

Verwaltungsgemeinschaft Trossingen

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

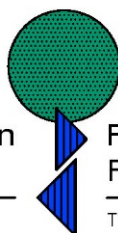
BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT

gemäß § 2a BauGB

Beschluss zur Offenlage vom 04.06.2024

Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch



Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

Auftraggeber:

Verwaltungsgemeinschaft Trossingen

Schultheiß-Koch-Platz 1
78647 Trossingen

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

**Planverfasser
und Auftragnehmer:**

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

Auf dem Graben 21
71111 Waldenbuch

Telefon 0 71 57 / 82 65
eMail grosse_scharmann@t-online.de

Verfahrensstand:

Beschluss zur Offenlage vom 04.06.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans	4
1.1	Anlass zur Planung.....	4
1.2	Entwicklung im Parallelverfahren.....	4
1.3	Stand des Bebauungsplanverfahrens.....	5
1.4	Begründung des Bedarfs	5
1.4.1	Grundsätze der Bauleitplanung.....	5
1.4.2	Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.....	6
1.5	Öffentliches Interesse.....	6
1.6	Standort des Lebensmittelmarktes	7
1.6.1	Lage der geplanten Gewerbliche Baufläche	7
1.6.2	Alternative Planungsmöglichkeiten	7
2	Städtebauliche Beurteilung	9
3	Umweltbericht.....	10
4	Quellenverzeichnis.....	18
5	Fotodokumentation BESTAND.....	19

1 Punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans

1.1 Anlass zur Planung

Die Gemeinde Durchhausen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen (VG Trossingen). Diese verfügt seit dem 21.11.2013 / 22.11.2013 über den rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung*.

Aktuell führt die VG Trossingen eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (*FNP 2037*) durch.

Im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* hat die Mitgliedsgemeinde Durchhausen an geplanten Gewerblichen Bauflächen das Gebiet „*Eglisau*“ im Osten des Ortes mit einer Fläche von 3,66 ha dargestellt. Diese Gewerbliche Baufläche wurde im Rahmen des *FNP 2020 - 5. Fortschreibung, Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“*, im Tausch, aufgehoben.

Anlass zur Planung im Rahmen des *FNP 2020 - 6. Fortschreibung* war eine bei der Gemeinde Durchhausen eingegangene konkrete Anfrage einer Lebensmittelkette zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf einem ca. 5.560 m² großen Grundstück. Die Anfrage wurde zwischenzeitlich durch Gespräche und Verhandlungen zwischen der Gemeindeverwaltung und der Lebensmittelkette konkretisiert. Aufgrund des hohen Nachfragedrucks, der von Seiten der Landwirtschaft auf landbaulich nutzbaren Flächen ausgeht, ist es der Gemeinde derzeit nur möglich, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf gemeindeeigenen Grundstücken zu realisieren. Mit den Flurstücken Nrn. 241, 242 und 243 verfügt die Gemeinde über eine Grundstückseinheit, die sich zur Ansiedlung des Marktes gut eignet.

1.2 Entwicklung im Parallelverfahren

Für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2037 der VG Trossingen ist noch eine längere Verfahrensdauer zu erwarten. Für die Mitgliedsgemeinde Durchhausen besteht jedoch ein kurzfristiger Handlungsbedarf zur Darstellung einer geplanten Gewerblichen Baufläche „*Lebensmittelmarkt*“ im Flächennutzungsplan. Die Gemeinde möchte die Chance zur erstmaligen Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers in Durchhausen nutzen. Sie strebt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan an, der aus einer *punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 - 6. Fortschreibung „Lebensmittelmarkt“*, Gem. Durchhausen entwickelt wird (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB).

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

Die VG Trossingen ist bereit, die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes in ihrer Mitgliedsgemeinde Durchhausen zu unterstützen. In der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 19.12.2019 wurde beschlossen, den *Flächennutzungsplan 2020 - 6. Fortschreibung - Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“*, Gem. Durchhausen punktuell und im beschleunigten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung, zu erstellen.

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

Das Parallelverfahren wird unter der **Bezeichnung Flächennutzungsplan 2020 - 6. Fortschreibung - Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen** geführt.

1.3 Stand des Bebauungsplanverfahrens

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde parallel begonnen. Ein Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat Durchhausen steht noch aus und kann nach erfolgter Zustimmung des Gemeinsamen Ausschusses vom 04.06.2024 zum *FNP 2020 - 6. Fortschreibung - Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen* kurzfristig erfolgen.

