

Stand: 01.10.2019

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Appenweier
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Sommerfeld, 1. Änderung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	3
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	4
2.3	Hochwasserschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	6
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	9
4.1	Raumordnung	9
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
4.3	Bebauungsplan „Sommerfeld“	11
4.4	Immissionen	11
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	14
5.	PLANUNGSKONZEPT	14
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
6.1	Änderungen des Bebauungsplanes	14
6.2	Technische Infrastruktur	14
6.3	Schutz, Pflege und Entwicklung	16
6.4	Immissionsschutz	17
6.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	17
7.	AUSWIRKUNGEN	18
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	18
7.2	Verkehr	18
7.3	Ver- und Entsorgung	18
7.4	Natur Landschaft Umwelt	18
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	18
8.1	Bodenordnung	18
8.2	Entschädigungen	19
8.3	Erschließung	19
8.4	Kosten und Finanzierung	19
8.5	Sonstige vertragliche Regelungen	19
9.	FLÄCHENBILANZ	19
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	20

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Aufgrund des stark gestiegenen Umsatzes des ortsansässigen Getränkemarktes ergibt sich ein erhöhter Flächenbedarf zur Lagerung von Getränken. Darüber hinaus ist eine Verbesserung der betrieblichen Organisation vorgesehen. So sollen insbesondere die Zu- und Abfahrten der Lkws zukünftig ausschließlich direkt über die Kreisstraße 5322 erfolgen. Die Erweiterung kann aufgrund der bestehenden räumlichen Situation nur nach Nordwesten erfolgen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan „Sommerfeld“ um das Grundstück Flst.-Nr. 408 am nordwestlichen Ortsteileingang Nesselried erweitert werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird der einfache Bebauungsplan „Sommerfeld“ erweitert. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zunächst zu prüfen, ob es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Für die weiteren Festsetzungen ist anschließend auf der Grundlage der Innenbereichsvorschrift (§ 34 Abs. 1 BauGB) zu prüfen, ob das Bauvorhaben sich hinsichtlich der im Bebauungsplan nicht normierten planungsrechtlichen Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde lediglich auf die Ausweisung einer örtlichen Verkehrsfläche verzichtet. Die Zufahrtsstraße wurde privat erstellt und stellt keine örtliche Verkehrsfläche dar.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 10.12.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sommerfeld, 1. Änderung“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 22.10.2018 sowie die textlichen Erläuterungen dazu können in der Zeit vom 03.01.2019 bis einschließlich 04.02.2018 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 20.12.2018 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden ebenfalls von der Planung unterrichtet.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 24.06.2019 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.06.2019 wurde vom 15.07.2019 bis zum 16.08.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 05.07.2019 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden mit Schreiben vom 10.07.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.06.2019 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.10.2019 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Der 2013 eröffnete Getränkemarkt (mit einer Verkaufsfläche von 350 m²) benötigt nun weitere Flächen zu Lagerung. Um der Nachfrage nachzukommen, das Sortiment am Standort weiter zu erhöhen, wird mit der Erweiterung des Bebauungsplans die Möglichkeit geschaffen, dass der Getränkemarkt auch zukünftig am Standort bestehen kann.

Auf dem Firmengelände wird auf dem Grundstück Flst.Nr. 409 derzeit die Erweiterung des Getränkemarktes geplant. Dabei sollen nicht der Getränkemarkt bzw. die Verkaufsfläche erhöht werden, sondern lediglich eine Lagerhalle errichtet werden. Dadurch fällt die bestehende Lagerfläche weg, die nun auf dem Grundstück Flst.Nr. 408 errichtet werden wird.

Bei dem Grundstück im Plangebiet handelt es sich um eine Fläche bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind grundsätzlich für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern und dürfen nur in unbedingt notwendigem Umfang für die Siedlung und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Die Inanspruchnahme dieser hochwertigen Ackerböden dient der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Getränken. Eine Erweiterung des bestehenden Betriebs kann hierbei aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen nur in den Außenbereich erfolgen. Aus diesem Grund ist auch die Inanspruchnahme der hochwertigen Ackerböden erforderlich.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wurde durch das Büro Bioplan, Bühl, eine artenschutzrechtliche Abschätzung mit folgendem Ergebnis erstellt:

Die Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse, Tauneidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) nicht vollständig auszuschließen. Daher sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

- Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung,
- Vermeidung von Lichtemissionen,
- Amphibien.

