

Fassung vom 2022-02-21  
Projekt Nr.: 2021-005

Anlage: 2  
x. Fertigung



**Stadt Zell am Harmersbach**  
**Hauptstraße 19**  
**77736 Zell am Harmersbach**

---

# **Gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Umweltbericht nach § 2a BauGB**

**Bebauungsplan : Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet**

**„Gewerbegebiet Keramikareal II“**

**mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Zell am Harmersbach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Günter Pfundstein

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Der Vorhabenträger, die Volksbank Immo-Real Invest GmbH aus Rhede, hat auf Grundlage von § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB bei der Stadt Zell am Harmersbach den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben „Neubau eines ALDI-Markts“ auf den Grundstücken Flurstücke 736 (Teil), 737 und 739/1 (Teil) gestellt (jetzt Flst. Nr. 736/3). Er beabsichtigt hier die Ansiedlung eines Lebensmittel-discountmarkts mit einer Verkaufsflächengröße von maximal 800 m<sup>2</sup>. Der Lebensmittel-discountmarkt ist aufgrund der größenmäßigen Beschränkung der Verkaufsflächen nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu qualifizieren. Isoliert betrachtet handelt es sich bei dem Markt damit nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt nach Maßgabe des hier zu beachtenden Regionalplans Südlicher Oberrhein. Nichts anderes ergibt sich angesichts des Umstands, dass in dem Anwesen Keramikstraße 6 von der Firma dm ein Drogeriemarkt und in dem Anwesen Hauptstraße 4 von der Firma EDEKA ein vollsortimentierter Supermarkt betrieben wird. Auch bei gebotener Berücksichtigung dieser Bestandsbetriebe liegt ein Einzelhandelsgroßprojekt nicht vor, weil der geplante ALDI-Markt an der Agglomeration, den diese beiden Märkte bilden, nicht teilnimmt.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben ist, da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, nach der aktuellen Rechtslage nicht zulässig. Mittels der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen deshalb die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat für das Bauvorhaben gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB einen mit der Stadt Zell am Harmersbach abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten ausgearbeitet und er hat sich entsprechend den Maßgaben dieser Bestimmung zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Darin wurde auch die Kostentragung geregelt. Der Vorhabenträger hat der Stadt unter Hinweis auf die Beteiligung einer deutschen Großbank

an der Volksbank Immo-Real Invest GmbH plausibel dargelegt, dass er über hinreichend Finanzmittel verfügt, um das Vorhaben durchzuführen. In Ansehung dessen sowie mit Blick darauf, dass der Vorhabenträger die für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Grundstücke von der Stadt bereits erworben hat, kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenträger nicht nur gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB bereit, sondern auch im Sinne dieser Bestimmung in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Absicht, einen Lebensmitteldiscountmarkt in dem Plangebiet anzusiedeln, deckt sich mit den angestrebten Leitideen und -bildern der Stadtentwicklung zur Gewährleistung nachhaltiger Strukturen zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt Zell am Harmersbach mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, auf die gerade der nicht mobile Teil ihrer Bevölkerung angewiesen ist, wie sie sich auch in § 1 Abs. 6 BauGB, so insbesondere in Ziff. 4. und 8. a) dieser Bestimmung, wiederfinden. Die Verwaltung arbeitet schon seit längerem an einer Lösung für eine zukunftsfähige Lebensmittelgrundversorgung. Gerade die Corona-Krise hat gezeigt, wie wichtig eine gute Grundversorgung vor Ort ist. Die bestehenden Corona-Verordnungen sehen je nach Inzidenzen teilweise bereits einen Bewegungsradius von 15 km vor. Es wurde sogar schon über einen noch kleineren Bewegungsradius von 5 km diskutiert. Die Einwohner – vor allem auch der Gemeinden Nordrach und Oberharmersbach – sind darauf angewiesen, in Zell am Harmersbach gute Einkaufsmöglichkeiten nutzen zu können. Zwei bestehende Märkte sind deutlich in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Es ist nicht absehbar, wie sich diese Anbieter verhalten und möglicherweise ihren Standort in Zell am Harmersbach in den nächsten Jahren aufgeben – unabhängig von der ALDI-Ansiedlung. Die bisher ausreichende wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln wäre dann gefährdet.

Es besteht nunmehr die Chance, einen weiteren hochattraktiven Einzelhandelsstandort auf dem Keramikareal zu entwickeln. Der Standort mit ALDI als Marktführer im Discountsegment bildet eine sehr gute Ergänzung zum vorhandenen Standort mit dem EDEKA-Markt und dem dm-Markt.

Dass das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, hat das Ergebnis der beauftragten Auswirkungsanalyse bestätigt. Der Standort bietet sich aufgrund seiner sehr guten innerörtlichen Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr, als auch zu Fuß oder per Fahrrad an. Er ist aus weiten Teilen der Kernstadt (sowie der Innenstadt) innerhalb von ca. 5 Minuten gut zu erreichen. Über die Hauptstraße erfolgt zudem die überörtliche Anbindung an die umliegenden Gemeinden und die B 33 und B 415.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplans (Anlage 5) und in diesen integriert. Er ist alleiniger Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (OVG Münster Urf. v. 1.12.2015 - 10 D 91.13.NE, BauR 2016, 964 (966)). Die Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Bebauungsplans sind flächenidentisch. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan.

### 1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Der geplante ALDI-Markt liegt im nordwestlichen Teil des Keramikareals in Nachbarschaft zu dem im südwestlichen Teil dieses Areals neu angesiedelten dm-Drogeriemarkt bzw. dem dort bestehenden EDEKA-Markt. Als übergeordnete Verkehrsader dient die Hauptstraße, die im Süden entlangführt.

Das Plangebiet selbst schließt unmittelbar westlich an die Keramikstraße an, die als Stichstraße ausgebildet ist. Das geplante Marktgebäude arrondiert die bestehende Bebauung, die östlich auf der gegenüberliegenden Seite der Wendeanlage liegt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet den Lückenschluss zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keramikareal I“ im Osten und dem bestehenden, nicht überplanten Gewerbegebiet auf dem alten Keramikareal im Süden. Die westliche Entwicklungsgrenze bildet der Gewässerlauf der Nordrach. Nördlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nordöstlich liegen Sportanlagen in Form eines Fußballstadions mit Clubhaus, eines Kleinspielfelds sowie der Turn- und Festhalle. Dieses Sportgelände soll langfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Bei der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt es sich derzeit noch um eine landwirtschaftliche Fläche, die als Grünland bewirtschaftet wird. Sie weist eine Größe von ca. 0,66 ha (6.639 m<sup>2</sup>) auf.

Die Abgrenzung des Grundstücks Flst. Nr. 736/3 ist deckungsgleich mit der des Geltungsbereichs.

#### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die drei im Plangebiet liegenden Grundstücke bzw. Teilflächen befanden sich im Eigentum der Stadt Zell am Harmersbach. Die erforderlichen Flächen wurden zwischenzeitlich vom Vorhabenträger erworben. Daraus wird ein neues Flurstück gebildet.

#### **1.5 Regional- und Landesplanung/städtebauliche Zielrichtung**

Der Bebauungsplan passt sich entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung an. So wird nach dieser Bestimmung von Gesetzes wegen gefordert, dass die bauplanerischen Entscheidungen einer Gemeinde insbesondere mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Dabei können raumordnerische Zielfestlegungen in der Bauleitplanung je nach dem Grad ihrer Ausprägung zwar konkretisiert, aber nicht im Wege der Abwägung überwunden werden (VGH BW, Urt. v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16), sodass im Ergebnis kein Widerspruch zwischen dem Bebauungsplan auf der einen und den Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB auf der anderen Seite entstehen darf (VGH BW, Urt. v. 20.10.2020, Az.: 3 S 599/19). Im Zuge der Bauleitplanung in diesem Sinne zu beachtende raumordnerische bzw. landesplanerische Ziele werden zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf der Ebenen der Regionalplanung in dem Regionalplan Südlicher Oberrhein formuliert. Dessen Ziele gilt es zu beachten, wenn und soweit ein Einzelhandelsgroßprojekt ausgewiesen, errichtet oder erweitert wird. Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keramikareal II“ wird indessen nicht die bauplanungsrechtliche Grundlage für ein Einzelhandelsgroßprojekt geschaffen. Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des Regionalplans sind einerseits gemäß Z 2.4.4.2 (1) des Regionalplans Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sowie andererseits gemäß Z 2.4.4.8 des Regionalplans Einzelhandelsagglomerationen. Der über den Bebauungs-



plan „Gewerbegebiet Keramikareal II“ zuzulassende ALDI-Markt erfüllt die Voraussetzungen eines Einzelhandelsgroßprojekts unter keinem dieser Gesichtspunkte:

Z 2.4.4.2 (1) des Regionalplans greift ausweislich seiner diesbezüglichen Begründung auf die Begriffsbestimmung des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zurück. Danach gilt: Mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> handelt es sich bei dem ALDI-Markt nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von Nr. 2 dieser Bestimmung, da das Bundesverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung für die Großflächigkeit die Überschreitung dieses Schwellenwerts verlangt (BVerwG, Urt. v. 24.11.2005, Az.: 4 C 10.04). Der ALDI-Markt wächst auch nicht mit den beiden Bestandsmärkten von dm und EDEKA zu einem Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zusammen. Es ist zwar in der Rechtsprechung anerkannt, dass diese Regelung neben den als solchen einheitlich geplanten Einkaufszentren sogenannte „faktische Einkaufszentren“ erfasst. Die räumliche Konzentration der Betriebe muss sich in diesem Fall aber zumindest in anderer Weise als gewachsen darstellen. Ein solches Zusammenwachsen mehrerer Betriebe zu einem Einkaufszentrum setzt daher voraus, dass neben der erforderlichen Konzentration der Betriebe die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten (BVerwG, Urt. v. 01.08.2002, Az.: 4 C 5.01). Hierzu bedarf es äußerlich erkennbarer Merkmale, die sich in organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten, wie etwa in gemeinsamer Werbung unter einer verbindenden Sammelbezeichnung, dokumentieren. Ein derartiger Bezug zwischen den beiden Einzelhandelsstandorten liegt hier nicht vor, weil die Bestandsmärkte auf der einen und der ALDI-Markt auf der anderen Seite jeweils vollkommen autark voneinander betrieben werden.

Z 2.4.4.8 des Regionalplans definiert Einzelhandelsagglomerationen als selbständige Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wobei es unbeachtlich sein soll, ob die Einzelhandelsbetriebe großflächig sind. Insofern könnte auch der ALDI-Markt als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich Bestandteil einer Agglomeration sein bzw. werden. Voraussetzung wären aber erstens ein räumlich funktionaler Zusammenhang zwischen dem ALDI-Markt und den Bestandsbetrieben und zweitens die

Erwartung, dass gerade aufgrund dieses Zusammenhangs raumordnerische Auswirkungen entstehen. Hier fehlt es bereits an dem geforderten Zusammenhang zwischen den beiden Standorten und zwar sowohl in räumlicher als auch in funktionaler Hinsicht. So wurde das Gebäude des ALDI-Markts so angeordnet, dass die Entfernung zwischen dessen Eingang und dem Eingang des dm-Markts mehr als 150 m beträgt und dass sich der ALDI-Markt nicht zu den Bestandsmärkten öffnet, sondern von ihnen abgewandt steht. Die Märkte sind nicht nur baulich selbständig. Sie haben auch eigene Parkplatzanlagen. Sie verfügen über keinerlei gemeinsame Infrastruktur, sondern sind vollkommen autark voneinander.

In Ansehung dieser Gegebenheiten steht nicht zu erwarten, dass die Kunden, die den bestehenden, mit dm und EDEKA belegten Standort aufsuchen, den ALDI-Markt aufsuchen werden, ohne ihr Auto zu bewegen. Entsprechendes gilt im umgekehrten Fall. Die Kunden werden vielmehr den einen Standort verlassen und eigens zu dem anderen Standort fahren. Sie werden sich damit genau so verhalten, wie sie sich auch verhalten würden, wenn sich der ALDI-Markt weiter entfernt von dem Bestandsstandort, mithin gänzlich „zusammenhanglos“, ansiedeln würde. Ein höheres Kundenaufkommen ergäbe sich infolge der Häufung der Märkte im Bereich des Keramikareals in der Stadt Zell am Harmersbach somit ebenso wenig wie eine erhöhte Umsatzbindung. Die gemeindegebietsübergreifenden Auswirkungen wären in beiden Fällen identisch. Selbst wenn also ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Standorten bestehen würde, hätte nicht eben dieser Zusammenhang zur Folge, dass die Kunden beide Standorte aufsuchen würden. Es würde insofern auf jeden Fall an der notwendigen Kausalität zwischen dem Zusammenhang einerseits und den Auswirkungen dieser Standorte andererseits fehlen.

Liegt damit in Gestalt des ALDI-Markts weder im Hinblick auf den Gesichtspunkt des § 11 Abs. 3 BauNVO noch im Hinblick auf den Gesichtspunkt der Einzelhandelsagglomeration ein raumordnerisch relevantes Einzelhandelsgroßprojekt vor, so ist der ALDI-Markt nicht an den Maßgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein zu messen. § 1 Abs. 4 BauGB wird eingehalten.