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

Aus verschiedenen Gründen, - Fragen des Grunderwerbs, Planungen des Investors etc., zog sich das in 2020 begonnene Verfahren in Länge.

1.4 Begründung des Bedarfs

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

In der jüngeren Vergangenheit stieg die Einwohnerzahl von Durchhausen nahezu kontinuierlich an. Von 870 Einwohner im Jahr 2000 ist die Zahl bis zum 3. Quartal 2023 auf 1055 Einwohner angewachsen, eine Zunahme um rd. 21 %. Legt man die wohnbauliche Entwicklung der letzten Jahre zu Grunde, wird die Bevölkerungsentwicklung auch in Zukunft weiter ansteigend sein. Dafür spricht auch ein zu erwartender Sondereffekt am Wohnungsmarkt. Neben der bereits vorangeschrittenen Bebauung im interkommunalen Gewerbegebiet „Neuen II“, wird auch der in Planung befindliche weitere Ausbau des interkommunalen Gewerbegebietes („Neuen III“) eine Nachfragewirkung auf den Wohnungsmarkt in Durchhausen haben.

1.4.1 Grundsätze der Bauleitplanung

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

„Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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

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

1.4.2 Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.

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

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

1.5 Öffentliches Interesse

Die Mitgemeinde Durchhausen der VG Trossingen hat **ein großes öffentliches Interesse an einer zeitnahen bauplanungsrechtlichen Realisierung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes** der vorstellig gewordenen Lebensmittelkette. Die zeitlichen Vorstellungen des Investors sind nicht auf langfristige Planungsprozesse ausgelegt, deshalb soll das vom Gesetzgeber im § 8 Abs. 3 BauGB verankerte

Parallelverfahren genutzt werden, um die geplante Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“ im Flächennutzungsplan darzustellen und um nahezu zeitgleich in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Lebensmittelmarkt planerisch zu realisieren.

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

1.6 Standort des Lebensmittelmarktes

1.6.1 Lage der geplanten Gewerbliche Baufläche

Der Flächenbedarf für den Markt mit seiner Ladenfläche, dem Lagerbereich und Nebenanlagen sowie den Freiflächen für den Kundenparkplatz und Entladeflächen für Zulieferer wird vom Investor mit ca. 5.500 m² angegeben. Erwartet wird ein Standort in verkehrsgünstiger Lage, der dem Markt Präsenz im Ortsbild bietet. Zum Kundenkreis aus dem Ort ist eine gewisse Frequenz an Kunden aus dem Durchgangsverkehr erforderlich.

Mit dem Standort am Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 432 und der K 5915, - Ortsausgänge in Richtung Seitingen-Oberflacht und in Richtung Gunningen -, auf den Flurstücken 241, 242 und 243, kann die Gemeinde ein gut geeignetes Grundstück anbieten. Dafür sprechen folgende Aspekte:

- Die Flächengröße von 5.560 m² entspricht sehr genau den Zielvorstellungen des Investors. Berücksichtigt wurde dabei ein Abstand von mindestens 35 m zum Schönbach sowie zu dem dort befindlichen Regenüberlaufbecken.
- Es handelt sich um einen verkehrsgünstigen Standort, der vom Ort aus mit dem Auto über die Dorfstraße (Landesstraße L 432) und mit dem Fahrrad über verschiedene im Dorf in West-Ost-Richtung verlaufende Wohnstraßen sehr gut erreichbar ist. Vom südlich der L 432 befindlichen Wohngebiet „Breitwiesen“ soll ein Fuß- und Radweg auf der Südseite der L 432 zum Kreisverkehrsplatz geführt werden. Dort soll der Zuweg zum Marktgelände mit Querungshilfen den KVP passieren und auf der östlichen Seite der K 5915 bis zur Zufahrt zum Marktgelände führen. Eine längerfristige Option für einen Anschluss der nördlichen Ortslage an den Lebensmittelmarkt bietet in Verlängerung der *Fronwaldstraße* der Ausbau des direkt zum Lebensmittelmarkt führenden landwirtschaftlichen Weges.
- Der Wirtschaftlichkeit des Marktstandorts profitiert auch vom überörtlichen Verkehr auf der Landesstraße L 432 und der Kreisstraße K 5915, die durch einen Kreisverkehrsplatz verbunden sind. Ein wichtiger Faktor, der zur Dauerhaftigkeit des Lebensmittelmarktes in Durchhausen beiträgt.
- Der Standort erfüllt die Anforderungen des Investors an eine optische Präsenz im Ortsbild.

