

Fertigung:

Anlage:.....2

Blatt:.....1 - 12.....

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zur 1. Änderung des Bebauungsplans

"Lebensmittelmarkt Gutach"

der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Am südlichen Ortseingang von Gutach wurden 2014 die Einzelhandelsgeschäfte neu geordnet, nachdem der hier auch vorhandene Schlecker-Drogeriemarkt geschlossen wurde.

Um den Standort als Nahversorger städteplanerisch abzusichern, wurde der Umzug der Bäcker- und Fleischerfilialen in die Leerstandsfläche geplant.

In den Flächen der Bäcker- und Fleischerfiliale wurde die Norma-Verkaufsfläche erweitert. Auch konnte das Drogeriesortiment ausgeweitet werden, um den ursprünglichen Standortmix wieder zu generieren.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans wurde aber 2014 erforderlich, um die Ausweisung des betroffenen Grundstücks als "Sondergebiet - Lebensmittelmarkt" zu ermöglichen und um die Verkaufsfläche erhöhen zu können.

2018 musste der Getränkemarkt schließen und es entstand erneut eine Leerstandsfläche. Da nicht damit zu rechnen ist, dass demnächst erneut ein Lebensmittelgeschäft in die leerstehenden Räume einzieht, bot sich an, mit dem Auszug der Modellbahn-Ausstellung aus dem Bahnhof in Hausach eine neue Nutzung in den Räumlichkeiten zu etablieren mit dem Ziel, eine weitere "Indoor-Attraktion" in Gutach zu schaffen.

Da die zulässige Nutzung für die Räume in der Halle neben dem Norma-Einkaufsmarkt mit dem Bebauungsplan präzise festgelegt war, wird mit dieser Änderung auch eine Nutzung für die Modellbahn-Ausstellung planungsrechtlich gesichert.

Ursprünglich war vorgesehen, die Modellbahn-Ausstellung in den vorhandenen Räumlichkeiten unterzubringen.

Während der Offenlage der Bebauungsplanänderung erklärte der künftige Betreiber der Anlage, dass für den Eingangsbereich und Lagerflächen zusätzliche Räumlichkeiten benötigt werden.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt kam man überein, dass an die 1. Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB eine weitere Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB mit dem gewünschten kleinen Anbau auf der Südseite durchzuführen ist.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensive Nutzung der innerörtlichen Freiflächen geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung bzw. eine Wiedernutzbarmachung von Flächen in der Ortslage ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (ca. 6.092 m² x GRZ 0,5 = 3.046 m² Grundfläche)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (s. auch Ziff. 5.1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung) oder dafür bestehen,
- dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

Nach Durchführung der Offenlage wird aufgrund der Änderungen (Anbau) eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