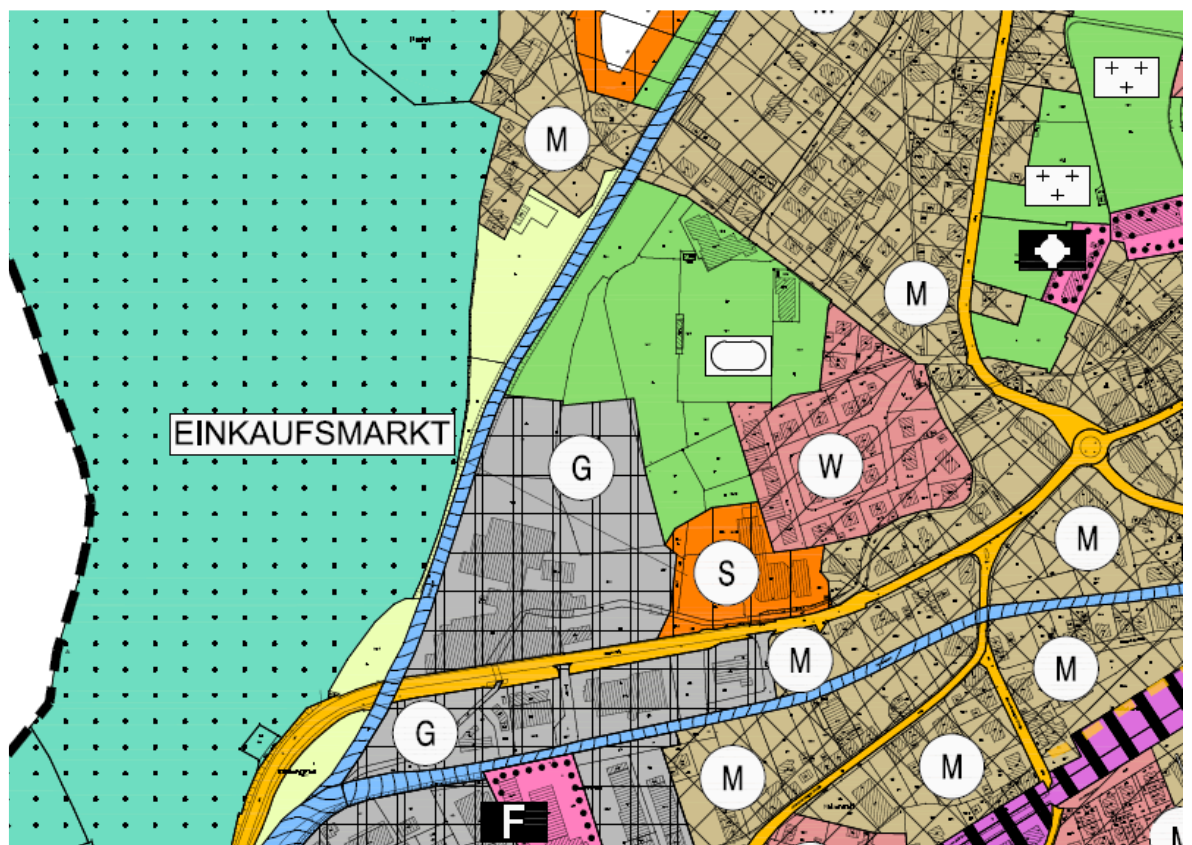


## 1.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Zell am Harmersbach bildet zusammen mit den Gemeinden Biberach, Nordrach und Oberharmersbach eine Verwaltungsgemeinschaft.

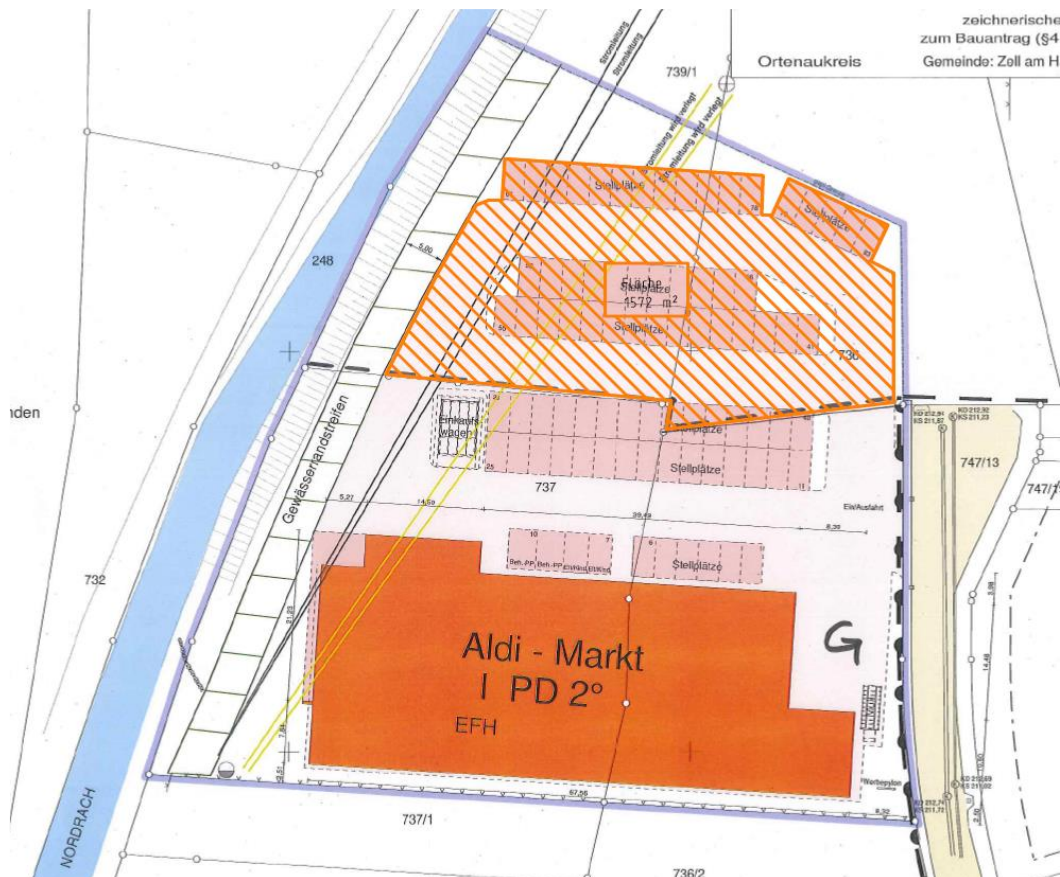
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, **Stand der 3. Änderung**, ist das Plangebiet im südlichen Teil als **bestehende** gewerbliche Baufläche und im Norden als bestehende Grünfläche dargestellt. Bereits 1981 wurde der Bereich, in dem das Markgebäude errichtet werden soll, als gewerbliche Baufläche aufgenommen.