Ergänzend wurden vertiefende Untersuchungen der Zaun- und Mauereidechse sowie des Haussperlings durchgeführt. Bei den Kontrollen im Jahr 2019 durch das Büro Bioplan, Bühl, wurden keine Vogel-Arten im Plangebiet festgestellt. Die Reviere außerhalb des Plangebiets sind von der Planung nicht betroffen. Das Vorkommen von Zauneidechsen wurde ebenfalls nicht festgestellt. Daher sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Für die vorkommende Mauereidechse sind dagegen Vermeidungsmaßnahmen (Reptilienzäune während der gesamten Bauzeit) erforderlich.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit.

Unter Beachtung der angegebenen Punkte werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Änderung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Grundstück Flst.-Nr. 408 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes hat eine Größe von etwa 0,3 ha (2.655 m²) und wird begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen nach Westen, die Kreisstraße nach Nordosten und den Getränkemarkt im Süden.

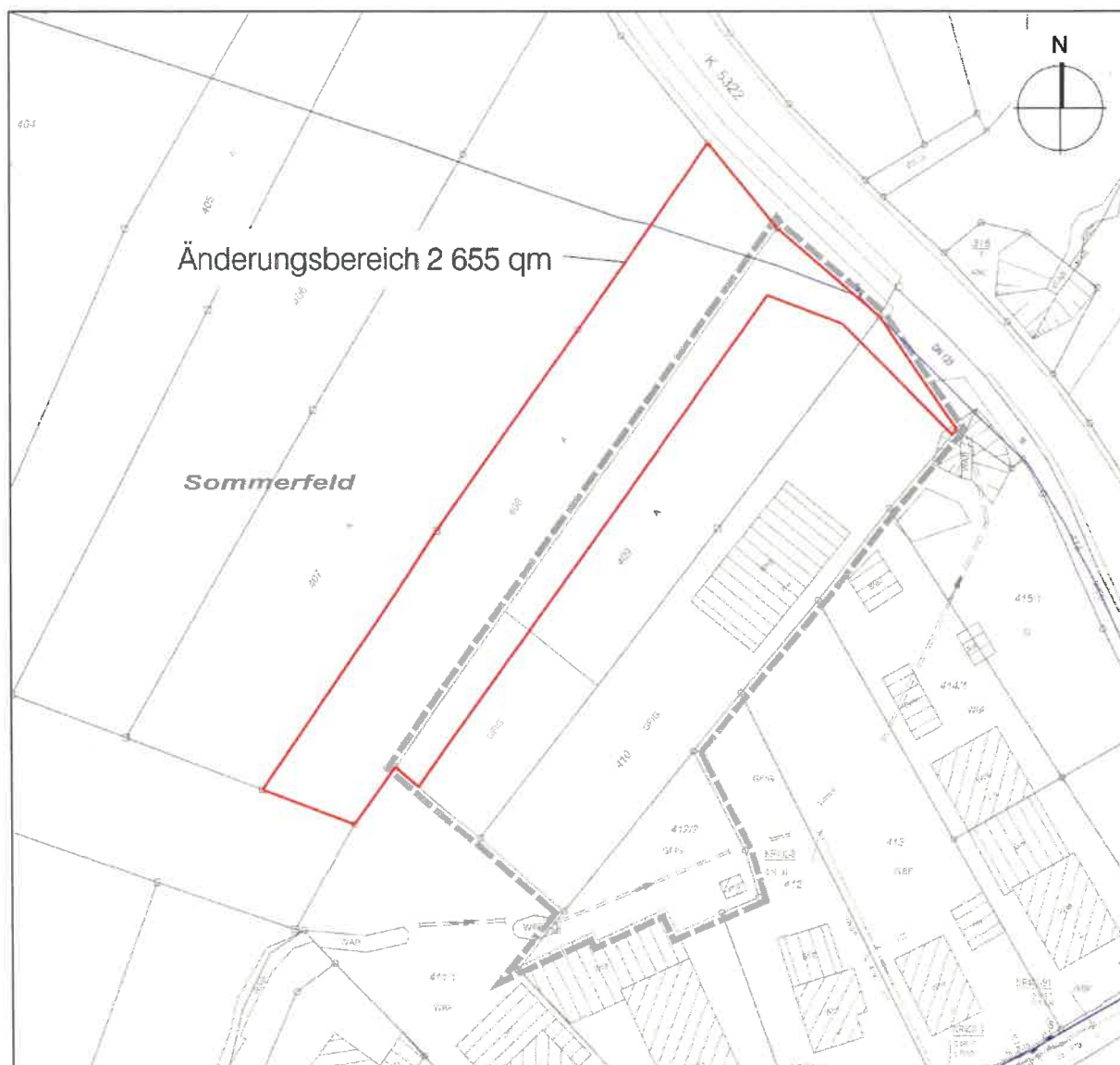


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Appenweiler im Ortsteil Nesselried am nord-westlichen Ortseingang. Etwa 2 km vom Ortskern entfernt befindet sich der Erweiterungsbe-
reich an der Dorfstraße (Kreisstraße 5322).