1.6.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte wurden von der Gemeinde, den beteiligten Planungsbüros und dem Investor intensiv geprüft. Die Prüfung ergab für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes keinen geeigneten alternativen Standort in Durchhausen.

Eine Möglichkeit wurde zunächst auf Flst.-Nr. 2309 gesehen. Das Flurstück grenzt im Osten an das Neubaugebiet *Breitwiesen* an, und auf seiner Nordseite an den Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 432. Verhandlungen zum Grunderwerb dieses Grundstücks waren leider nicht erfolgreich.

Die Gemeinde Durchhausen und die beteiligten Planer haben weitere alternative Standorte geprüft. Innerhalb der vormals im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Gewerblichen Baufläche „*Eg-lisau*“, die aufgrund der vorrangig gewünschten gewerblichen Entwicklung im Gewerbegebiet „*Großwiesen II*“ als Tauschfläche im FNP-Verfahren nicht weiter geführt wurde, war ein Erwerb der kleinpargellierten Grundstücke nicht möglich. Neben der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit, konnte die Gemeinde auch aufgrund der erforderlichen Größenordnung (ca. 5.560 m²) innerörtlich oder mit direktem Anschluss an den vorhandenen Ortsrand keine geeignete Fläche anbieten.

Die Einwohnerzahl von aktuell 1.055 Personen allein reicht nicht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes aus. Neben der Kundschaft aus dem Ort benötigt der Investor zwingend auch einen Anteil an Kunden aus dem Durchgangsverkehr. Ein Marktstandort im Gewerbegebiet „*Großwiesen*“ erfüllt diese Anforderungen des Investors, insbesondere des Profitierens vom Durchgangsverkehr, nicht. Ein verkehrsgünstig gelegener Standort mit Direktzufahrt zum Markt ist erforderlich.

Zum verkehrsgünstig gelegenen Standort auf den Flst.-Nrn. 241, 242 und 243 gibt es keine geeignete Standortalternative.

Die vorgesehene Fläche zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes befindet sich zwar im Außenbereich, jedoch keinesfalls an einem isolierten Standort ohne Bezug zur bebauten Ortslage. Die nächst gelegene Wohnnutzung im Neubaugebiet „*Breitwiesen*“ ist nur 115 m entfernt, 165 m sind es zum nächst gelegenen Wohngebäude im älteren Dorfgebiet. Dazwischen findet sich der verkehrlich geprägte Bereich mit dem Kreisverkehrsplatz, der Landesstraße 432 und der Kreisstraße K 5915. Als technische Anlage, wenngleich kein augenfälliger Hochbaumaßnahme, befindet sich auf der Ostseite des geplanten Standortes noch ein Regenrückhaltebecken. In ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet ist eine nur zum Teil eingegrünte Hofstelle im Landschaftsbild präsent.

