

GEMEINDE TUNINGEN

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Gemeindeverwaltung
Auf dem Platz 1
78609 Tuningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Sondergebiet Grund- und Nahversorgung

Begründung

gemäß § 2a BauGB

Stand: 22.12.2016

Vorhabenträger:

Meyer-Widmann Immobilienverwaltung GbR
Bocksburgweg 13
78713 Schramberg

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1341

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	4
2	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	4
2.1	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB	4
2.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	5
3	RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	6
3.1	Lage und städtebauliche Einordnung.....	6
3.2	Beschreibung des Plangebietes.....	7
3.1	Eigentumsverhältnisse.....	8
3.2	Alternativenprüfung / Planungsvarianten	8
3.3	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	8
3.4	Planungsrechtliche Situation	9
3.4.1	Bebauungspläne	9
3.4.2	Flächennutzungsplan	10
3.5	Emissionsradius – Landwirtschaft (Geruchsbelastung)	10
3.6	Raumordnerische Belange.....	10
4	PLANUNGSKONZEPT	14
4.1	Erweiterungskonzept.....	14
4.2	Art der baulichen Nutzung	14
4.3	Grünordnung	14
4.4	Ver- /Entsorgung	15
4.5	Verkehrerschließung und Parkierung.....	15
4.6	Immissionsschutz	15
4.6.1	Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm.....	15
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG.....	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	16
5.2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	16
5.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, Zu-/Ausfahrtsbereiche	16
5.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
5.6	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	17
5.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL).....	17
5.8	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	17
5.9	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	17
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG	18
6.1	Dacheindeckung	18
6.2	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	18
6.3	Gestaltung der Werbeanlagen	18
7	FLÄCHENBILANZ.....	18
8	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	18
8.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ...	18
8.2	Verfahrensdaten	19

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan. Büro Heine & Jud, Stuttgart, Projekt 1715/3 – 22. Januar 2016

*Umweltbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grund- und Nahversorgung“
(Dipl.-Ing. H. Dietrich, Freiburg i. Br., vom 15.03.2016)*

*UVP - Vorprüfung - Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB.
kommunalPLAN GmbH, 15.03.2016*

*Markt- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes
der Fa. Netto. CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, September 2012.*

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes zur Festigung der verbrauchernahen Grundversorgung der Gemeinde Tuningen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens aus Sicht der Gemeinde Tuningen ist es, die Grund- und Nahversorgung der Gemeinde zu verbessern und langfristig abzusichern.

Hierzu soll der bestehende Netto-Markt am nördlichen Ortseingang Tuningens von gegenwärtig ca. 730 m² Verkaufsfläche (VK) um ca. 240 m² VK auf künftig 970 m² VK (inkl. Backshop) erweitert werden. Der Erweiterungsanbau ist entlang der Gebäudenordseite, als eingeschossiger Flachdach-Anbau, mit einer Tiefe von ca. 5,80 m vorgesehen.

Das nördlich angrenzende Grundstück (Flst. Nr. 1844) befindet sich im Eigentum der Gemeinde und steht für eine Veräußerung und plangemäße Bebauung durch den Investor zur Verfügung.

Für das Areal gilt bisher der rechtskräftige Bebauungsplan „Wasen“ in der Fassung der 2. Änderung, der ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festsetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung sowie zur Berücksichtigung der raumordnerischen Belange ist eine Festsetzung als „Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“ mit einer definierten Festsetzung sowohl in Bezug auf die Begrenzung der Verkaufsfläche sowie zur Sortimentsbegrenzung vorgesehen.

Darüber hinaus ist eine geringfügige Ergänzung der Baufläche (um ca. 375 m²) und der überbaubaren Grundstücksfläche in nördlicher Richtung erforderlich.

2 Bebauungsplanverfahren

2.1 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des **§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren** durchgeführt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB:

Mit dem Bebauungsplan werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne vorbereitet, als die Voraussetzungen für eine untergeordnete Erweiterung eines bestehenden Verbrauchermarktes geschaffen werden. Der Bebauungsplan knüpft insofern an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, in welcher die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als wichtige Belange benannt sind.

Zwar wird mit dem Bebauungsplan der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Wasen“ (i.d.F. der 2. Änderung) um ca. 926 m² in nördlicher Richtung überschritten. Aufgrund der Tatsache, dass die Baufläche um lediglich ca. 375 m² erweitert wird (sowie ca. 551 m² Ausgleichsfläche), wird jedoch von einer Ergänzung des Plangebietes in untergeordnetem Umfang im bzw. einer Arrondierung ausgegangen, die im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB, wonach die Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans gelten, zulässig sind.

Die Größe der möglichen Grundfläche liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen nicht. Der Bebauungsplan bereitet auch keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

besteht. Gemäß § 3c Satz 1 in Verbindung mit Anlage 1 UVPG (Anlage 1, Ziff. 18.6 und 18.8 UVPG) ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1.200 m² und 5.000 m² eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen. Eine entsprechende Untersuchung wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt (Anlage). Im Ergebnis der UVP-Vorprüfung wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Überdies ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 13a BauGB verzichtet wird, sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen (s. Kap. 3.3). Danach ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans hindernde Umwelteinwirkungen nicht vorliegen.

2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

In Zusammenarbeit mit dem Projektträger, der Meyer-Widmann Immobilienverwaltung GbR aus Schramberg, sollen auf der Grundlage dessen Vorhaben- und Erschließungsplans durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Projektumsetzung geschaffen werden.

Für den Planbereich wird ein Bebauungsplanverfahren als **Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB** durchgeführt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf das konkrete Bauvorhaben ab, das vom Vorhabenträger realisiert werden soll.

Wesentliche Elemente des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- der Vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors,
- der Durchführungsvertrag.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages, der gesondert vor dem Beschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Im Durchführungsvertrag werden u. A. insbesondere folgende grundlegende Vereinbarungen getroffen:

- Einbindung des konkreten Vorhabens über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des plangegegenständlichen Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- Ergänzende Regelungen wie bspw. zur Kostentragung oder sonstigen Auflagen (z.B. Lärmschutzmaßnahmen) im Zusammenhang mit dem Vorhaben.

Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Verknüpfung des Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich durch eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB:

„Im Vorhabensbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.“

Der Zulässigkeitsmaßstab der geplanten Anlagen und Nutzungen ergibt sich somit aus den Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (Text und Plan) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag und dem dort eingebundenen Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors. Die Darstellungen und Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans besitzen insoweit verbindlichen Charakter, als dieser Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages ist.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sind somit allgemeiner gehalten, als das im VEP und im Durchführungsvertrag umschriebene Vorhaben. Andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet (z.B. im Falle einer Umplanung, eines Investorenwechsels, einer späteren Änderung oder Erweiterung des Vorhabens) sind jeweils erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist.

Somit ist bei einer Änderung des Vorhabens keine Änderung des Bebauungsplans, sondern lediglich des Durchführungsvertrages (mit dem dort eingebundenen VEP) erforderlich, sofern sich das Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen breiteren Nutzungsspektrums bewegt.

3 Rahmenbedingungen und Vorgaben

3.1 Lage und städtebauliche Einordnung

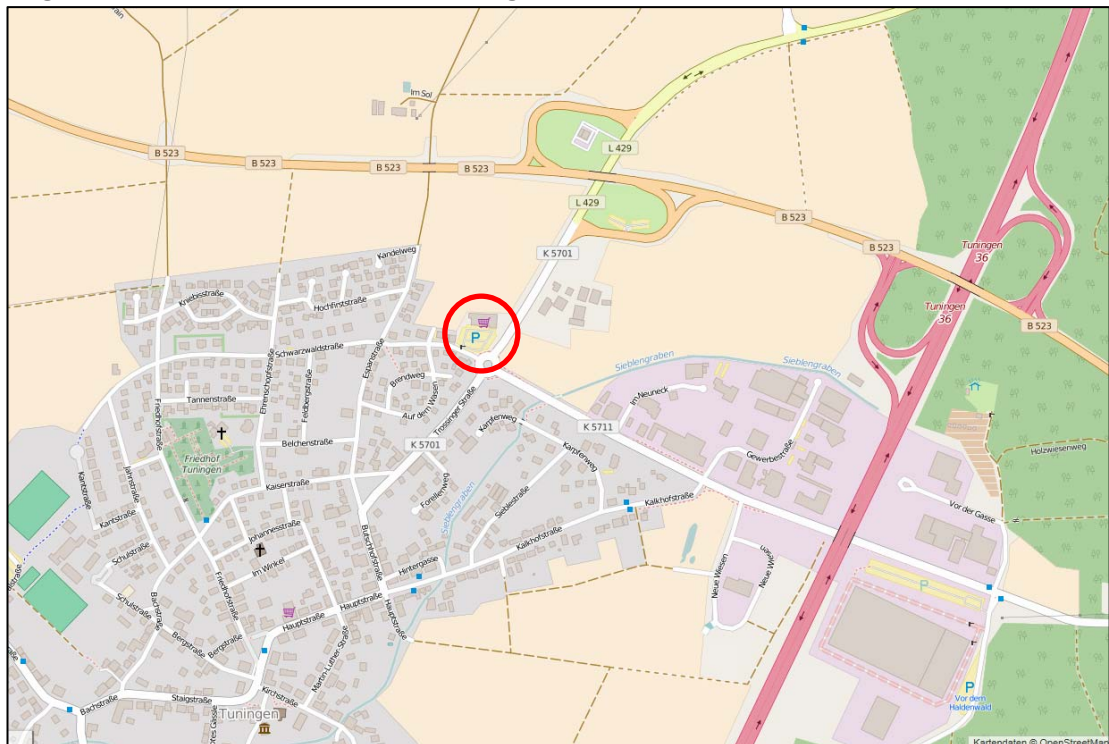


Abb.: Lage des Planareals im Gemeindegebiet Tuningens (Grafik: OpenStreetMap)

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Tuningen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Bereich des nördlichen Ortseingangs aus Richtung Trossingen-Schura und unweit der übergeordneten Straßen B 523 und A 81 – sowie in Anbetracht der Nähe zu den westlich und südlich angrenzenden Wohnlagen und den östlich gelegenen Gewerbegebieten, kann der Standort als „zentral gelegen“ angesehen werden.

Die angrenzende Bebauung im Süden und Westen ist gemäß dem geltenden B-Plan „Wasen“ (2. Änderung) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Planbereich mit dem direkten Umfeld mit den Nutzungen Einzelhandel, Wohnen, Büro-, und Praxisräumen stellt sich faktisch als gewachsene bzw. gemischt genutzte Umgebung dar.

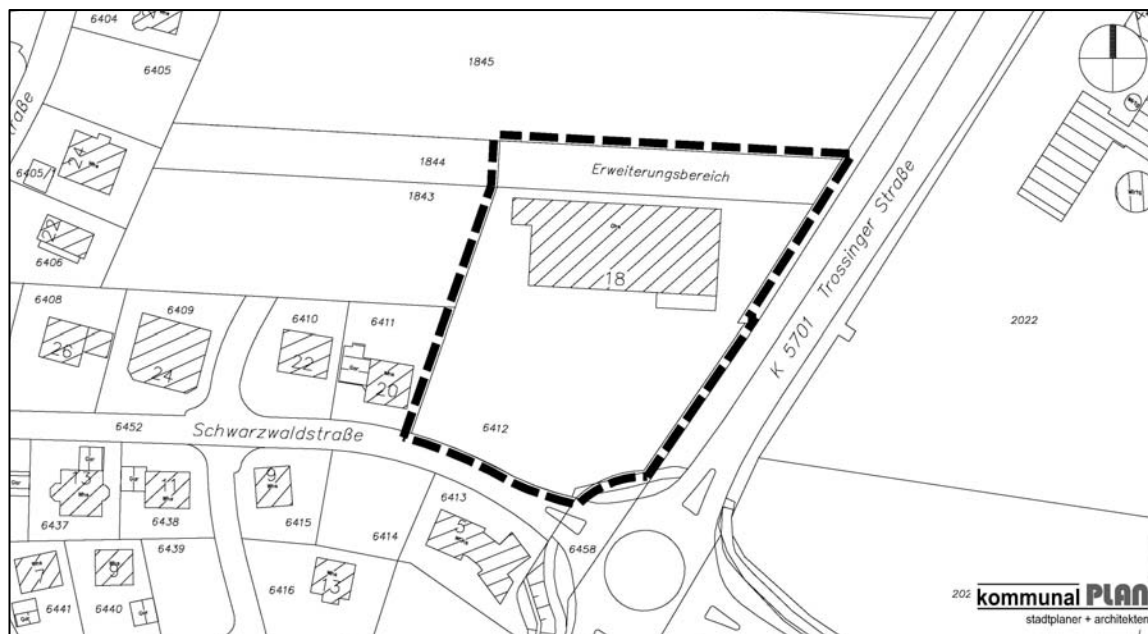


Abb.: Abgrenzung des Plangebietes

3.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist insgesamt rd. 5.703 m² groß. Das bestehende Betriebsgrundstück umfasst eine Fläche von rd. 4.777 m². Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans misst ca. 926 m².

Das Areal des bestehenden Verbrauchermarktes ist bereits intensiv genutzt und durch die Bebauung mit dem Marktgebäude sowie den Parkplatz- und Fahrbereichen bereits großflächig versiegelt. Im Randbereich zu den Grundstücken im Westen und Norden, sowie östlich des Gebäudes, befinden sich Grünflächen, die mit bodendeckenden Pflanzen angelegt sind, sowie (entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans) insgesamt 17 Baumstandorte.

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland.

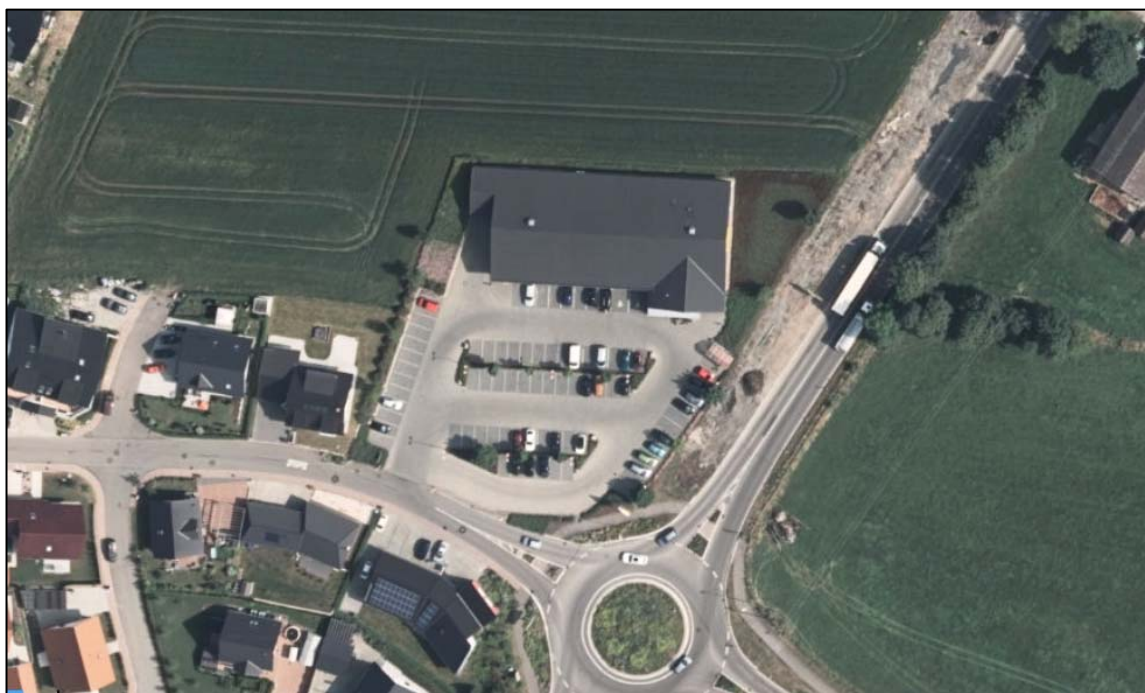


Abb.: Luftbild des aktuellen Bestands (Quelle: www.LUBW.de)

3.1 Eigentumsverhältnisse

Das nördlich angrenzende Grundstück (Flst. Nr. 1844) befindet sich im Eigentum der Gemeinde und steht für eine Veräußerung und plangemäße Bebauung durch den Investor zur Verfügung. Eigentumsverhältnisse stehen der Planrealisierung nicht entgegen.

3.2 Alternativenprüfung / Planungsvarianten

Ziel des Bebauungsplanverfahrens aus Sicht der Gemeinde Tuningen ist es, durch die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes, die verbrauchernahe Grundversorgung der Gemeinde zu verbessern und langfristig abzusichern. Der bestehende Betriebsstandort bietet hierzu sowohl aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage (z.B. für Ein- und Auspendler) als auch seinem günstigen Standort zwischen neueren Wohngebieten, gewachsendem Ortskern und Gewerbegebieten sehr gute Voraussetzungen. Das Vorhaben ist insoweit standortgebunden und ohne sinnvolle Alternative.

3.3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbeitrag zum Planungsvorhaben bzw. eine Bestandsanalyse und Relevanzprüfung für das Bebauungsplangebiet durchgeführt (Anlage: *Umweltbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grund- und Nahversorgung“* (Dipl.-Ing. H. Dietrich, Freiburg i. Br., vom 15.03.2016)).

Zusammenfassung:

„Die Erweiterung des Bebauungsplanes „Wasen“ um eine Sondergebietsfläche (SO) bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Ausweisung der SO-Fläche soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung des bereits ortsansässigen Lebensmittelmarktes schaffen. Das Sondergebiet umfasst 5.703 m², von denen 4.777 m² bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Wasen" 2. Änderung als eingeschränkte Gewerbefläche enthalten und bebaut sind (Netto-Markt mit Parkplatz). Die Umwidmung der GEE-Fläche in eine SO-Fläche hat keine Umweltauswirkungen und ist daher nicht Gegenstand dieser Umweltprüfung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind insgesamt gering. Den stärksten Konflikt stellt der Verlust des Bodens mit seinen verschiedenen Funktionen im Naturhaushalt dar. Die maximal zulässige Neuversiegelung

beträgt im Sondergebiet 300 m². Schutzgebiete, geschützte Biotopie, oder geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Der Biotopwert der überplanten Ackerfläche ist gering, so dass im Falle der Sondergebietsfläche durch Ausweisung einer privaten Grünfläche mit einem Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher sogar ein Überschuss in der Biotoptypenbilanz erzielt wird, der dort zur Kompensation der Bodenfunktionsverluste herangezogen werden kann. Für das Landschaftsbild kann eine Verbesserung erzielt werden, indem am Nordrand des Plangebiets die bereits genannte private Grünfläche mit Pflanzgeboten ausgewiesen wird. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft sind insgesamt gering und erfordern keine Ausgleichsmaßnahmen. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.“

3.4 Planungsrechtliche Situation

3.4.1 Bebauungspläne

Für das Areal gilt bisher der rechtskräftige Bebauungsplan „Wasen“ in der Fassung der 2. Änderung (rechtskräftig seit 23.03.2006), der den Planbereich als „eingeschränktes Gewerbegebiet“, und die südlich und westlich angrenzenden Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist.

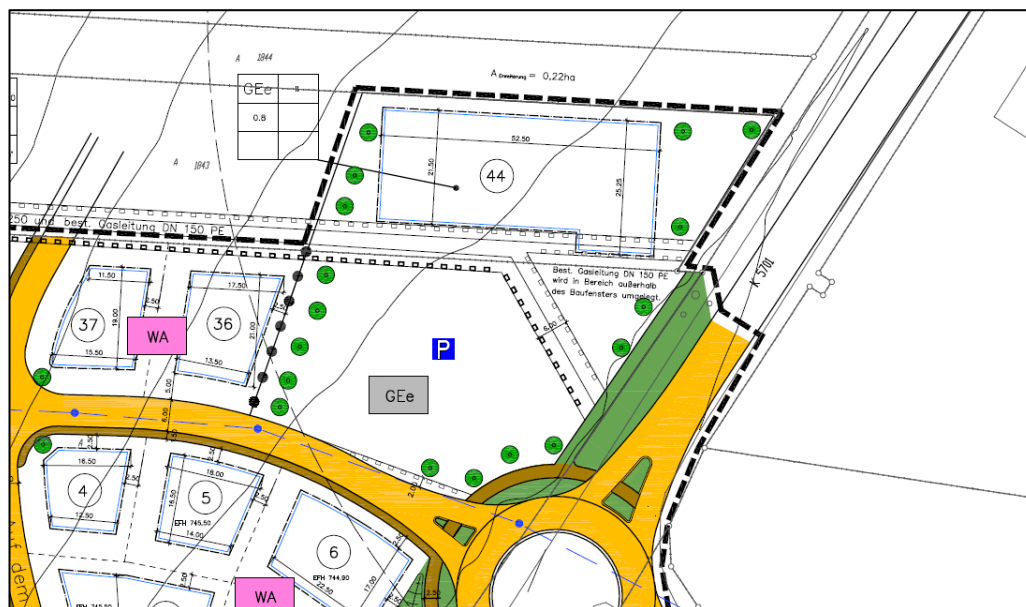


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wasen“ in der Fassung der 2. Änderung

3.4.2 Flächennutzungsplan

Das Betriebsgelände des Verbrauchermarktes ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen noch als „Wohnbaufläche“ sowie „Landwirtschaftsfläche“ dargestellt. D.h. die Ausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplans (2006) als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) wurde bisher nicht in den Flächennutzungsplan übernommen.

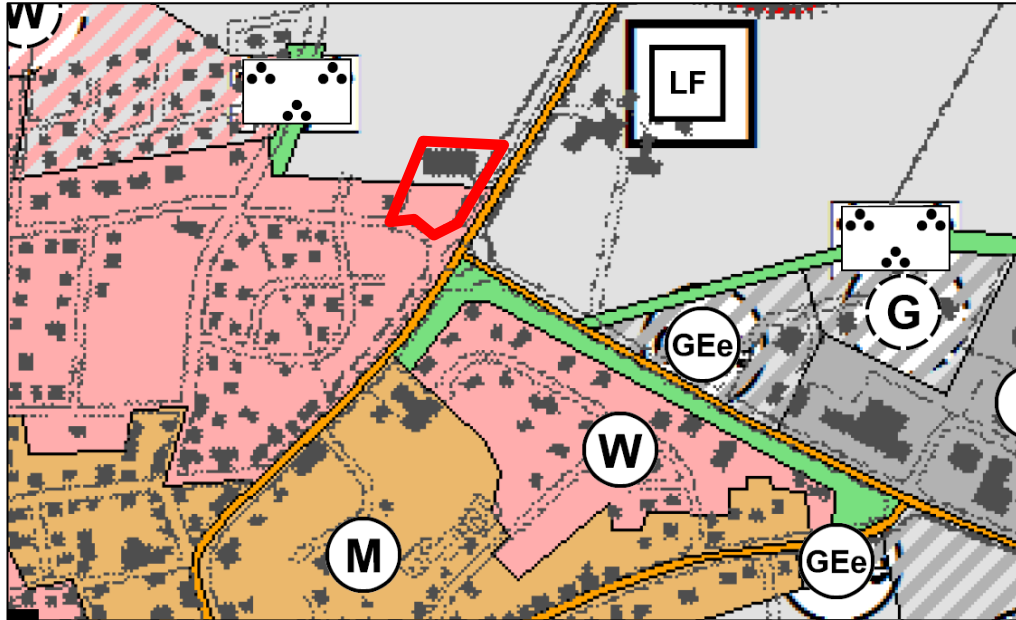


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP 2009 der VG Villingen-Schwenningen

Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Festsetzung des betreffenden Planbereichs als „Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“ vor. Aufgrund der abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplans wird dessen Anpassung in Bezug auf die Gebietskategorie erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt wird. Die Anpassungen des Flächennutzungsplans können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans mit förmlichem Verfahren ist nicht erforderlich.

3.5 Emissionsradius – Landwirtschaft (Geruchsbelastung)

Der im Plan eingetragene Bereich kennzeichnet den nach VDI Richtlinie 3474 ermittelten Emissionsradius (von 188 m) zu einer bestehenden, östlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle (Flst. Nr. 2022 u. 2019), von der störende Geruchsbelastungen ausgehen können. Bei der Bebauung und Nutzung des Betriebsgeländes ist dieser Umstand zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Schutzvorkehrungen gegen nachteilige Geruchsauswirkungen zu treffen.

3.6 Raumordnerische Belange

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies erfordert, dass die bauleitplanerischen Entscheidungen einer Gemeinde insbesondere mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Um ein solches im Zuge der Bauleitplanung zu beachtendes Ziel handelt es sich sowohl bei dem Konzentrationsgebot, wie es in PS 3.3.7 des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) seinen Niederschlag gefunden hat, als auch bei dem in PS 3.3.7.1 Satz 2 und PS 3.3.7.2 Satz 1 LEP geregelten Beeinträchtungsverbot, die gemeinsam mit den ebenfalls als Zielen der Raumordnung gekennzeichneten Kongruenz- und Integrationsgeboten nach den PS 3.3.7.1 Satz 1 und 3.3.7.2 Satz 2 LEP den landesplanerischen Rahmen für die Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten für die Bauleitplanung vorgeben.

Daraus folgt zuvorderst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen haben und deshalb in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen. Dies ergibt sich jedenfalls aus PS 3.3.7 LEP. Ob in diesem Zusammenhang ergänzend auch PS 2.7.1 der Fortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ des hier einschlägigen Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg zu beachten ist, kann dahinstehen. Ginge man, worauf der Wortlaut von PS 2.7.1 des Regionalplans hindeutet, davon aus, dass diese Vorgabe PS 3.3.7 LEP nicht nur — wie dies gemäß § 11 Abs. 2 LPlG geboten ist — nachvollziehend-präzisierend ausformt, sondern in unzulässiger Weise gestaltend konkretisiert, so wäre er zwar unwirksam und hier nicht bindend (vgl. VGH BW, Urt. v. 15.11.2012, Az.: 8 S 2525/09). Auch in diesem Fall bliebe es aber nach der Rechtsprechung bei den diesbezüglichen Vorgaben des LEP. Auch das Regierungspräsidium Freiburg hat in diesem Zusammenhang in seiner Stellungnahme vom 15.10.2012, die sie im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben hatte, maßgeblich auf PS 3.3.7 LEP abgestellt.

PS 3.3.7 LEP mit den dort formulierten Zielen der Raumordnung im Allgemeinen und dem Konzentrationsgebot im Besonderen findet indessen nur Anwendung auf Einzelhandelsgroßprojekte. Nur dann also, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die bauplanungsrechtliche Grundlage für ein Einzelhandelsgroßprojekt geschaffen werden soll, sind diese landesplanerischen Ziele gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Dies ist hier indessen nicht der Fall. Als Einzelhandelsgroßprojekt sind zwar auch großflächige Einzelhandelbetriebe zu qualifizieren. Dies gilt indessen nur dann, wenn es sich um großflächige Einzelhandelbetriebe iSd § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 BauNVO handelt, mithin um solche Einzelhandelbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken können (so: VGH BW, Urt. v. 02.08.2012, Az.: 5 S 1444/10). Entgegen der von dem Regionalverband in seiner im Behördenbeteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahme vom 18.10.2012 müssen „die raumordnerischen Anforderungen“ mithin hier nicht bereits deshalb „erfüllt“ werden, weil der geplante Markt mit dann 970 m² Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet. Zu der Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes muss vielmehr dessen Raumbedeutsamkeit hinzukommen. An diesem weiteren Kriterium fehlt es hier indessen.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO werden Auswirkungen der in Satz 1 Nr. 2 dieser Bestimmung bezeichneten Art zwar vermutet, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebs größer als 1.200 m² ist. Die Vermutungsregelung wird hier aufgrund der entstehenden Geschossfläche von mehr als 1.500 m² auch ausgelöst. Sie gilt aber hier gleichwohl gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gleichwohl nicht, weil Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen trotz der Überschreitung des insofern maßgeblichen Schwellenwerts nicht vorliegen. Diese Anhaltspunkte begründen sich darin, dass es sich um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, der der verbrauchernahen Versorgung dient, dass es sich mithin um einen so genannten Nachbarschaftsladen handelt (so: BVerwG, Urt. v. 24.11.2005, Az.: 4 C 10.04). Eben ein solcher Nachbarschaftsladen, der in Ansehung des Regelfalls, der § 11 Abs. 3 BauNVO typologisch zugrunde liegt, aufgrund seines Einzugsbereichs atypisch ist, steht hier in Ansehung des auch vom Bundesverwaltungsgericht in Bezug genommenen Endberichts der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ in Rede. Nach diesem Bericht sollen im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise die allgemeinen Erfahrungswerte dann auf einen auf den Nahbereich begrenzten Einzelhandelsbetrieb schließen lassen, wenn erstens der innenstadtrelevante Non-Food-Anteil des Marktes weniger als 10 v. H. der Verkaufsfläche beträgt, wenn der Standort des Marktes zweitens verbrauchernah, und wenn er drittens hinsichtlich des indizierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.

Die Erfüllung dieser Voraussetzungen wird sortimentsbezogen über die Sondergebietsfestsetzung gewährleistet. Sie stellt insbesondere sicher, dass auf der einen Seite im Schwerpunkt nur nahversorgungsrelevantes Sortiment vertrieben wird, und

dass auf der anderen Seite zentrenrelevante Randsortimente nur auf einer untergeordneten Fläche angeboten werden.

Der Standort ist, da er sich unmittelbar an die Wohnlagen Tuningens anschließt, verbrauchernah und städtebaulich integriert, was von dem Regionalverband in seiner Stellungnahme ausdrücklich bestätigt wird. Auch lagebezogen liegen damit die Voraussetzungen eines Nachbarschaftsladens vor.

Dass der Lebensmittelmarkt einen auf Tuningen beschränkten Einzugsbereich haben und damit gerade keine überörtlichen Wirkungen entfalten wird, attestiert auch die CIMA Beratung + Management GmbH in ihrer Markt- und Verträglichkeitsanalyse. Da der Einzelhandelsbetrieb, dessen Zulässigkeit über die Sondergebietsfestsetzung begründet wird, damit bereits seinem Typus nach in seinen Wirkungen auf den Nahbereich beschränkt sein wird, handelt es sich nicht um einen „Betrieb“, der sich, sei es seiner Art, sei es seiner Lage oder seinem Umfang nach, auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken kann. Welche Auswirkungen der Markt auf die städtebauliche Entwicklung hat, ist in diesem Zusammenhang ebenso unbeachtlich wie der Umstand, dass er gegen den PS 3.3.7 verstoßen würde (vgl. VGH BW, Urt. v. 02.08.2012, AZ.: 5 S 1444/10). Gegenstand der Sondergebietsfestsetzung ist nach alledem kein Einzelhandelsgroßprojekt.

Die Sondergebietsfestsetzung stünde aber auch dann mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang, wenn man sie an den landesplanerischen Vorgaben des LEP und des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg messen würde.

Gewahrt werden würde insbesondere das Konzentrationsgebot. Die Gemeinde Tuningen hat zwar keine zentralörtliche Funktion. Zum einen sollen Einzelhandelsgroßprojekte aber nur in der Regel ausschließlich in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Es handelt sich bei diesem Plansatz mithin um eine Sollvorschrift, von der demnach auch in atypischen Fällen, und zwar ohne Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, abgewichen werden kann (VGH BW, Urt. v. 02.08.2012, Az.: 5 S 144/10). Eine solche atypische Situation liegt hier vor, weil es um die Erweiterung eines bestehenden Marktes in städtebaulich integrierter Lage geht, der die Nah- und Grundversorgung der Gemeinde Tuningen sicherstellen soll, und hierauf gleichsam auch begrenzt ist. Er lässt damit keine überörtlichen Auswirkungen erwarten, sodass er in jeder Hinsicht vereinbar ist mit der Zielsetzung des Konzentrationsgebots. Das durch dieses Ziel in Bezug auf die Steuerung der Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten verbindlich gemachte Prinzip der zentralörtlichen Gliederung bezweckt nämlich gerade die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, eine effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie die Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr (vgl. VGH BW, Urt. v. 15.11.2012, Az.: 8 S 2525/09).

Zum anderen lässt PS 3.3.7 LEP Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zu, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Auch diese (ausdrücklich geregelte) Ausnahmebestimmung lässt sich hier fruchtbar machen. Dem steht die Verkaufsflächenausstattung, die sich im Zuge der Erweiterung des Marktes auf 970 m² Verkaufsfläche in der Gemeinde Tuningen im Lebensmittelsektor ergeben würde, nicht entgegen. Es mag sein, dass es sich hierbei um einen überdurchschnittlichen Wert handelt. Aus Sicht der Gemeinde wird aber von Seiten des Regierungspräsidiums und des Regionalverbandes in diesem Zusammenhang ein zu restriktiver Maßstab bei der Bestimmung der Erforderlichkeit angelegt. PS 3.3.7 gibt nichts dafür her, dass nur dasjenige an Verkaufsflächenausstattung erforderlich ist, was sich im Rahmen eines durchschnittlichen Ausstattungsniveaus hält. Das Gegenteil ist der Fall: der Verwaltungsgerichtshof hat ausdrücklich anerkannt, dass die Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten auf Grundlage der „Grundversorgungsklausel“ nicht auf die bloße Sicherung der Nahversorgung beschränkt sind. Vielmehr ermöglicht diese Klausel auch eine erhebliche

Verbesserung einer bereits adäquaten Grundversorgungssituation (VGH BW, Urt. v. 02.08.2012, Az.: 5 S 1444/10).

Eben dies ist auch die Zielsetzung der Gemeinde Tuningen. Durch den Ausbau des Standortes soll eine sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht angemessene Nah- und Grundversorgung für die Bevölkerung sichergestellt werden, und zwar dauerhaft. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche soll den langfristigen Bestand des Lebensmittelangebots an diesem Standort sichern und damit nachhaltige Versorgungsstrukturen in Tuningen schaffen. Im Übrigen kann in diesem Zusammenhang nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Bevölkerung nach ihrem derzeitigen Einkaufsverhalten und den Gegebenheiten im Einzelhandel auch bei der Deckung ihres täglichen Bedarfs Einzelhandelsbetriebe mit weit mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche erwartet. Dies gilt unabhängig von der Größe einer Gemeinde. Würde man also kleinere Gemeinden mit 2.000 bis 3.000 Einwohnern auf Märkte mit lediglich 800 - 900 m² beschränken, so wäre die Bevölkerung dieser Gemeinden gehalten, sich anderweitig zu versorgen. Es käme mithin gerade dazu, was mit dem Konzentrationsgebot eigentlich verhindert werden soll: es entstünde zum einen zusätzlicher Fahrzeugverkehr. Weil gerade die motorisierte Bevölkerung die großflächigen Einkaufsformate in benachbarten Gemeinden aufsuchen würde, wäre zum anderen die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktes an der kleineren Kommune insgesamt nicht mehr gewährleistet. Der Betreiber würde sich aus dem kleinen Ort zurückziehen, eine Nahversorgung wäre mithin dort überhaupt nicht mehr gegeben. Eben dies gilt es durch diesen Bebauungsplan in Einklang mit dem Konzentrationsgebot zu verhindern.

In Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung steht der nach Maßgabe der Sondergebietsfestsetzung zulässige Lebensmittelmarkt auch in Ansehung des Beeinträchtigungsverbots, nachdem die nachvollziehbaren und begründeten Bedenken des Regierungspräsidiums ausgeräumt wurden, indem man die Sondergebietsfestsetzung enger gefasst hat und sich diese nunmehr nur noch auf einen Lebensmittelmarkt beschränkt, der typologisch der Grund- bzw. Nahversorgung dient. Mit der Neufassung der der Festsetzung wird gleichsam sichergestellt, dass die in der Markt- und Verträglichkeitsanalyse der CIMA zugrunde gelegten Flächenleistungen nachvollziehbar sind. So wird durch die betriebstypenbezogene Beschränkung des zulässigen Nutzungsspektrums auf Vollsortimenter und Hybrid-Discounter und dem damit einhergehenden Ausschluss von Hard-Discountern gewährleistet, dass sich in dem Gebiet nicht die Firmen ansiedeln können, die Flächenleistungen aufweisen, die über diejenigen hinausgehen, die von gutachterlicher Seite angesetzt worden sind. Aus Sicht der Gemeinde Tuningen ist es von daher gerechtfertigt, eine Umsatzumverteilung zu Lasten der bestehenden Lebensmittelmärkte in Tuningen entsprechend der gutachterlichen Erhebung von 15% anzusetzen.

Dieser Wert lässt indessen nicht erwarten, dass Geschäftsaufgaben drohen, was nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Voraussetzung für die Annahme einer wesentlichen Beeinträchtigung wäre. Nach dem Einzelhandelserlass ist Anhaltswert für eine derartige Annahme zwar ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10%. Von gutachterlicher Seite wurde aber nachvollziehbar dargetan, dass dieser Anhaltswert hier nicht zum Tragen kommt. Zu berücksichtigen dabei ist zum einen, dass sich an dem Standort bereits ein Lebensmittelmarkt befindet. Auf diese Konkurrenzsituation haben sich die anderen Betriebe in Tuningen in der Vergangenheit eingestellt. Zum anderen kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Umsatzleistung des erweiterten Marktes proportional mit der Verkaufsfläche weiter ansteigt. Aus Sicht der Gemeinde Tuningen ist damit eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit ihres zentralen Versorgungskerns ebenso wenig gefährdet wie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Marktes. Ganz im Gegenteil: Die Erweiterung des Marktes wird dazu führen, dass Kaufkraft, die gegenwärtig aus Tuningen in Gemeinden mit besseren Einkaufsmöglichkeiten abfließt, wieder zurückgeholt und in der Gemeinde Tuningen gebunden wird. Es steht zu erwarten, dass dies auch den anderen Geschäften in Tuningen zugute kommt.

Nach alledem werden die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Die Raumverträglichkeit ist gewährleistet.

4 Planungskonzept

4.1 Erweiterungskonzept

Der bestehende Verbrauchermarkt soll von gegenwärtig ca. 730 m² Verkaufsfläche (VK) um ca. 240 m² VK auf künftig 970 m² VK (inkl. des bestehenden Backshops) erweitert werden. Der Erweiterungsanbau ist entlang der Gebäudenordseite, als eingeschossiger Flachdach-Anbau, mit einer Tiefe von ca. 5,80 m vorgesehen.

Hierzu ist eine geringfügige Ergänzung der Baufläche (um ca. 375 m²) und der überbaubaren Grundstücksfläche in nördlicher Richtung erforderlich.

Weitere bauliche Veränderungen sind nicht vorgesehen, die räumliche Organisation der Freiflächen (Parkplätze, Zufahrt, Andienung, Begrünung) bleibt unverändert bestehen.



Abb.: Planbild des Bebauungsplans

4.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche ist eine Festsetzung als „Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“ mit einer definierten Festsetzung sowohl in Bezug auf die Einschränkung der Verkaufsfläche sowie zur Sortimentsbegrenzung vorgesehen.

4.3 Grünordnung

Im Bebauungsplan wird lediglich der zur Bebauung vorgesehene Teilbereich der Erweiterungsfläche als Baufläche ausgewiesen. Zur Förderung der städtebaulichen und landschaftsgerechten Einbindung des Betriebsgeländes wird die restliche Fläche des Erweiterungsgrundstücks im Norden als private Grünfläche festgesetzt. Diese ist mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen aus der beigelegten Artenliste zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Die in den Randlagen sowie im Bereich der Parkplätze vorhandenen (insgesamt 17 St.) Bäume werden im Bebauungsplan als Pflanzbindung aufgenommen, um die bestehende Durchgrünung zu sichern (sowie als Übernahme aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan).

4.4 Ver- /Entsorgung

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich im Wesentlichen um das bereits bebaute Grundstück des Verbrauchermarktes, das bereits vollständig erschlossen ist. Der geplante Erweiterungsanbau wird über die bestehende Gebäudeerschließung mitversorgt und an die Erschließungsanlagen und Kanalstrecken angebunden.

4.5 Verkehrserschließung und Parkierung

Das Betriebsgrundstück besitzt über die Zufahrt zur Schwarzwaldstraße und den Kreisverkehr am nördlichen Ortseingang eine sehr gute Anbindung sowohl an den überörtlichen Verkehr (was insbesondere auch für eine störungsarme Andienung von Relevanz ist), als auch an den örtlichen Verkehr und ist für den Großteil der Tuninger Bevölkerung auch fußläufig oder mit dem Rad gut erreichbar.

Eine ausreichende Zahl von Kundenparkplätzen wird auf dem Grundstück des Verbrauchermarktes nachgewiesen.

Die Lage des Zufahrtsbereiches sowie die Fläche des Parkplatzes werden im Bebauungsplan entsprechend der Bestandssituation festgesetzt, um damit eine hinreichende Bestimmtheit in Bezug auf die Emissionsauswirkungen sicherzustellen.

4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in welchen die Auswirkungen durch den Betrieb des Nahversorgungsmarktes ermittelt und bewertet werden. Als maßgebliche Schallquellen sind neben dem Parkplatzverkehr auch die Andienungs- und Verladetätigkeiten, die Parkplatznutzung durch Einkaufswagen, sowie technische Einrichtungen (Lüftungs- u. Kühlaggregate) zu betrachten.

Aufbauend auf den Rahmenbedingungen wurden im Gutachten Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ermittelt.

Folgende Maßnahmen werden erforderlich, diese werden teils durch Festsetzung im B-Plan, teils durch vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

- Verwendung von Kunststoff-Einkaufswagen - „lärmarme“ Einkaufswagen (Durchführungsvertrag).
- Kennzeichnung von marktnahen Stellplätzen, die ab 21.30 Uhr bzw. vor 6.00 Uhr genutzt werden. (Durchführungsvertrag).
- Für den Fall, dass zwischen 22.00 und 6.00 Uhr auf dem Netto-Parkplatz Pkw abgestellt werden bzw. Pkw das Gelände verlassen, ist sicherzustellen, dass ausschließlich Stellplätze im Abstand von rund 30 Meter Entfernung zur angrenzenden Wohnbebauung genutzt werden. Dies kann beispielsweise durch organisatorische Maßnahmen wie Kennzeichnung der Stellplätze erreicht werden (Durchführungsvertrag).

Weiterhin sieht der Netto-Einkaufsmarkt vor, Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den fahrzeugeigenen Kühlaggregaten der Lkw am westlich an das Marktgebäude gelegenen Verladebereich zu treffen:

- Anbringung einer absorbierenden Bekleidung (Größe ca. 3 Meter „breit“ x 2 Meter „hoch“) an der Wand des Marktgebäudes in Höhe des Lkw Kühlaggregats (Festsetzung im B-Plan sowie Durchführungsvertrag).
- Die Errichtung einer rund 4,5 Meter langen und 3 Meter hohen Lärmschutzwand (Höhe über Gelände, d.h. über Oberkante Rampeneinfahrt Verladezone) im Bereich des Lkw Kühlaggregats, gegenüber der absorbierenden Bekleidung am Marktgebäude (Festsetzung im B-Plan sowie Durchführungsvertrag).

[Hinweis: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der Nachweis der Erfüllung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage bildet die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan des Büros Heine & Jud, Stuttgart, Projekt 1715/3 – 22. Januar 2016]

5 Festsetzungen des Bebauungsplans – Begründung und Erläuterung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung ist eine Festsetzung als „Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“ mit einer definierten Festsetzung sowohl in Bezug auf die Einschränkung der Verkaufsfläche sowie zur Sortimentsbegrenzung vorgesehen.

Auf die Erläuterungen unter Kap. 3.6 wird verwiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Mit den Festsetzungen werden in Anlehnung an die Vorhabensplanung die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Baulandnutzung geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Baugebiet wird gemäß Planeintrag eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht gleichermaßen dem Nutzungsmaß im Bestand wie auch dem Planungsvorhaben.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen orientieren sich an den Bestandshöhen des Gebäudes. Die beabsichtigte Erweiterungsplanung wird sich als eingeschossiger Anbau gegenüber dem Bestand unterordnen. Neben den Festsetzungen des B-Plans sind die Darstellungen des Vorhabenplans maßgeblich.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise werden die Vorgaben der Erweiterungsplanung planungsrechtlich umgesetzt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung zu schaffen, wird die Festsetzung des bisherigen B-Plans einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO wonach auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, übernommen.

5.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, Zu-/Ausfahrtsbereiche

Die Lage des Zufahrtsbereiches sowie die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan entsprechend der Bestandssituation festgesetzt, um damit

eine hinreichende Bestimmtheit in Bezug auf das schalltechnische Gutachten und die Emissionsauswirkungen sicherzustellen.

5.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Um artenschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen, werden Festsetzungen zur Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtungen im B-Plan aufgenommen.

Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Pflanzbindung Bäume

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden im Bereich der Parkplätze und den Randbereichen Pflanzbindungen zum Erhalt vorhandener Bäume festgesetzt. Die Festsetzung dient der städtebaulichen bzw. landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und gewährleistet ein Mindestmaß an Durchgrünung des Planareals. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden, um eine angemessene Flexibilität für die Detailplanung einzuräumen.

Es handelt sich um insgesamt 17 Bäume, die auch bereits im rechtskräftigen B-Plan enthalten sind.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Freiflächen nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten, zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden, zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und Schonung des Wasserhaushaltes.

5.6 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Siehe hierzu Kap. 4.6

5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

Die Fläche beinhaltet neben der Bodenseewasserversorgung (DN 250) einen Leitungsschutzstreifen der dort verlaufenden Gashochdruckleitung der SVS (DN 150). Eine Bebauung, Bepflanzung oder eine Veränderung des Geländeniveaus im Bereich des Schutzstreifens bedarf der Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern.

5.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Entlang der K 5701 ist gemäß Stellungnahme des Straßenbauamtes zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein anbaufreier Streifen mit 15,0 m Breite vorzusehen. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen. Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen dürfen in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden. Zulässig sind befestigte Flächen und Parkplätze.

Die in diesem Bereich bereits bestehende Einkaufswagenbox besitzt Bestandschutz.

5.9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Siehe hierzu Kap. 2.2

6 Örtliche Bauvorschriften – Begründung und Erläuterung

6.1 Dacheindeckung

Für die Dachflächen der Hauptgebäude sind nicht-reflektierende Dacheindeckungen in den Farbspektren rot - rotbraun sowie grau – anthrazit - schwarz zu verwenden. Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

Über die Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Farbgebungen für die ortsbildprägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen orientieren sich folglich an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Durch die Begrenzung des Farbspektrums auf rote bis rot-braune, oder anthrazite bis schwarze Tönung kann über die Dächer ein städtebaulicher Zusammenhalt unterstützt werden.

6.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Durch die getroffene Regelung zur Einhausung oder Begrünung von Abfallbehältern oder deren Abschirmung zum öffentlichen Raum hin, soll ein qualitätsvolles Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und der Freiflächen unterstützt werden.

6.3 Gestaltung der Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Werbeanlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet.

Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für das Gewerbe wird dadurch nicht erheblich eingeschränkt. Das bestehende Werbekonzept wurde berücksichtigt.

7 Flächenbilanz

SO – Bauflächen: 5.152 m²

Grünflächen: 551 m²

Gesamtfläche Bebauungsplangebiet 5.703 m²

- davon Erweiterung Bebauungsplangebiet – rd. 926 m²

- davon Erweiterung Bauflächen – rd. 375 m²

- davon Ausweisung als Grün- und Ausgleichsfläche – rd. 551 m²

8 Bebauungsplanverfahren

8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Öffentlichkeit eine vorgezogene Informationsmöglichkeit sowie Frist zur Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren eingeräumt (05.10.2012 – 19.10.2012). Die hierbei eingegangenen Anregungen wurden, soweit auf Bebauungsplanebene relevant, im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung berücksichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB erfolgen in der Zeit vom 22.04.2016 bis 23.05.2016.

Sämtliche im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingehenden Stellungnahmen wurden protokolliert, nach Möglichkeit im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und in der Abwägungsvorlage für die Beschlussfassung des Gemeinderates dokumentiert.

Auf die Abwägungsvorlage wird verwiesen.

8.2 Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		13.09.2012
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		27.09.2012
Bekanntmachung frühzeitige Information der Öffentlichkeit		27.09.2012
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Behörden- / TÖB Beteiligung	vom bis	05.10.2012 19.10.2012
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		07.04.2016
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		14.04.2016
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom bis	22.04.2016 23.05.2016
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		26.01.2017
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...