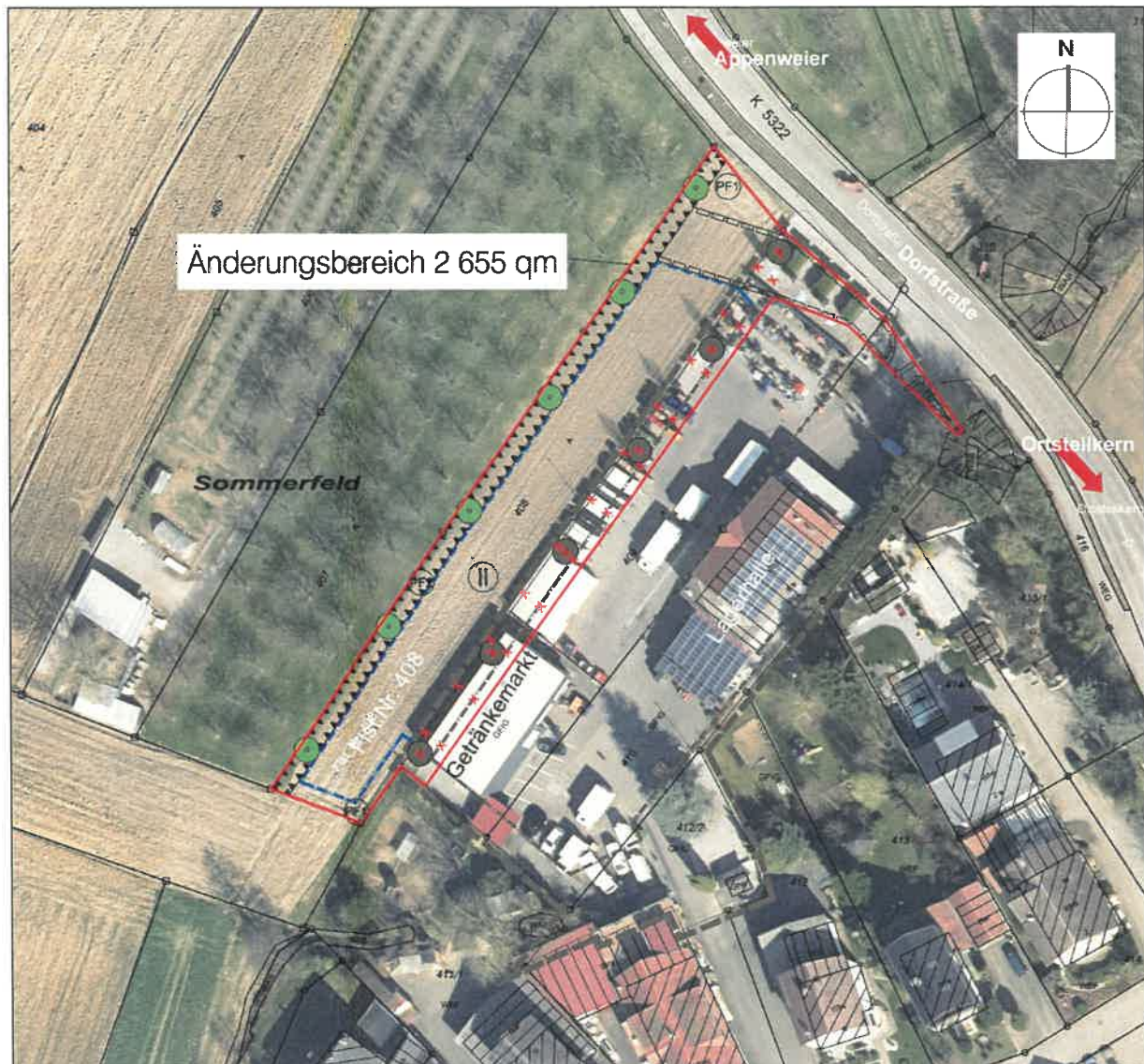


Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück Flst.Nr. 408 im Erweiterungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die landwirtschaftliche Fläche befindet sich in Privatbesitz. Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt durch einen privaten Bauherrn. Öffentliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht betroffen.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist im Plangebiet weitgehend eben ausgebildet und liegt bei etwa 167 m+NN. Nach Westen steigt das Gelände an.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss, Holozäne Abschwemm-massen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen-/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