2 Städtebauliche Beurteilung

Geplante Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“

Standort-qualität	<input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Das Plangebiet umfasst baulich sehr gut nutzbare ebene, flach geneigte Flächen. Die vom Investor geforderte Grundstücksgröße ist vorhanden. Aus der Ortslage Durchhausen ist der geplante Lebensmittelstandort gut erreichbar. Zuwegungen werden im Zuge der Realisierung des Marktes ausgebaut. Der Standort bietet die notwendige Präsenz für das Unternehmen und kann neben den örtlichen Kunden, auch vom überörtlichen Verkehr profitieren.</p>
Städtebauliche Zuordnung	<input type="checkbox"/> gut <input checked="" type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Das Plangebiet „Lebensmittelmarkt“ befindet sich östlich, leicht abgesetzt von der Ortslage Durchhausen. Ein gewisser Ortszusammenhang ist aufgrund der Nähe des Neubaugebietes „Breitwiesen“ (115 m) und zum alten Dorfgebiete (165 m) sowie dem Kreisverkehrsplatz als verbindendes Element, mit der L 432 und der K 5915 durchaus gegeben.</p>
Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Für den motorisierten örtlichen Verkehr ist der Marktstandorte über die Dorfstraße direkt zu erreichen. Die L 432 und die K 5915 führen unmittelbar am geplanten Marktstandort vorbei, sodass der Markt auch von einer Kundenfrequenz aus dem Durchgangsverkehr profitieren kann. Eine Zufahrtsmöglichkeit zum geplanten Lebensmittelmarkt erfolgt von der Kreisstraße aus, dabei ist ein ausreichender Abstand zum Kreisverkehrsplatz gegeben.</p> <p>Mit dem Fahrrad oder fußläufig kann der Lebensmittelmarkt aus der Ortslage Durchhausen über mehrere in West-Ost-Richtung verlaufende Anliegerstraßen sowie eines geplanten Fuß- und Radweges sicher erreicht werden. Das Radwegenetz könnte durch den Ausbau des in Verlängerung der <i>Frohnwiesenstraße</i> zum geplanten Standort des Lebensmittelmarktes führenden landwirtschaftlichen Weges noch optimal ergänzt werden.</p> <p>Auch für Fußgänger aus den Wohnquartieren im östlichen Dorfgebiet ist der geplante Marktstandort gut erreichbar.</p> <p>Aus Sicht des Zulieferverkehrs wäre der geplante Lebensmittelmarkt sehr gut an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden. Von der Autobahn A 81 ist der Marktstandort über die L 429 bei Schura und die L 432 in Durchhausen auf kurzem Wege anfahrbar. Ebenso besteht über die L 429, alternativ über die B 523, eine gleichermaßen gute Verbindung aus den Raumschaften um Tuttlingen und um Villingen-Schwenningen mit jeweils kurzer Zu- bzw. Abfahrt.</p>
Entwässerung	<input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Für die Entwässerung und Abwasserbeseitigung sind sehr gute und kostengünstige Möglichkeiten gegeben.</p> <p>Im Bereich des Lebensmittelmarktes anfallendes abzuführendes Niederschlagswassers kann direkt in das östlich angrenzende Regenrückhaltebecken und zugehörigem Graben erfolgen.</p> <p>Schmutzwasser kann direkt über das Leitungsnetz dem nördlich angrenzenden Regenüberlaufbecken RÜB zugeführt werden.</p>

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

3 Umweltbericht

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

Bestandsverhältnisse:

Die geplante Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“ (= Plangebiet) befindet sich östlich des Ortsrandes der Gemeinde Durchhausen, direkt am Kreisverkehrsplatz (KVP) nordöstlich angrenzend. Im Süden passiert die L 432 den KVP, auf der Zufahrtsseite des geplanten Lebensmittelmarktes zweigt vom KVP die K 5915 nach Norden ab. Im Norden des geplanten Marktstandortes grenzt in einem Abstand von ca. 35 m der Schönbach, vorgelagert ein Regenüberlaufbecken (RÜB), an. Der Geltungsbereich der geplanten Gewerblichen Baufläche umfasst 0,556 ha. Die Fläche wird, bis auf einen kleinen Streifen von ca. 0,07 ha nahe dem nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken, ackerbaulich genutzt. Das östliche Umfeld des Plangebietes, zwischen der L 432 und dem Schönbach, wird ebenfalls ackerbaulich bewirtschaftet. Darin eingebettet liegt ein Regenrückhaltebecken, umgeben von grasbewachsenen Randflächen. Entlang des von jüngeren, zum Teil lückigen Ufergehölzgalerien gesäumten Schönbachs verläuft ein landwirtschaftlicher Weg. Westlich, gegenüber der Kreisstraße, ist bis zum nahen Ortsrand Grünland, genutzt als Weideflächen für Rindvieh, verbreitet. Südlich der Landesstraße befindet sich eine größere Parzelle mit Grünland, ansonsten ist hier weithin Ackerbau verbreitet. Das Neubaugebiet *Breitwiesen* befindet sich südwestlich des Plangebietes in einem Abstand von 115 m.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Fläche
- gering, aufgrund des im FNP beabsichtigten Flächentauschs

- hoch
 mittel
 gering

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

Mit einer Fläche von 0,556 ha ist der Umfang der Flächeninanspruchnahme durch das Planvorhaben quantitativ mittel bis gering einzuordnen.

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

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

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

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

Nach aktuellem Sachstand wird es zum Standort des Lebensmittelmarktes zu weiteren, relativ geringen Flächenverlusten kommen. Begleitmaßnahmen, wie die Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer vom Wohngebiet „Breitwiesen“ bis zum Marktzugang, erfordern eine Fläche von ca. 280 bis 300 qm, die Flächeninanspruchnahme für die notwendige Linksabbiegespur im Zuge der K 5915 zum Parkplatz erfordert ca. 100 qm Fläche.

