



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Obsthof II - 1. Änderung, Pforzheim-Eutingen

Beitrag zur Berücksichtigung der
Umweltbelange in der Abwägung

September 2025

Entwurf
Stand 04.09.2025

Bearbeitung

arguplan GmbH
Vorholzstraße 7
76137 Karlsruhe

Tel. 07 21/16 11 0-21
juris@arguplan.de

Vorhabensträgerin

Stadt Pforzheim
Marktplatz 1
75175 Pforzheim

Tel.: 07 231 / 39 0
info@pforzheim.de

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans --	1
2	Rechtshintergrund -----	1
3	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung -----	1
4	Aktueller Gebietszustand -----	2
5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung	6
6	Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB-----	6
7	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel -----	10
8	Empfehlungen von Maßnahmen zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung oder ggf. nachgeordnete Genehmigungsebenen-----	11

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Gewerbegebiet *Hohenäcker* in Pforzheim-Eutingen ist im Standortumfeld des bestehenden Möbelzentrums Pforzheim die Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes (Mömax) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.500 m² geplant.

Im Bereich des geplanten Vorhabens gilt derzeit der Bebauungsplan E 33 *Obsthof II, Eutingen*. Dieser setzt ein „Sondergebiet - Wohnkaufhaus“ mit Verkaufsflächen-/Sortimentsbegrenzungen und den überbaubaren Bereichen in Form von Baufenstern fest. Das geplante Vorhaben soll außerhalb des Baufensters errichtet werden und die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente sind nicht von den bestehenden Festsetzungen abgedeckt. Für die geplante Ansiedlung muss das Planungsrecht entsprechend angepasst und der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

2 Rechtshintergrund

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Pforzheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Grundsätzlich sind auch bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren die umweltbezogenen, abwägungserheblichen Belange sachgerecht zu ermitteln und in der Begründung darzustellen (§1 Abs.6 Nr.7 und Abs 7).

Zur Ermittlung der abwägungserheblichen Umweltbelange wird der Bestand schutzgutbezogen erfasst und bewertet, eine schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung erstellt, Ausgleichs- sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt und fachrechtliche Regelungen zum Artenschutz formuliert

Die Methodik zur Ermittlung der abwägungserheblichen Umweltbelange orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet.

Im Ergebnis werden Maßnahmen zur Vermeidung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren. Außerdem werden Festsetzungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan formuliert.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gilt § 1 (6) Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ uneingeschränkt weiter, d.h. es sind für eine sachgerechte Abwägung auch die üblicherweise ggf. notwendigen Fachgutachten (z.B. zu Lärm, Altlasten, Emissionen/Immissionen, Hochwasserschutz o.ä.) beizubringen, soweit erforderlich.

Insbesondere sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatschG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach der notwendigen kurzen Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes werden diese Einzelaspekte abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

4 Aktueller Gebietszustand

Grundlagen für die Gebietsbeschreibung sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen, der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan *Obsthof II* (STADT PFÖRZHEIM 2007) sowie eine am 31.05.2022 durchgeführte Ortsbegehung.

4.1 Mensch / Wohnen / Erholung

Innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld sind keine Wohnfunktionen gegeben. Die nächstgelegenen Wohnbauflächen liegen ca. 600 m östlich des Vorhabensbereichs. Das Plangebiet erfüllt keine besonderen Aufgaben der örtlichen bzw. wohnumfeldbezogenen Naherholung für die Öffentlichkeit.

Vorbelastungen sind insbesondere durch den Verkehr auf der nördlich des Plangebiets verlaufende BAB 6 gegeben.

4.2 Kultur- und Sachgüter

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der, der Entwässerung des bestehenden Gewerbegebietes dienende, Obsthofstollen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Ver- und Entsorgungsleitungen des bestehenden Möbelmarkts vorhanden.

4.3 Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

Strukturen wie z.B. Stein- oder Reisighaufen, Kleingewässer, trocken-warme Rohböden u.a., die das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten wie z.B. Amphibien oder Reptilien begünstigen könnten, sind vor Ort nicht vorhanden. Solche Vorkommen können aufgrund der gegebenen Nutzungen bzw. des aktuellen Gebietszustandes hier auch hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Biotope sind überwiegend stark anthropogen überprägt und dementsprechend von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die jüngeren Bäume (s. Abb. 1) weisen keine Strukturen (Hohlräume) auf, die als Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten oder für Fledermäuse geeignet wären. Nester wurden in den Bäumen ebenfalls nicht gesichtet. Dies ist vermutlich auf das hohe Störungsregime durch den Autoverkehr und die häufige Anwesenheit von Menschen im unmittelbaren Umfeld der Bäume zurückzuführen.