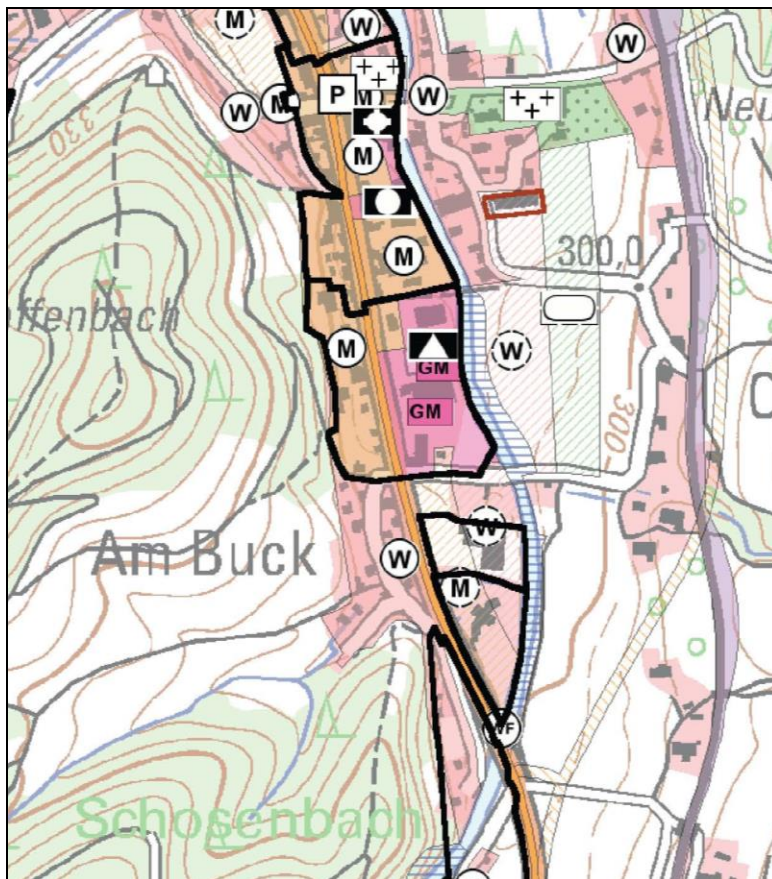
2 Übergeordnete Planung

Im genehmigten Flächennutzungsplan (genehmigt am 18.03.2003) der Verwaltungsgemeinschaft Hausach - Gutach sind die Flächen als geplante Mischbauflächen ausgewiesen, da 2014 bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kein Deckblatt für diese Darstellung der Fläche als Sondergebiet gemäß dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplans angefertigt wurde.

Dies erfolgt heute mit dieser 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird auch ein Deckblatt für den FNP vorgelegt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Planausschnitt



(Quelle: Geoportal Raumordnung BW, Februar 2020)

Ein Bebauungsplan wurde 2008 bei der Errichtung des Discountermarktes nicht aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2014 wurden die Flächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet - Lebensmittelmarkt ausgewiesen.

Diese Ausweisung als Sondergebiet wird mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans beibehalten. Es wird aber die zulässige Nutzung um die Modellbahn-Anlage ergänzt.

3 Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,679 ha.

Es liegt am südlichen Ortseingang von Gutach. Im Süden grenzt der Kindergarten, im Osten die Gutach und im Westen die Ortsdurchfahrt der B 33 an. Im Norden sind die Grundstücke mit einem Wohnhaus bebaut.

Einbezogen in den Geltungsbereich wird ausschließlich das Flst.Nr. 1039/1.

4 Planungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt Gutach" wurde 2014 der Lebensmittel-Discounter mit bis zu ca. 995 m² Verkaufsfläche in dem Gebiet etabliert, um die Versorgung der Gutacher Bevölkerung dauerhaft zu sichern.

Für den erhöhten Flächenbedarf (über 800 m² Verkaufsfläche) war 2014 die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich. Die zusätzlichen Verkaufsflächen sollen lt. Betreiber von Discountermärkten auch dazu dienen, die Präsentation der Waren zu verbessern und die Beschickung der Verkaufsstände zu erleichtern.

Die zulässige Nutzung wurde durch die Festsetzung der max. zulässigen Verkaufsfläche definiert. Die zulässige Überbauung des Grundstücks wurde durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt.

Im Einzelnen wurden 2014 folgende Verkaufsflächen vorgesehen:

Verkaufsflächen festgesetzt 2014

| | | |
|--|---------------------------|-----------------------------------|
| Baufeld 1 | | |
| Norma inkl. bisherige Backshop, Fleischer mit Nebenflächen | ca. 914,56 m ² | |
| Norma Zugang | ca. 80,44 m ² | |
| Norma Gesamt | | ca. 995,00 m² |
| Baufeld 2 | | |
| Getränke | ca. 272,82 m ² | |
| Backshop, Fleischer | ca. 145,00 m ² | |
| Fachmärkte Gesamt | | ca. 417,82 m² |
| Gesamt | | ca. 1.412,82 m² |

In Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg wurde zur Sicherung der beabsichtigten Aufteilung der Verkaufsflächen die Baufläche in 2 Bauflächen unterteilt, denen jeweils bestimmte Verkaufsflächen zugeordnet werden.

Durch den Auszug des Getränkemarkts entstand 2018 eine Nebenfläche, die trotz intensiver Bemühungen der adäquaten Nachnutzung auch heute noch leer steht.

Für die zuletzt genutzten Bereiche Fleischer und Getränkemarkt wird die Nutzungsänderung in eine Modellbahn-Ausstellung vorgesehen.

Die bisherigen Nebenräume werden entsprechend umgeplant in Personalräume und WCs.

Das bestehende Gebäude bleibt in der Fläche und im Volumen bestehen, jedoch wird an der Südseite des ursprünglichen Getränkemarkts ein 3,70 m bis 5,70 m breiter Anbau für den neuen Eingangsbereich geschaffen.

Dies ist erforderlich, da die vorhandene Halle für die aufzubauende Modellbahn benötigt wird.

Die Erweiterung um ca. 122 m² erfolgt auf der vorhandenen asphaltierten Anlieferungs- und Lagerungsfläche (ca. 110 m²) für Glascontainer etc.