Landschaftsbild
Bewertung unter Berücksichtigung einer guten Eingrünung.

- hoch
- mittel
- gering

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

Geringen bis mittlere Vorbelastungen sind im nahen Ortsrand, insbesondere der Ortsansicht des noch jungen Baugebietes „Breitwiesen“, die Verkehrsanlagen und bedingt auch eine Hofstelle in der südlichen Flur zu sehen.

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

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

Arten und Biotope

- hoch
- mittel
- gering

Auf nahezu 90 % der Flächen des Plangebietes wird intensiv Ackerbau betrieben. Auch das Umfeld ist, mit Ausnahme der Gehölz- und Saumstrukturen entlang des Schönbachs, von intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen und von den Hauptverkehrsstraßen geprägt. Anthropogen geprägt, dennoch zum Teil extensiv unterhalten, sind die Vegetationsflächen im Bereich des angrenzenden Regenüberlaufbeckens und des in geringem Abstand befindlichen Regenrückhaltebeckens. Der dortige Wiesenstandort zeigt eine nährstoffreiche, starkwüchsige, relativ artenarme Wiesenfläche.

Das Plangebiet bietet heute lediglich Lebens- und Teillebensräume repräsentativer Tier- und Pflanzenarten. Den Kernbereich für das Planvorhaben stellt eine intensive ackerbauliche genutzte Fläche (derzeit Maisanbau) dar, die durch die Bebauung verloren geht. Hinzu kommen Verluste im Bereich der straßenbegleitenden Bankett- und Grünstreifen.

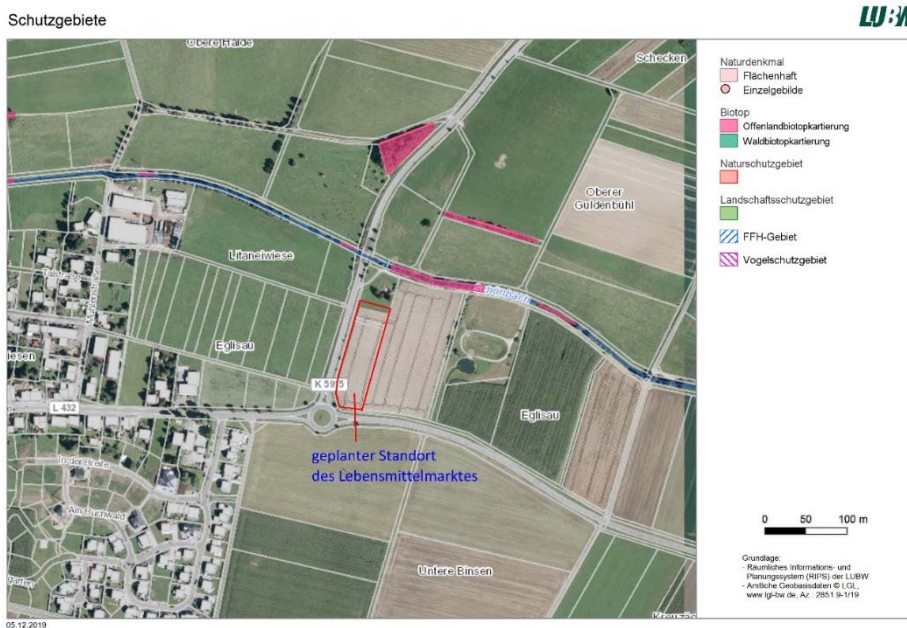
Eine Minderung der Biotopqualität in benachbarten Lebensräumen durch Störungen aus der geplanten gewerblichen Nutzung ist nicht ausgeschlossen und wird derzeit untersucht. Zu denken ist beispielsweise an die Kulissenwirkung des Marktes im Falle von Feldlerchenvorkommen auf benachbarten Äckern oder Beunruhigungen vor Arten im Bereich der

Ufergalerien am Schönbach durch Publikumsverkehr. Die im Norden, ca. 40 m vom geplanten Marktgebäude entfernt stockenden Gehölzgalerien sind als besonders geschütztes Biotop „Röhrichtreste und Gehölze am Schönbauch Durchhausen“ ausgewiesen.