3.2.6 Erschließung

Über die Dorfstraße (Kreisstraße 5322) ist das Plangebiet bereits von Nordosten her ange-bunden. Über die Straße „Im Winkel“ ist der Getränkemarkt von Süden her erreichbar.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in den angrenzenden Straßen („Im Winkel“ und „Dorfstraße“) vorhanden.

Die Ableitung des Regenwassers des bestehenden Gewerbebetriebs erfolgt direkt in die Ver-dolung des „Hähnlesbaches“.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans sind **nicht** betroffen:

- Naturpark Schwarzwald „Mitte/Nord“
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Vogelschutzgebiete
- Biosphäreengebiete
- Wasserschutzgebiete
- Naturdenkmale
- regional bedeutsame Biotope
- Gebiete „Natura 2000“
- FFH-Mähwiesen
- Nationalpark
- Wildtierkorridore
- Waldflächen
- Wasserschutzgebietszonen
- Hochwasserschutzgebiete

Insgesamt ergeben sich durch die Erweiterung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigung-en für die Schutzgüter Boden sowie für das Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträch-tigt werden.

3.2.9 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Etwa 25-30 m östlich bzw. auf dem östlichen Grundstück des bestehenden Gewerbebetriebs verläuft der verdolte „Hähnlesbach“ (auch „Hofmattenbach“).

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Plangebiet etwa bei 151 m+NN. Die bestehende Geländeoberfläche liegt etwa bei 166 m+NN. Aufgrund des großen Flurabstandes ist daher nicht mit Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen.

3.2.10 Störfallbetriebe

Im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU vermieden werden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung

Mit der überörtlichen Regionalplanung wird die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung einer Region in Form von Text und Karte festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen.

Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.

Für das Plangebiet ist im Regionalplan keine Festlegung getroffen worden. Der regionale Grünzug beginnt erst in einem Abstand von etwa 100 m. Die Erweiterung des Gewerbegebiets dient der Sicherung des bestehenden Getränkemarktes und damit auch der Sicherung der Nahversorgung.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets ist die Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche nicht zulässig. Gemäß Plansatz 2.4.4.8 des Regionalplans sind jedoch mehrere – auch an sich selbstständige, nicht-großflächige – Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen zu erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Aufgrund der bestehenden Nutzung des Getränkemarktes sowie der umgebenden Art der baulichen Nutzung und kleinteiligen Bebauungsstruktur ist jedoch die Ansiedelung weiterer Einzelhandelsbetriebe, die zusammengerchnet raumordnerische Auswirkungen hervorrufen, nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Appenweier zu beachten.

Die Flst.Nr. 409 (2.079 qm) und Flst.Nr. 410 (1.938 qm) sind ebenso wie das Flst.Nr. 408 im FNP noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan „Sommerfeld“ und der Erweiterung des Plangebietes ist eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher wird eine punktuelle Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich. Die frühzeitige Beteiligung der FNP Änderung wurde bereits durchgeführt.

Ein zentraler Aspekt der Änderung des FNP ist, einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit einer Expansion an seinem Standort zu geben. Damit trägt die Planung dazu bei, bestehende Arbeitsplätze am Standort zu erhalten und die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu ermöglichen. Darüber hinaus dient die Änderung des FNP der Sicherung der Nahversorgung.

