



Bauherr: Gemeinde Brigachtal
Projekt: Vorhabensbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet
 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Beim Kalkwerk“
Planungsstand: Satzung

Inhalt: Begründung

Plangrundlage / -bezug:

1. *Übersichtskarten und Übersichtspläne (nachrichtlich)*
 - 1.1. Übersichtskarte M 1: 10.000 v. 20.07.2021, Format A3 <11_es05140a_01_dwg.pdf>
 - 1.2. Übersichtslageplan M 1: 1.000 v. 20.07.2021 Format A4 <12_es05140a_02_dwg.pdf>
 - 1.3. Ü-Plan „Geltungsbereich“ M 1: 1.000 v. 20.07.2021 Format A4 <13_es05140a_03_dwg.pdf>
2. *Bebauungsplan Baugebiet „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Beim Kalkwerk“, bestehend aus:*
 - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 20.07.2021, Format 900 x 420 <21_es05140a_05_dwg.pdf>
 - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen vom 20.07.2021 <22_es05440a_docx.pdf>
3. *Zugehörige örtliche Bauvorschriften, bestehend aus:*
 - 3.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 20.07.2021, Format 900 x 420 <21_es05140a_05_dwg.pdf>
 - 3.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit örtlichen Bauvorschriften vom 20.07.2021 <22_es05440a_docx.pdf>
4. *Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planunterlagen und Beschreibungen des Arch.-büro Müller – Huber vom 08.03.2021:*
 - 4.1. Übersichtslageplan, M 1: 200 <41_es05_Uebersichtslageplan_20210308a.pdf>
 - 4.2. Grundriss EG-OG, M 1: 100 < 42_es05_Grundriss_EG-OG_20210308a.pdf >
 - 4.3. Schnitte, M 1: 100 < 43_es05_Schnitte_20210308a.pdf >
 - 4.4. Ansichten, M 1: 100 <44_es05_Ansichten_20210308a.pdf >
5. *Begründung / Erläuterung*
 - 5.1. Begründung / Erläuterung vom 20.07.2021 <51_es05240a_docx.pdf>
 - 5.2. Schallgutachten, Ingenieurbüro Mal vom 03.02.2021 <52_es05_Schallgutachten.pdf>
 - 5.3. Auswirkanalyse, GMA vom 25.01.2021 <53_es05_Auswirkanalyse.pdf>

Vorhabenträger: Edeka Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Datum / Bearbeiter: 20.07.2021 / KH, AG

Inhaltsverzeichnis

1	Planungserfordernis und Ziele der Planung	3
2	Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.1	<i>Räumliche Abgrenzung und Größe</i>	3
2.2	<i>Vorhandene Nutzung</i>	3
2.3	<i>Topographie und Geologie</i>	4
2.4	<i>Beeinträchtigungsflächen</i>	4
3	Verfahren	4
3.1	<i>Bebauungsplan nach §13a BauGB der Innenentwicklung</i>	4
3.2	<i>UVP – Vorprüfung des Einzelfalls</i>	4
3.2.1	<i>Allg. Vorprüfung des Einzelfalls (zu § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.2) gem. Anl. 2 BauGB</i>	5
3.3	<i>Verfahrensschritte</i>	7
4	Bezug zum Flächennutzungsplan / Regionalplan	7
4.1	<i>Flächennutzungsplan</i>	7
4.2	<i>Regionalplan</i>	8
4.3	<i>Schutzgebietsausweisungen</i>	9
5	Plankonzeption	9
6	Begründung der Festsetzung des Bebauungsplans	9
6.1	<i>Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet für Lebensmittelmarkt</i>	9
6.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	10
6.2.1	<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	10
6.2.2	<i>Höhe baulicher Anlagen</i>	10
6.3	<i>Bauweise</i>	11
6.4	<i>Überbaubare Grundstücksfläche</i>	11
6.5	<i>Stellplätze</i>	11
6.6	<i>Erschließung</i>	11
6.7	<i>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i>	11
6.8	<i>§ 13a BauGB</i>	11
7	Flächenbilanz	12
8	Bodenordnung	12
9	Realisierung und Kosten	12



1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Brigachtal liegt im Schwarzwald-Baar-Kreis. Die Gemeinde Brigachtal besteht aus den drei Ortsteilen Kirchdorf, Klengen und Überauchen. Brigachtal hat z. Zt. ca. 5.137 Einwohner mit steigender Tendenz.