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

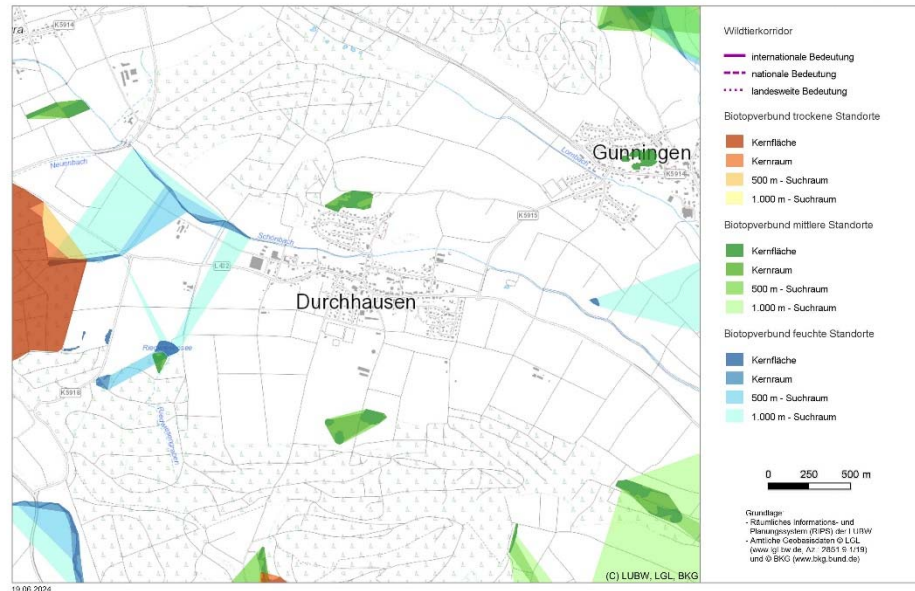
Zum speziellen Belang des **Artenschutzes** liegen derzeit noch keine Informationen vor. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist in Arbeit.

LUBW
Schutzgebiete
und -objekte



Die **Biotopverbund-Konzeption Offenland**, inklusive des Generalwildwegeplans, der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) sehen im Plangebiet und in dessen Umfeld keine Vernetzungskorridoren oder -linien vor.

Biotopverbund Offenland inkl. Generalwildwegeplan



**Oberflächen-
gewässer**

- hoch
- mittel
- gering

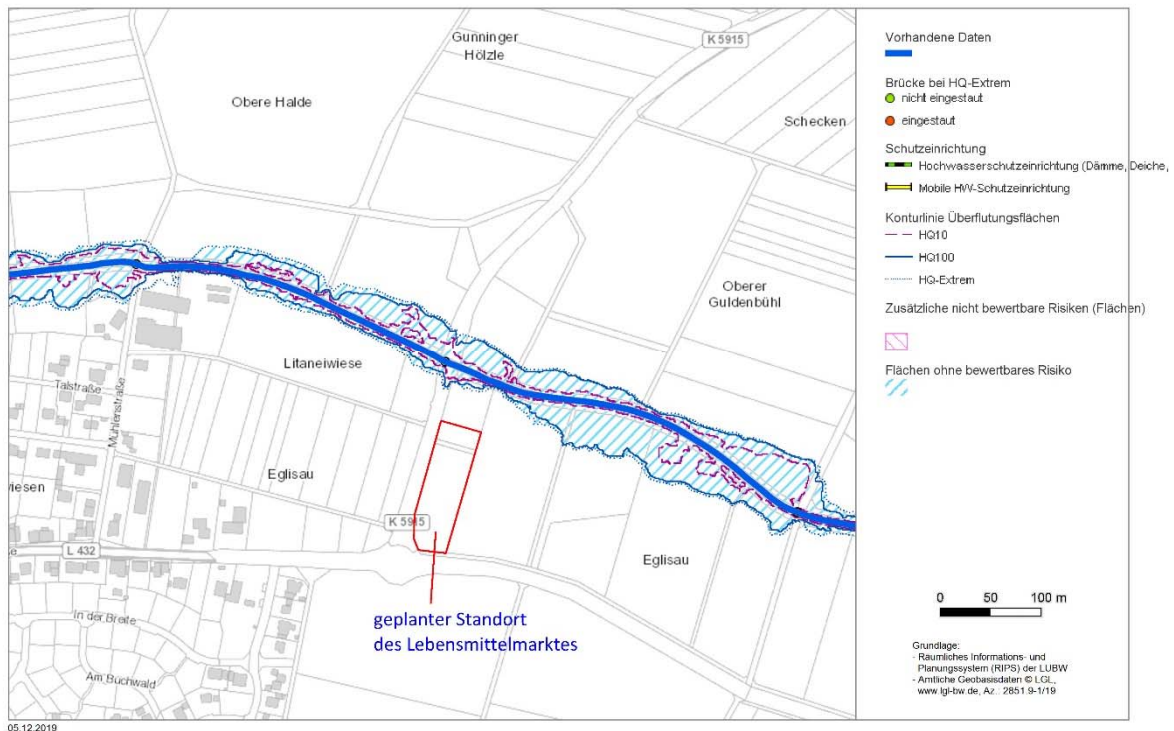
Der potentielle Eintrag von Schadstoffen (Pestizide und Nährstoffe) aus intensiver landbaulicher Nutzung sowie konkrete Einleitungen von Niederschlagswasser aus Siedlungsflächen stellen Vorbelastungen im Schönbach dar.