Auszug aus dem Planteil des rechtswirksamen Flächennutzungsplans **in der Fassung der seit Amtsblattveröffentlichung am 02.04.2015 rechtswirksamen 3. Änderung**:





Der vorgesehene Parkplatz des ALDI-Markts greift mit ca. 1.572 m<sup>2</sup> auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche über:

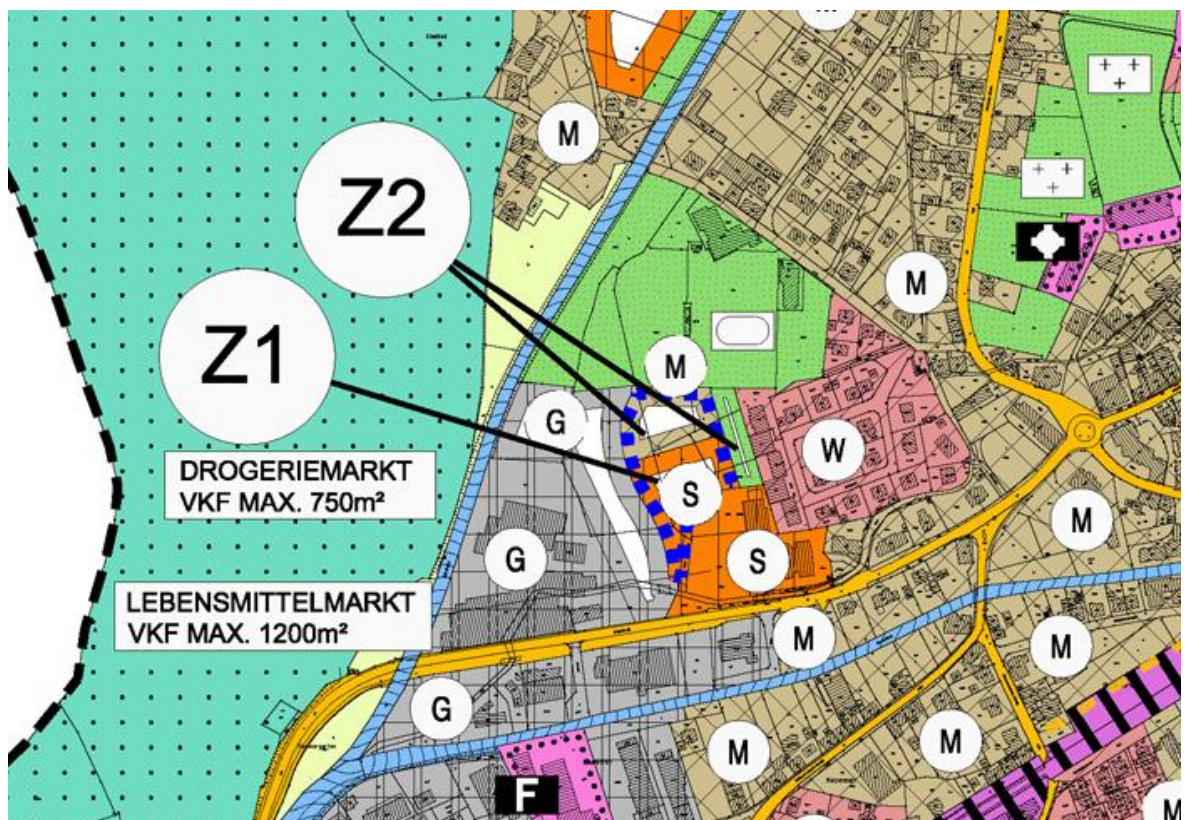


Diese Überschreitung der gewerblichen Baufläche mit Stellplätzen und Fahrgasse kann im Hinblick auf die fehlende Parzellenschärfe des Flächennutzungsplans als vertretbar angesehen werden. Die Überschreitung beträgt ca. 24% der Gesamtfläche. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird hierdurch nicht berührt. Die dargestellte, bestehende Nutzung der Grünfläche mit Sportanlagen ist weiterhin möglich. Einschränkungen durch den Bau der Stellplatzanlage werden nicht hervorgerufen.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg handelt sich um einen Grenzfall. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation kann auf eine FNP-Änderung für die Teilfläche verzichtet werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keramikareal II“ tangiert den Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung nicht. Diese wurde vom gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft mit Beschluss vom 28.11.2018 festgestellt, ist formal jedoch noch nicht wirksam in Kraft gesetzt ist. Sie wurde von allen Trägern öffentlicher Belange gebilligt.

Auszug aus dem Planteil der laufenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans:



## 1.7 **Rechtsgrundlagen**

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde das BauGB geändert. Dies hat keine Auswirkungen auf den Planungsinhalt. Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans wurden entsprechend aktualisiert und das Bauleitplanverfahren nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB weitergeführt.

## 2. **Inhalt der Planung**

### 2.1 **Gesamtkonzeption**

Das Marktgrundstück gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im Norden sind die Parkplätze angeordnet. Auf Höhe der Wendeanlage der Keramikstraße, die unmittelbar östlich verläuft, werden sie über eine Ein-/Ausfahrt an das bestehende Straßennetz angebunden. Insgesamt werden 80 oberirdische KFZ-Stellplätze ausgewiesen. Im südlichen Teil wird das Marktgebäude errichtet. Es erstreckt sich in Ost-West-Richtung. Der Eingangsbereich ist an der nordwestlichen Ecke vorgesehen. Die Anlieferungszone befindet sich auf der Ostseite des Gebäudes, zwischen dem Gebäude und der Keramikstraße. Entlang der westlichen Grenze wird der erforderliche 5 m breite Gewässerrandstreifen freigehalten.

### 2.2 **Projektbeschreibung des geplanten ALDI-Markts**

Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt weist eine Gesamtverkaufsfläche von 799,48 m<sup>2</sup> auf und liegt unterhalb des Grenzwerts von 800 m<sup>2</sup>. Das geplante Vorhaben ist daher bauplanungsrechtlich nicht als großflächiger Einzelhandel im Sinne der Baunutzungsverordnung einzustufen. Der Flächenanteil des zentrenrelevanten Nonfood-II-Sortiments (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel) muss unter 10% der Verkaufsfläche liegen.

Auf dem geplanten Baugrundstück entsteht ein freistehender, 1-geschossiger Baukörper mit rechteckigem Grundriss. Die Abmessungen betragen ca. 60 x 25 m (ohne Vorraum, Pfandraum und Anlieferung). Insgesamt beträgt die Grundfläche 1.631 m<sup>2</sup>. Das nicht

unterkellerte Gebäude weist eine Gesamthöhe von ca. 5,60 m auf. Als Dachform ist ein flach geneigtes Pultdach (2°) vorgesehen, auf dem eine Photovoltaikanlage installiert wird.

Die Nutzung und Bebauung der Grundstücksfläche des ALDI-Markts wird über den **integrierten** Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter der Anlage 5 (5.1 – 5.3) ist.