Die übrigen Flächen haben keine Eignung für artenschutzrechtlich relevante Tierarten.

Insgesamt ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der gegebenen Boden-, Nutzungs- und Vegetationsstrukturen keine besondere biologische Vielfalt gegeben.



Abb. 1: Parkplatz mit kleinen Grünflächen, Baumbestand und Gebäude des bestehenden Möbelmarktes



Abb. 2: Entwässerungsmulde über dem Obsthofstollen

4.4 Boden

Die Böden innerhalb des Vorhabensbereichs sind durch die bereits erfolgten Bautätigkeiten zur Errichtung des Möbelmarktes und des zugehörigen Parkplatzes bereits anthropogen überprägt. Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushalts erfüllen allenfalls die kleinen Grünflächen zwischen den Parkplätzen.

Gemäß dem für das Vorhaben erstellten geotechnischen Gutachten (GEOTECHNIK TAUCHMANN GMBH 2024) stehen im Bereich der versiegelten Flächen (Pflaster, Asphalt) zunächst entsprechende Tragschichten an. Darunter wurden im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen umgelagerte Schotter angetroffen. Im Bereich der Sickermulden sind im oberflächennahen Bereich belebte Bodenzonen aus feinsandigen Schluffen mit organischen Anteilen vorhanden, darunter bilden Monokornschotter eine Drainageschicht mit einem Vlies als Basis. Darunter finden sich im gesamten Vorhabensbereich Anschüttungen aus schluffigen bis stark schluffigen und sandigen Kiesen bis in eine Tiefe von 3,8 m unter GOK.

4.5 Wasser

Natürliche oder naturnahe Stillgewässer sind weder innerhalb des Plangebietes noch außerhalb angrenzend vorhanden.

Der Vorhabensbereich liegt innerhalb der Zone IIIB (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes *Bretten, Bauschlotter Platte* (WSG-Nr. 215205).

Der Standort sowie die Umgebung weisen insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad auf. Eine relevante Bedeutung für die Grundwasserneubildung kommt der Fläche damit nicht zu.

Überschwemmungsgebiete gemäß Hochwassergefahrenkarte erstrecken sich nicht in das Plangebiet.

4.6 Klima und Luft

Das Vorhabensgebiet liegt laut Stadtklimaanalyse Pforzheim, Fortschreibung 2014 (IMA RICHTER & RÖCKLE 2014) in einem Bereich dessen bioklimatische Situation als *ungünstig* bis *weniger günstig* und damit als sehr empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung einzustufen ist. Die Fläche liegt in einem Bereich mit guter Durchlüftung (ebd.).

Während austauschschwacher, bewölkungsarmer Wetterlagen kann es im Bereich des Plangebietes aufgrund der Wärmespeicherfähigkeit der befestigten Flächen zu einer stärkeren Aufwärmung der bodennahen Luftschicht kommen.

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Die aktuell im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung gegebenen Nutzungen sind seit längerem gegeben bzw. stabil. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im betroffenen Raum unabhängig vom geplanten Vorhaben für das Plangebiet keine wirtschaftlichen, verkehrlichen, technischen, planerischen oder sonstigen Entwicklungen zu erwarten, die zu einer erheblichen Veränderung des jetzigen Umweltzustandes im Plangebiet führen könnten. Eine weiterführende Prognose der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund veränderter Ausgangsbedingungen ist daher nicht notwendig. Beurteilungsgrundlage bleibt der aktuelle Umweltzustand, wie vorstehend beschrieben.

6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Vorbemerkung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 *Obsthof II* werden keine völlig neuen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Eine Bebauung der überplanten Flächen ist bereits seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahr 2006 gegeben. Ohne die Änderung dieses Ursprungsbebauungsplanes können die nun beabsichtigten Entwicklungsziele bzw. Nutzungen nicht realisiert werden.

Es handelt sich also nicht um die Überplanung unbebauter Landschaft, sondern um eine planerische Neustrukturierung innerhalb bereits überplanter und bebauter Gewerbeflächen.