Durch die geplante ergänzende Zulassung der Modellbahn-Anlage wird die Anlieferungssituation und Schallschutzbelange nicht grundsätzlich verändert. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird wohl auch weiterhin ausreichen. Eine abschließende Aussage zur Zahl der erforderlichen Stellplätze ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Die vorhandenen Parkplätze reichen voraussichtlich für den Norma-Markt und die Modellbahn aus. Da die Parkplätze für Norma am Sonntag nicht benötigt werden, stehen an Sonn- und Feiertagen für Besucher der Modellbahn zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.

4.1 Änderungen des Bebauungsplans

Mit der Änderung des Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt Gutach" von 2014 werden:

- die zulässigen Nutzungen für den im Süden gelegenen Gebäudetrakt ergänzt um die Modellbahn-Ausstellung. Die Ausweisung als Sondergebiet wird beibehalten.
- im Süden des ehemaligen Getränkemarkts ein Anbau von ca. 122 m² Grundfläche zugelassen. Die zulässigen Höhen werden beibehalten.



Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Gutach" von 2014

Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt Gutach" i.d.F. v. 25.06.2014 werden u.a. mit dieser Bebauungsplanänderung übernommen bzw. beibehalten:

- Gebietsart: Sondergebiet
- Zahl der Vollgeschosse: I
- GRZ: 0,5
- Abweichende Bauweise: a
- Wandhöhe: 4,00 m
- Firsthöhe: 9,00 m
- Anpflanzungen im Süden und längs der Gutach
- Grünfläche mit Versickerungsmulde längs der Gutach
- Fassadenbegrünung
- Parkplatz

Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt Gutach" von 2014 werden abweichend von den Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Gutach" von 2014 folgende Schriftliche planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.1 Sondergebiet – Lebensmittelmarkt • Modellbahn-Ausstellung

Es ist nur ein Lebensmittelmarkt mit Getränkehandel, Backshop, Metzgerei, Cafeteria mit Innen- und Außengastronomie zulässig mit den dazugehörigen Nebenanlagen wie Stellplätze, Unterstände, Einkaufswagen, Müllbehälter etc. **sowie Modellbahn-Ausstellungen mit zugehörigen Nebenanlagen wie Personal- und Sanitärräume.**

Die Nutzungen und deren Verkaufsflächen werden begrenzt auf

Baufeld 1

- Lebensmittelmarkt max. 995 m² Verkaufsfläche

Baufeld 2

- Getränkemarkt
- Bäckerei, Fleischerei, Café max. 418 m² Verkaufsfläche
- **Modellbahn-Ausstellung**

10. Flächen für die Wasserwirtschaft/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

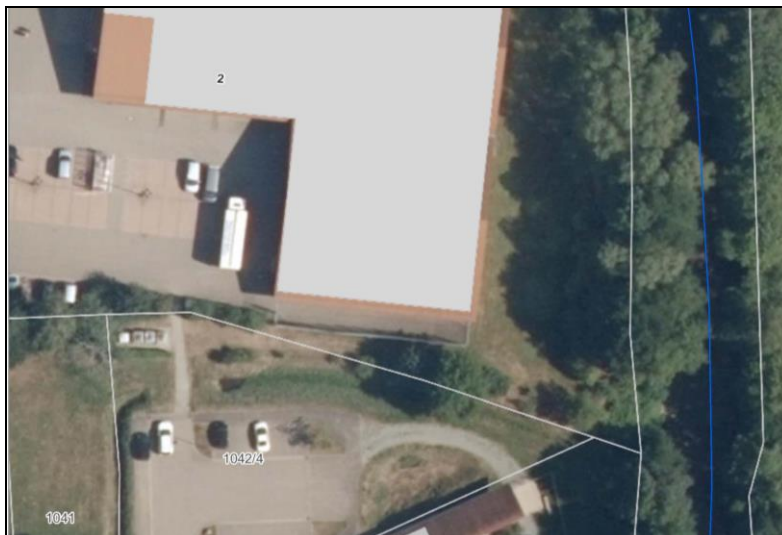
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen im Osten des Planungsgebietes werden Versickerungsmulden für Niederschlagswasser angelegt. Die Flächen dienen der Wasserwirtschaft als Gewässerrandstreifen und Überflutungsfläche.

Es sind bauliche oder technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, dienen, vorzusehen, z.B. Verzicht auf Unterkellerungen, Einbau von Schwellen, keine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen.

Die geplanten Änderungen sind auch im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich. Hier werden die geänderten flächenbezogenen Nutzungen im Plan und in der Nutzungsschablone dargestellt.