## **2.3 Umwelt/Artenschutz**

### **2.3.1 Umweltbericht**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf diese Belange durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ermitteln.

Dieser Umweltbericht mit Bestandsplan, aufgestellt von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 8 – 8.1 und 8.2).

### **2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse**

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.



Zusammengefasst liegen folgenden Arten umweltbezogener Informationen vor:

<b>„Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“ (Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Auswirkungen und Kompensation</b>
Mensch	Während der Bauarbeiten kann es vorübergehend zu akustischen und stofflichen Immissionen sowie Staubemissionen, welche sich aber im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen werden. Weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	Durch die Umsetzung der Planung gehen mittel- bis hochwertige Biotoptypen (Fettwiese, Magerrasen) verloren. Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Säugetiere (Fledermäuse) und Amphibien (Gelbbauchunke) nicht vollständig auszuschließen. Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz, der Ein- und Durchgrünung des Gebiets (insb. Gehölzstreifen entlang der Nordrach) sowie des naturschutzrechtlichen Ausgleichs können Beeinträchtigungen vermieden, minimiert und kompensiert werden.
Boden	Bei der Bebauung des Gebiets wird Boden im Umfang von ca. 3.306 m <sup>2</sup> versiegelt. Dadurch gehen alle Funktionen des Bodens verloren. Ein schutzgutsübergreifender Ausgleich (s. Umweltbericht Ziffer 4.3.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich) ist erforderlich. Des Weiteren sind die Vorgaben zum Bodenschutz (Kap. 4.1.5, Schriftliche Festsetzungen) zu beachten.
Wasser	Das Plangebiet liegt in der natürlichen Aue der Nordrach und wird bei HQ <sub>extrem</sub> überflutet. Die Verzahnung von Gewässer und Aue ist durch den vorhandenen Hochwasserdamm an der Nordrach beeinträchtigt. Durch die Bebauung und Versiegelung des Gebiets verringern sich die versickerungsfähigen Flächen im Gebiet, dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss.
Klima / Luft	Im Zuge der Bebauung des Gebiets wird Boden versiegelt. Damit gehen Flächen für die Kaltluftproduktion verloren. Außerdem entsteht durch das Discountergebäude eine zusätzliche Barriere für den Kaltluftabfluss. Durch das bereits vorhandene höhere und größere gewerbliche Gebäude, das unmittelbar im Süden an das Gebiet angrenzt, besteht diesbezüglich jedoch eine starke Vorbelastung, so dass anzunehmen ist, dass der geplante Discounter die Situation nicht wesentlich verschlechtert.
Landschaftsbild	Der neue Discounter stellt eine Erweiterung der Gewerbeflächen nach Norden dar. Das Tal wird dadurch zusätzlich mit Gewerbeflächen bebaut, was sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken wird. Allerdings besteht eine Vorbelastung durch vorhandene Gewerbeflächen. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen zu Begrünung / Bepflanzung des Plangebiets, können Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild reduziert werden.
Kultur und sonstige Sachgüter	Voraussichtlich nicht betroffen.

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden im Umweltbericht festgelegt:

- Uferböschung der Nordrach und des Gewässerrandstreifen mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzen
- Parkplatz des Discounters mit Bäumen bepflanzen
- Flachdach des Discounters extensiv begrünen oder mit Solar-/ Photovoltaikanlage ausstatten
- Energiesparende, insektenfreundliche Beleuchtung
- Maßnahmen für Artenschutz
- Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren
- Stellplätze, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen
- Umsetzung der Vorgaben zum Bodenschutz, Kap. 4.1.5, Schriftliche Festsetzungen

Die oben aufgeführten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Anhang 6 des Umweltberichts).

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammen.

	in Ökopunkten
Ausgleichsbedarf Tiere und Pflanzen	62.778
Ausgleichsbedarf Boden	44.737
<b>Gesamt</b>	<b>107.515</b>

Der Eingriff wird schutzgutübergreifend über das Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt erbracht.



Folgende Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nachrichtlich dem Bebauungsplan zugeordnet und ist rechtlich dauerhaft zu sichern:

- Ausgleichsfläche „Stadtwald Papierhalde“ mit 107.515 Ökopunkten

Die rechnerische, flächenbezogene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Tabelle in Anhang 6 des Erläuterungsberichts zum Umweltbericht aufgeführt.

### **2.3.3 Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine artenschutzrechtliche Abschätzung bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, ob aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind.

Deshalb wurde der Artenschutz im Vorgriff zur Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans untersucht.

Die Artenschutzrechtliche Abschätzung – Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros BIOPLAN aus Bühl in der Fassung vom 27.04.2021 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 7.

Die dort getroffenen Aussagen und vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Umweltbericht berücksichtigt und daraus in diesen Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Folgenden werden die Zusammenfassung des Gutachtens sowie die erforderlichen Maßnahmen für den Artenschutz zitiert:

#### Betroffenheit

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

für die Tiergruppen Säugetiere (Fledermäuse) und Amphibien (Gelbbauchunke) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen festgesetzt.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen: Vögel, Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien, Amphibien (außer Gelbbauchunke), Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

#### Vermeidungsmaßnahmen

##### VM 1 - Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermauspopulationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogelarten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

##### VM 2 - Vermeidung von Lichtemissionen

Da das Gelände an Offenland und die Nordrach angrenzt, ergeben sich durch Lichtimmissionen Betroffenheiten, besonders bei Fledermäusen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.
- Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zur Nordrach aufweisen und dürfen nur auf der der Nordrach abgewandten Seite installiert werden. Eine Beleuchtung an der westlichen, zur Nordrach gewandten Gebäudeseite ist zu vermeiden.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.
- Außerhalb der Betriebszeiten ist auf eine dauerhafte Innenbeleuchtung, insbesondere in Räumen mit Fenstern, die in Richtung der Nordrach ausgerichtet sind, zu verzichten.

#### VM 3 - Amphibien

Die Arbeiten werden wahrscheinlich auch während der Fortpflanzungszeit der Gelbbauchunke stattfinden. Daher müssen sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit sich keine Gelbbauchunken ansiedeln und laichen kann.

#### Vorsorgemaßnahmen

##### V 1 - Bepflanzung des Gewässerrandstreifens

Um Lichtimmissionen in Richtung der Nordrach zu vermeiden, ist zusätzlich zu VM 2 die Bepflanzung des Gewässerrandstreifens mit einem dichten Gehölzbestand aus standortheimischen Arten über die gesamte Grundstückslänge erforderlich. Hierzu eignen sich Baumarten wie Erlen und Weiden sowie Sträucher wie Holunder, Weißdorn oder Schlehe. Die Pflanzung der Gehölze muss optimalerweise vor Beginn der Bauarbeiten, spätestens jedoch vor Eröffnung des Discounters abgeschlossen sein.

#### Gesamtgutachterliches Fazit

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen ergeben sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist nicht erforderlich.