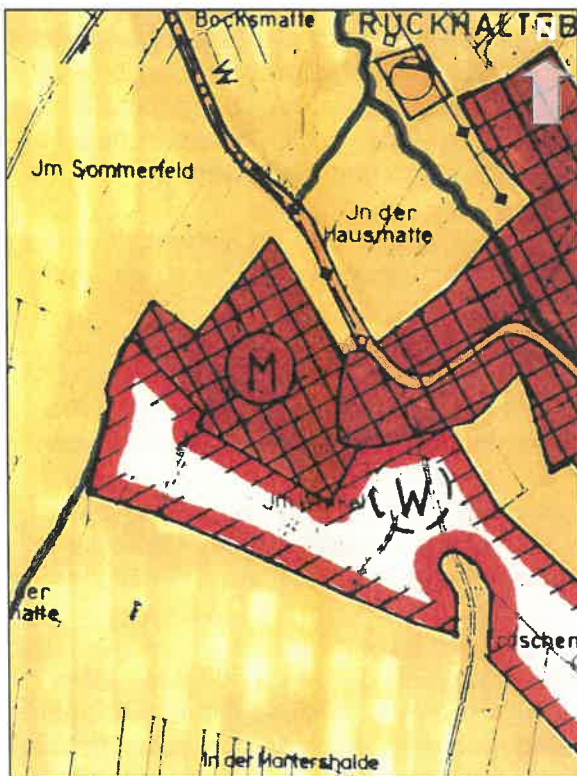


Abbildung 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Appenweier (Auszug)



Abbildung 4: Änderung des Flächennutzungsplanes

4.3 Bebauungsplan „Sommerfeld“



Abbildung 5 – Bebauungsplan „Sommerfeld“ i. d. F. der Satzung vom 21.01.2013 (Auszug)

Festsetzungen (Auswahl)

Art d. bl. Nutzung	GEe
GRZ	0,6
BMZ	3,0
Vollgeschosse	II
Bauweise	offen
Pflanzgebote	PF1, PF2
Traufhöhe	12,0 / 9,0 m
Firsthöhe	13,6 / 11,0 m
Sockelhöhe	max. 1,0 m

Ausnahmsweise ist eine Wohnung zulässig. (§ 8 Abs. 3 BauNVO), die 1999 errichtet wurde.

Stellplätze sind mit Belägen anzulegen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor 0,4 erfüllen. Stellplätze sind mit Bäumen zu überpflanzen. Dabei gilt als Richtwert ein Baum pro vier Stellplätze. Die Mindestgröße der Pflanzscheibe beträgt 2 x 2 Meter. Die Pflanzscheiben sind mit einem Kräutergemisch oder heimischen Stauden zu begrünen.

Die Festsetzungen und Regelungen werden durch die Erweiterung des Bebauungsplans nicht grundsätzlich geändert. Lediglich eine Verschiebung des Pflanzstreifens (PF2) wird vorgenommen und ein Leitungsrecht festgesetzt. Aufgenommen werden insbesondere noch Vorgaben zur Sicherung des Leitungsrechts für die bestehende Wasserversorgungsleitung sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser für das zusätzliche Gewerbegrundstück. Ebenfalls aufgenommen wird der Ausschluss von Betriebswohnungen im Abstand von weniger als 13,30 m zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs.

4.4 Immissionen

Landwirtschaft

Mit Immissionen der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln sollte ein Abstand von 20 m eingehalten werden, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,80 bis 2,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 13,3 m, reduziert werden kann. Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten.

Der bestehende 3 m breite Immissionsschutzstreifen wird durch die Erweiterung des Betriebsgelände in Richtung Norden ebenfalls in Richtung Norden an die neue Geltungsbereichsgrenze verlegt und die bestehenden Festsetzungen übernommen.

Die im Jahre 1999 errichtete und genehmigte Betriebsleiterwohnung hält einen Abstand von mehr als 14 m ein. Eine weitere Wohnung kann nicht errichtet werden.

Somit liegen keine schutzbedürftigen Räume innerhalb des 13,3 m Abstandes zu den landwirtschaftlichen Flächen (vgl. Ziffer 6.3). Zusätzlich wird die Festsetzung aufgenommen, dass mit der Wohnung ein Abstand von mindestens 13,30 m zur westlichen Grenze des Plangebietes eingehalten werden muss.

Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesautobahn 5 (A 5) oder der Bundesstraße 3 (B 3). Die Immissionen haben keinen Einfluss auf das geplante Änderungsgebiet.

Schienerlärm

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Lärmeinwirkungsbereich durch Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG (Rheintalbahn).

Schallimmissionen

Grundsätzlich gehen von einem Gewerbebetrieb lärmtechnische Emissionen aus, die schutzwürdige Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung beeinträchtigen können. Die maßgeblichen Schallquellen sind hierbei die Anlieferung von Getränken und Abholung von Leergut durch Lkws. Bei der Ermittlung der Schallemissionen wurde berücksichtigt, dass zukünftig die Zu- und Abfahrt von Lkws ausschließlich über die Zufahrt im Nordosten des Plangebiets direkt über die Kreisstraße erfolgt.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wurde durch eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud, Freiburg, 03.04.2019 durchgeführt.

