ergibt sich ihr potentieller Wert aus dem Nahrungsangebot für Vögel und Säugetiere und ihrer Lebensraumfunktion für einige Arten der offenen Ackerfluren.		
▪ **Bedeutung für die Biotopvernetzung**		☒	
	Für den Biotopverbund hat der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes aktuell keine erhebliche Bedeutung. Anders dagegen der mit einem Abstand auf der Nordseite des Plangebietes angrenzende Gewässerlauf *Schönbach.* Er zeigt Ansätze eines naturnahen Baches, weist geschützte Uferbereiche auf und stellt eine wesentliche Vernetzungslinie im strukturarmen Landschaftraum darstellt. Eine lokale Seltenheit bestimmter Biotope oder gar eine besonders großflächige Ausprägung von Biotopen oder Biotopkomplexen ist nicht gegeben.		
▪ **Naturschutzfunktion**		☒	
	Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet. Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Sie finden sich aber im nahen Umfeld, entlang des *Schönbachs*. Dort sind die Ufergehölzgalerien geschützt. *Der* Lebensraumtyp *„Magere Flachland-Mähwiesen“* kommt weder im Plangebiet vor, noch ist der Wiesentyp im intensiv genutzten Umfeld des Plangebietes verbreitet.		

B 2.1.3 Schutzgut Boden

Zustandsbewertung

Beurteilungsgrößen sind die im Bodenschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg aufgeführten Bodenfunktionen:

- **Lebensraum für Bodenorganismen**
- **Standort für natürliche Vegetation**
- **Bodenfruchtbarkeit / Standort für Kulturpflanzen**
- **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**
- **Filter und Puffer für Schadstoffe**
- **Landschaftsgeschichtliche Urkunde**

Geologie

Das Plangebiet südlich des Schönbachs, beginnend ab der Ortslagen und sich weit nach Osten erstreckend, besteht als Ausgangsmaterial aus *„holozänen Abschwemmmassen, örtlich über Fließerde aus Material des Mittel- und Unterjuras (Basislage), über lösslehmhaltiger Fließerde (Mittellage) oder über Schwemmsedimenten; am südöstlichen Hangfuss des Wartenbergs bei Geisingen örtlich Beimengung von Basaltschutt und Donaukies.“*

Örtlich findet sich eine Unterlagerung aus Donaukies mit pleistozänem, lehmigem Hangschutt. Der unterliegende Opalinuston ergibt zumeist einen flachgründigen, schweren und nasskalten Boden, der äußerst karbonatarm und schlecht durchlüftet ist.

Böden

Nach der Bodenübersichtskarte 1: 50 000 (BK 50) handelt es sich bei den im Plangebiet anstehenden Böden um:

Kartier-einheit	Boden	Fläche im PG	% im PG
h 82	Der Bodentyp zeigt ein *„mäßig tiefes und tiefes Kolluvium, z. T. pseudovergleyt, teilweise kalkhaltig; örtlich als Überlagerung von Pelosol, Parabraunerde oder Pseudogley“.*	6.282 m^2	100 %

Die anstehenden Böden der Kartiereinheit sind *tiefgründig*. Im Oberboden sind sie *mittel humos*, stellenweise *stark humos*. Die Bodenfunktion *Bodenfruchtbarkeit* erreicht eine mittlere bis hohe Wertigkeit (Stufe 2,5), ebenso wie die Bodenfunktionen *Ausgleichskörper im Wasserkreislauf* (Stufe 2,5). Höher noch bewertet ist die Bodenfunktion *Filter und Puffer für Schadstoffe* (Stufe 3,5).

Der Bodenfunktion *Standort für naturnahe Vegetation* kommt *keine hohe oder sehr hohe Bewertung* zu.

Bewertung der Böden im Plangebiet nach ihrer Leistungsfähigkeit

Die Bewertung der Bodenfunktionen ist in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausführlich dargestellt (siehe dort) und wird an dieser Stelle nur ergänzend behandelt.

Lebensraum für Bodenorganismen

Eine Klassifizierung orientiert sich

- **am Artenspektrum von Bodenorganismen in Böden**
  (Erhaltung der natürlichen Vielfalt)
- **am flächenhaften Vorkommen von Lebensräumen für unterschiedliche Biozönosen**
  (Seltenheit / Häufigkeit)
- **an der Ursprünglichkeit der Lebensräume**
  (Grad der Hemerobie).

Bei den im Oberboden mäßig, im Unterboden gering durchlüfteten Böden kann von einer maximal durchschnittlichen Aktivität der Bodenorganismen ausgegangen werden.

Standort für natürliche Vegetation

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Standort für natürliche Vegetation wird durch folgende Elemente bestimmt:

- **Ausprägung der Standorteigenschaften**
- **flächenhaftes Vorkommen (Seltenheit / Häufigkeit) von Böden mit extremer Ausprägung innerhalb des Betrachtungsraumes**
- **Hemerobie des Bodens**.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird bestimmt durch:

- **die natürliche Ertragskraft**

Sie liegt für weite Teile des Plangebietes im mittleren bis hohen Bereich, Wertstufe 2,5 *(mittel - hoch).*

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch folgende Eigenschaften definiert:

- **Wasseraufnahmevermögen / Infiltrationsvermögen von Niederschlägen**
- **Abflussverzögerung bzw. -verminderung aufgrund des Speichervermögens**

Die für das Plangebiet vorliegenden Wertstufen erreichen die Wertstufe 2,5 (*mittel bis hoch*).

Filter und Puffer für Schadstoffe

Böden weisen eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe auf, wenn die Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf entfernt, zurückgehalten und ggf. abgebaut werden können, außerdem, wenn die Böden eine hohe Säurepufferkapazität aufweisen. Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe wird für drei Schadstoffgruppen abgeleitet:

- **Anorganische Schadstoffe.**
  Die Leistungsfähigkeit wird aus dem pH-Wert, dem Tongehalt, dem Humusgehalt und hydromorphen Merkmalen bestimmt.
- **Organische Schadstoffe.**
  Die Leistungsfähigkeit wird aus dem Tongehalt, dem Humusgehalt, hydromorphen Merkmalen und der Humusform (mikrobieller Abbau) bestimmt.

- **Säurepufferkapazität.**
  Die Leistungsfähigkeit wird aus dem Humusgehalt, dem Tongehalt, dem pH-Wert und/oder dem Carbonatgehalt.

Die Bodenfunktion ist mit der Wertstufe 3,5 *(hoch bis sehr hoch)* bewertet.

Landesgeschichtliche Urkunde

Der Wert eines Bodens als landesgeschichtliche Urkunde bezieht sich auf naturgeschichtliche und kulturgeschichtliche Aspekte.

- **Naturgeschichtliche Urkunde**
  Wertbestimmende Elemente sind die Seltenheit, die wissenschaftliche Bedeutung für die geologische, mineralogische und paläontologische Forschung sowie die Ausprägung und Eigenart der abgelaufenen und ablaufenden pedogenetischen und geogenetischen Prozesse, der daraus resultierenden Erscheinungsformen in Böden und deren Aussagekraft für die Naturgeschichte.
- **Kulturgeschichtliche Urkunde**
  Bestimmende Elemente für den Wert eines Bodens sind Zeugnisse spezieller Bewirtschaftungsformen und in ihm konservierter Siedlungs- und Kulturreste, die im Sinne der Denkmalpflege, der Landeskunde und der archäologischen Forschung schützenswert sind.

LANDSCHAFTSGESCHICHTLICHE URKUNDE **Merkmale / Besonderheiten**	
▪ **Naturgeschichtliche Urkunde**	keine Besonderheiten bekannt oder erkennbar
▪ **Kulturgeschichtliche Urkunde**	keine Besonderheiten bekannt oder erkennbar

B 2.1.4 Schutzgut Wasserhaushalt

Eignung der Standortfaktoren im Plangebiet für Funktionen des Bodenwasserhaushalts			
Bewertungskriterien	**Eignung**		
	hoch	**mittel**	**gering**
▪ **Grundwasser-dargebotspotential**		☒	
	Das Plangebiet liegt in keinem rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.		
▪ **Neubildung von Grundwasser**		☒	
	Für die Neubildung von Grundwasser sind verschiedene Parameter maßgeblich. Gute Voraussetzungen sind durch das relativ flach geneigte Relief gegeben. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist im Gesamtprofil aber *gering bis mittel*. Die im Plangebiet vorherrschende Ackernutzung begünstigt wiederum die Neubildung von Grundwasser.		
▪ **Schutz des Grundwassers**	☒		
	Die Bodenfunktion *Filter und Puffer für Schadstoffe* ist im Plangebiet mit den Einstufungen *hoch* (Stufe 3,0) bis sehr *hoch* (3,5) ausgeprägt.		
▪ **Abflussregulations-funktion**		☒	
	Die Parameter im Plangebiet lassen auf eine schlechte Abflussregulationsfunktion schließen. Diese leitet sich in erster Linie aus der ackerbaulichen Nutzung, häufig in Form von Mais, ab, die einen oberflächigen Abfluss befördert. Die Infiltrationsfähigkeit ist auf den Oberboden beschränkt, da der Unterboden mehr oder weniger dicht ist. Somit ist auch das Wasserspeichervermögen auf die obere Bodenschicht der Hangschuttdecken reduziert.		

▪ **Oberflächengewässer**		☒
	Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der *Schönbach*. Den Bach kennzeichnen zumeist naturferne Gewässerparameter, die Ufervegetation ist in Abschnitten aber naturnah.	