#### **2.4 Waldabstand/Waldfläche**

Westlich des Plangebiets befinden sich Waldflächen, die im Eigentum der Stadt Zell am Harmersbach liegen. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Dazwischen verläuft der Gewässerlauf der Nordrach. Als weiterer Puffer dient das Flst. Nr. 732 westlich der Nordrach, das als Grünland genutzt wird. An der engsten Stelle zwischen geplantem Marktgebäude und dem Wald beträgt der Abstand ca. 32 m. Somit kann der nach LBO geforderte Mindestabstand von 30 m eingehalten werden.

#### **2.5 Landwirtschaft**

Die im Norden bzw. Nordwesten angrenzenden landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch diese Planung nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung eingeschränkt. Die Erschließung bleibt weiterhin gesichert.

Generell ist von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

#### **2.6 Lärmschutz/Immissionsschutz**

Im Umfeld des geplanten Lebensmitteldiscountmarkts befinden sich Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen. Östlich der Keramikstraße befindet sich gemäß dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Keramikareal I" ein "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO. Weiter im Osten schließt sich die Wohnbebauung "Waagmatt" an, die innerhalb eines "reinen Wohngebiets" (WR) gemäß § 3 BauNVO liegt. Die gewerblich genutzten Gebäude südlich des Plangebiets liegen gemäß Flächennutzungsplan innerhalb einer "gewerblichen Baufläche" (G). Die Bebauung im Norden (Bereich Jahnstraße) ist im Flächennutzungsplan als "gemischte Baufläche" (M) dargestellt.

Aus diesem Grund muss im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans die durch den zukünftigen Betrieb des Lebensmitteldiscountmarkts verursachte Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ermittelt und beurteilt werden.

Dies erfolgt über die Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6372/763D – Prognose und Beurteilung der Betriebslärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, die vom Büro für Schallschutz Dr. Jans aus Ettenheim erarbeitet wurden. Sie ist in der Fassung vom 09.12.2021 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 9.

Darin wurde nachgewiesen, dass gemäß TA Lärm ein unzulässiger Immissionsbeitrag des geplanten Lebensmitteldiscountmarkts zur gesamten Betriebslärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft auch unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch bestehende Betriebe auszuschließen ist.

Bei den Berechnungen wurden die nachfolgend aufgeführten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt, die konsequent bei der Realisierung des Projekts umzusetzen sind:

1. Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes müssen asphaltiert werden.
2. Die Belieferung des geplanten Lebensmitteldiscountmarkts ist auf den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) zu begrenzen. Rechnerisch wird davon ausgegangen, dass pro Tag bis zu 4 Lkw anliefern (jeweils 37 Paletten pro Lkw), davon 1 Lkw innerhalb der Ruhezeit zwischen 6.00 und 7.00 Uhr bzw. zwischen 20.00 und 22.00 Uhr, die 3 anderen Lkw zwischen 7.00 und 20.00 Uhr.
3. Die Ladetätigkeiten werden an einer Innenrampe mit Torrandabdichtung durchgeführt.
4. Der Markt öffnet nicht vor 7.00 Uhr und schließt rechtzeitig vor 22.00 Uhr (z. B. um 21.45 Uhr), so dass bis 22.00 Uhr die letzten Kunden vom Parkplatz abgefahren sind.
5. Der Schall-Leistungspegel der auf dem Betriebsgelände aufzustellenden technischen Anlagen (Lüftungsgerät, Verbundanlage, Gaskühler, Wärmepumpen) ist hinreichend zu begrenzen. Unter der Annahme, dass das Lüftungsgerät auf dem Dach über dem Technikraum und die Gewerbekälte (Verbundanlage und Gaskühler) sowie die Wärmepumpen außen vor der Westfassade des geplanten Gebäudes installiert werden und auch während der Nachtzeit betrieben werden, ist der Schall-Leistungspegel der

Geräte auf folgende Werte LW zu beschränken:

Lüftungsgerät (inklusive Zu- und Fortluftöffnung):  $LW \leq 83 \text{ dB(A)}$

Gewerbekälte und Wärmepumpen zusammen:  $LW \leq 85 \text{ dB(A)}$

In diesen Werten ist der gemäß TA Lärm zu berücksichtigende Zuschlag KT für eine eventuell vorhandene Tonhaltigkeit der Betriebsgeräusche bereits enthalten.

## 2.7 Verkehrssituation/Abfallentsorgung

Die Erschließung des geplanten Lebensmitteldiscountmarkts ist über die neu gebaute Stichstraße, der Keramikstraße, gewährleistet. Durch den erfolgten Ausbau des Knotenpunkts Keramik-/Hauptstraße (Landesstraße L 94) mittels einer Linksabbiegespur ist eine verkehrssichere Anbindung an die übergeordneten Verkehrsadern vorhanden.

Von Osten soll das Marktgrundstück auf Höhe der Wendeanlage über einen öffentlichen Geh- und Radweg erreichbar und so mit dem dortigen Wohngebiet vernetzt werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, eine Anbindung mit einem Fuß- und Radweg entlang der ZVF Sportanlagen zu schaffen.

Da die Wendeanlage am Ende der Stichstraße (Keramikstraße) für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend groß dimensioniert ist, können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) in diesem Bereich zur Abholung bereitgestellt werden. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

## 2.8 Geologische Untersuchungen

Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen des unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplans durch ein Ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten untersucht. Die Ergebnisse können aufgrund der räumlichen Nähe entsprechend übertragen werden.

„Das Plangebiet liegt in der Talaue der Nordrach. Die Mächtigkeit der Talauenfüllung kann im Bereich der Talachse mit 6-8 m angenommen werden. Die Nordrachschotter bestehen mehrheitlich aus kristallinen Gesteinen des umliegenden Schwarzwald-Grundgebirges.



Vereinzelte können auch Gerölle und Kiese aus dem bereichsweise Kristallin auflagernden Buntsandstein vertreten sein. Das Unterlager der Talfüllung wird von grob geklüfteten Renschneisen gebildet.“

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **2.9 Gewässersituation**

Das Plangebiet grenzt mit seiner Westseite an den Gewässerverlauf der Nordrach (Gewässer zweiter Ordnung). Dieser liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Ein Teil der bestehenden Uferböschung sowie der Gewässerrandstreifen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund der bestehenden Grenzverläufe einbezogen. Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt wurde so auf dem Grundstück platziert, dass er außerhalb des Gewässerrandstreifens liegt. Dieser 5 m breite Schutzstreifen, gemessen ab Böschungsoberkante, wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil zum Bauantrag (Anlage 5.1) freigehalten. Die im Wassergesetz (§ 29) sowie im Wasserhaushaltsgesetz (§ 38) enthaltenen Regelungen sind zu beachten.