Der Bebauungsplan soll dem Vorhabenträger, der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH ermöglichen, den bisher „Beim Kalkwerk“ angesiedelten Lebensmittelmarkt neu zu bauen. Vor dem Hintergrund einer sich stetig verändernden Wettbewerbssituation, sowie einem sich wandelnden Verbraucherverhalten, sind am bisherigen Standort ein zeitgemäßes Einkaufen und somit auch die Betreuung des heutigen Lebensmittelmarktes mittelfristig nicht mehr gesichert. Die am alten Standort notwendigen Investitionen wurden in detaillierten Planungen untersucht. Insbesondere umfangreiche Erschließungsmaßnahmen lassen sich nicht mehr wirtschaftlich darstellen.

Die moderne Ausstattung der Verkaufsbetriebe mit Ladeneinrichtungen und Kassenzonen, geräumigeren Gängen zum Befahren mit Einkaufswagen oder zum Einräumen sowie zur besseren Präsentation der Waren erfordern heute mehr Verkaufsfläche als früher. Zur langfristigen Sicherung der Lebensmittel-Vollversorgung, der Kundennähe und der Verbraucherakzeptanz im Verflechtungsbereich der Gemeinde Brigachtal ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 qm (Bestand 1.150qm) notwendig.

Diese dargelegten Planungsabsichten begründen das städtebauliche Erfordernis, den vorgenannten Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ aufzustellen.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“, nach den Vorgaben des BauGB aufzustellen. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen („Innenentwicklung“), der gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (vgl. hierzu Kapitel 3).

Das Verfahren soll freiwillig als zweistufiges Verfahren mit einem freiwilligen, frühzeitigen Beteiligungsverfahren in Anlehnung an §3(1) und §4(1) BauGB durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend §2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

(weiterer Verfahrensgang und Termine siehe Präambel der textlichen Festsetzungen).

2 Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Räumliche Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Brigachtal und befindet sich im Süden des Gemeindegebietes. Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Essey-les-Nancy Straße
- Im Osten durch die Hauptstraße
- Im Süden durch die Straße „Beim Kalkwerk“
- Im Westen durch die Straße „Zwischen den Dörfern“

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha. Zentraler Bereich des Plangebietes sind die Grundstücke für das Vorhaben der Neuerrichtung eines (großflächigen) Lebensmittelmarktes und der dazugehörigen Stellplätze.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 142/1, 146/1 (öffentl. Straße „Beim Kalkwerk“), 144 (tw.; öffentl. Straße „Zwischen den Dörfern“), 857 (tw.; öffentl. Gehweg und Böschung).

Die im festgesetzten Sondergebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers oder der Gemeinde.

2.2 Vorhandene Nutzung

Der überplante Bereich wird derzeit als Lebensmittelmarkt der Firma Edeka genutzt.



2.3 Topographie und Geologie

Das Gelände liegt bei ca. 698 - 700 m+NN.

Gesonderte Baugrunduntersuchungen bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. zwar noch nicht vor. Auf Grund der bestehenden Bebauung und langjährigen Nutzung kann jedoch auch ohne Einholung einer Baugrunduntersuchung davon ausgegangen werden, dass der Baugrund ausreichend tragfähig ist. Zur Bauausführung wird eine baugrundgeologische Begleitung empfohlen.

2.4 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Bereich des bestehenden Marktes lagen oder liegen evtl. historische Grabstellen (vermutlich Alemannengräber). Ob diese innerhalb der jetzt geplanten Bauarrondierung liegen, ob diese schon vollständig erkundet sind oder diese bei der geplanten Maßnahme noch zu beachten sind, ist momentan nicht bekannt und wird i.Z.d. Umsetzung in Abstimmung mit Denkmalschutzbehörde beachtet.

3 Verfahren

3.1 Bebauungsplan nach §13a BauGB der Innenentwicklung

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20 000 m² festgesetzt wird.

Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan:

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt lediglich ca. 0,65 ha. Die maximal zulässige Grundfläche liegt danach deutlich unter der Grenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen. Die angrenzenden Flächen sind entweder bereits überplant oder sollen unbeplant bleiben.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB gegeben.

3.2 UVP – Vorprüfung des Einzelfalls

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, für die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 3). Gemäß Ziffer 18.6.2 UVPG ist für den Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG durchzuführen.

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt.

Nach Ziffer 18.6.2 Anlage 1 UVPG bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der wie hier eine Geschossfläche von 1.200 m² bis < 5.000 m² aufweist, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 S. 1 UVPG notwendig.

Daher hat die Gemeinde, da das Neuvorhaben in Anlage 1 zum UVPG Spalte 2 mit dem Buchstaben "A" gekennzeichnet ist, als zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchgeführt. Zu diesem Zweck wurde eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall, d.h. eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt.



3.2.1. Allg. Vorprüfung des Einzelfalls (zu § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.2) gem. Anl. 2 BauGB

Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf...

Anlage 2 Nr. 1.1

...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Das Plangebiet wird bereits für den Einzelhandel in etwa gleicher Größenordnung genutzt, daher sind keine relevanten Auswirkungen und Veränderungen kumulativer und grenzüberschreitender Art zu erwarten.

Anlage 2 Nr. 1.2

...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Die beabsichtigten Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans.

Anlage 2 Nr. 1.3

...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Die nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann dadurch vermieden werden.

Anlage 2 Nr. 1.4

...die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Es liegen keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Durch die entsprechenden Nutzungsfestsetzungen wird auch die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen.

Anlage 2 Nr. 1.5

...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;

Sind nicht gegeben.

Auswirkungen des Bebauungsplans in Bezug auf ...

Anlage 2 Nr. 2.1

...die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;

Der Bauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung der weiteren Entwicklung der Bestandsnutzungen sowie der Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen zukünftiger Nutzungen. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet.

Anlage 2 Nr. 2.2

...den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Das Plangebiet wird bereits für den Einzelhandel in etwa gleicher Größenordnung genutzt, daher sind keine relevanten Auswirkungen kumulativer und grenzüberschreitender Art zu erwarten.

Anlage 2 Nr. 2.3



...die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)

Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind bei den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht absehbar bzw. erkennbar.

Anlage 2 Nr. 2.4

...den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Das Plangebiet wird bereits für den Einzelhandel in etwa gleicher Größenordnung genutzt, es sind keine Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete zu erwarten.

Standortkriterien des Bebauungsplans in Bezug auf ...

Anlage 2 Nr. 2.5

...die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Gegenüber der bisherigen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung zu erwarten. Es sind keine Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete zu erwarten.

Anlage 2 Nr. 2.6.1

...Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht gegeben.

Anlage 2 Nr. 2.6.2

...Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Nicht gegeben.

Anlage 2 Nr. 2.6.3

... Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Nicht gegeben.

Anlage 2 Nr. 2.6.4

...Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht gegeben.

Anlage 2 Nr. 2.6.5

...gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht gegeben.

Anlage 2 Nr. 2.6.6



...Wasserschutzgebiete gem. § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG

Nicht gegeben.

Anlage 2 Nr. 2.6.7

...Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Siehe Angaben unter 2.5

Anlage 2 Nr. 2.6.8

...Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 ROG

Neben der beabsichtigten Bestandssicherung wird durch die bauliche Nachverdichtung, bzw. die Ersatzbebauung von Teilbereichen einem Brachfallen von Siedlungsflächen vorgesorgt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen wird somit vermieden. Dem Grundsatz zur Sicherung verdichteter Räume als Wohn-, Produktions-, und Dienstleistungsschwerpunkt wird entsprochen. Das Planvorhaben steht den Grundsätzen der Raumordnung im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 und 5 somit nicht entgegen.

Anlage 2 Nr. 2.6.9

...in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Nicht gegeben bzw. wird gesondert gewürdigt.

3.3 Verfahrensschritte

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachgetragen und ergänzt.

Beispiel:

In der Sitzung vom hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dann am veröffentlicht. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vombisstatt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zumihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vomdurch den Gemeinderat bewertet und abgewogen.