6.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Baufensters werden die dort vorhandenen Bäume beseitigt. Die Fläche wird mit dem Möbelmarkt überbaut. Das bedeutet den Teilverlust der kleinflächigen Grünstrukturen. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung eines Großteils der Vorhabensfläche werden die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft durch die Vorhabensfolgen nicht mehr belastet werden, als durch den derzeitigen Zustand der Fläche.

Obwohl im Rahmen der Ortbegehung keine Vogelbruten oder Hinweise darauf festgestellt wurden, sollten die Gehölze außerhalb des in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraumes zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen.

Sollten für den zu errichtenden Neubau große Glasflächen vorgesehen sein, sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag nach dem aktuellen Stand der Technik anzuwenden. Weiterhin sollten bei der Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt und die Beleuchtungsdauer und -stärke möglichst gering gehalten werden.

Weiterführende artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte sind nicht erkennbar.

Zur Förderung der Biodiversität und zur Abmilderung der Folgen des Klimawandels ist eine Begrünung des Gebäudes vorgesehen (Dachbegrünung, kombiniert mit PV-Anlagen). Auch für die Freiflächen ist eine hochwertige Begrünung geplant. Entsprechende Festsetzungen werden in den B-Plan aufgenommen und sind im Freiflächengestaltungsplan (MICHAEL HAAS LANDSCHAFTSARCHITEKT 2025) festgelegt (s. Abb. 3).