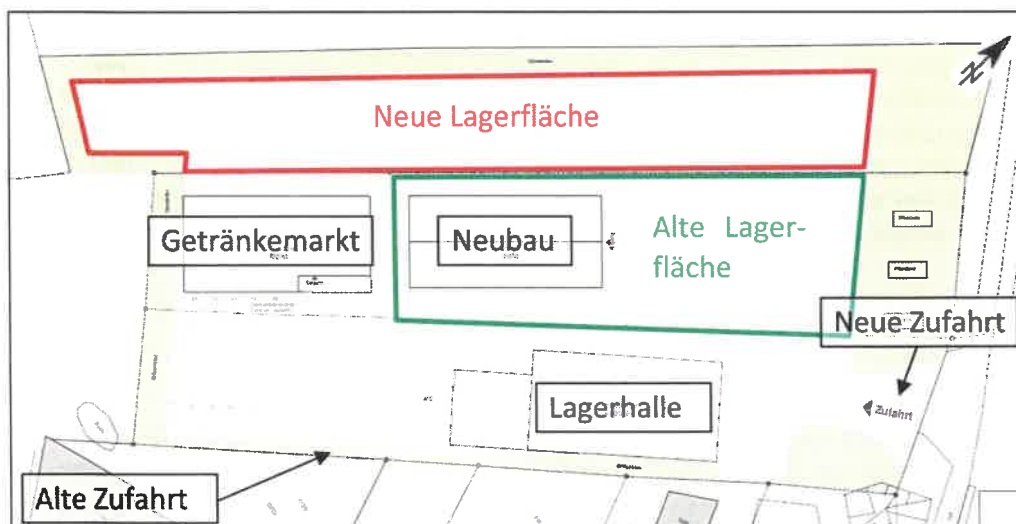


Abbildung 6: Lageplan Vorentwurf Neubau einer Lagerhalle, Friedenauer Architektur, Stand 22.10.2017

Die schalltechnische Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines Gewerbegebiets von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Begründung

- *Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.*
- *Die Beurteilungspegel an der angrenzenden Wohnbebauung betragen im Gewerbegebiet bis 63 dB(A) und im Mischgebiet bis 47 dB(A) tags. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete bzw. für Mischgebiete tags wird an allen Immissionsorten eingehalten.*
- *Die Beurteilungspegel durch den Betrieb der Getränke Lott GmbH liegen im Mischgebiet mindestens 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten, so dass die Vorbelastung gemäß des „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm nicht detailliert zu betrachten ist.*
- *Im Winkel 8a liegen die Beurteilungspegel an der Nordwest-Fassade nur maximal 2 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert tags. An den übrigen Fassaden der Wohnung im 1.OG liegen die Beurteilungspegel mindestens 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert. Da nur die Nordwest-Fassade der Wohnung betroffen ist kann die Vorbelastung durch den südöstlich gelegenen Gewerbebetrieb (Autowerkstatt) vernachlässigt und damit an der Nordwest-Fassade der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) tags voll ausgeschöpft werden.*
- *Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.*
- *Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebs bedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.*

Durch den Bebauungsplan werden demnach keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen an schutzbedürftiger Bebauung hervorgerufen.

Geruchsimmissionen

Mit Geruchsimmissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist nicht zu rechnen. Der Gewerbestandort wird ebenfalls keine Geruchsemmissionen erzeugen, die auf die Nachbarschaft Einfluss hat.

Nutzungskonflikte

Durch die Erweiterung in Richtung Norden, sind keine Nutzungskonflikte zu erkennen. Angrenzend befinden sich lediglich landwirtschaftliche Flächen.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine Erweiterung des Getränkemarktes im Rahmen einer geordneten Entwicklung gewährleistet wird.

Planungsziel ist es, dem bestehenden Gewerbebetrieb neue Flächen anbieten zu können. Die Ansiedelung weiterer Einzelhandelsbetriebe ist nicht beabsichtigt.

Die angestrebte Entwicklung der Fläche bietet durch die Art und das Maß der vorhandenen südlich angrenzenden Bebauung, die ideale Voraussetzung zur Erweiterung des Standortes des Getränkemarktes.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Änderungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sommerfeld“ i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 21.01.2013 werden grundsätzlich in Gänze übernommen (vgl. Ziffer 4.3). Punktuell werden jedoch Festsetzungen ergänzt.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der nordwestlich des Plangebiets bestehenden Obstanlage wird von Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, ein Abstand von 20 m zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln gefordert. Dieser Abstand kann durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,80 bis 2,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 13,30 m, reduziert werden. Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten.

Der erforderliche Immissionsschutzstreifen kann aufgrund der beabsichtigten gewerblichen Nutzung nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisiert werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet kann ausnahmsweise eine Wohnung zugelassen werden. Diese Betriebsleiterwohnung wurde bereits im Jahre 1999 genehmigt und errichtet und hält den Abstand von 13,30 m ein. Eine weitere Wohnung kann aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht errichtet werden. Um jedoch auch bei späteren Änderungen Nutzungskonflikte zu vermeiden wird aufgenommen, dass die Wohnung in einem 13,30 m breiten Streifen, gemessen ab der westlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, nicht zulässig ist.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Energieversorgung

Das Erweiterungsgebiet wird über die bestehenden Leitungen mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen Syna GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Erweiterungsgebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

6.2.2 Trinkwasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen sind bereits in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

6.2.3 Entwässerung

Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Das Schmutzwasser der Erweiterungsfläche wird ebenfalls dem öffentlichen Abwasserkanalsystem zugeführt.

Ableitung der Oberflächenabflüsse

Abflusswirksam ist die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes von 1.560 m². Für die Erschließung der Erweiterungsfläche wird eine mögliche Regenwasserableitung geprüft und grob geplant. Es wird vorgesehen, dass das Regenwasser in den angrenzenden Hähnlesbach eingeleitet wird. Die Einleitung soll nordöstlich des bestehenden Grundstücks des Getränkemarktes Lott GmbH (Grundstück Flst.Nr.: 410) stattfinden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Erweiterungsfläche 100 % abflusswirksam ist ($A_{ges} = 1.560 \text{ m}^2 \Rightarrow A_u = 1.560 \text{ m}^2$). Die erforderliche Drosselwassermenge ermittelt sich wie folgt:

- Gedrosselter Abfluss je Hektar: 15 l/(s*ha)
- Erweiterungsfläche: 1.560 m² = 0,1560 ha
- Drosselwassermenge: 15 l/(s*ha) * 0,1560 ha = 2 l/s

Mit diesem Ansatz wird zur Ableitung und Rückhaltung des Regenwassers ein Regenwasserkanal (DN 600 mm) bis zum Drosselschacht benötigt. Der Drosselschacht wird zusätzlich mit einer Schwelle ausgestattet, die Schwellenhöhe wird so gewählt, dass erst bei einem seltenen Regenereignis der jährlichen Wiederkehrzeit > 5 a eine Ableitung über diese Schwelle stattfinden soll. Nach dem Drosselschacht soll die Ableitung in den Vorfluter mit einem Regenwasserkanal (DN 300 mm) stattfinden. Für die schadlose Ableitung eines 5-jährigen Niederschlagsereignisses wird ein Rückhaltevolumen von 48 m³ benötigt.

Anhand der Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten wurde abgeschätzt, dass nach aktuellem Kenntnisstand keine Regenwasserbehandlung erforderlich ist. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im Einzelfall anhand des konkreten Bauvorhabens zu prüfen ist, inwieweit eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist. Das Bewertungsverfahren ist im jeweiligen Bauantrag bzw. Entwässerungsantrag durchzuführen.

6.2.4 Telekommunikation

Das Plangebiet kann bei Bedarf an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden.

6.2.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

6.3.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

6.3.2 Versiegelung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

6.3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Bei den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich jedoch um reine Handlungs- bzw. Verhaltenspflichten. Diese können daher nicht auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden, da ihnen der bodenrechtliche Bezug fehlt. Darüber hinaus knüpft das Artenschutzrecht am Realakt (Bauvorhaben) an – nicht an der Planung. Bis zum Realakt können allein auf Grund der natürlichen Dynamik potentiell vorhandene Arten wieder verschwinden oder neue auftreten.

Aus diesen Gründen werden die ermittelten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in die Hinweise zum Bebauungsplan eingearbeitet und nicht als Festsetzung aufgenommen. Dadurch können diese von der Baurechtsbehörde als Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigung aufgenommen werden.