Nach derzeitiger Rechtgrundlage sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. der Umbruch von vorhandenem Grünland,
3. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
4. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,

5. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
6. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

## 2.10 Grundwassersituation

Für das Plangebiet selbst wurde kein Bodengutachten erstellt. Da es mit seiner Ostseite unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keramikareal I“ angrenzt, können die Ergebnisse des dortigen Ingenieurgeologischen Erschließungsgutachtens aus dem Jahr 2013 herangezogen werden. Darin wurden die Grundwasser- und Bodenverhältnisse untersucht.

„Es wird aufgrund der Beobachtungen angenommen, dass zeitweise in Abhängigkeit des Oberflächenniveaus bzw. der Wasserführung der Nordrach bereits ab einer Grenztiefe von  $\pm 0,9$  m u. GOK ein zusammenhängender GW-Spiegel angetroffen werden kann. Als Folge außergewöhnlich ergiebiger Niederschlagsereignisse und Hochwasserführung der Nordrach, insbesondere zeitgleich z.B. mit einer etwaigen Schneeschmelze im Frühjahr, können diese vermutlich als HW10/HW100 auch noch um 3-4 Dezimeter höher liegen und in Teilen des Plangebiets bis auf wenige Dezimeter unter der Oberfläche ansteigen.

In Abhängigkeit des Geländeniveaus, der Wasserführung und Entfernung zum aktuellen Bachbett der Nordrach ist beim jährlichen wiederkehrenden hohen Grundwasserstand (HW) ein Niveau von 0,6 bis  $\leq 1,0$  m unter Gelände zu erwarten.“

## 2.11 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser für das Plangebiet für ein 100-jähriges Ereignis gegeben. Die Abgrenzung des HQ 100 verläuft im Bereich der Böschung der Nordrach. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden. Es wird lediglich im Katastrophenfall (HQ extrem) auf ganzer Fläche überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Aus diesem Grund wurde das Gesamtgebiet im zeichnerischen Teil gemäß §§ 73 ff des WHG sowie § 65 WasserG und auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB nachrichtlich gekennzeichnet.

Auf Bauflächen, die bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden können, ist eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich. Zudem gelten hier die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß § 50 AwSV dürfen Anlagen nur errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

Wie im zeichnerischen Teil dargestellt, liegt ein schmaler Grundstückstreifen an der Westgrenze des Geltungsbereichs innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (HQ100). Mit dem Bebauungsplan soll eine bislang planungsrechtlich dem Außenbereich zugehörige Fläche überplant werden. Nach § 78 Abs. 1 WHG liegt in dieser Konstellation ein Planverbot vor. Die betroffene Fläche liegt in der Uferböschung zur Nordrach. Gemäß der Darstellung im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 5.1) dürfen in diesem Bereich (Uferböschung und Gewässerrandstreifen) keine baulichen Anlagen errichtet werden. Somit wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb des Überschwemmungsgebiets kein Baugebiet im Sinne der BauNVO festgesetzt. Sofern ein Angebotsplan aufgestellt würde, wäre dieser Bereich dort als Grünfläche (also kein Baugebiet im Sinne der BauNVO) festgesetzt. Insofern greift das Planverbot nach § 78 Abs. 1 WHG nicht.

## 2.12 Technische Ver- und Entsorgung

### 2.12.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die Grundstücksentwässerung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Stadt Zell am Harmersbach bzw. dem Abwasserzweckverband Kinzig- und Harmersbachtal abzustimmen.

#### 2.12.1.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird an den neu verlegten Schmutzwasserkanal in der Keramikstraße angeschlossen und über den Hauptsammler, der südlich in der Hauptstraße verläuft, an die Verbandskläranlage Biberach/Baden weitergeleitet.

Bei der Dimensionierung der Schmutzwasserleitung wurde im Vorgriff bereits eine mögliche Bebauung im Norden berücksichtigt.

#### 2.12.1.2 Regenwasser

Es ist geplant, das Regenwasser direkt in die westlich vorbeiführende Nordrach abzuleiten. Alternativ besteht eine Anschlussmöglichkeit an des bestehenden Regenwasserkanal im öffentlichen Verkehrsraum.

Die geplante Einleitung ins Gewässer stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Gemäß der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ ist hierfür in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Um zeitliche Verzögerungen bei der Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der vollständige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, einzureichen ist.

Unter Bezugnahme auf die Aussagen im § 55 Abs. 2 WHG ist vom zuständigen Planer zu überprüfen, inwieweit hier – soweit noch nicht geschehen – Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung mitberücksichtigt werden können.

### **2.12.2 Wasserversorgung**

Hinsichtlich der Wasserversorgung ist diese sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Zell am Harmersbach gesichert.

### **2.12.3 Gasversorgung**

Im Rahmen der Erschließung wurde in der Keramikstraße aufgrund des fehlenden Bedarfs keine Gasleitung mitverlegt. Dieser ist auch bei diesem Bauvorhaben nicht gegeben.

### **2.12.4 Elektrizität**

Östlich des Wendehammers der Keramikstraße wurde zur Versorgung des Gebiets eine Transformatorenstation errichtet. Über diese ist die Stromversorgung des Lebensmittel-discountmarkts gewährleistet.

Das Plangebiet wird von zwei bestehenden 20-kV-Freileitungen überspannt, die weder ab- noch umgebaut werden. Beide Leitungssysteme müssen aus statischen und energiever-sorgungstechnischen Gründen bestehen bleiben.

Bei der gewählten Platzierung des Gebäudes wird dieses lediglich an der äußersten Nordwestecke tangiert. Zur Trasse wird mit dem Baukörper ein ausreichend großer Si-cherheitsabstand eingehalten. Dieser beträgt mindestens 4,10 m. Die Höhenlage der Lei-tungen ist in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt und ver-maßt (siehe hierzu Anlage 5.3).

Das Überlandwerk Mittelbaden weist darauf hin, dass die Sicherheitsabstände während und nach der Baumaßnahme zwingend einzuhalten sind. Ohne eine schriftliche Einwei-sung der Baufirmen durch das Fachpersonal des Überlandwerks vor Ort darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden. Das Überlandwerk behält sich vor, die Baumaß-nahme bei Nichteinhaltung der Sicherheitsabstände und der Einweisungspflicht der Bau-firmen durch das Fachpersonal vor Ort, die Baustelle einzustellen. Vor Baubeginn ist eine Planauskunft zwingend einzuholen.

### 2.12.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### 2.13 Bodenschutz

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hat im Oktober 2019 im Rahmen der Prüfung flächenhaft erhöhter Arsen- und Bleigehalte auf Teilflächen der Grundstücke, Flst.-Nr. 736 und 736/3, Gemarkung Zell am Harmersbach, dem auf diesen Grundstücken in 0 – 30 cm Tiefe anstehenden humosen Oberboden („Mutterboden“) Bodenmischproben entnommen und auf Arsen- und Bleigehalte untersuchen lassen.