B 2.1.5 Schutzgut Klima

Eignung des Plangebietes für siedlungsklimatisch relevante Austauschprozesse			
Bewertungskriterien	**Eignung**		
	hoch	**mittel**	**gering**
▪ **Kalt- und Frischluft-produktivität**			☒
	Die künftig versiegelten und überbauten Flächen des Lebensmittelmarktes beeinträchtigen auf vergleichsweise kleiner Fläche die Bildung von Kaltluft. Bei nächtlicher Auskühlung entsteht großflächig auf den Acker- und Grünlandflächen im umgebenden Einzugsgebiet Kaltluft. Sie streicht in windschwachen Nächten, dem fallenden Gelände folgend, in die Schönbachniederung ab. Für die Gemeinde Durchhausen wird der Einfluss des Planvorhabens auf die flach geschichtete Kaltluftströmung im Schönbachtal nicht relevant, da sich der geplante Lebensmittelmarkt, flussabwärts, östlich der Ortslage erbaut werden soll. Auch die ca. 3 km entfernte Nachbargemeinde Seitingen-Oberflacht wird durch das Planvorhaben nicht relevant beeinträchtigt.		
▪ **Luftleitbahnen**		☒	
	Der geplante Lebensmittelmarkt kann die eher flach geschichtete Luftströmung im Tal im nördlichen Bereich leicht tangieren. Allerdings hält das geplante Marktgebäude einen Abstand von ca. 45 m ein.		
▪ **Lärmschutz**			☒
	Von der Vegetation im Plangebiet geht keine lärmmindernde Funktion aus.		
▪ **Luftregeneration und Schadstofffilterung**			☒
	Der Beitrag der Ackerflächen im Plangebiet für den allgemeinen Immissionsschutz, z.B. die Ausfilterung von Schadstoffen, ist nahezu bedeutungslos.		

B 2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bedeutung des Plangebietes für ein naturnahes und vielfältiges Landschaftsbild			
Bewertungskriterien	**Eignung**		
	hoch	**mittel**	**gering**
▪ **Gesamtwirkung des Orts- und Landschaftsbildes**		☒	
	In der Gesamtwirkung des Orts- und Landschaftsbildes kommt den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet keine besondere Bedeutung zu. Vorbelastungen der Orts- und Landschaftsbildes gehen von der bestehenden Randbebauung im Neubaugebiet *Breitwiesen* und der Verkehrsinfrastruktur mit Landes- und Kreisstraße sowie dem Kreisverkehrsplatz aus. Auch eine südöstlich vom Planvorhaben befindliche Hofstelle ist nur bedingt eingegrünt. Den umgebenden Wirkraum bildet eine weithin von Ackerflächen geprägte Kulturlandschaft. Strukturreicher wird es im unmittelbaren Nahbereich des Schönbachs. Deutlich entfernt vom Planvorhaben wirken sich die Waldungen am *Lupfen* sowie die Strukturvielfalt am *Hohenkarpfen* und im Eltatal positiv auf das Landschaftsbild aus.		
▪ **naturästhetischer Eigenwert "Vielfalt"**			☒
	Zur landschaftlichen Vielfalt trägt die Ackerfläche im Plangebiet kaum bei, da auch das weitere Umfeld überwiegend von landwirtschaftlichen Anbauflächen geprägt ist. Allenfalls der Wechsel der Kulturen trägt der Vielfalt bei. Erst unter Einbeziehung des Umfeldes gewinnt der naturästhetische Eigenwert „Vielfalt" an Substanz.		
▪ **naturästhetischer Eigenwert "Naturnähe"**			☒
	Der menschliche Einfluss ist nicht nur durch die benachbarte Verkehrsinfrastruktur, sondern auch durch die überwiegend intensive landbauliche Nutzung im Plangebiet selbst allgegenwärtig. Im Plangebiet selbst gibt es kaum Bereiche, in denen das Erleben von Naturnähe möglich ist. In der Gesamtbetrachtung nimmt erst im nahen und weiteren Umfeld, vor allem im Bereich des *Schönbachs,* die Naturnähe zu. Alte Gehölze finden sich im Plangebiet nur in Form von 2 Kiefern, nicht ganz standorttypisch, im Bereich des Regenüberlaufbeckens. Pflanzungen von Straßenbäumen an der K 5915 und der L 432 befinden sich in einem mittleren Entwicklungsstadium. Eine natürliche, ungestörte Vegetationsentwicklung im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche und der straßenbegleitenden Grünstreifen findet nicht statt.		
▪ **naturästhetischer Eigenwert "Eigenart der Landschaft"**			☒
	Siedlungsbedingte und industrielle Entwicklungen haben die althergebrachten Charakteristiken unserer Landschaften verändert. Soweit die Veränderungen in den letzten 50 Jahren (Referenzzeitraum) eingetreten sind und großtechnischen Charakter haben, spricht man von Verlusten der natürlichen Eigenart einer Landschaft. Auch innerhalb des Wirkraums hat sich die Eigenart der Landschaft in den letzten Jahren am östlichen Ortsrand von Durchhausen verändert. So wurde das Neubaugebiet „*Breitwiesen*" entwickelt, das sich mit seinem zwischenzeitlich bebauten östlichen Rand über die bisherige Ortsgrenze nach Osten hinausgeschoben hat. Weiterhin wurde die Verkehrsinfrastruktur ausgebaut. Gravierend sind die eingetretenen Verluste der *Eigenart der Landschaft* nicht einzustufen.		

B 3 Umweltauswirkungen

Die Umweltverträglichkeit des Planvorhabens hängt ab vom

- **Ausmaß der Auswirkungen,**
- **ihrer Schwere und Komplexität,**
- **der Wahrscheinlichkeit des Eintritts von Auswirkungen,**
- **ihrer Dauer, Häufigkeit und Reversibilität,**
- **von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen und**
- **von Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen.**

B 3.1 Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft

Nutzung und Gestaltung von Boden

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) eröffnet die Möglichkeit, in Durchhausen einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Gegenüber dem heutigen Zustand des Plangebietes würden ca. 0,4 ha mit dem Marktgebäude, den Fahrgassen und Stellplätzen überbaut. Ca. 0,23 ha können als Grünflächen erhalten werden.

Auf den im VEP festgesetzten Grünflächen finden zwar keine Flächenversiegelungen statt, jedoch ist aufgrund der geringen Größe der Grünflächen von weiteren Bodenverlusten und Bodenveränderungen in Zuge der Erschließungs- und Bautätigkeiten sowie Bodenmodellierungen auszugehen. Dabei soll die nördlich des Marktgebäudes angrenzende Wiese erhalten werden. Unterirdische Anschlussleitungen zur Ableitung von Niederschlagswasser und ein vorgeschaltetes Absetzbecken für Hof- und Stellplatzflächen sind vorgesehen. Die Wiesenareale sollen anschließend als extensive Grünflächen unterhalten werden.
Die weiteren geplanten Grünflächen sind schmal und deshalb bei den Erschließungs-und Hochbaumaßnahmen nur bedingt zu sichern. In diesen Bereichen sind die Bodenstandorte ganz oder teilweise sachgerecht neu aufzubauen.

Nutzung und Gestaltung von Wasser

Im Rahmen der Entwässerung von Niederschlagswasser wird der *Schönbach* für eine reduzierte Ableitung von Niederschlagswasser genutzt.

Eine unmittelbare Nutzung von Grundwasser ist durch das Planvorhaben nicht vorgesehen.

Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft

Das zu ca. 73 % aus einer landwirtschaftlichen Ackerfläche bestehende Plangebiet, Teilfläche eines nach Osten hin größeren Ackerareals, erfährt durch den geplanten Lebensmittelmarkt eine vollkommen neue Nutzung und ändert das Landschaftsbild. Aus bisher offener Kulturlandschaft entsteht ortsnah eine Siedlungsfläche. Der geplante Baukörper wird eine optische Präsenz im Ortsbild einnehmen.

Auf Grünflächen im Süden und Westen des Plangebietes erfolgt eine Eingrünung des Marktes. Sie ergänzen die vorhandenen Gehölze im Bereich der nördlichen und nordöstlichen Regenüberlauf- und Regenrückhaltebecken und die Straßenbäume an der Kreisstraße und der Landesstraße. Über die Straßenbäume und die Baumpflanzungen auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes erhält der Lebensmittelmarkt auch optisch eine Anbindung an den Ort. Ziel sollte sein, durch Grunderwerb, auch auf der Ostseite des Marktes eine Grüngestaltung zu ermöglichen. Dies ist aktuell nicht möglich, da das länglich-schmale Baugrundstück keinen Raum für eine substanzielle Bepflanzung bietet und aktuell auf der Ostseite keine weiteren Ackerflächen erworben werden können.

B 3.2 Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigungen und Unfallrisiko

Im Rahmen dieser Umweltprüfung kann nur eine überschlägige und standortbezogene Prüfung der Umweltverträglichkeit vorgenommen werden.

Die Bewertungen der Umweltauswirkungen ergeben sich in erster Linie aus der im Plangebiet bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für den Lebensmittelmarkt.

Eine anlagenbezogene Prüfung der Umweltverträglichkeit des Lebensmittelmarktes ist, soweit rechtlich vorgesehen, im späteren Genehmigungsverfahren durchzuführen. Dabei sind die Ergebnisse der Strategischen Umweltprüfung im Sinne eines abgestuften Verfahrens zu verwenden. Beim Auftreten von Umweltbelastungen sind die Empfindlichkeiten betroffener Nutzungen zu beachten.

Soweit für den geplanten Lebensmittelmarkt genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG - vorgesehen sind, bilden das BImSchG - in Verbindung mit der 4. BImSchV und den Verwaltungsvorschriften Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft sowie die Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV - die Grundlage zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen.

Bei der Prüfung genehmigungsbedürftiger Anlagen im Bereich des Lebensmittelmarktes wird unter anderem auch die Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung und benachbarte Nutzungen in den Fokus genommen.

Für das Plangebiet wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Einzige Ansiedlung wird ein Lebensmittelmarkt sein. Dieser ist als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb einzustufen.

Im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauGB ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan **nicht zulässig**

Aus der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes ergibt sich **ein leicht erhöhtes Potential für Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigung und Unfallrisiko.**

Abfallerzeugung

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der zulässigen Nutzungen. Für das Plangebiet wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, einzig mit der Nutzung als Lebensmittelmarkt, festgesetzt. Zum Umgang mit ggf. erhöhten und möglicherweise auch risikobehaftete Abfälle legt das Unternehmen ein Konzept zur Genehmigung vor.