Darüber hinaus ist im Zeichnerischen Teil die Erweiterung der Baugrenze auf die befestigte Fläche im Süden des ehemaligen Getränkemarkts dargestellt.



(Quelle: LUBW, Luftbild ehemaliger Getränkemarkt)

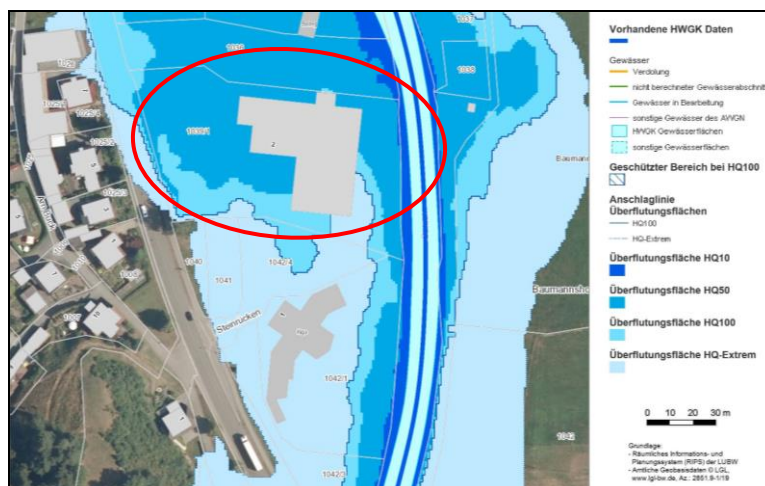
4.2 Wasserrechtliche Belange

4.2.1 Gewässerrandstreifen

Der 10 m breite Freihaltestreifen (Gewässerrandstreifen) längs der Gutach wird wie bisher beibehalten bzw. eingehalten.

4.2.2 Hochwasserschutz

Eine Hochwassergefährdung liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten vor. Geplant ist im Wesentlichen lediglich eine Nutzungsänderung in dem vorhandenen Gebäude (gesamt: ca. 1.910 m²). Der Ausbau im Süden liegt gem. Hochwassergefahrenkarte im westlichen Teil in einer HQ₁₀₀-Fläche, im östlichen Teil in einem "Risikogebiet außerhalb Überschwemmungsgebieten" (HQ_{extrem}).



Quelle: LUBW, Hochwassergefahrenkarten, 2020

Überschwemmungsgebiete

Große Teile der Freiflächen angrenzend an die bestehende Bebauung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden gemäß Hochwassergefahrenkarten bei 100-jährigem Hochwasser (HQ₁₀₀) überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.

Im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Abs. 1 die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich in Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Bei dieser 1. Änderung handelt es sich jedoch nicht um eine Neuausweisung eines Baugebiets und somit auch nicht um ein Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG. Geändert wird lediglich die zulässige Nutzung in einem bestehenden Gebäude. Außerdem wird ein Anbau zugelassen, der teilweise auch innerhalb der HQ₁₀₀-Fläche zu liegen kommt (ca. 77 m²). Es ist gem. Hochwasserrisikomanagement-Abfrage mit einer Überflutungstiefe von ca. 0,10 m zu rechnen. Ein entsprechendes Retentionsvolumen ist herzustellen, z.B. auf dem Grundstück außerhalb der HQ₁₀₀-Flächen.

Bauliche oder technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, dienen, sind vorzusehen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Teilflächen im Bereich der Südostecke des Baukörpers (ca. 45 m²) werden gemäß der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Diese HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten".

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.

4.2.3 Starkregenereignisse

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z.B. 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m² in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar.

Eine Überflutung der Flächen bei Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen geprüft werden sollen.

4.3 Störfallbetriebe

Störfallbetriebe in der Nähe des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind der Gemeinde nicht bekannt.

5 Umweltbelange

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind wird auf eine Umweltprüfung verzichtet, da

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgebiete
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Ausweisung des Bebauungsplans ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

5.1 Planerische Vorgaben

5.1.1 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum tangiert im Osten eine Teilfläche des **FFH-Gebiets "Mittlerer Schwarzwald bei Hornberg und Schramberg"** längs der Gutach den Geltungsbereich der 1. Änd. des Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt Gutach".

Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze wurde eine 10 m tiefe Distanzzone (Grünfläche als Gewässerrandstreifen und Fläche für die Wasserwirtschaft) ausgewiesen. Innerhalb dieser Distanzzone befindet sich gemäß LUBW-Abfrage die Teilfläche des FFH-Gebiets.

Die 1. Änd. des Bebauungsplans hat zum Ziel, die Nutzung in den bestehenden Gebäuden zu präzisieren (Stand Offenlage) und die Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten durch einen kleinen Anbau nach Süden, der bereits befestigte Flächen beansprucht (2. Offenlage), zu ermöglichen.

Die Ausweisung einer privaten Grünfläche "Gewässerrandstreifen" sichert die Teilfläche des FFH-Gebietes "Mittlerer Schwarzwald bei Hornberg und Schramberg" innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änd. des B-Plans "Lebensmittelmarkt Gutach".

Da die baulichen Veränderungen sehr gering sind, ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das in der Nähe liegende FFH-Gebiet entstehen. Die Gemeinde Gutach hat aus diesem Grund von der Beauftragung eines Biologen zur Erstellung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung abgesehen.

5.1.2 Besonders geschützte Biotope

Am östlichen Ufer der Gutach in einem Abstand von ca. 16 m zur Grenze des Planungsgebietes befindet sich eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops "Auwaldstreifen an der Gutach" (Biotop Nr. 177153171239).

Aufgrund der Lage östlich der Gutach und der Ausweisung einer privaten Grünfläche "Gewässerrandstreifen" entlang der östlichen Grenze des Planungsgebiets ist mit einer Beeinträchtigung der Teilfläche des Biotops nicht zu rechnen.

5.1.3 Sonstige Schutzgebiete

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

| | |
|--|---|
| FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Teilfläche Mittlerer Schwarzwald bei Hornberg und Schramberg / Nr.: 7715341 , im Gewässerrandstreifen | ● |
| FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.: | / |
| EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Mittlerer Schwarzwald / Nr.: 7915441 , ca. 60 m südwestlich | / |
| Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name: Sulzbach, Farrenkopf / Nr.: 3.17.016 , ca. 65 m südwestlich | / |
| Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Teilfläche Auwaldstreifen an der Gutach / Nr.: 177153171239 , ca. 16 m östlich | / |
| Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.: | / |
| Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungs- wald gemäß § 33 des LWaldG | / |
| Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.: | / |
| Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.: | / |
| Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG größtenteils Überflutungsfläche HQ100 | ● |
| Risikogebiet gemäß § 78b des WHG kleinflächig im Südosten Überflutungsfläche HQextrem | ● |
| Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG | / |
| Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung) | / |
| Regionaler Grünzug, lt. RVSO | / |
| Grünzäsur, lt. RVSO | / |
| Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO | / |
| Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO | / |
| Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO | / |
| Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG | / |

5.1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

§ 18 BNatSchG ist nur dann anzuwenden, wenn durch die Bauleitplanung Eingriffe in Natur und / oder Landschaft vorbereitet werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist dies unter Berücksichtigung von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht der Fall.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) liegen nicht vor (s. Kap. 5.1.1).

5.1.5 Artenschutz

Die Änderung des Bebauungsplans verfolgt den Zweck, die Nutzungen der vorhandenen Gebäude präzise festzulegen. Diese Nutzungsänderungen betreffen artenschutzrechtliche Belange nicht.

Auf die Beauftragung eines Biologen zur Ausarbeitung eines Artenschutzgutachtens wurde deshalb verzichtet.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Marktes und der Modellbahnausstellung erfolgt wie bisher über die B 33.

Änderungen oder Erweiterungen des vorhandenen Straßennetzes sind nicht erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden und werden gemäß Bestand übernommen.

6.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Stromversorgung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfordert keine Änderung an dem bereits 2009 realisierten Ver- und Entsorgungsnetz. Die erforderlichen Leitungen und Anschlüsse sind auch in Zukunft ausreichend.

6.3 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt wie bisher im Trennsystem.

Das Regenwasser wird in Versickerungsmulden eingeleitet, die einen Überlauf in die angrenzende Gutach besitzen. Dieser Überlauf erfolgt über offene Gräben.

7 Flächenbilanz

| | |
|----------------------------------|--------------------------|
| Gesamtfläche | ca. 6.790 m ² |
| Sondergebiet - Lebensmittelmarkt | ca. 6.090 m ² |
| Baufeld 1 | ca. 1.460 m ² |
| Baufeld 2 | ca. 781 m ² |
| Grünflächen, privat | ca. 700 m ² |
| geplanter Anbau | ca. 122 m ² |

8 Hinweise**8.1 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges. Im Plangebiet werden die Festgesteine von quartären Lockergesteinen (Auensand) mit unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiburg, den 10.03.2020 BU-FEU-ta
07.07.2020 BU-FEU-ba

Gutach, den

(☐ 117Beg04.doc)

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Siegfried Eckert, Bürgermeister