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

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

- die Befestigung von PKW-Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen, sofern keine Überdachung der Parkplätze durch aufgeständerte Photovoltaikanlagen erfolgt,
- die Retentions- und abflussverzögernde Funktion von Dachbegrünungen,
- Festsetzungen zum Schutz des Grundwasser und des Schönbachs vor Schwermetallen (Dacheindeckungen und -rinnen).

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



Bodenwasserhaushalt

- hoch
- mittel
- gering

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

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

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

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

Boden

- hoch
- mittel
- gering

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

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

Im Geltungsbereich der geplanten Gewerblichen Baufläche „*Lebensmittelmarkt*“ ist die heutige intensive landbauliche Nutzung mit Bodenbelastungen verbunden. Diese heutigen Belastungen wären grundsätzlich jedoch reversibel.

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

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

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

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

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

Kennwerte

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

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

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

Verbreitung und Besonderheiten

zahlreiche kleinflächige Vorkommen auf der Baar und im Wutachgebiet

© Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 LGRB — Landesamt für Geologie, Rohs

Lokalklima

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

Vom Bauvorhaben betroffen sind Kalt und Frischluftentstehungsflächen mit geringer siedlungsklimatischer Bedeutung. Das Marktgebäude soll im nördlichen Bereich der Gewerblichen Baufläche angesiedelt werden und im südlichen Bereich soll der Kundenparkplatz erstellt werden. In windschwachen fließt innerhalb der Schönbachaue bodennahe Kaltluft nach Osten und wird dabei nicht unmittelbar siedlungsklimatisch wirksam. Der Abstand des geplanten Marktgebäudes vom Schönbach ist mit rund 35 m nach heutigem Ermessen ausreichend, die Luftleitfunktion der Schönbachniederung im Wesentlichen nicht zu beeinträchtigen oder zu unterbrechen. Dammbauwerke oder Auffüllungen sollten nur errichtet werden, wenn sie zwingend notwendig sind, dabei ist stets ein ungehinderter Kaltluftabzug innerhalb der Schönbachaue sicher zu stellen.

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

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

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

Im Hinblick auf den allgemeinen Klimaschutz ist das Planvorhaben mittel- bis langfristig positiv zu sehen, erspart ein Lebensmittelmarkt am Ort doch einen Großteil längerer Einkaufsfahrten zu auswärtigen Märkten. Er trägt somit zur Reduzierung von klimarelevantem CO₂ bei.

Mensch

- hoch
 mittel
 gering

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

Für das Wohnen im östlichen Ortsgebiet ist die leicht abgesetzte Lage geplanten Lebensmittelmarktes, im Hinblick auf verkehrsbedingte Beeinträchtigungen, von Vorteil. Störfaktoren durch den Lieferverkehr und motorisierte Kunden sind für das Dorfgebiet nicht zu erwarten.

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

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

Ergebnis:

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

Von der geplanten Gewerblichen Baufläche „Lebensmittelmarkt“ sind erhebliche Beeinträchtigungen, insbesondere der Schutzgüter *Landschaftsbild*, *Bodenwasserhaushalt* und *Boden*, zu erwarten. Mit Maßnahmen zur maximal möglichen Eingrünung des Marktgeländes kann das Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzgesetzes weitgehend wiederhergestellt werden. Die Gemeinde sollte sich auch nach Errichtung und Inbetriebnahme des Marktes weiterhin bemühen, auf der Ostseite des Marktgeländes, auf privater Fläche einen Pflanzstreifen zu erwerben, breit genug um mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) bepflanzt zu werden.