Der Verfahrensgang ist in den textlichen Festsetzungen, letzte Seite, als Präambel aufgenommen.

4 Bezug zum Flächennutzungsplan / Regionalplan

4.1 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.



Der Bebauungsplan entwickelt sich somit zwar nicht aus dem Flächennutzungsplan. Im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Regionalplan

Bei großflächigen Einzelhandelsvorgaben sind die Ziele der Regional- und Landesplanung (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) zu beachten.

Das **Konzentrationsgebot** besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind. Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind. In Ausnahmefällen kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs muss für die gesamte Bevölkerung in allen Teilen der Region gewährleistet sein. Demnach sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig.

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die für diese Versorgungsfunktion besonders wertvollen Lebensmittelsupermärkte (so genannte Vollversorger).

Gleichwohl ist der vorliegende Bebauungsplan, der einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² festsetzt, mit den Zielen des Regionalplanes des Regionalverbandes Schwarzwald-Bar-Heuberg, Fortschreibung Einzelhandels - Großprojekte und insbesondere mit dem Konzentrationsgebot vereinbar.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Sicherung der Grundversorgung der Brigachtaler Bevölkerung. In ländlichen Gemeinden ist zwar keine Vollversorgung erforderlich, sondern lediglich eine wohnortnahe Grundversorgung. Eine solche wohnortnahe Grundversorgung setzt selbst bei einem Ort ohne zentralörtliche Bedeutung ein Warenangebot voraus, das den kurzfristigen Bedarf und Teile des mittelfristigen Bedarfs abdeckt. Das Warenangebot zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs muss nur die wesentlichen Bedürfnisse des täglichen Bedarfs befriedigen, insbesondere die Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln. Ein Angebot von Waren aller Art ist insoweit nicht erforderlich.

Zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs gehört zur verbrauchernahen Grundversorgung selbst bei einem Ort ohne zentralörtliche Bedeutung ein hinreichend breites Warenangebot, u.a. auch ein ausreichendes Angebot an Getränken. Ferner setzt die erforderliche Grundversorgung ausreichende Öffnungszeiten voraus.

Die Größe der Verkaufsfläche ist auch so festgelegt worden, dass das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird. Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg darf ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nach dem **Beeinträchtigungsverbot** das städtebauliche Gefüge und die Funktionalität des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns wird vermutet, wenn aufgrund des großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. des mit seinem Betrieb verbundenen Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Dies wird wiederum vermutet, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10%, bei anderen Sortimenten von 20% zu erwarten ist.

Das **Integrationsgebot** ist ebenfalls eingehalten. In einem 500m Radius können fußläufig auch Wohngebiete mitversorgt werden. Der Planstandort kann aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohngebieten eine Nahversorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung übernehmen. Die Verkehrsanbindung für PKW ist durch die Lage an der Hauptdurchgangsstraße gut gewährleistet. Auch ein ÖPNV Anschluss ist durch eine Bushaltestelle in fußläufiger Erreichbarkeit gegeben.

Auch eine Verletzung des Kongruenzgebots ist hier nicht gegeben. Eine Verletzung des **Kongruenzgebots** läge nur dann vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschritte (vgl.



Landesentwicklungsplan 2002 - LEP - Nr. 3.3.7.1). Davon ist in der Regel auszugehen, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll (vgl. auch den sog. Einzelhandelserlass v. 21.02.2001 - Az.: 6-2500.4/7 -, Nr. 3.2.1.4).

4.3 Schutzgebietsausweisungen

Im Plangebiet liegen soweit bekannt keine festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Wasserschutzgebiet).

5 Plankonzeption

Vorhabenträger der Maßnahme ist die Fa. EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Der südliche und westliche Bereich des räumlichen Geltungsbereiches grenzen gemäß den Ausführungen Ziffer 2.1 an eine bestehende Wohnbebauung an.

Die Zufahrt zum Baugrundstück bzw. zum räumlichen Geltungsbereich ist über die im Norden liegende Essey-les-Nancy-Straße und die Straßen „Zwischen den Dörfern“ und „Beim Kalkwerk“ vorgesehen.

Dagegen soll die östlich des Plangebiets liegende Landstraße („Hauptstraße“) keine verkehrliche Erschließungsfunktion übernehmen. Die bisher bestehende, fußläufige Verbindung soll zurückgenommen werden, eine fußläufige Verbindung ist über die Essey-les-Nancy-Straße geplant.

Das Gebäude wird architektonisch so geplant, dass die Gebäudehöhe in Verbindung mit der vorgesehenen Dachlandschaft eine Blickverschattung von der Hauptstraße in Richtung Westen übernehmen kann. Ursächlich ist, dass die Hauptstraße im Bereich des Marktes ca. 8m höher liegt als der Markt selber. Mit einer konventionellen Flachdachlösung, wie sie ansonsten bei Lebensmittelmärkten üblich ist, wäre damit eine städtebaulich unattraktive Lösung entstanden. Dagegen kann der Lebensmittelmarkt mit der geplanten Dachform und Gebäudegeometrie an einer relativ zentralen Stelle attraktiv gestaltet und positiv in die Umgebung eingebunden werden.

Ziel der Bebauung ist die Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde mit einem einen Lebensmittelmarkt für die Güter des täglichen Bedarfs. Die vorgesehene Verkaufsfläche beträgt ca. 1.350 m².

Für die Nutzung wird entsprechend den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für Lebensmittelmarkt festgelegt. Andere Nutzungen als Einzelhandelsnutzungen, die in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden, sind nicht zulässig. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Gebietes ausgeschlossen werden.

6 Begründung der Festsetzung des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet für Lebensmittelmarkt

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für Lebensmittelmarkt festgesetzt. Der Zweck des Sondergebietes besteht darin, dass es der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zur Sicherung der Grundversorgung dient.

Zulässig ist im Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² (einschließlich Backshop), eine Cafeteria und andere ergänzende gastronomischen Nutzungen, sowie die betriebsnotwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut, Sozialräume, Verwaltungsräume, Technikräume, Mitarbeiter und Kundentoiletten, Einkaufswagensammelstellen und die zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen einschließlich Fahrradständer, Anlieferungsrampen usw..

Weiterhin sind zulässig:

- Werbeanlagen an der Gebäudefassade
- Eine freistehende Werbeanlage (Pylon)
- Ein werbendes Zufahrtsschild.

Um sicherzustellen, dass das Warensortiment in erster Linie Waren des täglichen Bedarfs umfasst, wird der Anteil an Non-Food-Sortimenten an der Verkaufsfläche auf maximal 25 % begrenzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird hier nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl kann hier auch deshalb verzichtet werden, da die Obergrenze der GFZ für ein Sondergebiet von 2,4 hier sehr deutlich unterschritten wird.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert unterschreitet die in einem Sondergebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Obergrenze der GRZ von 0,8 deutlich.

Die zulässige Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO §19 (4) durch die Grundflächen von

- Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

zunächst um bis 50% überschritten werden. Die BauNVO schränkt diese Überschreitung zunächst auf 0,80 ein, erlaubt aber eine Abweichung bzw. weitere Überschreitung im Einzelfall, wenn

- a) mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen ist
- b) wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Darüber hinaus können auch im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen wird auf max. 0,95 beschränkt.

Diese Festsetzung rechtfertigt sich daraus, dass die notwendigen Stellätze auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück untergebracht werden müssen. Ohne Erhöhung des Wertes wäre die Grundstücksnutzung nicht mehr zu dem bisherigen Zwecke möglich. Da gegenüber dem heutigen Zustand das zu beanspruchende Baufeld bereits heute verbaut bzw. versiegelt ist, entsteht durch diese Festsetzung keine zusätzliche Versiegelung bzw. Bodeneingriff.

In den Seiten- und Böschungsbereichen stehen Grünflächen zur Verfügung, die anzupflanzen und als Grünfläche auszubilden sind. Auf die detaillierte Festsetzung von großkronigen Bäumen u.ä. wird angesichts der Zwangspunkte der verkehrlichen Einsichtnahmen verzichtet.

Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind unter Beachtung des heutigen Zustandes nicht zu erwarten.

Zudem wurde die GRZ mit 0,6 bewusst niedrig angesetzt, um die Flächenanteile der nicht vollständig zu versiegelnden Nebenanlagen gegenüber der Vollversiegelung hoch zu halten.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die max. Trauf- bzw. Wandhöhe wird festgelegt auf max. 11,50m. Eine solche Gebäudehöhe entspricht der auf Grund der vorgenannten Rahmenbedingungen (Höhenlage der Straße) geplanten Höhe eines Lebensmittelmarkts. Im Plangebiet dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) die festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten.

Als Dachformen werden Sonderdachformen mit geneigten Dachflächen, deren Dachneigungen zwischen 1 – 40 ° liegen, zulässig, Flachdächer werden ausgeschlossen. Die Firsthöhe wird auf 13,00 m beschränkt.

Höhe von Werbeanlagen



Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale Firsthöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände. Dadurch ist sichergestellt, dass auch ein Werbepylon eine ortsangemessene Höhe nicht überschreiten darf.

6.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von >50 m. Diese Festsetzung beruht darauf, dass die Länge eines Lebensmittelmarkts häufig mit einer Gebäudelänge von >50 m aufweist.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch im Plan festgesetzte Baugrenzen festgelegt. Das Baufenster für den geplanten Lebensmittelmarkt ist so dimensioniert, dass für die konkrete Lage des Marktes ein gewisser Spielraum verbleibt.

Auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Außerdem sind auf diesen Flächen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig. Ferner sind auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtfeldern keine baulichen Anlagen zulässig, damit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

6.5 Stellplätze

Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit eine möglichst hohe Flexibilität gewährleistet werden kann.

6.6 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt verkehrlich über die Straße „Beim Kalkwerk“ bzw. „Zwischen den Wegen“. Dagegen soll die östlich des Plangebiets liegende Hauptstraße keine verkehrliche Erschließungsfunktion übernehmen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Ein Anschluss an die bestehenden Hausanschlüsse für Entwässerung und Wasserversorgung ist ohne weiteres möglich. Bei Bedarf können auch für Wasserversorgung und Abwasserableitung zusätzliche Anschlüsse angedient werden.

Auch Anschlussmöglichkeiten an das Strom- und Telekommunikationsnetz sind gegeben.

6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Vorhabensträger hat im Vorfeld ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Da an allen gewählten Immissionsorten die Vorgaben der TA Lärm eingehalten wurden, besteht keine Notwendigkeit organisatorische Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.

Da sich jedoch die Planung des Gebäudes (v.a. Dachform) seither verändert hat, wird das Lärmgutachten derzeit fortgeschrieben und im Rahmen der Entwurfsoffenlage in aktualisierter Form den Unterlagen beigelegt.

6.8 § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist hier nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbehrlich.

Nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe zwar als zulässig, es besteht keine Ausgleichspflicht.



Zur Verminderung des Eingriffs und zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild werden gleichwohl u. a. folgende Festsetzungen zugunsten von Natur und Landschaft getroffen:

- Zur Gestaltung und Einbindung in die Landschaft, sowie zur ökologischen Aufwertung werden Pflanzvorschriften gemacht.
- Zur Erhaltung von Filter- und Pufferfunktionen des Bodens sowie als Versickerungsfläche zur Grundwasserneubildung erfolgt die Befestigung von PKW-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

7 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	0,62 ha	100,0%
<i>darin enthalten:</i>		
Sondergebietsfläche	0,62 ha	100,0%
• darin ausgewiesenes Baufenster	0,25 ha	40,3 %
• darin Parkplätze, Grünflächen und sonstiges	0,37 ha	59,7 %

8 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Der Vorhabenträger hat bereits die von ihm für das Sondergebiet in Anspruch zu nehmenden Grundstücke weitgehend erworben. Im Randbereich werden teilweise Gemeindegrundstücke belegt. Deren Inanspruchnahmen wird über den Durchführungsvertrag noch gesondert geregelt.

9 Realisierung und Kosten

Die erforderlichen Planungen und Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Gemeinde Brigachtal ausgeführt. Für die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Durch die parallellaufenden Planungen zur Umsetzung kann mit den Arbeiten zur Realisierung unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll bis Anfang 2021 abgeschlossen werden.

Brigachtal, im Juli 2021