Die Untersuchungsergebnisse wurden den nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) geltenden Vorsorgewerten sowie den für Grünlandflächen (Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze) bzw. Gewerbeflächen (Wirkungspfad Boden–Mensch) geltenden Prüf- und Maßnahmenwerten gegenübergestellt. Es zeigt sich, dass in den humosen Oberböden der betreffenden Teilflächen der Grundstücke, Flst.-Nrn. 736 und 736/3, erhöhte Arsen- und Bleigehalte festgestellt worden sind, die die nach BBodSchV geltenden Vorsorgewerte von 15 mg Arsen/kg TS und 40 bzw. 70 mg Blei/kg TS mehr oder weniger deutlich überschreiten (Untersuchungsergebnis: Arsen 25,9 – 40,1 mg/kg, Blei 96,9 – 170,0 mg/kg). Die erhöhten Arsen- und Bleigehalte überschreiten jedoch nicht die hinsichtlich Grünlandnutzung schadstoffspezifisch geltenden Maßnahmenwerte. Der gleiche Sachverhalt gilt hinsichtlich der Nutzung als Gewerbefläche. Auch hinsichtlich dieses Wirkungspfads (Schutzgut Mensch) unterschreiten die festgestellten Schadstoffgehalte die nach BBodSchV geltenden Prüfwerte. Die ebenfalls analysierten Gehalte der organischen Schadstoffgruppe PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie der besonders krebserregenden PAK-Einzelverbindung Benzo-a-pyren (BaP) sind in den Proben aus 0 – 10 cm Tiefe analytisch kaum bestimmbar gewesen (n. b.), weswegen die Proben in 10 – 30 cm Tiefe nicht mehr auf PAK untersucht worden sind (n. a.).



Angesichts der vorgenannten Erkenntnisse muss davon ausgegangen werden, dass der unter dem humosen Oberboden („Mutterboden“) anstehende Unterboden sich ebenfalls durch erhöhte Arsen- und Bleigehalte auszeichnet.

Die aus den vorgenommenen Bodenuntersuchungen (Oktober 2019) resultierenden Erkenntnisse sind ausreichend, um nachfolgende Auflagen für den Umgang mit anfallenden, erhöht arsen- und bleihaltigen Erdaushubmaterialien zu formulieren:

Der bei Bebaumaßnahmen anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) und Unterboden darf aufgrund erhöhter Arsen- und Bleigehalte ohne behördliche Zustimmung nur innerhalb des Bebauungsplangebiets verwertet werden (Massenausgleich).

Eine anderweitige Verwertung/Entsorgung überschüssig anfallenden humosen Oberbodens und Unterbodens bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Hierzu ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu entscheiden, ob weitere Bodenuntersuchungen für das anfallende Aushubmaterial oder am Verwertungsstandort erforderlich sind.

## **2.14 Altlasten/altlastverdächtige Flächen**

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist nach derzeitiger Kenntnis altlastenfrei.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Südlich des Plangebiets, außerhalb des Geltungsbereichs, ist dem Landratsamt Ortenaukreis durch die im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtigter Flächen im Ortenaukreis“ und deren Fortschreibungen eine im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Fläche bekannt.

Hierbei handelt es sich um folgende Fläche:

**Altablagerung „Firma Zeller Keramik GmbH“, Hauptstraße 2 in 77736 Zell am Harmersbach, Objekt-Nr. 05284**

**Grundstücke Flurstücks-Nrn.: 734/1, 734/3, 734/4, sowie Flurstücks-Nrn.: 747/1, 749 und 754/1**

Auf dem damaligen Grundstück Flurstück-Nr. 734/1 (heutige Grundstücke Flurstücks-Nrn.: 734/1, 734/3 und 734/4) wurden von 1992 bis 1996 sowohl Historische als auch Technische Erkundungsmaßnahmen durch das Institut für angewandte geologie - ifag durchgeführt. Hierbei wurde Auffüllmaterial vermengt mit Produktionsrückständen, insbesondere Keramik- und Schamotte-Bruch, nachgewiesen.

Die Beprobung des Grundwassers zeigte nur eine geringfügige Mobilisierung des Parameters Blei. Eine Gefahr für das Schutzgut Grundwasser konnte weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Altablagerung „Firma Zeller Keramik GmbH“ wurde daraufhin am 10. April 1996 beim Landratsamt Ortenaukreis auf der Grundlage der vorgenannten Ergebnisse hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ bewertet, auf Beweisebene 3 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ dokumentiert.

Im Rahmen des abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Keramikareal I“ wurde ein weiteres ingenieurgeologisches Erschließungs-Gutachten des Instituts für angewandte geologie - ifag vom 02.04.2013, Nr. 11950213, erstellt.

Im Rahmen des Bodengutachtens hat sich gezeigt, dass Teile des Geländes mit Auffüllungen belegt sind, wie bereits aus o. g. früheren Untersuchungen bekannt. In der 0,0 - 0,3 m mächtigen obersten Deckschicht der ganz im Osten des Plangebiets gelegenen Auffüllung wurden in Schürfproben bewertungsrelevante Belastungen nachgewiesen.

Neben den dokumentierten Ergebnissen der Kontrollanalysen, bei denen bewertungsrelevante Verunreinigungen durch Schwermetalle und PAK ermittelt wurden, waren im gelösten Baggergut deutlich erkennbare Beimengungen von Keramik-, Porzellan- und Glasbruchstücken enthalten. Aufgrund dieser Fremdmaterialgehalte, als auch der aus den Deklarationsanalysen abzuleitenden Einstufung als Z2-Material, ist in diesem Bereich anfallendes oberflächliche Baggergut fachtechnisch zu prüfen und muss sofern als im Sinne der VwV als Abfall eingestuft einer genehmigungsfähigen Verwertung zugeführt werden. Die Mächtigkeit des betreffenden Horizonts war in beiden Schürfen auf max. rund 30 cm beschränkt.

Auf Grund dieser Untersuchungsergebnisse wurde die Ablagerungsfläche der bisherigen Altablagerung durch das Landratsamt Ortenaukreis um die Grundstücke Flurstücks-Nrn.: 747/1, 749 und 754/1 erweitert. Das o. g. Bewertungsergebnis vom 10. April 1996 bleibt dabei bestehen.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

## **2.14 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Stadt Zell am Harmersbach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vor.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

### **3. Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Folgeeinrichtungen**

Die Planung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

#### **3.2 Bodenordnung**

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die Neuaufteilung der Flurstücke durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden. Eine gesetzliche Baulandumlegung ist daher nicht erforderlich.

### **4. Umweltbericht nach § 2a BauGB**

**Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 8 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wird hiermit der Begründung zugeordnet.**

Aufgestellt: Lahr, 10.02.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin