

**Marzell - Pfaffenrot**  
**MA-301 – „Nahversorgung Pfaffenrot“**

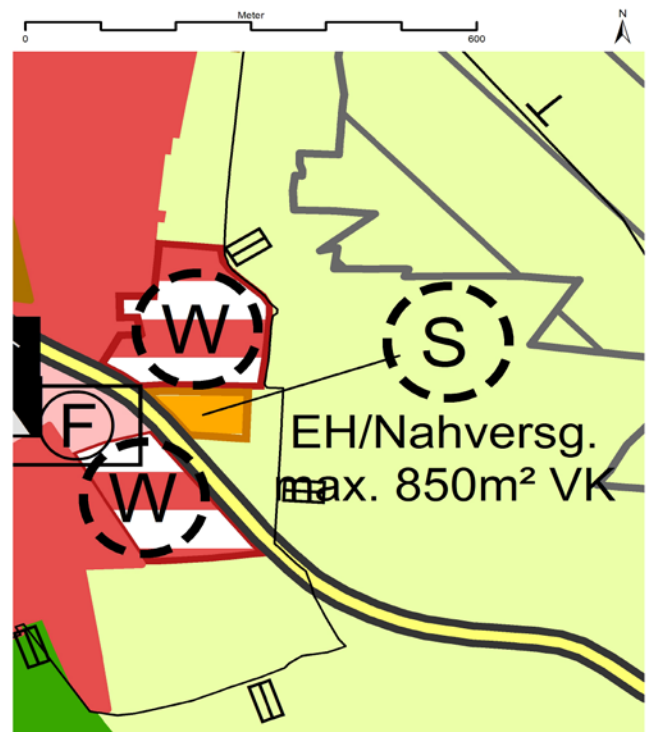
**Plandarstellung:**

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP



Fläche für die Landwirtschaft

Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung



Sonderbaufläche  
Einzelhandel/Nahversorgung  
max. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

## Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

### MA-301 – „Nahversorgung Pfaffenrot“, Marxzell - Pfaffenrot

#### Siedlungstypisierung:

Nr.	Baugebiet	Geplante Nutzung	Fläche (ha)	Siedlungs-typ	Mindest-GFZ	Wohn-einheiten	bisherige Darstellung im FNP
MA-301	Nahversorgung Pfaffenrot	SO	ca. 0,55	-	-	-	LW

#### Restriktionen:

Regionalplan	Landschaftsplan	Naturschutzrecht	Wasserschutzrecht	Sonstige
-	1)	-	-	-

1) vorgesehen Pflanzung von Bäumen, Baumreihen und Alleen in der Flur

### 1. Beschreibung und Begründung:

Die Gemeinde Marxzell plant im Südosten des Ortsrandes von Pfaffenrot, im Bereich der Pforzheimer Straße, die Ansiedlung eines Nahversorgers und im Osten angrenzend die Schaffung einer Freizeit- und Erholungsfläche zum Gemeingebrauch (Lagerfläche).

Der Umgriff der Fläche für den Nahversorger umfasst rund 4800 m<sup>2</sup> - der Umgriff für die Freizeit und Erholungsfläche zum Gemeingebrauch rund 700 m<sup>2</sup>.

Die beiden Vorhaben grenzen Richtung Westen direkt an die Fläche „MA-002 - Breitenacker Erweiterung“, die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als geplante Wohnbaufläche dargestellt wird. Das bedeutet: Die Fläche liegt zwar momentan isoliert - perspektivisch jedoch im baulichen Zusammenhang.

Das weitere Umfeld der Vorhaben ist Richtung Nord-Westen und entlang der Pforzheimer Straße durch Wohnbebauung geprägt. Südlich der Pforzheimer Straße, befinden sich schräg gegenüber die Carl-Benz-Schule sowie ein Kindergarten und die Carl-Benz-Halle. In Östlicher Richtung ist keine weitere Bebauung vorzufinden, hier schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Ca. 2 km vom Ortsrand entfernt liegt, kurz vor der Gemarkungsgrenze von Straubenhardt, das Gewerbegebiet Schwarzenbusch. Dieses war in einer früheren Phase des Projekts auch als möglicher Standort für einen Nahversorger im Gespräch. Die Option wurde aber aufgrund der wohnungsfernen Lage wieder verworfen.

Ziele der Vorhaben sind:

- Die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung im Lebensmittelbereich der Gemeinde Marxzell. Diese ist durch das bisherige Angebot, das nur kleinflächig strukturiert ist, nicht vollumfänglich gewährleistet (Siehe Einzelhandelsgutachten).
- Die Schaffung dringend benötigter Lagerflächen für die Carl-Benz-Schule. Die Schule ist in unmittelbarer Nähe, auf der anderen Straßenseite der Pforzheimer Straße gelegen und kann am bisherigen Standort nicht erweitert werden.

## **Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010**

---

### **MA-301 – „Nahversorgung Pfaffenrot“, Marxzell - Pfaffenrot**

Für beide Nutzungen wird ein gesondertes Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die beabsichtigten Nutzungen weichen in ihren Inhalten vom derzeit gültigen FNP ab. Dort sind die Flächen als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Um die Voraussetzungen für die Genehmigung der Vorhaben zu schaffen ist ein formelles Einzeländerungsverfahren auf FNP-Ebene notwendig.

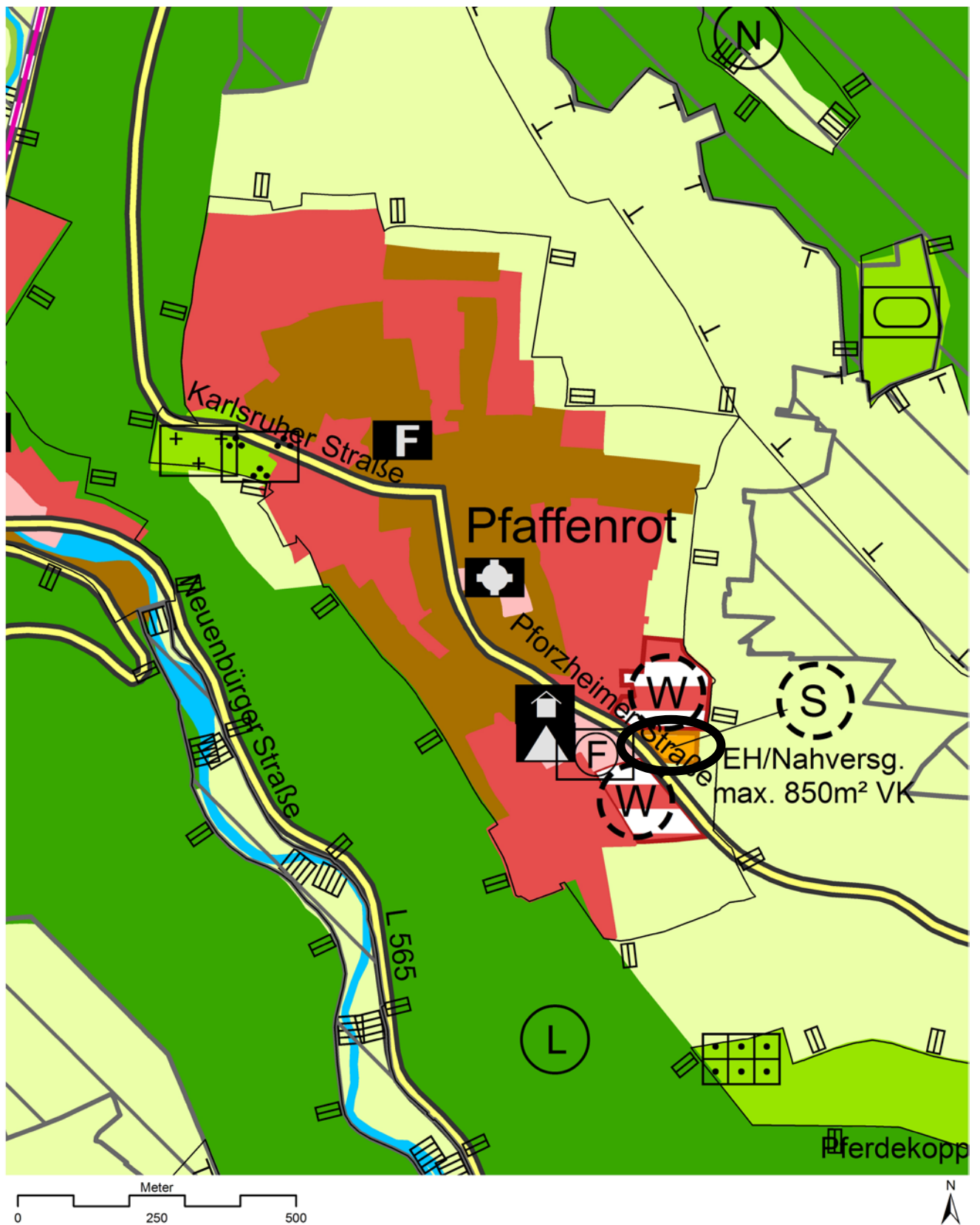
Im derzeit gültigen Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein (RVMO) sind die geplanten Flächen als abgestimmter Bereich für Siedlungsentwicklung festgelegt.

Im Zuge des Verfahrens wird die Darstellung der Fläche, die für die Ansiedlung des Nahversorgers benötigt wird, von „Fläche für Landwirtschaft“ zu „Sonderbaufläche“ geändert. Laut Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg werden hierbei auch die Zweckbestimmung (Einzelhandel/Nahversorgung) und die maximal zulässige Verkaufsfläche (maximal 850 m<sup>2</sup>) dargestellt.

Da die maximal zulässige Verkaufsfläche über der allgemeinen anerkannten Grenze zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt, ist ein Einzelhandelsgutachten notwendig. Darin werden möglichen Auswirkungen des Vorhabens in Hinblick auf Prüfkriterien der Landes- und Regionalplanung untersucht. Ein entsprechendes Gutachten (Stand November 2013) liegt vor.

Die Fläche, die für die Schaffung einer Freizeit- und Erholungsfläche zum Gemeingebrauch benötigt wird, wird aufgrund ihrer geringen Größe nicht gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010  
MA-301 – „Nahversorgung Pfaffenrot“, Marxzell - Pfaffenrot



## 2. Umweltbericht

### 2.1. Zusammenfassung der Planungsstelle NVK

<b>Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen</b> - Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen -				
Schutzgut	Bewertung der Planungsstelle NVK			
	<i>keine/gering</i>	<i>mäßig</i>	<i>hoch</i>	<i>sehr hoch</i>
Mensch/Gesundheit	x			
Boden			x	
Wasser		x		
Klima/Lufthygiene	x			
Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt			x	
Landschaftsbild			x	
Kultur / Sachgüter	x			
Wechselwirkungen	x			
<b>Gesamtbewertung der Umweltaus- wirkungen</b>		X		
<b>Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b> (Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungs- planung, auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren)	<i>Vermutlich kein Ausgleich notwendig</i>	<i>Ausgleich kann vermutlich im Plangebiet erbracht werden</i>	<i>Ausgleich außerhalb des Plangebietes vermutlich notwendig</i>	
			x	
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)</b>	Eingrünung durch Gehölze, Durchgrünung der Parkplatzfläche mit Bäumen, Dachbegrünung; der Ortsrandlage angemessene Gebäudegestaltung (Materialwahl, Farbgebung, gegliederte Fassaden)			
<b>Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung</b>			mäßig	

#### 2.2. Erläuterung/Begründung:

##### **Boden:**

Vorhanden sind pseudovergleyte Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde aus Lösslehm. In der Gesamtbewertung der Bodenkarte BW sind sie einer mittleren Stufe zugeordnet.

Aufgrund der absehbaren starken Versiegelung und Überformung der Böden sind die Auswirkungen insgesamt hoch.

##### **Wasser:**

Mit der Flächeninanspruchnahme gehen Funktionen im Wasserkreislauf teilweise verloren. Maßnahmen zur örtlichen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind zu prüfen und festzulegen.

##### **Klima/Lufthygiene:**

Die Freiflächen gehen als Ausgleichsraum mit sehr hoher Kaltluftlieferung von über 1.400m<sup>3</sup>/s (Klimafunktionskarte TFS 2011) verloren. Die bioklimatische Belastung in der angrenzenden Ortslage ist gering, nur stellenweise mittel; in der TFS ist daher dem Schutzgut Klima/Luft hier eine geringe Empfindlichkeit zugeordnet. Somit sind nur geringe Auswirkungen anzunehmen. Maßnahmen zur Begrünung der Freiflächen und Gebäude sind zur Minderung negativer Auswirkungen zu empfehlen.

##### **Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt:**

Die Flächen sind als Kernflächen und Kernraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte erfasst (LUBW).

Geeignete Maßnahmen zur Kompensation sind im Bebauungsplan festzulegen; zu bevorzugen ist dabei die Aufwertung artenarmer Wiesen in der grünlandgeprägten Umgebung.

##### **Landschaftsbild:**

Mit der geplanten Entwicklung rückt der Umgriff der Siedlungsfläche weiter in die durch Grünlandnutzung und einzelne Gehölze bestimmte Landschaft.

In dieser Ortsrandlage sind Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung der Flächen festzulegen. Zu achten ist ferner auf eine der Ortsrandlage angemessene Gebäudegestaltung (Fassadengestaltung, Material, Farbgebung).

#### 2.3. Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht. Unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen evtl. Lücken im weiteren Verfahren geschlossen werden.

#### 2.4. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren. Da erforderliche Minderungs- und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen überwiegend im Rahmen der verbindlichen

Bauleitplanung festgelegt werden, und die Flächennutzungsplan-Teiländerung lediglich die Flächennutzung allgemein festlegt, sind erforderliche Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder gegebenenfalls der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren festzulegen.

### **3. Zusammenfassende Stellungnahme der Planungsstelle / Empfehlung für die weiterführende Planung**

- Durch das Vorhaben werden Flächen versiegelt, so dass die Bodenfunktionen verloren gehen. Die vorhandenen Wiesen haben Bedeutung für den Biotopverbund. Aufgrund der Flächeninanspruchnahme werden voraussichtlich zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Darauf weist auch die untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme hin. Eine abschließende Behandlung erfolgt aber im Bebauungsplanverfahren.  
Wichtig ist hierbei die verbindliche Regelung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen wie Eingrünung durch Gehölze, die Durchgrünung der Parkplatzfläche mit Bäumen und die Dachbegrünung.
- Maßnahmen zur örtlichen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind zu prüfen und festzulegen.
- Bei der weiteren Planung ist auf einen ausreichenden Abstand zum Landschaftsschutzgebiet zu achten, um dort Störungen durch den Betrieb des Marktes auszuschließen.  
Anliefer- und Lagerflächen sollten nicht zur freien Landschaft hin ausgerichtet werden. Auf dauerbeleuchtete Werbeanlagen bzw. die Aufstellung von separaten Werbesäulen muss verzichtet werden.
- Eine der Ortsrandlage angemessene Gebäudegestaltung ist anzustreben (Materialwahl, Farbgebung, gegliederte Fassaden).
- Die Lärmsituation für Wohnnutzungen ist im Rahmen des Bebauungsplans zu untersuchen.
- Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.
- Aus der Stellungnahme der Netze BW GmbH Region Nordbaden geht hervor, dass zur Stromversorgung der Gebiete das bestehende Netz angepasst werden muss.
- In Bezugnahme auf die Stellungnahme des Landratsamtes (untere Straßenverkehrsbehörde) wird empfohlen, dass auf der geplante Freizeit- und Erholungsfläche zum Gemeingebrauch keine Freizeit- und Erholungsangebote für Kinder angeordnet werden, bei denen ein direkter funktionaler Zusammenhang zur Schule und zum Kindergarten besteht.