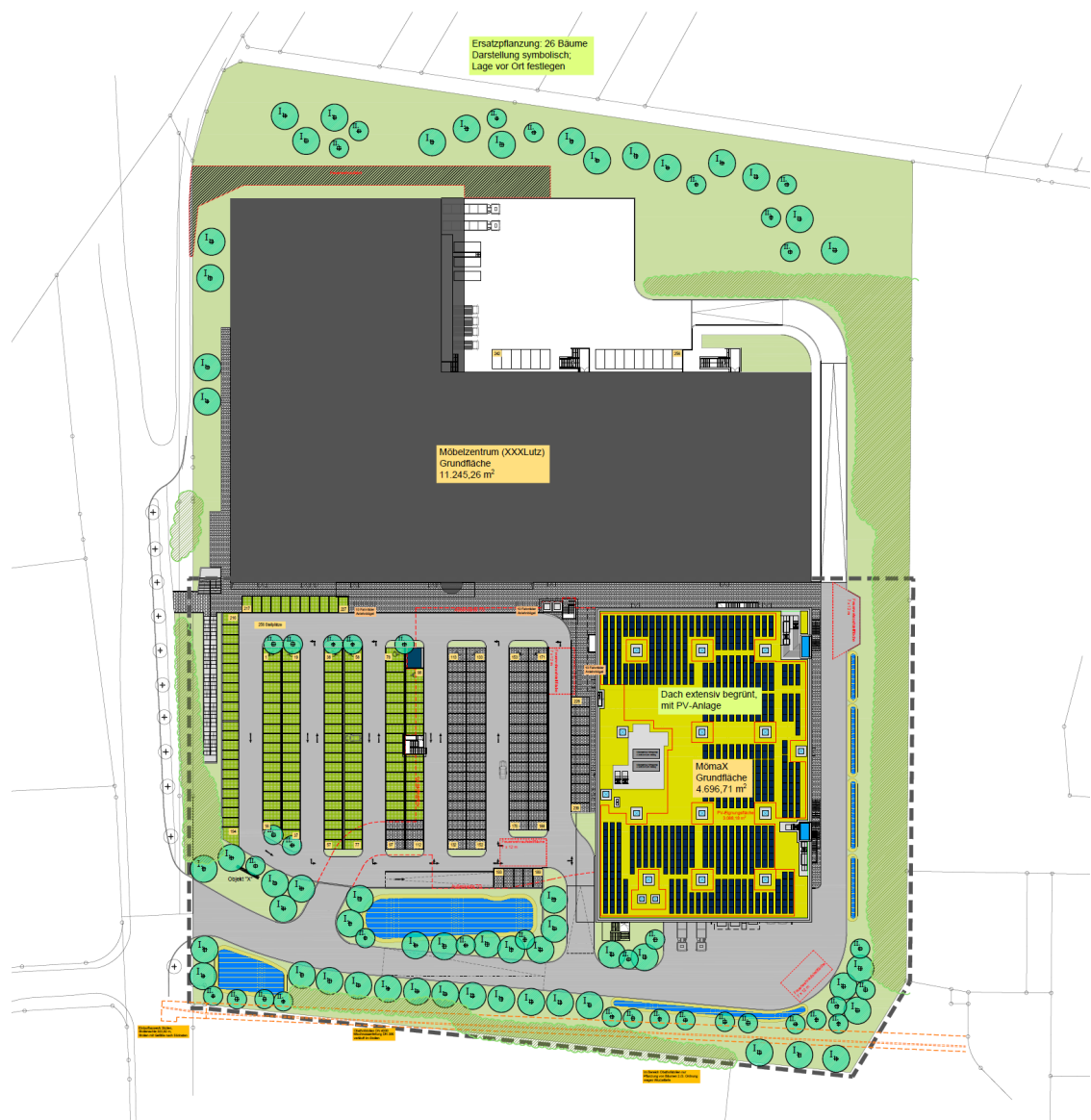


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Freiflächengestaltungsplan (MICHAEL HAAS LANDSCHAFTSARCHITEKT, Stand 04.09.25)

Da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht greift, sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Wasser

Wasserentnahme, Aufstau, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Das geotechnische Gutachten für das Bauvorhaben (GEOTECHNIK TAUCHMANN 2024) kommt zum Ergebnis, dass die anstehenden Böden für eine konzentrierte Versickerung von Oberflächenwässern nicht geeignet sind. Deswegen wird eine Ableitung von Oberflächenwässern in Abstimmung mit der zuständigen Behörde und dem Betreiber unter Berücksichtigung etwaiger Retentionsmaßnahmen in den Kanal empfohlen. Die Entwässerungsplanung (BÜRO DR. LENGYEL ZT GMBH 2025) sieht vor, anfallendes Oberflächen- und Dachwasser Retentionsmulden zuzuleiten und das durch die eingebauten Bodenfilter vorgereinigte Wasser in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten.

Klima und Luft

Dadurch dass die zu überbauenden Flächen bereits größtenteils versiegelt sind, sind erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima nicht zu erwarten.

Durch Dachbegrünungen kann die Aufheizung der Wand- und Dachflächen des zu errichtenden Gebäudes minimiert werden. Gleichzeitig tragen die Vegetationsbestände durch Bindung und Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub zur Luftreinhaltung bei.

Aus § 23 Abs. 6 Satz 2 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaGBW) ergibt sich die Verpflichtung, auf neugebauten Gebäuden und bei grundlegenden Dachsanierungen Photovoltaikanlagen zu installieren. Durch den Neubau des Möbelmitnahmemarktes entstehen im Dachbereich zur Solarnutzung geeignete Flächen, ebenso bei grundlegender Dachsanierung auf dem bestehenden großflächigen Möbelmarkt.

Für das geplanten Vorhaben wurde eine Immissionsprognose für Staub und Geruch (LOHMEYER GMBH 2023) erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die berechnete Gesamtbelastung an Feinstaub (PM10) den Immissionswert nach Nr. 4.2 der TA Luft (2021) von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ unterschreitet. Ebenfalls wird der Grenzwert der TA Luft für den Staubbiederschlag von $350 \text{ mg}/(\text{m}^2\text{d})$ eingehalten. Konflikte mit den Beurteilungswerten für Geruchsstoffimmissionen nach Anhang 7 der TA Luft ergeben sich durch die benachbarte Asphaltmischanlage nicht.

Landschaft

Im Osten grenzt das *Landschaftsschutzgebiet für den Stadtkreis Pforzheim* (Schutzgebiets-Nr. 2.31.001) an den Geltungsbereich an. Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung und die nördlich des Vorhabensbereichs verlaufende BAB 8 vorbelastet. Dementsprechend ist die Landschaftsbildqualität im Vorhabensbereich in der Karte zum Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholung des fortgeschriebenen Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim (2025) als gering bewertet.

Zur Einbindung des Vorhabensbereichs in die Umgebung werden die vorhandenen Gehölzbestände in den Randbereichen durch Baum und Strauchpflanzungen ergänzt (s. Abb. 3).

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Landschaftsbild sind somit insgesamt als gering anzusehen.

6.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatschG

Entsprechende Gebiete sind im Vorhabensbereich und dem angrenzenden Umfeld nicht vorhanden.

6.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Das Vorhaben lässt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten.

6.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

6.5 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die aus der zukünftig beabsichtigten Bebauung zu erwartenden Abfälle und Abwässer werden über die bereits gegebenen Strukturen entsorgt.

Maßnahmen zur Vermeidung von Schall- und Geruchsimmissionen sind gemäß des für das geplante Vorhaben erstellten Schallgutachtens (FIRU GfI MBH 2025) nicht erforderlich.

6.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das mit Umsetzung des Bebauungsplanes zur Errichtung geplante Gebäude wird nach dem Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt. Gemäß dem Klimaschutz-Gesetz Baden-Württemberg muss auf dem Dach des Gebäudes eine Photovoltaik-Anlage errichtet werden.

6.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Aussagen derartiger Pläne mit konkreten umweltbezogenen Zielaussagen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

6.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

6.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Diese Einschätzung ist gekoppelt an die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie den Sachverhalt, dass im Plangebiet bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Bebauung zulässig ist.

7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a (2) ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.*

Diesem Anspruch genügt die hier mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 *Obsthof II* beabsichtigte Planung, weil keine bislang völlig unbebaute bzw. planungsfreie Offenlandschaft in Anspruch genommen wird. Durch die Überbauung bereits versiegelter Flächen wird das bislang schon gegebene Maß an Überbauung und Befestigung lediglich geringfügig höher ausfallen als bisher.

Der Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB wird bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen zu gewährleisten sein.

Überschüssige neutrale Bodenmassen müssen im Rahmen der geltenden Bestimmungen schadlos beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plangebietes z.B. zur Gestaltung der Außenanlagen wieder eingebaut werden können.

8 Empfehlungen von Maßnahmen zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung oder ggf. nachgeordnete Genehmigungsebenen

Folgende Maßnahmen werden zur Übernahme in die textlichen Festsetzungen oder Hinweise des Bebauungsplanes bzw. ggf. als Genehmigungsaufgaben auf nachgeordneten Genehmigungsebenen empfohlen:

- Verwendung von tierfreundlichen Außenbeleuchtungen:

Bei der Anlage von Außenbeleuchtungen sollten gemäß dem Leitfaden zur Außenbeleuchtungsanlagen (SCHROER et al. 2019) nur Leuchtanlagen mit voll abgeschirmten Lampen (Full-Cut-Off Leuchten) verwendet werden. Außerdem sollten insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden (ebd.).

- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen:

Sofern das zur Errichtung geplante Gebäude größere Glasfassaden erhalten sollen, kann aufgrund von Durchsicht und Spiegelungen ein erhöhtes Vogelschlagrisiko bestehen. In diesem Fall sollten geeignete Schutzvorkehrungen getroffen werden. Dazu zählen u.a. die Verwendung reflexionsarmer Gläser, transluzenter Flächen und Glasbausteinen sowie der Aufdruck von Strukturen (s. VON LINDEINER et al. 2010, SCHMID et al. 2008).

- Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von Bebauung, Stellplätzen, Werbeanlagen und Oberflächenversiegelung freizuhalten. Sie sind gemäß den Planeinträgen mit Bäumen und Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

- Dachbegrünung:

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 10-15 cm Substrat in modulierter Weise zu bedecken und mindestens extensiv mit einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrünten Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen ab 20 qm.

- Verbot von „Schottergärten“:

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

- Wasserdurchlässige Beläge bei nicht unterbauten Stellplätzen:

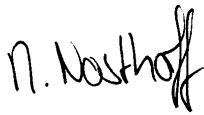
Der nicht unterbaute Teil der Stellplatzanlage ist mit Ausnahme der Fahrgassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, sofern die Untere Wasserbehörde aus Gründen des Grundwasserschutzes keine gegenteilige Auffassung vertritt. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist dauerhaft zu gewährleisten.

- Natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen:

Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern, verdunsten, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Können diese Maßnahmen nachweislich nicht umgesetzt werden, ist das Niederschlagswasser einem Zwischenspeicher (z.B. Zisternen, Retentionsmulde) zuzuführen.

Im Entwurf

Karlsruhe, den 04.09.2025



i.A. M. Nosthoff, Dipl.-Biol.
arguplan GmbH