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

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

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

Das Planvorhaben trägt im Rahmen seiner beabsichtigten Realisierung zum allgemeinen Flächenverbrauch mit rd. 0,556 ha für den Lebensmittelmarkt und ca. 0,04 ha für Erschließungsmaßnahme bei.

4 Quellenverzeichnis

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

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

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

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

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT TROSSINGEN: Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung.

5 Fotodokumentation BESTAND



Parkfläche vor dem RÜB; Fahrweg entlang Schönbach (außerhalb PG)



Schönbach mit südseitigem Flurweg



Blick nach N: RÜB, rechts Acker (außerhalb PG)



Schönbach mit Ufervegetation, Gehölze stets verjüngt



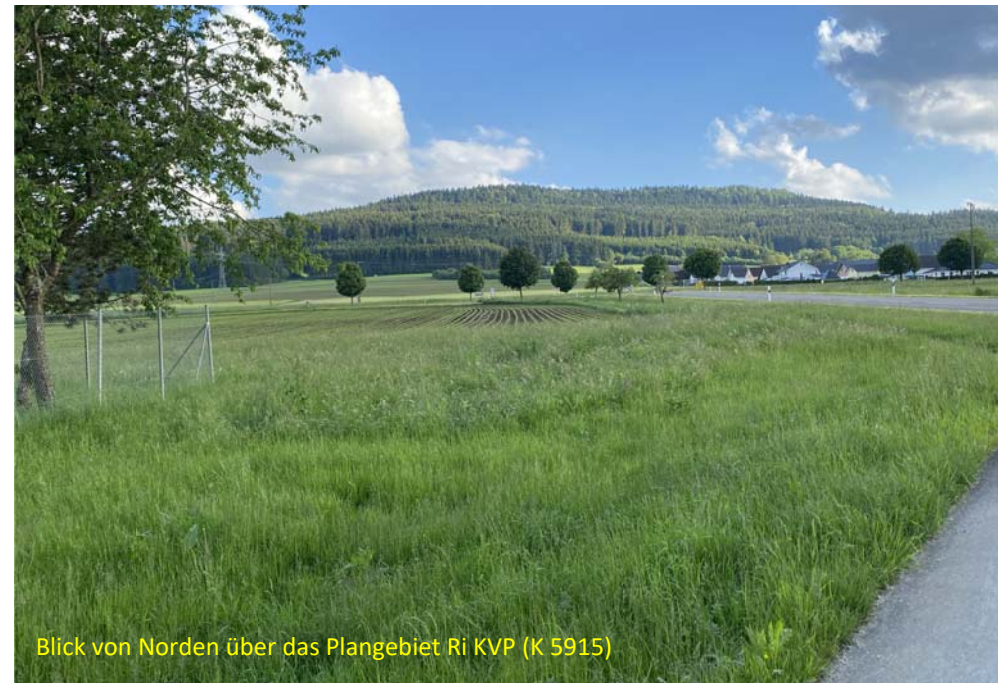
Blick von NW (beim RÜB) über Wirtschaftsgrünland (außerhalb PG) und Maisacker (innerhalb PG); sichtbare landw. Gebäude im Umfeld südlich der L 432



Blick nach Süden zum Kreisverkehrsplatz (KVP): Plangebiet und K 5915 mit Randflächen



Blick über das Plangebiet (Acker, Richtung KVP); im Hintergrund Wohngebiet Breitwiesen



Blick von Norden über das Plangebiet Ri KVP (K 5915)



Blick nach Süden zum Kreisverkehrsplatz (KVP): Plangebiet und K 5915 mit Rändflächen



Blick vom KVP zum Ortseingang (Baugebiet Breitwiesen) in 115 m Abstand (L432)



Blick nach Osten; nördliche Grenze des geplanten Marktes



Blick nach Norden entlang K 5915, Bankett, Mulde, Grasstreifen mit 2 kleinen Obstbäumen, Splittweg, Ackerrain, Maisacker



Blick nach Norden über das Plangebiet; K 5915 mit Randflächen



Blick nach Westen über das Gewann 'Eglisau'; Grasweg als mögliche 2. Anbindung an den Ort



Regenüberlaufbecken nördlich Plangebiet, eingezäunt, 2 Kiefern, Kirsche, Ziersträucher