Maßgeblich für die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen ist die *Satzung über die Vermeidung, Verwertung nd Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung)* des Landkreises Tuttlingen, in Kraft getreten am 01.01.2025, die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 18.04.2017, zuletzt geändert am 09.07.2021, in Kraft getreten am 01.08.2023 , sowie weitere einschlägige Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen.

Umweltbelastungen durch Abfälle sind unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Umweltverschmutzung

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der zulässigen Nutzungen. Für das Plangebiet wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan die Nutzung auf einen Lebensmittelmarkt beschränkt ist.

Im Plangebiet ist unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen grundsätzlich von einem leicht erhöhten Risiko für Umweltverschmutzungen auszugehen. Im Einzelfall regeln gegebenenfalls das

BImSchG sowie weitere Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen die Genehmigungsbedürftigkeit und Genehmigungsfähigkeit des Betriebes am Standort.

Belästigungen

Belästigungen entstehen im Wesentlichen durch:

- **anlagenbedingte Lärm- und Geruchsimmissionen,**
- **verkehrsbedingte Lärmbelastungen,**
- **Schadstoffimmissionen,**
- **visuelle Belastungen.**

Die Bewertung potentieller Belästigungen erfolgt auf der Grundlage der zulässigen Nutzungen. Für das Plangebiet wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan auf einen Lebensmittelmarkt beschränkt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO ist davon auszugehen, dass von dem Betrieb keine erheblichen Belästigungen ausgehen. Dennoch besteht ein leicht erhöhtes Risiko, unter anderem im Hinblick auf Betriebslärm und verkehrsbedingte Lärmbelästigungen durch Lkw-Verkehr und den Zu- und Abfahrtverkehr. Im Einzelfall regeln auch hier gegebenenfalls das BImSchG sowie weitere Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen die Genehmigungsbedürftigkeit und Genehmigungsfähigkeit von Betrieben und Anlagen am Standort.

Die TA Lärm bezieht neben Anlagen, die nach dem BImSchG einer Genehmigung bedürfen, auch die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ein. Lärmvorbelastungen durch bestehende Anlagen werden berücksichtigt. Die in der Nachbarschaft entstehende Gesamtbelastung wird mit dem Immissionsrichtwert verglichen. Der Immissionsrichtwert für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden liegt in Gewerbegebieten tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) bei 65 dB (A) und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) bei 50 dB (A), in Kern-, Dorf- und Mischgebieten bei tagsüber 60 dB (A) und nachts bei 45 dB (A). Die Mess- und Bewertungsverfahren der TA Lärm berücksichtigen den neuesten Stand der Technik.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach Ziffer 4 der TA Lärm so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei genehmigungspflichtigen Anlagen ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG eine Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb der Anlage nur zu erteilen, wenn sichergestellt ist, dass die von der Anlage ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen können. Weiterhin ist Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu treffen, insbesondere durch die dem Stand der Technik zur Lärmminderung entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung.

Zu den konkret beim geplanten Lebensmittelmarkt zu erwartenden verkehrsbedingten Belastungen können im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Lärm- und Schadstoffbelastungen sind vom Verkehrsaufkommen abhängig.

Luftschadstoffträchtige Anlagen sind in Gewerbegebieten grundsätzlich nicht zulässig, da sie eine erhebliche Belästigung darstellen. Der geplante Lebensmittelmarkt umfasst keine luftschadstoffträchtigen Anlagen.

Im Einzelfall ist für luftschadstoffträchtige Anlagen, die in Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV aufgelistet sind, ein Genehmigungsverfahren nach § 19 BImSchG durchzuführen.

Visuelle Belastungen sind in erheblichem Maße auch durch subjektive Empfindungen bestimmt. Sie können durch eine ungewöhnliche Architektur, Materialwahl und Farbgebung minimiert oder verstärkt werden.

Im Umfeld des Planvorhabens sind geringe Vorbelastungen durch die in der Vergangenheit ausgebaute Verkehrsinfrastruktur und die jüngere Ortsrandbebauung im Bereich des Wohngebietes *Breitwiesen* eingetreten. Sie wirken sich leicht mindernd auf das Planvorhaben aus. Der geplante Lebensmittelmarkt wird in einem gut einsehbaren Gelände mit optischem Bezug zur Ortslage Durchhausen erstellt.

Zugelassen ist das Marktgebäude mit einer Höhe von max. 9,00 m (max. Firsthöhe, inkl. Photovoltaikanlage). Wegen der offenen Lage im Landschaftsraum ist aus verschiedenen Blickrichtungen mit visuellen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden zur Minimierung der visuellen Beeinträchtigungen Eingrünungsmaßnahmen mit groß- und mittelgroßkronigen Bäumen am südlichen, westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Darüber hinaus sind Vorgaben gegenüber allzu auffälligen Fassadengestaltungen unterbreitet. Eine innere Durchgrünung des Marktgeländes lässt der schmale Zuschnitt des Baugrundstücks nicht zu. Die randlichen Pflanzfestsetzungen minimieren jedoch die visuellen Beeinträchtigungen deutlich. Deshalb ist auf strikte Einhaltung der Pflanzgebote zu achten. Ein Grunderwerb zur Eingrünung des Marktgeländes auf der Ostseite wird weiterhin angestrebt.

Unfallrisiko

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der zulässigen Nutzungen. Für das Planvorhaben wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Betriebe und Anlagen, von denen ein erhebliches Unfallrisiko ausgeht bzw. bei denen im Falle eines Unfalls erhebliche Schäden für Mensch, Natur und Umwelt zu erwarten sind, sind gemäß BImSchG genehmigungspflichtig

B 3.3 Merkmale möglicher Auswirkungen im Einzelnen

B 3.3.1 Überschreitung von Prüfwerten

Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung durchzuführende *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* wird durch diese im Rahmen des Umweltberichtes nach BauGB erstellte Umweltprüfung ersetzt.

Als ein Beurteilungskriterium für mögliche Auswirkungen des Planvorhabens können aber die Größenwerte der in Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben herangezogen werden. Gemäß Anlage 1 liegt der Prüfwert, der eine *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* erst eröffnet, bei einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m^2. Die zulässige Grundfläche im gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans *„Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen* liegt bei insgesamt bei 6.282 m^2. Damit wird der Eingangsschwellenwert für eine Prüfpflicht deutlich unterschritten. Der obere Schwellenwert von 100.000 m^2 zulässiger Grundfläche, der eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung (Regel-UVP) im Sinne von § 3b UVPG eröffnet, bleibt beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplans *„Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen* sehr weit unterschritten.

B 3.3.2 Auswirkungen zum Schutzgut Mensch

Schutzgut Mensch	
Merkmale der Auswirkungen	**Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.**
▪ **Beeinträchtigung von Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes**	**nicht gegeben** ➢ Innerhalb des Plangebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, **nicht zugelassen**.
▪ **Beeinträchtigung von Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes**	**potentiell mittel bis gering** ➢ Die nächst gelegenen Wohnnutzungen befinden sich in einer Entfernung ab ca. 120 m zur Neubausiedlung *Breitwiesen*. Erheblichen Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen sind vom Planvorhaben nicht zu erwarten. ➢ Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind vor allem visueller Art. Durch Eingrünungsmaßnahmen auf der West- und Südseite des Lebensmittelmarktes sowie die vorhandenen Gehölze am Nordrand des Plangebietes können visuelle Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen deutlich minimiert werden. ➢ Betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Ziel- und Quellverkehr von Kunden und Zulieferverkehr entstehen für Wohnnutzungen innerhalb der Ortslage Durchhausen sowie im Bereich des übergeordneten Verkehrswegenetzes der L 432 und der K 5915. Erhebliche Mehrbelastungen für Anlieger im Bereich der L 432 sind jedoch nicht zu erwarten. ➢ Wohngebiete außerhalb der klassifizierten Durchgangsstraßen werden vom An- und Abfahrtsverkehr nicht beeinträchtigt. ➢ Andere betriebs- und unfallbedingte Beeinträchtigungen sind für Wohnnutzungen in Durchhausen tendenziell gering einzuschätzen. Die nach § 8 BauNVO zulässige Nutzung im geplanten Gewerbegebiet ist auf einen Lebensmittelmarkt beschränkt. Es handelt sich um einen *„vorwiegend nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb“*. Das BImSchG gewährleistet weiterhin Sicherheiten für das Wohnumfeld.
▪ **Beeinträchtigung von Erholungsinfrastruktur**	**gering** ➢ Erholungsinfrastruktur beschränkt sich im Plangebiet auf einen heute entlang der K 5915, vom Kreisverkehrsplatz bis zum Schönbach, verlaufenden schmalen gesplitteten Weg. Diese Wegeverbindung wird es auch zukünftig geben. Sie wird zu einen Fuß- und Radweg ausgebaut und verläuft von der Ortslage bis zum Kreisverkehrsplatzes mit dortigen Querungshilfen. Er verläuft weiter auf der bestehenden Wegtrasse bis zum Marktzugang und weiter bis zum Schönbach.

▪ **Verminderung der Erholungseignung der Landschaft durch visuelle Beeinträchtigungen**	**mittel** ➢ Vom Landschaftsraum östlich von Durchhausen geht eine geringe Erholungseignung aus. Bedingt attraktiv ist ein Grasweg entlang des Schönbachs. ➢ Das Vorhaben- und Erschließungsplan bildet das Bauvorhaben ab und setzt dieses fest. Eine Sichtbarkeit des Baukörpers auf der Ostseite ist nicht vermeidbar, da eine Möglichkeit zur Eingrünung aufgrund des schmalen Baugrundstücks nicht gegeben ist. Sollte die Gemeinde einen Pflanzstreifen des benachbarten Grundstücks erwerben können, kann auch auf der Ostseite eine Grüngestaltung erfolgen. ➢ Auf der Nord-, West- und Südseite des geplanten Lebensmittelmarktes werden im Rahmen des Planvorhabens Pflanzungen durchgeführt, die die bereits vorhandenen Bäume entlang der Kreisstraße, des Kreisverkehrsplatzes und der Landesstraße ergänzen, dass Bauvorhaben in die Landschaft einbinden. ➢ Darüber hinaus tragen Gehölzpflanzungen an den nordöstlich gelegenen Retentionsbecken, 80 m vom Marktgelände entfernt, einen weiteren Beitrag zur Einbindung des Marktes in das Landschaftsbild. ➢ Zwar wird der Lebensmittelmarkt im Orts- und Landschaftsbild in Erscheinung treten, eine erhebliche Minderung der Erholungseignung der umgebenden Landschaft wird aufgrund der Strukturarmut nicht gesehen.
▪ **Verminderung der Erholungseignung der Landschaft aufgrund einer erhöhten Lärmbelastung**	**mittel bis gering** ➢ Betriebsbedingt wird es beim Lebensmittelmarkt zu einem Zu- und Abfahrtverkehr sowie Lieferverkehr kommen. ➢ Der PKW-Verkehr für Einkäufe der Durchhausener Bürgerinnen und Bürger im geplanten Lebensmittelmarkt wird deutlich kürzer sein als die heutigen Fahrten der Bürgerinnen und Bürger zu auswärtigen Märkten. Das geplante Marktgelände in Durchhausen ist per Rad zu fußläufig gut zu erreichen. ➢ Der Lebensmittelmarkt profitiert auch vom Durchgangsverkehr. Eine besondere Anziehungskraft des Marktstandortes, über den ohnehin gegebenen Durchgangsverkehr hinaus, ist nicht zu erwarten. ➢ Eine erhöhte Lärmbelastung, die zu Beeinträchtigungen der Erholungseignung der umgebenden Landschaft führen, ist nicht gegeben.

B 3.3.3 Auswirkungen zum Schutzgut Arten und Biotope

Schutzgut ARTEN und BIOTOPE	
Merkmale der Auswirkungen	**Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.**
▪ **Verlust von Lebens- und Teillebensraum repräsentativer Arten im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen**	**mittel bis gering** ➢ Vorbelastungen für das Schutzgut *Arten und Biotope* liegen in der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung begründet. ➢ Der Standort ist zu ca. 85 % seiner Fläche von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut. Das Gros besteht aus einer ackerbaulichen Nutzung, zurzeit Maisanbau. Hinzu kommen Intensivgrünland entlang der Straßen und ein Rückhaltebecken RÜB sowie ein wasserdurchlässiger schmaler Weg. Eine gewisse Biotopqualität ist dem das RÜB umgebende Grünland im Norden, mit dem Gehölzbestand am Becken, beizumessen. Durch das Planvorhaben gehen 0,45 ha Ackerflächen als Wuchsstandort einer sehr geringen Anzahl und Artendichte heimischer Wildpflanzen sowie als Lebens- und Teillebensraum repräsentativer wildlebender Tierarten vollständig und dauerhaft verloren. Die mit nur 0,088 ha im Plangebiet befindlichen Wiesenflächen weisen eine allgemein höhere Biotopqualität auf. Dort kommt es zu einem teilweisen Flächen- und Biotopfunktionsverlust. ➢ In den Randzonen des geplanten Marktgeländes werden im Süden Baum und Strauchpflanzungen auf extensivem Grünland, im Westen, entlang der Kreisstraße, auf intensiv gemähten Flächen vorgenommen. Im Norden erfolgt eine Extensivierung im Bereich des Regenüberlaufbeckens. ➢ Aus der Extensivierung im Nahbereich des Schönbachs und den geplanten und bestehenden Gehölzstrukturen können Lebens- und Teillebensräume entstehen. Sie stellen Ökotope für eine vorwiegend repräsentative Fauna der Kulturlandschaft dar. ➢ Nicht möglich ist derzeit eine Eingrünung des geplanten Marktgeländes auf der Ostseite. Die schmalen zur Verfügung stehenden Flurstücke erfordern bauseits eine individuelle Anpassung des Marktgebäudes, der Anlieferungsrampe für Waren und der Herstellung einer ausreichenden Zahl an Parkplätzen an die beengte Situation. Es sollte weiterhin jedoch versucht werden, auf der Ostseite des Marktes einen bepflanzbaren Streifen zu erwerben. ➢ In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation des Eingriffs in den Lebens- und Teillebensraum repräsentativer Tier und Pflanzenarten getroffen worden. Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen worden.

▪ **Verlust von Flächen als Lebens- und Teillebensraum streng oder besonders geschützter Tierarten**	**gering** ➢ Zum Vorhaben- und Erschließungsplan *„Lebensmittelmarkt", Gem. Durchhausen* wurde im Juli 2024 eine **Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen**, vorgenommen. ➢ **Der Gutachter kommt zu folgendem Fazit:** *„Auf Grundlage einer „Vor-Ort-Erhebung" der Nutzungs- und Biotopstrukturen wird für das gegenständliche Vorhabengebiet das planungsrelevante Artenspektrum beleuchtet, für das im fortlaufenden Bearbeitungsprozess vertiefte Kenntnisse zur Bewertung möglicher arten- und sonstiger naturschutzrechtlicher Sachverhalte erforderlich werden.* *Die so gewonnenen Fachkenntnisse führen zu dem Ergebnis, dass folgende Arten bzw. Artengruppen vertieft betrachtet werden sollen:* *<u>Europäische Vogelarten</u>* *Um die unabsichtliche Tötung oder Verletzung Europäischer Brutvögel zu vermeiden, wird die Rodung und Baufeldfreimachung auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar festgelegt.* *Für weitere Arten bzw. Artengruppen aus dem Anhang IV der FFH-Richtlinie kann das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bereits auf der Stufe der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.* *Weiterführende vertiefte tierökologische Untersuchungen sind für diese Tier- und Pflanzenarten aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich."* ➢ **Der Gutachter stellt weiter fest:** *„Aufgrund der Kulissenwirkung (125 m zwischen Straße und Gehölzen) <u>ist ein Vorkommen der Feldlerche mit hinreichender Sicherheit auszuschließen</u>. Während der Begehung am 29.06.2024 konnten weder auf der Fläche noch im weiteren Umfeld Feldlerchen festgestellt werden. Andere bodenbrütende Vogelarten finden hier ebenfalls keine geeigneten Strukturen.* *In den Baumbeständen sind Brutmöglichkeiten für Freibrüter vorhanden. Höhlen oder Nischen sind in den jungen Baumbeständen nicht vorhanden. Weiter ist anzunehmen, dass der Vorhabenbereich von europäischen Vogelarten als Nahrungshabitat genutzt wird. Aufgrund der im Umfeld ausreichend vorhandenen gleich- oder höherwertigen Strukturen ist nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat auszugehen.* ➢ Zu weiteren Ausführungen zu einzelnen Arten und Artengruppen siehe *Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.*
▪ **Minderung der Biotopqualität des angrenzenden Landschaftsraums**	**gering** ➢ Belastungen durch eine intensive Landwirtschaft und klassifizierten Straßen bestehen bereits im Umfeld des geplanten Lebensmittelmarktes und sind als Vorbelastungen zu bewerten. ➢ Die Biotopqualität im angrenzenden Landschaftsraum ist von geringer, im Bereich des *Schönbachs*, von mittlerer Qualität. Vorkommen spezialisierter Arten der Feldflur, hier der Feldlerche, wurden vom Gutachter aufgrund der bestehenden Kulissenwirkung weder im Plangebiet noch in der angrenzenden Ackerflur festgestellt. ➢ Vom Vorhaben- und Erschließungsplan *„Lebensmittelmarkt" Gem. Durchhausen* ist keine erhebliche Minderung der Biotopqualität des angrenzenden Landschaftsraumes zu erwarten. Durch die festgesetzte Eingrünung des Standortes entstehen Randstrukturen, die sich unter extensiver Bewirtschaftung zu Teillebensräume entwickeln sollen.

▪ **Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen hochwertiger Biotope und der landschaftsvernetzenden Funktion von Lebensraumtypen**	**gering** ➢ Höherwertige Lebensräume mit zum Teil wertvollen Biotoptypen finden sich in der Hangzone nördlich des *Schönbachs*, im Bereich des *Hohenkarpfen* und des *Lupfen*. Vom Planvorhaben sind keine Beeinträchtigungen dieser höherwertigen Landschaftsteile zu erwarten. ➢ Die Vernetzung höherwertiger Mähwiesenbestände wird durch das Planvorhaben nicht tangiert.

B 3.3.4 Auswirkungen zum Schutzgut Boden

Schutzgut BODEN	
Merkmale der Auswirkungen	**Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.**
▪ **Verlust von natürlich entwickelten Böden mit ihren Bodenfunktionen**	**hoch bis mittel** ➢ Der im Plangebiet vorkommende Boden zeigt ein *„mäßig tiefes und tiefes Kolluvium, z. T. pseudovergleyt, teilweise kalkhaltig; örtlich als Überlagerung von Pelosol, Parabraunerde oder Pseudogley“.* Es begleitet den Bereich zwischen dem Schönbach und etwa der Landesstraße und ist in der Raumschaft nicht selten. ➢ Die Neuversiegelung von Böden durch den geplanten Lebensmittelmarkt liegt bei ca. 0,4 ha. Hinzu kommen Fuß-/Radwege und eine Aufweitung der Kreisstraße für eine Linksabbiegespur. Der natürlich gewachsene Boden mit seinen Bodenfunktionen geht unwiederbringlich verloren. Weitere Randflächen können von Baumaßnahmen durch Geländemodellierungen betroffen sein. ➢ Im Zuge von Bodenabtrag und Bodenauftrag sind auch Bodenverdichtungen und Vermischungen von Bodenschichten zu erwarten. ➢ Die Bodenfunktionen *Natürliche Bodenfruchtbarkeit* und *Ausgleichskörper im Wasserkreislauf* haben im Plangebiet eine *mittlere bis hohe* Wertigkeit *(Wertstufe 2,5)*. Der Bodenfunktion *Filter- und Puffer für Schadstoffe* kommt eine *hohe bis sehr hohe* Wertigkeit *zu (Wertstufe 3,5). Keine hohe oder sehr hohe* Bewertung hat die Bodenfunktion *„Standort für natürliche Vegetation“.* ➢ Bei der Rekultivierung der im Plangebiet vorgesehen Grünflächen lassen sich die Bodenfunktion *Ausgleichskörper im Wasserkreislauf* und *Filter und Puffer für Schadstoffe* erhalten oder wieder reaktivieren. Der Anteil der nicht überbauten oder versiegelten Flächen (natürliche oder wiederhergestellte Bodenprofile) schrumpft durch das Planvorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans von 0,596 ha auf 0,218 ha. ➢ Ein unmittelbarer Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut *Boden* ist nicht möglich. Der bodenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt schutzgutübergreifend im Schutzgut *Arten und Biotope*.

	Die Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutzgut *Boden*: • **Norm- und sachgerechter Umgang mit Boden** Beim Bodenabtrag im Bereich von Bauflächen sind der Oberboden und der kulturfähige Unterboden bei den Erdarbeiten getrennt auszubauen. Der Oberboden ist zu sichern und sachgerecht zu lagern. Soweit nach Abschluss der Hochbau- und der Belagsarbeiten sinnvoll, sollen Teile des Oberbodens für den Bodenaufbau der Grünflächen im Plangebiet verwendet werden. Der verbleibende Oberboden soll zur Andeckung oder zur Verbesserung der Böden auf (erodierten) Ackerflächen verwendet werden.
	• **Schutz des Bodens *auf* den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** Zum Schutz der nicht überbaubaren Bodenflächen im Bereich des geplanten Bauprojekts sind während der Bauabwicklung geeignete Vorkehrungen zu ergreifen. Die Flächen dürfen nicht von schweren Maschinen überfahren und nicht zur Ablagerung von Baustoffen oder zum Abstellen von Maschinen genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden. • Zum Schutz der natürlichen Bodenstandorte innerhalb des Plangebietes sind während der Bauabwicklung geeignete Vorkehrungen zu ergreifen. Die Flächen dürfen nicht von schweren Maschinen überfahren und nicht zur Lagerung von Baustoffen oder zum Abstellen von Maschinen genutzt werden.

B 3.3.5 Auswirkungen zum Schutzgut Wasserhaushalt

Schutzgut WASSERHAUSHALT	
Merkmale der Auswirkungen	**Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.**
▪ **Auswirkungen auf das Grundwasser-dargebotspotential**	**gering** ➢ Das Plangebiet liegt in keinem rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet. Eine Nutzung der Grundwasservorkommen findet nicht statt.
▪ **Gefährdung des Grundwassers**	**mittel bis gering** ➢ Natürlicherweise bieten die im Plangebiet anzutreffenden Böden und Untergrundverhältnisse einen guten Schutz des Grundwassers. ➢ Potentiell ist eine leicht erhöhte betriebs-, anlagen- und unfallbedingte Gefährdung des Grundwassers gegeben. So können unter Umständen abgesetzte Luftschadstoffe, Reifenabrieb u. a. von befestigten Flächen abgeschwemmt werden. ➢ Eine Gefährdung des Grundwassers ist nahezu ausgeschlossen. Es ist nicht davon auszugehen, dass im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes wassergefährdende Stoffe transportiert oder gelagert werden, sowie mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

	Die Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten zu folgenden Themen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme zum Gewässerschutz: ➢ Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerischer Teil) gekennzeichneten Stellplätze sind zur Aufrechterhaltung der Neubildung von Grundwasser und der Abflussregulationsfunktion in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. ➢ Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß der Entwässerungsplanung über einen Regenwasserkanal direkt in den Schönbach einzuleiten. ➢ Beim Lebensmittelmarkt ist von geringen Schmutzwassermengen auszugehen. Anfallendes Schmutzwasser ist in den parallel zum Schönbach verlaufenden Mischwasserkanal DN 1000 einzuleiten. Von dort aus passiert die Schmutzwasserfracht die bestehenden RÜB und werden in einem Schmutzwasserkanal DN 300 zur Kläranlage weitergeleitet. **In den Örtlichen Bauvorschriften sind zu folgenden Themen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme festgesetzt:** ➢ PKW-Stellplätze sollen mit wasserdurchlässiger Oberfläche, einem sickerfähigen Verbundpflaster o. ä. ausgeführt werden.
▪ **Einschränkung der Neubildung von Grundwasser**	**mittel bis hoch** ➢ Im Plangebiet findet die Neubildung von Grundwasser innerhalb des Jurahangschutts statt. ➢ Von den überbauten und versiegelten Flächen des Plangebietes wird anfallendes Niederschlagswasser abgeleitet. Eine natürliche Versickerung, aus der eine Neubildung von Grundwasser im Bereich der holozänen Abschwemmmassen resultieren könnte, findet auf versiegelten Flächen nicht mehr statt. ➢ Die daraus sich ergebende Einschränkung der Neubildung von Grundwasser wird durch die versickerungsfähige Stellplatzanlage nur teilweise minimiert.
▪ **Einschränkung der abflussregulierenden Funktion natürlicher Bodenstandorte auf anfallendes Niederschlagswasser**	**mittel** ➢ Die gemäß den zulässigen Nutzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan überbaubaren und versiegelbaren Flächen von max. 4,1 ha verlieren bei einer baulichen Nutzung ihre abflussregulierende Funktion. ➢ Geringe Vorbelastungen der abflussregulierenden Funktion bestehen bereits heute infolge der intensiven ackerbaulichen Nutzung. ➢ Insgesamt resultiert aus dem Bauvorhaben eine hohe Einschränkung der abflussregulierenden Funktion gegenüber den bisherigen natürlichen Bodenstandorten. Die Regenwasserableitung in eine Retentionsfläche kann einen kleinen Beitrag zur Versickerung leisten.
▪ **Hydraulische und biologische Belastung von Oberflächengewässern**	**mittel - gering** ➢ Im Plangebiet anfallendes und unbelastetes Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal direkt in den Schönbach eingeleitet. Dies erhöht punktuell die hydraulische Belastung innerhalb des Schönbachs. Der Anfall von Schmutzwasser ist beim geplanten Lebensmittelmarkt gering. Es wird über einen Mischwasserkanal, weiter über ein Regenüberlaufbecken der Kläranlage in Seitingen-Flacht zugeleitet. Die hydraulischen und biologischen Belastungen im angeschlossenen Fließgewässersystem von *Schönbach - Elta- Donau* durch das Einzelbauvorhaben werden als *mittel bis gering* eingestuft.

B 3.3.6 Auswirkungen zum Schutzgut Klima

Schutzgut KLIMA	
Merkmale der Auswirkungen	**Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.**
▪ **Barriereeffekte innerhalb einer Luftleitbahn**	**gering** ➢ Das Plangebiet befindet sich überwiegend außerhalb der Luftleitbahn entlang des *Schönbachs*. Das geplante Marktgebäude hält einen Abstand von ca. 45 m zum Schönbach ein.
▪ **Verlust von siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluft-entstehungsflächen**	**mittel bis gering** ➢ Ein differenziertere Quantifizierung und Qualifizierung der lokalklimatischen Auswirkungen ist im Rahmen des Umweltberichtes nicht möglich. ➢ In windschwachen Nächten entsteht bei nächtlicher Auskühlung im Plangebiet bodennahe Kaltluftströmung die dem abfallenden Gelände folgend, dem Schönbach zuströmt. Dort bündelt sich die Luftströmung mit bodennaher Kaltluft. Der weitere Abfluss erfolgt innerhalb der Luftleitbahn entlang des Schönbachs in östlicher Richtung nach Seitingen-Oberflacht in ca. 3,5 km Flusslaufstrecke. Dort entfaltet die Kalt- und Frischluftströmung ihre siedlungsklimatische Wirksamkeit. ➢ Das Einzugsgebiet für bodennahe Kaltluftströmungen geht weit über das Plangebiet hinaus, so dass der Einflussfaktor aus dem Plangebiet eher gering einzustufen ist. ➢ Die im Plangebiet enthaltenen Grünflächen verbleiben als kleinklimatische Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,22 ha erhalten. ➢ Aus grünordnerischer und lokalklimatischer Sicht wäre im Hinblick auf die aktuelle Erderwärmung eine Festsetzung für eine verpflichtende Dachbegrünung, von der auch eine lokalklimatisch positiver Wirkung zu erwarten wäre, empfehlenswert, ggf. auch in Kombination mit Photovoltaikanlagen.
▪ **Verlust von Vegetation, die der Filterung von Luftschadstoffen dient**	**gering** ➢ Der Beitrag der Ackerflächen im Plangebiet für den allgemeinen Immissionsschutz, z.B. die Ausfilterung von Schadstoffen, ist sehr gering, da nur für wenige Monate eine Bodenbedeckung vorhanden ist.

B 3.3.7 Auswirkungen zum Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut LANDSCHAFTSBILD	
Merkmale der Auswirkungen	**Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.**
▪ **Beeinträchtigungen der Gesamtwirkung des Landschaftsbildes**	**mittel** ➢ Das Plangebiet ist aus allen Richtungen gut einsehbar, insbesondere von den Höhenlagen der nördlichen Hangzone des Schönbachtals. Durch den geplanten Lebensmittelmarkt ergibt sich keine spornartige Entwicklung. Auch kann ein Ortszusammenhang mit dem geplanten Marktgelände gesehen werden. Die Ortslage Durchhausen stellt in ihrer Gesamtheit keinen kompakten Ortsetter da, sondern setzt sich zum Teil aus Wohnbauflächen und Gewerbeflächen mit einer gewissen Eigenständigkeit im Landschaftsbild zusammen. Dem schließen sich in einem Abstand von 125 m bis ca. 375 m zum Ortsgebiet frei stehende Schuppen, Pferdehaltungen und landwirtschaftliche Betriebe an. Das geplante Marktgebäude verbleibt in einem Abstand von 115 m zum Wohngebiet *Breitweisen*. ➢ Durch die vorgenannten abgesetzten Gebäude kann von einer erheblichen Vorbelastung im Landschaftsbild gesprochen werden. Die Einzelgebäude und Hofstellen sind in der strukturarmen Kulturlandschaft optisch präsent. Darin fügt sich das Marktgelände ein und erhält eine Eingrünung. ➢ Der geplante Lebensmittelmarkt führt im Landschaftsbild nicht zu einer neuartigen Beeinträchtigung, sondern erweitert bereits bestehende erhebliche Beeinträchtigungen. Diese nachteilige Wirkung im Orts- und Landschaftsbild kann bei Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung näher beschriebenen Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung und inneren Durchgrünung des geplanten Marktgeländes soweit minimiert werden, dass das Landschaftsbild im Sinne von § 15 Abs. 2 BNatSchG wiederhergestellt bzw. neu gestaltet werden wird. ➢ In den Örtlichen Bauvorschriften sind Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden, Dachflächen und Werbeanlagen festgesetzt worden, mit denen vom Planvorhaben ausgehende Beeinträchtigungen im Landschaftsbild weiter minimiert werden sollen.
▪ **Verlust landschaftlicher Vielfalt und Naturnähe**	**mittel bis gering** ➢ Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet trägt nur wenig zur landschaftlichen Vielfalt im Wirkraum bei. Somit ergibt sich in dieser Hinsicht durch das Planvorhaben ein relativ geringer Verlust landschaftlicher Vielfalt. ➢ Im Hinblick auf die Naturnähe ist im Geltungsbereich der menschliche Einfluss allgegenwärtig. Ackerflächen tragen nur bedingt, vor allem bei kleinteiliger Parzellierung und diversifiziertem Fruchtanbau zur landschaftlichen Vielfalt bei. Die aktuelle Ackerfläche ist zwar wenig naturnah, gegenüber Baukörpern jedoch als Teil der offenen Kulturlandschaft anzusprechen. Durch das Planvorhaben ist von einem mittleren bis geringen Verlust an Naturnähe auszugehen. ➢ Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind Baum- und Strauchpflanzungen auf zum Teil extensiven, zum Teil intensiv gepflegten Grünflächen festgesetzt. Diese Ausgleichsflächen leisten mit ihren Gehölzpflanzungen einen Beitrag zur landschaftlichen Vielfalt und Naturnähe.

	➢ Das Plangebiet, vorrangig aus Ackerflächen bestehend, grenzt zwar nicht unmittelbar an bestehenden Wohnbebauung an, der Abstand beträgt jedoch nur ca. 115 m. Gleichzeitig grenzt der Lebensmittelmarkt unmittelbar an die Kreisstraße K 5915 und im Süden an die L 432 an. Diese Konstellation, ergänzt um den Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 432, bindet das Marktgelände strukturell an den Ortsetter an. ➢ Ein erheblicher Verlust an landschaftlicher Vielfalt und Naturnähe fällt aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen gering aus. In der nördlichen, östlichen und südlichen Umgebung prägen vorrangig weitere landwirtschaftliche Kulturen das Plangebiet.
▪ **Verlust der natürlichen Eigenart der Landschaft**	**mittel bis gering** ➢ Veränderungen der Eigenart der Landschaft sind durch die Siedlungsentwicklung am südöstlichen Ortsausgang von Durchhausen (Wohngebiet *Breitwiesen*) und Pferdehaltungen bereist in den vergangenen Jahren entstanden. Insofern sind auch im Bereich des östlichen und südlichen Ortsrandes erhebliche Veränderungen der Eigenart der Landschaft eingetreten. Der geplante Lebensmittelmarkt fügt sich, wenn auch verbleibend einsehbar, strukturell in das heutige Gesamtbild ein. Es verändert somit die Eigenart der Landschaft nur in geringem Umfang.

B 4 Alternativen

B 4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der geplante Lebensmittelmarkt am gegenwärtigen Standort auf den Flurstücken-Nrn. 241,242 und 243 schafft eine Nahversorgung für die Gemeinde mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs sowie Non Food Artikeln. Die maximale Entfernung zum Markt beträgt ca. 1.100 m, kann somit gut per Fahrrad oder zu Fuß erreicht werden. Auch der Einkauf mit dem Auto ist gegeben. Gegenüber den heutigen Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, auf Nachbarstädte oder -gemeinden beschränkt sind, spart die geplante Nahversorgung in Durchhausen für die Konsumenten viele Kilometer und Zeit für den Einkauf ein.

Nach eingehender Prüfung aller an der Planung beteiligten Parteien gibt es für den geplanten Lebensmittelmarkt zum gegenwärtigen Standort keine Alternative. Die Gemeinde Durchhausen mit ca. 1050 Einwohnern profitiert von der verkehrsgünstigen Lage des Marktes. Die geplanten Zuwegungen für Radfahrer und Fußgänger schaffen zudem eine hohe Einkaufsmobilität.

Der Lebensmittelmarkt ist auf eine zentrale Lage und für alle Durchhausener Bürger auf einen gut erreichbaren Standort angewiesen.

Eine alternative Ansiedlung des Lebensmittelmarktes, zum Beispiel im Gewerbegebiet *„Große Wiesen“* bzw. *„Großwiesen II“* wird als nicht vorteilhaft angesehen. Der Investor schließt eine Investition dort aus. Auch die Gemeinde sieht in den ausgewiesenen Gewerbegebieten ein vorrangiges Angebot zur Erweiterung dort ansässiger bereits Betriebe und zur Aussiedlung von Gewerbetreibende aus dem Ort. Auch soll der Gewerbestandort im Westen der Ortslage für Neuansiedlungen von produzierenden Gewerbebetrieben vorgehalten werden.

Eine grundsätzlich andere Alternative für den Lebensmittelmarkt wäre ein gegenüberliegender Standort auf der Westseite der Kreisstraße, zwischen dem Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 432 und der K 5915 und dem Schönbach. Von Seiten der Verwaltung geführte Gespräche mit den dortigen Grundeigentümern brachten jedoch keinen Erfolg für den Grunderwerb.

B 4.2 Entwicklungsprognose ohne Planvorhaben

Sollte der geplante Lebensmittelmarkt nicht realisiert werden, ist davon auszugehen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung am geplanten Standort zunächst weiterhin Bestand haben würde. Den Einkauf von Lebensmitteln würden die Bürger künftig weiterhin mit dem Auto, in den benachbarten Städten und Gemeinden, tätigen.

Eine anhaltende stärkere Umweltbelastung durch Fahrkilometer und ein erhöhter Zeitaufwand für die Einkäufe wären hinzunehmen.

B 4.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG und in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs und zur Kompensation der Beeinträchtigungen konzipiert worden. Die naturschutzfachlichen und grünordnerischen Vorschläge wurden weitgehend in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung		**Übernahme in den BPlan**
V1	**Erhalt von Bäumen** Erhalt der vorhandenen Bäume auf Flst.-Nr. 241 im umzäunten Bereich des RÜB (2 Kiefern, 1 Kirsche) und Erhalt der im Plangebiet im NW an der Kreisstraße vorhandenen Esche.	**ja**
V2	**Norm- und sachgerechter Umgang mit Boden** Beim Bodenabtrag im Bereich von Bauflächen sind der Oberboden und der kulturfähige Unterboden bei den Erdarbeiten getrennt auszubauen. Der Oberboden ist zu sichern und sachgerecht zu lagern. Soweit nach Abschluss der Hochbau- und der Belagsarbeiten sinnvoll, sollen Teile des Oberbodens für den Bodenaufbau der Grünflächen im Plangebiet verwendet werden. Der verbleibende Oberboden soll zur Andeckung oder zur Verbesserung der Böden auf (erodierten) Ackerflächen verwendet werden.	**ja**
V3	**Schutz von Boden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** Zum Schutz der nicht überbaubaren Bodenflächen im Bereich des geplanten Bauprojekts sind während der Bauabwicklung geeignete Vorkehrungen zu ergreifen. Die Flächen dürfen nicht von schweren Maschinen überfahren und nicht zur Ablagerung von Baustoffen oder zum Abstellen von Maschinen genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden.	**ja**
V4	**Wasserdurchlässige Befestigung von Teilflächen der befestigten Bodenflächen** Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) gekennzeichneten Stellplätze sind zur Aufrechterhaltung der Neubildung von Grundwasser und der Abflussregulationsfunktion in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.	**ja**
V5	**Ableiten und Versickern von Dach- und Oberflächenwasser** Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß der Entwässerungsplanung über einen Regenwasserkanal direkt in den Schönbach einzuleiten. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich.	**ja**

V6	**Ableiten von Schmutzwasser** Beim Lebensmittelmarkt ist von geringen Schmutzwassermengen auszugehen. Anfallendes Schmutzwasser ist in den parallel zum Schönbach verlaufenden Mischwasserkanal DN 1000 einzuleiten. Von dort aus passiert die Schmutzwasserfracht das bestehende RÜB und wird in einem Schmutzwasserkanal DN 300 zur Kläranlage weitergeleitet.	**ja**

Ausgleichsmaßnahmen **aus Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**		**Übernahme in den BPlan**
A1	**Pfg 1 - Umwandlung der Fettwiese in eine extensive Magerwiese im nördlichen Umfeld des RÜB (Teilfläche von Flst.-Nr. 241)** Umwandlung des Grünlands in ein den Bodenverhältnissen entsprechendes extensives und artenreiches Grünland. Pflegevorgaben zur extensiven Bewirtschaftung der Mähwiese Mahd: 2x jährlich zu mähen; Mähzeitpunkt für die 1. Mahd: Ende Mai bis Mitte Juni. Mähzeitpunkt für die 2. Mahd: Anfang bis Mitte September. Das Mähgut ist nach der Mahd unverzüglich abzuräumen und kann als Grünfutter verwendet werden. Sobald sich das Grünland artenreicher entwickelt, kann geheut werden. Düngung: Die Flächen werden fortan nicht mehr gedüngt.	**ja**
A2	**Pfg 2 - Anlage und Unterhaltung einer extensiven Magerwiese südlich der Stellplätze** Einsaat der Fläche mit einer standortgerechten Blumenwiesenmischung, z.B. Fa. Rieger-Hofmann, Typ 01 Blumenwiese Pflegevorgaben zur extensiven Bewirtschaftung der Mähwiese Mahd: 2x jährlich zu mähen; Mähzeitpunkt für die 1. Mahd: Ende Mai bis Mitte Juni. Mähzeitpunkt für die 2. Mahd: Anfang bis Mitte September. Das Mähgut ist nach der Mahd unverzüglich abzuräumen und kann als Grünfutter verwendet werden. Sobald sich das Grünland artenreicher entwickelt, kann geheut werden. Düngung: Die Flächen werden fortan nicht mehr gedüngt.	**ja**
A3	Pflanzung von 2 großkronigen und 3 mittelgroßkronigen heimischen Laubbäumen auf der unter A2 bezeichneten Magerwiese auf Flst.-Nr. 243	**ja**
A4	**Pfg 3 - Pflanzung von 3 mittelgroßkronigen heimischen Laubbäumen westlich entlang der Stellplatzanlage, parallel zur K 5915 auf Flst.-Nr. 243**	**ja**
A5	**Pfg 4 - Lockere Pflanzung von heimischen Sträuchern im Plangebiet entlang der Stellplätze, parallel zur K 5915 auf Flst.-Nr. 243**	**ja**
A6	**Pfg 5 - Pflanzung von 5 mittelgroßkronigen heimischen Laubbäumen auf der Westseite des Marktgebäudes, entlang der Gebäudefassade, parallel zur K 5915, auf Flst.-Nr. 243 (2 Stück) und 241 (3 Stück).**	**ja**
A7	**Pfg 6 - Pflanzung einer geschnittenen Hecke aus heimischen Sträuchern vor der östlichen Stellplatzfläche, Flst.-Nr. 243.**	**ja**

Ersatzmaßnahmen	
Nr.	**Maßnahme**
E1	**Bodenschutzrechtlicher, schutzgutübergreifender Ausgleich des verbleibenden Ausgleichsdefizits** Ankauf von 34.650 Ökopunkten im Handelbaren Ökokonto: Maßnahme auf Flst.-Nr. ..... Maßnahme auf Flst.-Nr. .....

C Zusätzliche Angaben

C 1 Berücksichtigung der Umweltschutzziele im Rahmen der Abwägung

C 1.1 Abwägung nach Frühzeitiger Anhörung

Stellungnahmen der Bürger

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	**Abwägung des Gemeinderates** (teilweise gekürzte Wiedergabe)

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	**Abwägung des Gemeinderates** (teilweise gekürzte Wiedergabe)

C 1.2 Abwägung nach der Offenlage

In seiner Sitzung am ..... hat der Gemeinderat der Gemeinde Durchhausen die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beraten und abgewogen. Umweltrelevante Aspekte aus dem Abwägungsprozess zur Offenlage sind nachfolgend aufgelistet.

Stellungnahmen der Bürger

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	**Abwägungsvorschlag für den Gemeinderat** (teilweise gekürzte Wiedergabe)

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	**Abwägungsvorschlag für den Gemeinderat** (teilweise gekürzte Wiedergabe)

C 2 Merkmale der Umweltprüfung

C 2.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurden Geländebegehungen und Bestandsaufnahmen in der Örtlichkeit durchgeführt. Zusätzliche Informationen wurden aus vorhandenen Plänen und Unterlagen zusammengetragen. Maßgeblich waren die im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässigen Nutzungen und die getroffenen Festsetzungen.

Übergeordnete Umweltziele wurden dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan entnommen bzw. auf das Plangebiet projiziert.

Schutzgut Mensch

Fachliche Bewertungen der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch (Wohnumfeld und Erholungsraum) wurden unter Berücksichtigung

- der Ergebnisse von Geländebegehungen,
- aktueller und potentieller Nutzungen im Wirkraum und deren Empfindlichkeiten
- bestehende Baurechte im Plangebiet aufgrund älterer Bebauungspläne und
- der zulässigen Nutzungen im künftigen Plangebiet

vorgenommen.

Schutzgut Arten und Biotope

Bewertungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgten im Rahmen von Artenschutzrechtlichen Prüfungen nach § 44 BNatSchG, weiterhin im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG und der Umweltprüfung,

- durch Geländebegehungen und Bestandsaufnahmen in der Örtlichkeit, sowohl im Plangebiet als auch im Wirkraum, und
- auf Basis der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung von Juli 2024, Ingenieurbüro Blaser, Umweltplanung und Stadtplanung.

Bewertungen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden in Anlehnung an folgende Empfehlungen vorgenommen:

- Ökokontoverordnung
- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsreglung.

Schutzgut Boden

Bewertungen beim Schutzgut Boden wurden auf der Grundlage folgender Informationsunterlagen und Bewertungsleitfäden vorgenommen:

- *Bodenkarte 1:50 000 (GeoLa BK50) und die darin erfassten Kartiereinheiten. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg LGRB.*
- *Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Bodenschutz 23. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. LUBW 2010.*
- *Geologische Karte 1:25 000 und Erläuterungen, Blatt 7918 Spaichingen und Blatt 7917 Villingen-Schwenningen-Ost.*
- *Bodenübersichtskarte 1:200 000 von Baden-Württemberg, Blatt CC 7918. Geologisches Landesamt Baden-Württemberg.*

Schutzgut Wasserhaushalt

Aussagen zum Schutzgut Wasserhaushalt wurden auf der Grundlage folgender Informationsquellen getroffen:

- *Bodenkarte 1:50 000 (GeoLa BK50) und die darin erfassten Kartiereinheiten. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg LGRB.*
- *Geologische Karte 1:25 000 und Erläuterungen, Blatt 7918 Spaichingen und Blatt 7917 Villingen-Schwenningen-Ost. .*

Schutzgut Klima

Aussagen zum Schutzgut Klima erfolgten

- aufgrund von Geländeinterpretationen nach Begehungen,
- einer Auswertung der Topografischen Karte 1:25 000.

Schutzgut Landschaftsbild

Parameter des Landschaftsbildes wurden

- durch Begehungen im Plangebiet und im umgebenden Wirkraum erkundet. Zusätzlich wurden vor Ort Fernwirkungen geprüft.

Die Bewertungen fanden unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan, insbesondere der grünordnerischen Festsetzungen, statt.

C 2.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten sind bei der Erstellung der Umweltprüfung nicht aufgetreten.

Die zur Beurteilung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen verwendeten Methoden und herangezogenen Maßstäbe reichen aus, um eine sachgerechte Abschätzung der Umweltverträglichkeit und Umweltfolgen des Planvorhabens treffen zu können.

C 3 Monitoring

C 3.1 Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Die Kontrolle ihrer Einhaltung, einschließlich grünordnerischer Festsetzungen, liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Durchhausen, der jeweiligen Fachbehörden und des Investors. Die Umsetzung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen auf Marktgelände bis zum Schönbach ist vom Marktbetreiber sicher zu stellen und von der Gemeinde und der unteren Baurechtsbehörde zu überwachen.

Die zeitlichen Vorgaben zur Umsetzung sind zu berücksichtigen.

C 4 Zusammenfassung

- ZUSAMMENFASSUNG - Umweltbericht mit Strategischer Umweltprüfung	
Umwelterheblichkeit	Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans *„Lebensmittelmarkt“*, *Gem. Durchhausen* sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden. Substanzielle Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität für Durchhausener Bürger sind nicht zu erwarten.
Maß der Überschreitung der Schwellenwerte nach Anl. 1 UVPG	Beurteilt wird das Planverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Ein quantitativer Orientierungswert für die Umweltverträglichkeit des Planvorhabens lässt sich jedoch aus dem UVPG ableiten. Das geplante Gewerbegebiet *„Lebensmittelmarkt“* weist eine zulässige Grundfläche von 6.282 m^2 auf. Damit überschreitet das Planvorhaben den unteren Schwellenwert von 20.000 m^2, ab dessen Erreichen eine *Vorprüfung des Einzelfalls* n*ach § 3c UVPG* überhaupt erforderlich ist, sehr deutlich. Der Schwellenwert von 100.000 m^2 zulässiger Grundfläche, der eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung (Regel-UVP) im Sinne von § 3b UVPG eröffnen würde, bleibt weit unterschritten.
Plangebiet und Wirkraum	Der Wirkraum, in dem Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens zu erwarten sind, wurde schutzgutbezogen festgelegt. Im Laufe der Erstellung der Umweltprüfung wurde die Abgrenzung überprüft.
Bestandsanalyse	Die für den Untersuchungsraum vorliegenden und zusätzlich in der Örtlichkeit erhobenen Daten und Fakten reichen aus, um umweltrelevante und entscheidungserheblichen Sachverhalte darstellen zu können. Eignung und Empfindlichkeit der abiotischen Schutzgüter BODEN, WASSERHAUSHALT, KLIMA, der biotischen Schutzgüter MENSCH, ARTEN UND BIOTOPE sowie das LANDSCHAFTSBILD wurden unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen ermittelt.
Generelle Vermeidbarkeit des Vorhabens	Nach Auskunft der Gemeinde besteht ein dringender Bedarf an einen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Durchhausen. Bisher mussten Durchhausener Bürger sämtliche Einkäufe auswärts tätigen und dabei das Auto nutzen. Der geplante Lebensmittelmarkt ist für alle Durchhausener Bürger mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß zu erreichen.
Vorbelastung des Standorts	Vorbelastungen für die jeweiligen Schutzgüter liegen durch die Verkehrstrassen der Landesstraße L 432 und der Kreisstraße K 5915 sowie des angrenzenden Kreisverkehrsplatzes, vor. In einer Entfernung von 115 m grenzt das Wohngebiet „*Breitwiesen*“ an.
Qualität des Standorts für die Schutzgut MENSCH und Risikoanalyse	Vom geplanten Gewerbegebiet „*Lebensmittelmarkt*“ sind allgemeine Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Plangebiet weist einen Abstand von ca. 115 m zu den nächst gelegenen Wohnnutzungen auf. Bereits erstellt ist ein Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 432 und K 5915. An den Kreisverkehrsplatz bindet der geplante Lebensmittelmarkt unmittelbar an. Eine relevante Belastung der Wohnbebauung am östlichen und südöstlichen Ortsrand ist gering. Die umgebende Landschaft unterliegt keinem Schutzstatus als Erholungslandschaft. Sie zeigt dennoch eine gewisse Eignung für eine landschaftsbezogene Erholung. Erholungsspezifische Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben sind weitgehend gering.

Qualität des Standorts für die Schutzgut Landschaftsbild und Risikoanalyse	In der Gesamtwirkung des Landschaftsbildes ist dem Plangebiet aufgrund seiner zwar ortsnahen, dennoch separaten Lage in offener Landschaft, im Nahbereich des östlichen Ortsrandes von Durchhausen, eine erhebliche Bedeutung im Landschaftsbild beizumessen. Die beanspruchte Fläche selbst wird heute vornehmlich intensiv ackerbaulich genutzt. Vorbelastungen sind durch die an das Marktgelände angrenzenden klassifizierten Straßen gegeben. Zudem befinden sich im Nahbereich technische Retentionsbecken. Die naturästhetischen Eigenwerte *„Vielfalt“, „Naturnähe“* und *„Eigenart der Landschaft“* sind mittel bis gering entwickelt. Zum Schönbach wird ein Abstand eingehalten
Qualität des Standorts für die Schutzgut Arten und Biotope und Risikoanalyse	Das Plangebiet enthält keine besonders schutzwürdigen Biotope. In einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vom Planvorhaben nicht betroffen sind. Dazu stellt der Gutachter fest*: „Aufgrund der Kulissenwirkung (125 m zwischen Straße und Gehölzen) ist ein Vorkommen der Feldlerche mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Während der Begehung am 29.06.2024 konnten weder auf der Fläche noch im weiteren Umfeld Feldlerchen festgestellt werden. Andere bodenbrütende Vogelarten finden hier ebenfalls keine geeigneten Strukturen.* *In den Baumbeständen sind Brutmöglichkeiten für Freibrüter vorhanden. Höhlen oder Nischen sind in den jungen Baumbeständen nicht vorhanden.* *Weiter ist anzunehmen, dass der Vorhabenbereich von europäischen Vogelarten als Nahrungshabitat genutzt wird. Aufgrund der im Umfeld ausreichend vorhandenen gleich- oder höherwertigen Strukturen ist nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat auszugehen.“* Die heutige intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche des Plangebietes stellt einen Lebens- und Teillebensraum allgemeiner Bedeutung dar. Das Marktgelände mit dem Gebäude, den Fahrflächen und Stellplätzen bedingt einen hohen Versiegelungsgrad. Dieser führt zu einem erheblichen Verlust bisheriger Lebens- und Teillebensräume. Die Biotopqualität im angrenzenden Landschaftsraum kann leicht gemindert werden. Im Rahmen von Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück des Marktes, sowie durch ein naturnah gestaltetes Versickerungs- und Rückhaltebecken in der Schönbachaue, werden in gewissem Umfang neue extensive Lebensräume angelegt und unterhalten. Sie können einen teilweisen Ausgleich der Beeinträchtigungen beim Schutzgut *Arten und Biotope* bewirken. Baumpflanzungen innerhalb des Marktgeländes und die extensiven Grünlandflächen im Norden und Süden des Marktes erfordern eine substanzielle Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut *Arten und Biotope*.
Qualität des Standorts für die Schutzgut Boden und Risikoanalyse	Im Plangebiet sind die Bodenfunktionen “Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und “Filter und Puffer für Schadstoffe” in einer mittleren bis hohen Wertigkeit ausgebildet. Durch Überbauung und Versiegelung von Böden gehen alle Bodenfunktionen vollständig verloren. Nur im Bereich künftiger Grünflächen, sofern diese unbeeinträchtigt von Baumaßnahmen bleiben, können die Bodenfunktionen erhalten werden. Der Eingriff in das Schutzgut *Boden* ist im Plangebiet erheblich. Zu 2/3 gehen ermittelte Ökopunkte beim Schutzgut *Boden* dauerhaft verloren. Die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut soll im Rahmen eines Ankaufs von Ökopunkten schutzgutübergreifen zum Schutzgut *Arten und Biotope* vom Marktbetreiber kompensiert werden.

Qualität des Standorts für die Schutzgut Wasserhaushalt und Risikoanalyse	Die Standortfaktoren im Plangebiet ergeben beim Schutzgut *Wasserhaushalt* eine differenzierte Bewertung. Im Ergebnis liegen mittlere bis geringe Voraussetzungen zur Neubildung von Grundwassers im Plangebiet vor. Hinsichtlich des Schutzes von Grundwassers vor Verunreinigungen sind dagegen hohe bis mittlere Eignungswerte anzusetzen. Insbesondere aufgrund der ackerbaulichen Nutzung mit häufigem Maisanbau kommt es zu einer geringen Eignung des Standortes in Bezug auf die Abflussregulationsfunktion. Die Funktionen des Standortes für den Wasserhaushalt gehen im Bereich überbauter und versiegelter Flächen vollständig verloren. Betroffen ist vor allem der Grundwasserhaushalt. Eine potentiell starke Gefährdung des Grundwassers durch den Eintrag wasserverunreinigender Stoffe wird dagegen nicht gesehen. Niederschlagswasser im Bereich der geplanten Fahr-und Stellplatzflächen wird über ein Absetzbecken gereinigt, bevor es in den Schönbach eingeleitet wird. Als Manko bestehen bleiben die im Plangebiet deutlich reduzierten Grünflächen, auf denen eine Neubildung von Grundwasser weiterhin gegeben sein wird.
Qualität des Standorts für die Schutzgut Klima und Risikoanalyse	Das Plangebiet zeichnet sich als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet aus. Es ist Teil eines großräumigen Einzugsgebietes für Kaltluft. Die Luftleitbahn *„Schönbachniederung“* ist siedlungsklimatisch für die Gemeinde Durchhausen von geringer Relevanz, da das Marktgelände am östlichen Ortsrand unterhalb der bebauten Ortslage liegt.
Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Bauleitplanung	Die Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren durch eine Übernahme der Festsetzungsempfehlungen aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Vermeidungs-, und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.
Fazit	Als **Ergebnis der Umweltprüfung** kann festgestellt werden: ▪ Das Planvorhaben ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Diese werden zum Teil erheblich und zumeist dauerhaft infolge der bau-, anlagen-, betriebsbedingte Ansiedlung des Lebensmittelmarktes beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der Qualität der Schutzgüter im Plangebiet ist der Eingriff jedoch von allgemeiner Erheblichkeit und ausgleichbar. ▪ Durch den Eingriff werden Schutzgüter dauerhaft und erheblich beeinträchtigt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen auf ein vertretbares Maß reduzieren, teilweise oder vollständig kompensieren. ▪ Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier insbesondere des Schutzgutes *Boden*, bedarf es Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Da es dem Markteigentümer logistisch nicht möglich ist, naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen selbst zu erstellen und zu unterhalten, wird der Eigentümer in handelbaren Ökokonto Ökopunkte kaufen. ▪ Der Eingriff in Natur und Landschaft ist am vorgesehenen Standort gerechtfertigt. Das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft kann hinter den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, hier der Errichtung eines Lebensmittelmarktes, zurückgestellt werden. Daraus ergibt sich jedoch für die baurechtliche Abwägung eine besondere Berücksichtigung des Kompensationsinteresses von Natur und Landschaft, insbesondere des Schutzgutes *Boden*.

Anhang Literaturauswahl und Quellenverzeichnis

Allgemeines

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe. Dezember 2012.

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Verordnung des Umweltministeriums über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen. (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO). Vom 19. Dezember 2010..

Informationsunterlagen zum Untersuchungsgebiet

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG: Bodenübersichtskarte 1:50 0000 (GeoLa BK50) von Baden-Württemberg 1:50 000 und zugehöriger Kartiereinheiten, August 2019.

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG, LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Geologische Karte 1:25000 von Baden-Württemberg. Kartenblatt und Erläuterungen Blatt 7918 Spaichingen und Blatt 7919 Villingen-Schwenningen-Ost.

GROSSE SCHARMANN, L, Planungsbüro.: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans *„Lebensmittelmarkt", Gem. Durchhausen*

GROSSE SCHARMANN, L, Planungsbüro.: Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach §§ 21 ff BNatSchG zum Vorhaben- und Erschließungsplans *„Lebensmittelmarkt", Gem. Durchhausen*.

INGENIEURBÜRO BLASER, Umweltplanung / Stadtplanung: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Juli 2024.

LANDRATSAMT TUTTLINGEN: Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung), in Kraft getreten am 01. Januar 2025.

REGIONALVERBAND SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG: Regionalplan 2003 mit Raumnutzungskarte.

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT TROSSINGEN / PLANUNGSBÜRO GROSSE SCHARMANN: Flächennutzungsplan 2020 – 6. Fortschreibung, Gewerbliche Baufläche *„Lebensmittelmarkt", Gem. Durchhausen*; Stand Beschluss zur Offenlage vom 04.06.2024.

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Landesentwicklungsplan 2002.

Weitere Anlagen

rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG: Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm vom 05.12.2024 (siehe Anlage zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen)

Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau: Baugrundgutachten vom 19.11.2024 (siehe Anlage zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen)

Ettwein architekten: Ansichtsdarstellung der LED-Leuchtkästen und Fahnenmasten vom 02.04.2025 (siehe Anlage zu den Örtlichen Bauvorschriften)

guttenberger + partner GmbH: Werbung mit Transparentkasten und Werbepylon mit Transparentkasten (siehe Anlage zu den Örtlichen Bauvorschriften)

Ing.-Büro für Tragwerksplanung Braun - Haas - Lerzer: Statische Berechnung Norma - Typenstatik Pylone vom 10.02.2016