6.4 Immissionsschutz

Landwirtschaft

Der festgesetzte Immissionsschutzstreifen (PF2) im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sommerfeld“ wird durch die Erweiterung an die nordwestliche Grundstücksgrenze verschoben. Die gültigen Festsetzungen bleiben bestehen.

§ 8

Immissionsschutzstreifen

- (1) *Zur äußeren Eingrünung sowie als Immissionsschutz sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), siehe Anhang Pflanzliste.*
- (2) *Pflanzflächen PF2
Auf dem Baugrundstück ist entsprechend Planeintrag unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes eine Immissionsschutzhecke mindestens 1,5 m hoch, dicht und mit immergrünen Pflanzen durchsetzt anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzenvorschlag: Schmalblättriger Kirschlorbeer und / oder immergrüner Liguster.*
- (3) *Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Pflanzfläche PF2 sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Einfriedungen sind zulässig.*

Gewerbelärm

Die Beurteilungspegel durch den Betrieb liegen im angrenzenden Mischgebiet mindestens 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten, so dass die Vorbelastung gemäß dem „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm nicht detailliert zu betrachten ist.

Im Winkel 8a liegen die Beurteilungspegel an der Nordwest-Fassade nur maximal 2 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert tags. An den übrigen Fassaden der Wohnung im 1.OG liegen die Beurteilungspegel mindestens 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert. Da nur die Nordwest-Fassade der Wohnung betroffen ist, kann die Vorbelastung durch den südöstlich gelegenen Gewerbebetrieb (Autowerkstatt) vernachlässigt und damit an der Nordwest-Fassade der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) tags voll ausgeschöpft werden. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 408 und 409 verläuft eine Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Appenweier. Zur Sicherung dieser Wasserleitung wurde durch den Eigentümer eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Appenweier bestellt. Das eingetragene Leitungsrecht umfasst auch den erforderlichen Schutzstreifen beidseits der Wasserversorgungsleitung. Diese ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten, um Beschädigungen an der Leitung zu vermeiden.

Eine Überbauung der Fläche mit Haupt- und Nebengebäuden ist untersagt. Eine Überdeckung zum Überfahren ist zulässig, muss aber für die Leitungsträger dauerhaft erreichbar sein und kann ggf. aufgebrochen werden.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Plangebietes „Sommerfeld“ geschaffen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Flst.Nr. 408 verdrängt.

7.2 Verkehr

Durch die Erweiterung der Lagerfläche wird kein neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar. Vielmehr werden durch die Erweiterung des Getränkemarktes auch die internen Betriebsabläufe der Anlieferung durch Lkws optimiert. Diese erfolgt zukünftig über die Zufahrt im Nordosten des Plangebiets direkt an die Kreisstraße. Dadurch wird die bestehende Straße „Im Winkel“ von Lkw-Verkehr entlastet und die Verkehrssicherheit erhöht.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz sind nicht zu erwarten. Regenwasser der Erweiterungsfläche ist zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

Für die Entwässerung ist eine ortsnahe Einleitung ins Gewässer beabsichtigt. Dies stellt nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz eine Gewässerbenutzung dar. Gemäß der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ ist hierfür in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe ist eine Maßnahme außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Hierzu soll das Grundstück Flst.-Nr. 259 von einer Ackerfläche in eine Wiesenfläche umgewandelt werden. Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Eingriffen im Plangebiet zu 79,2 % zugeordnet. Der Kompensationsüberschuss soll dem Ökokonto der Gemeinde Appenweier gutgeschrieben werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Das Grundstück des Erweiterungsbereichs befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

8.3 Erschließung

Die Erschließung ist durch die angrenzende Dorfstraße (Kreisstraße 5322) im Nordosten und über die Straße Im Winkel von Süden her bereits gesichert.

8.4 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an.

8.5 Sonstige vertragliche Regelungen

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird ein Vertrag geschlossen. In diesem Vertrag werden insbesondere die Sicherung der externen Ausgleichsfläche sowie der Übertrag des Kompensationsüberschuss auf das Ökokonto der Gemeinde geregelt.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		0,27 ha	100,0%
Pflanzgebot (PF1)	etwa	0,05 ha	18,7%
Pflanzgebot (PF2)	etwa	0,04 ha	14,1%
Nettobauland	etwa	0,18 ha	67,2%

10. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Appenweiler, 16. Dez. 2019


.....
Manuel Tabor
Bürgermeister



Lauf, 01.10.2019 Kr/Jä-kös-la


Poststraße 1 • 77866 Lauf
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser