



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt“

Satzung
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht

Stand 17.12.2018
Fassung: Offenlage



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN DER GEMEIDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

über

- a) den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am __.__._____

- a) den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom __.__._____).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom __.__.____
 - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom __.__.____
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom __.__.____
3. Beigefügt ist die
 - a) gemeinsame Begründung Teil I - Städtebau in der Fassung vom __.__.____
 - b) gemeinsame Begründung Teil II - Umweltbericht in der Fassung vom __.__.____
 - c) Artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom __.__.____
 - d) Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom __.__.____

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Kappel-Grafenhausen, den __.__.____

Jochen Paleit, Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit integriertem Backshop.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² (inkl. Backshop) und einem Non-Food-Anteil von maximal 15% der Verkaufsfläche
- zugehörige Nebenanlagen, Nebenräume und Anlieferungsbereiche
- dem Backshop zugeordnete gastronomische Flächen
- Stellplätze

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Traufhöhe (TH)
- Gebäudehöhe (GH)

1.2.2 Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFGH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (= Oberkante Rohdecke EG) darf bei max. ___ m.ü.NN liegen. *(wird zur Offenlage ergänzt)*

1.2.3 Als Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante, bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung / Dachaufkantung.

- 1.2.4 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.2.5 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2,00 m überschreiten.
- 1.2.6 Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen eine max. Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche, unterer Bezugspunkt ist das tatsächliche Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme in der Mitte der Nebenanlage.
- 1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**
Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt darf die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.4.2 Dachüberstände, -vorsprünge und Vordächer sowie technische Anlagen (wie Lüfter) dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschreiten.
- 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist definiert als eine offene Bauweise, bei der auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.
- 1.6 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.6.1 Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind offene Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze nur in den dargestellten Zonen für Stellplätze (St) zulässig.
- 1.6.2 Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Als Carport gelten überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.7.1 Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind Nebenanlagen und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen über einer Grundfläche von 30 m² nur innerhalb des Baufensters zulässig. Unter einer Grundfläche von 30 m² sind diese Anlagen im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.7.2 Von der Festsetzung 1.7.1 sind technisch erforderliche Nebenanlagen (die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen) ausgenommen. Diese sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- 1.8.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
- 1.8.2 Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.9.1 Wege- und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen und der Bereich der Anlieferung.
- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.9.3 Die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) darf den Mittleren Hochwasserstand des Grundwassers (MHW) nicht unterschreiten. In den Untergrund ragende Gebäudeteile (Untergeschosse u.ä.) sind zum Schutz gegen drückendes Wasser, wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszubilden (siehe Hinweis Grundwasser).

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Es sind nach unten abstrahlende Leuchtmittel zu verwenden. Eine auf eine angepasste Zeitdauer begrenzte Nutzung (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder) wird empfohlen. Eine Beleuchtung der Fläche zwischen der Bebauung und der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind betriebsbedingt notwendige Beleuchtungen beispielsweise für die Beleuchtung der Notausgänge.

1.10 Anpflanzung sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25a, und 25b BauGB)

- 1.10.1 Bei oberirdischen Stellplätzen muss auf je 8 Stellplätze ein hochstämmiger, standortheimischer, mittelgroßer Baum gemäß der aktuellen Liste der Straßenbäume (GALK 2017) gepflanzt (3 x verpflanzt, Umfang 16 – 18 cm) oder erhalten werden. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 17 m² verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen (gemäß Pflanzgrubenbauweise 2 der Empfehlung der FLL 2010).
- 1.10.2 Für alle festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen nachzupflanzen ist.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.11.1 Zum Schutz der angrenzenden Bebauung ist an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksgrenzen jeweils eine Lärmschutzwand von min. 1,5 m, max. jedoch 2,0 m Höhe zu errichten. Der untere Bezugspunkt ist das tatsächliche Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme in der Mitte der Lärmschutzwand. Auf den Bau der Lärmschutzwand kann verzichtet werden, wenn durch andere bauliche Anlagen (Einfriedungen, Gebäude, o.ä.) ein gleichwertiger Schutz der angrenzenden Bebauung nachgewiesen werden kann.
- 1.11.2 Die Andienung sowie die Ver- und Entsorgung im Sondergebiet Lebensmittelmarkt muss an der Westseite des Gebäudes erfolgen und ist durch die Fassade vollständig abzuschirmen. Die Zufahrt erfolgt über ein verschließbares Tor.

1.11.3 Haustechnikanlagen wie Lüfter, Wärmetauscher und Kühlaggregate, von denen Geräusche ausgehen können, sind nur an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassade unterhalb der Traufe zulässig.

1.11.4 Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einer Asphaltdecke oder einem akustisch gleichwertigem Pflasterbelag auszuführen.

1.11.5 Folgende Schalldämm-Maße sind zu berücksichtigen:

- Fassade $R'w \geq 43$ dB
- Dach $R'w \geq 45$ dB
- Tor geschlossen $R'w \geq 15$ dB
- Tor geöffnet $R'w \geq 0$ dB

Die angegebenen Schalleistungspegel für die technischen Einrichtungen dürfen nicht überschritten werden. Entsprechend dem Stand der Technik dürfen die Anlagen keine Tonhaltigkeit aufweisen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 Dächer und Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind Hauptdächer als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 5° - 30° zulässig. Untergeordnete Dächer (Vordächer, Dächer im Eingangsbereich, Nebenanlagen) sowie die Dächer von Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig.
- 2.1.2 Hauptdächer sind in rotem bis rotbraunem oder grauem bis anthrazitfarbenem Farbton einzudecken.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Länge von 1/2 der entsprechenden Gebäudelänge, jedoch nur bis zu einer maximalen Einzelgröße von 20 m² zulässig. Diese dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.2.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 6,0 m² (Summe aller Ansichtsflächen) zulässig und dürfen eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einhalten.
- 2.2.3 Im Plangebiet sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung nicht zulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Fahrbahn- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 2.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

- 2.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 2.6.1 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen und Terrassen anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück mit Notüberlauf in die Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.
- 2.6.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Notüberläufe können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden
- 2.6.3 Kann nachgewiesen werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Regenwasser in einer Retentionszisterne gesammelt und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Das Rückhaltevolumen sollte mindestens 1 cbm je 50 qm versiegelte Grundstücksfläche betragen und der Drosselabfluss sollte auf max. 0,5 l/s begrenzt werden. Die Schadlosigkeit der Versickerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3500, Fax. 0761/208-3544), unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Behörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuz, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sowie Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung sind der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Grundwasser

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 103/067-6 und 112/067-7. Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Planungsgebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen für den Zeitraum von 1970 bis 2018 nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
103/067-6	157,96 (am 11.01.2017)	158,95	160,67 (am 30.05.1983)
112/067-7	158,95 (am 28.05.1990)	160,40	162,55 (am 30.05.1983)

Quelle: Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die in o.g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Zur Abschätzung der Grundwassermessstände im Planungsgebiet sind die Ergebnisse der Auswertung aus der Grundwasserdatenbank mit den vorliegenden Grundwassergleichenplänen zu interpretieren und ggf. auch anhand von Baugrunduntersuchungen zu bestätigen.

3.5 Grundwasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bei Landratsamt des Ortenaukreises anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus abzudecken.

Insbesondere bzgl. der tatsächlichen Parkplatzentwässerung und der Wahl von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen sowie einer evtl. erforderlich werdenden Regenwasserbehandlung wird auf die entsprechenden Regelwerke sowie die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW verwiesen.

3.6 Hochwasserschutz

Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem des Ettenbaches sowie des Kapuzinerbaches wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr beim Versagen der Schutzeinrichtungen und bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQextrem).



Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte mit Darstellung des Plangebiets (rot) (Quelle: LUBW)

Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten in Überschwemmungsgebieten besondere Schutzvorschriften.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Aufgrund des verbleibenden Risikos wird eine vorzeitige Abstimmung mit der Elementarschadensversicherung empfohlen. Ggf. wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt.

3.7 Artenschutz

Baubedingte Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Fledermaus-Aktivitätszeit zwischen November und Ende Februar eines jeden Jahres zulässig.

Zauneidechse

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden sind folgende Maßnahmen vor der Baumaßnahme umzusetzen:

- Abfangen von Zauneidechsen auf den Bauflächen an mindestens drei Terminen witterungsabhängig ab April bis spätestens Anfang Mai
- Umsiedeln der Tiere in vorher hergestellte Ersatzhabitate auf der externen Ausgleichsfläche Streuobstwiese südlich des Feuerwehrgerätehauses (konkrete Maßnahmen siehe Umweltbericht)
- Vermeidung einer Wiederbesiedlung bis zum Baubeginn: Unmittelbar nach dem Abfangen erfolgt ein Freihalten des Baubereichs durch Abtrag von 10 cm Oberboden oder alternativ Auslegen von weißem Bändchengewebe bis Baubeginn bzw. bis Ende der Aktivitätszeit der Tiere (witterungsabhängig mind. bis Mitte Oktober)
- Durchführung / Begleitung der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung

Die notwendigen Maßnahmen werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben und durch den städtebaulichen Vertrag gesichert. Vor Baubeginn sind die Tiere in Richtung der Ersatzhabitate umzusiedeln.

Fledermäuse

Zum Erhalt der ökologischen Funktion sind mind. 5 Fledermauskästen (Flachkästen) in räumlicher Nähe an geeigneten Standorten anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Die genauen Maßnahmen sind mit einem sachverständigen Ökologen vor Ort abzustimmen.

3.8 Kleintierschutz

Zum Schutz der Kleintiere sind kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken zu errichten. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein. Auf Bordsteine und andere Kanten mit einer Höhe von über 5,0 cm sollte verzichtet werden, die Verkehrsflächen sollten höhengleich hergestellt werden.

3.9 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.10 Abfall

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den

Jochen Paleit

Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Begründung Teil I - Städtebau

1. Allgemeines	2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3 Planungsverfahren	3
1.4 Verfahrensablauf:.....	4
1.5 Flächennutzungsplan	5
2. Vorhaben	5
3. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
3.1 Baugebiet, Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	8
3.4 Kfz-Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	8
3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	9
3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
3.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
4. Örtliche Bauvorschriften	9
4.1 Dachgestaltung	9
4.2 Werbeanlagen.....	10
4.3 Einfriedigungen	10
4.4 Niederspannungsfreileitungen.....	10
4.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	10
5. Immissionsschutz	11
6. Standortalternativenprüfung	12
7. Raumordnerische Verträglichkeit	12
8. Umweltbelange / Grünordnung	12
9. Hochwasser	13
10. Ver- und Entsorgung	13
11. Verkehrliche Erschließung	13
12. Städtebauliche Daten	13
13. Folgewirkungen	13
14. Kosten	13

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs stellt eine der wichtigsten Aufgaben im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung dar. In der Vergangenheit führte die Aufgabe von kleinen Geschäften häufig zu einer drastischen Verschlechterung der Grundversorgung insbesondere im ländlichen Raum. Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen möchte die Nahversorgung im Ort auch langfristig sichern.

Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen (ca. 5.041 Einwohner, Stand 30.09.2016) setzt sich aus den räumlich getrennten Ortsteilen Kappel (2.730 Einwohner) und Grafenhausen (2.311 Einwohner) zusammen. Sie verfügt über keine zentralörtliche Funktion. Räumlicher Schwerpunkt der bestehenden Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde ist der Ortsteil Grafenhausen, hier befindet sich auch der bestehende Edeka-Markt (Hauptstraße 23) mit einer Verkaufsfläche von ca. 730 m². Er ist direkt an die L 103 angebunden und verfügt lediglich über 35 Stellplätze. Aufgrund der geringen Fläche kann der Markt derzeit nur ein eingeschränktes Sortiment anbieten. Zudem befindet sich der bestehende Markt in einem schlechten baulichen Zustand. Aktuell plant der Eigentümer des bestehenden Marktes diesen abzureißen und auf dem gleichen Grundstück einen Neubau zu realisieren. Der Gemeinde Kappel-Grafenhausen ist es ein großes Anliegen die Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern. Daher wurde bereits 2011 eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Für die damalige Betreiberfirma kam ein Neubau am gleichen Standort nicht in Frage, höchstens eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes. Der Aufwand für die Erweiterung wäre wegen der Organisation der Frischwaren und Kühlräume jedoch unverhältnismäßig hoch gewesen, zudem wäre eine Erweiterung der Stellplätze nicht möglich gewesen. In der Folge kam man zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung am bestehenden Standort nicht möglich ist.

Daher wurden neben dem Altstandort drei weitere Flächen untersucht. Im Ergebnis war der Altstandort zwar unter stadtplanerischen und raumordnerischen Aspekten am besten geeignet, konnte aber die Mindestanforderung des Betreibers nicht erfüllen. Mit dem Ziel, die Grundversorgung für die Bevölkerung zu sichern, hat sich die Gemeinde Kappel-Grafenhausen um weitere Lösungsmöglichkeiten – neben den drei Alternativstandorten, die von den Behörden kritisch gesehen wurden – bemüht. Die Alternative wäre die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes (Discounter) in einem Mischgebiet. Hierfür ist das Baurecht bereits vorhanden und es gibt auch schon mögliche Interessenten auf Betreiberseite. Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen favorisiert jedoch die Möglichkeit, die Grundversorgung durch eine Revitalisierung, verbunden mit einer Erweiterung des bestehenden Supermarktes, langfristig zu sichern.

Im Jahr 2013 gab es einen Eigentümerwechsel bei der Immobiliengesellschaft, der zu einem Managementwechsel geführt hat. Der neue Manager der Immobilien (EGCP Projektentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH) hat ein großes Interesse daran, alte Bestandsstandorte zu ertüchtigen und damit der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Durch den Eigentümerwechsel konnte eine Revitalisierung des Altstandorts wieder in Betracht gezogen werden. In Abstimmung mit dem Betreiber (Edeka) hat der Eigentümer eine neue Planung erarbeitet. Dabei ist auch der Betreiber auf verschiedene Kompromisse bzgl. Größe und Zuschnitt des Gebäudes und des Parkplatzes eingegangen, da die relativ geringe Größe des Grundstücks verschiedene Restriktionen mit sich bringt. Geplant ist nun ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.155 m² (Edeka) zzgl. 42 m² (Bäcker) und insgesamt 66 Stellplätzen.

Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich somit derzeit nach § 34 BauGB und § 35 BauGB. Nach § 34 BauGB und § 35

BauGB ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, sodass zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Im Flächennutzungsplan sind ca. zwei Drittel der Fläche als gemischte Baufläche und ein Drittel als Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der Großflächigkeit des Marktes ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Ein Sondergebiet kann nicht aus dem FNP (gemischte Baufläche) entwickelt werden. Daher ist der FNP zu ändern (im Parallelverfahren).

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, das Planungsziel im Rahmen der städtebaulichen Gesamtsituation rechtlich zu sichern. Insgesamt gilt es, eine baulich-räumliche, verkehrliche, gestalterische und ökologisch verträgliche Erneuerung des Lebensmittelmarktes für den Geltungsbereich zu sichern.

Dabei sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Sicherung einer städtebaulich und gestalterisch verträglichen Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung
- konfliktvermeidende Integration in die bereits bestehende, baulich genutzte Umgebung
- nachhaltige, effiziente Erschließung und verträgliche Unterbringung der notwendigen Stellplätze

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Westen des Ortsteils Grafenhausen, nördlich der Hauptstraße. Im Osten und Westen grenzen Wohnbebauungen an, im Norden und Süden wird das Plangebiet durch die Hildastraße und die Hauptstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 5507 auf der Gemarkung Grafenhausen vollständig und hat eine Fläche von 4.980 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.3 Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen sowie Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erarbeiten. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt“ wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert.

Qualifizierter Bebauungsplan:

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen

nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. In diesem Fall handelt es sich um einen sog. Qualifizierten Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da für die Aufnahme der Hauptstraße als bestehende innerörtliche Erschließungsstraße keine Erforderlichkeit gesehen wurde. Die Gemeinde geht davon aus, dass es sich dennoch um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt und Bauvorhaben somit nicht nach § 34 BauGB sondern ausschließlich auf der Grundlage des Bebauungsplans beurteilt werden.

1.4 Verfahrensablauf:

- | | |
|--|---|
| 06.11.2017 | Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 2 (1) BauGB. |
| 06.11.2017 | Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB |
| 15.01. bis
09.02.2018 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB |
| Anschreiben
vom
22.12.2017
mit Frist bis
zum
09.02.2018 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB |
| ___.__.____ | Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| ___.__. bis
___.__.____ | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom ___.__.
mit Frist bis
zum
___.__.____ | Durchführung der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| ___.__.____ | Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

1.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim wurde am 14.08.2014 (Bekanntmachung) wirksam. Er stellt den südlichen Teil des Plangebiets als Mischbaufläche dar, den nördlichen als landwirtschaftliche Fläche.

Damit ist der Bebauungsplan nicht als aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Im Zuge der 3. punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll dementsprechend die Darstellung angepasst werden. Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan werden im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB aufgestellt. Im zeitlichen Ablauf sollen die einzelnen Verfahrensschritte zeitgleich durchgeführt werden.

Im Folgenden ist der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen mit dem eingetragenen Geltungsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes abgebildet:



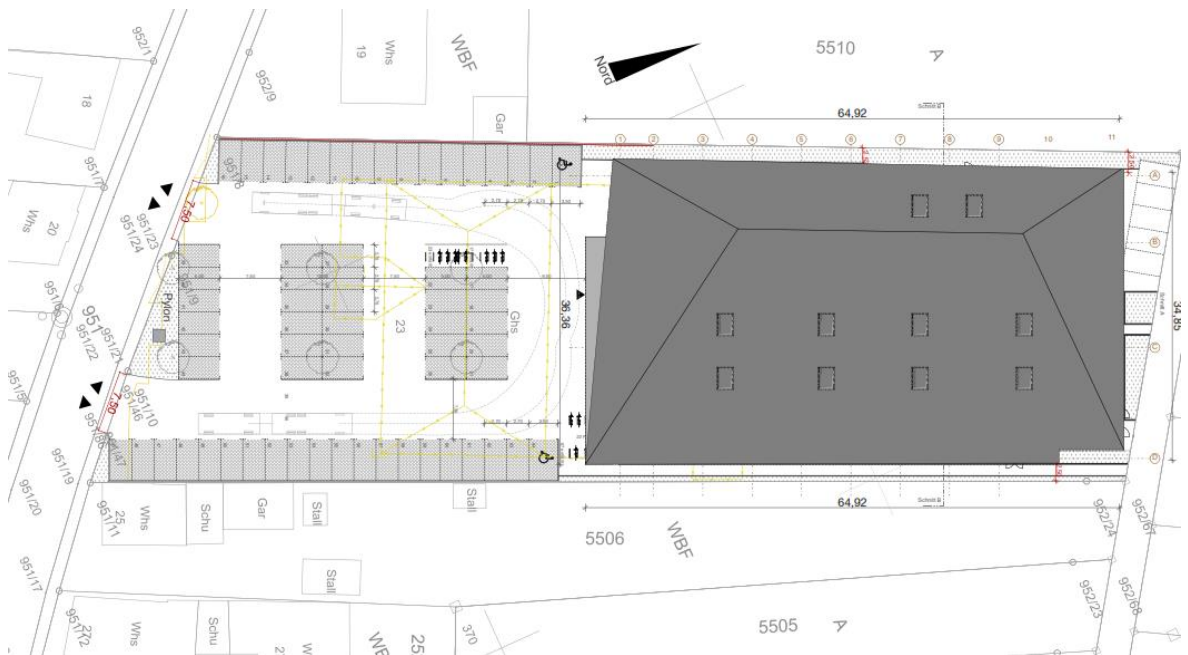
Planausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (rot markierter Geltungsbereich), unmaßstäblich

2. VORHABEN

Es ist vorgesehen, das Gebäude vollständig abzureißen und das Grundstück neu zu bebauen. Dadurch entstehen völlig neue Möglichkeiten zur Anordnung des Gebäudes und der Stellplätze. Durch den Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarktes (EDEKA) am bestehenden Standort soll die Verkaufsfläche von bisher etwa 730 m² auf 1.155 m² angehoben werden. Ergänzend soll ein Bäcker mit ca. 42 m² Verkaufsfläche am Standort integriert werden. Ziel der Planungen ist es, den bestehenden Standort zu sichern und das Angebot deutlich aufzuwerten. Durch das Versetzen des Marktes nach Norden können im südlichen Grundstücksteil darüber hinaus etwa 66 Stellplätze angelegt werden.

Das Gebäude selbst soll den modernen Anforderungen an einen großflächigen Lebensmittelmarkt entsprechen, es soll sich aber auch in die Umgebung harmonisch einfügen und die gewachsenen dörflichen Strukturen von Grafenhausen ergänzen. Dementsprechend wird in den Planungen großer Wert auf die Gestaltung der Neubebauung gelegt, so dass sowohl bezüglich des Maßes der Bebauung als auch der Gestaltung entsprechende

Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Beispielsweise soll das neue Gebäude mit einem modernen Walmdach errichtet werden, um einerseits die historisch gewachsenen Strukturen der Umgebung aufzunehmen, andererseits kann jedoch durch die moderne Interpretation des Walmdaches mit ungleichen Dachneigungen und einem nach Westen verlagerten First ein attraktiver Markt mit hohem Wiedererkennungswert entstehen.



Lageplan
Quelle: TWArchitekten, Stand 07.06.2017



Ansicht Nord / West
Quelle: TWArchitekten, Stand 07.06.2017

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Baugebiet, Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt wurde im Hinblick auf das projektierte Vorhaben vorgenommen. Mit den getroffenen Regelungen ist am Standort ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einem integrierten Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m² möglich, wobei der Backshop etwa 45 m² einnimmt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auf maximal 15% der Verkaufsfläche Non-Food-Artikel angeboten werden können. Der Backshop kann durch gastronomische Flächen ergänzt werden, hier liegen jedoch noch keine konkreten Planungen vor. Möglich wären sehr untergeordnete Flächen, beispielsweise für das Aufstellen weniger Tische im Außenbereich. Durch diese Festsetzungen wird das konkrete Vorhaben ermöglicht, ein angemessener Spielraum bei der Entwicklung des Marktes gewährt, sowie eine regionalplanerisch verträgliche Entwicklung gesichert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks über das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gebiets sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und der Einfügung in die bebaute Umgebung andererseits zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) jeweils als Höchstmaß eindeutig definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Planung mit 0,5 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf durch notwendige Stellplätze mit ihren Zufahrten auf bis zu 0,90 überschritten werden. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist die Erhöhung der GRZ möglich, wenn wichtige städtebauliche Gründe dafür vorliegen und wenn die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens in die Abwägung eingestellt werden. Im vorliegenden Fall soll der bestehende Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück erweitert werden, da er in seiner jetzigen Form und Größe nicht wirtschaftlich zu betreiben ist. Durch den Neubau kann auch die Zahl der Stellplätze auf dem Grundstück vergrößert werden, so dass der Markt einen angemessenen Raum für die Pkw zur Verfügung stellt und der Druck auf die umgebenden öffentlichen Straßenräume abnimmt. Um die Planungen umzusetzen und die baurechtlich sowie wirtschaftlich notwendigen Stellplätze anzuordnen, muss die zulässige Grundflächenzahl jedoch erhöht werden. Dadurch wird in das Schutzgut Boden eingegriffen und aufgrund der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Verschiedene Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs werden in die Planungen aufgenommen, wie die Errichtung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise oder die Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Darüber hinaus wird die Verwendung von verschiedenen Materialien untersagt, so dass der Eintrag schädlicher Ionen in den Boden vermieden wird. Trotz dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird die Wertigkeit des Bodens reduziert. Die Gemeinde ist jedoch bestrebt den Lebensmittelmarkt im Ort zu halten, um die Versorgung der Bevölkerung zu sichern und um zusätzlichen Verkehr zu vermeiden. Eine Entwicklung am bestehenden Standort stellt dabei die beste Alternative dar, da so bereits in Anspruch genommene Flächen wieder genutzt werden können, ohne im bisherigen Außenbereich neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. So wird zwar im Plangebiet selbst der Eingriff in das Schutzgut Boden vergrößert, im Gegenzug kann jedoch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen reduziert werden, so dass insgesamt der Eingriff mit der nun vorliegenden Planung reduziert wird. Im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung unter den Prämissen der kurzen Wege und Vermeidung von Verkehr, dem Schwerpunkt der Stärkung der Innenentwicklung sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird

die Planung als städtebaulich sinnvoll erachtet und trotz der hohen Ausnutzung im Plangebiet und den damit verbundenen Eingriffen in die Natur und Landschaft wird der Planung Vorrang eingeräumt. Den Belangen der Natur und Umwelt wird durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl soll verzichtet werden, da durch die Festsetzungen zur GRZ, sowie der zulässigen Gebäude- und Traufhöhe die Kubatur der geplanten Bebauung hinreichend definiert ist. Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe, die wiederum durch einen absoluten Wert in m.ü.NN angegeben und beschränkt ist. Die zulässigen Höhen wurden entsprechend der vorgesehenen Architektur so gewählt, dass ein eingeschossiger Markt mit einem flach geneigten Dach zulässig ist. Um eine Sonnenenergiegewinnung zu fördern und notwendige technische Anlagen zuzulassen, wurde festgesetzt, dass Solaranlagen und notwendige Anlagen wie Lüftungsschächte die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten dürfen.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ebenfalls in ihrer maximal zulässigen Höhe beschränkt, so dass diese baulich nicht zu massiv in Erscheinung treten und das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Aufgrund der besonderen baulichen Anforderungen der Nutzung im Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäude mit offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Für eine ausführlichere Beschreibung der beabsichtigten Bebauung wird auf das Kapitel 2 verwiesen.

Die festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) definieren die überbaubaren Grundstücksflächen, es sind jedoch Überschreitungen durch Dachüberstände, -vorsprünge und Vordächer sowie technische Anlagen wie beispielsweise Lüfter zulässig, so dass zum einen die gewollte Bebauung mit Dachüberstand realisiert werden kann, zum anderen die Planung jedoch auch eine angemessene Flexibilität erhält. Ziel ist es, den neuen Lebensmittelmarkt baulich in die umgebenden Strukturen einzupassen, so dass trotz des relativ großen Baukörpers ein angemessenes Erscheinungsbild entsteht, dass das Ortsbild nicht negativ beeinflusst.

3.4 Kfz-Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind offene Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze nur innerhalb der bebaubaren Fläche (Baufenster) sowie in den dargestellten Zonen für Stellplätze (St) zulässig. Diese Zonen wurden entsprechend der konkreten Planung ausgewiesen. In der Planzeichnung werden darüber hinaus 2 Einfahrtsbereiche für die Zufahrten von der Hauptstraße definiert, so dass hier klar definiert ist, dass 2 Einfahrten entstehen und nicht über die gesamte Grundstückslänge zugefahren werden kann. Im Sinne der Verkehrssicherheit sollen hier keine Stellplätze direkt von der Straße anfahrbar sein, so dass auf der Hauptstraße keine negativen Folgen aufgrund von Parksuchverkehr entstehen.

Garagen, Carports hingegen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Nebenanlagen und ausgelagerte Nutzungen (wie Einkaufswagenboxen), die eine Grundfläche von mehr als 30 m² aufweisen, sind nur innerhalb des Baufensters zulässig, so dass diese baulich in Erscheinung tretenden Anlagen konzentriert werden, während kleinere Anlagen auf dem gesamten Grundstück angeordnet werden können. So kann eine flexible Nutzung des Plangebiets gewährleistet werden, während jedoch zu massiv baulich in Erscheinung tretende Anlagen konzentriert werden.

Von dieser Regelung wurden technisch erforderliche Nebenanlagen (die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen) ausgenommen.

Weiterhin wurden Werbeanlagen auch außerhalb des Baufensters zugelassen, da dies für die Außendarstellung eines Nahversorgungszentrums üblich ist. Vorgaben zur Gestaltung der Werbeanlagen werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften erlassen (siehe Kapitel 4).

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen, hochbaulichen Sichthindernissen freizuhalten. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind zulässig, da diese Anlagen die Sicht nicht wesentlich beeinträchtigen.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Reduzierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen und der Bereich der Anlieferung sind aufgrund möglicher Verunreinigungen des Wassers auf diesen Flächen von dieser Regelung ausgenommen.

Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink oder bleigedekte Dächer wurden ausgeschlossen, da diese durch Metallionen den Boden kontaminieren können.

Zum Schutz des Grundwassers im Plangebiet, wird festgesetzt, dass die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) den Mittleren Hochwasserstand (MHW) nicht unterschreiten darf, so dass in das Grundwasser nicht eingegriffen wird.

Die Festsetzung zur Beleuchtung erfolgte aus Gründen des Insektenschutzes, sowie des Schutzes der vorhandenen Fledermäuse.

3.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, sowie den Eingriff in die Natur und Landschaft zu minimieren, wurden verschiedene Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Diese werden im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht dargestellt und begründet.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachgestaltung

Das konkrete Projekt sieht ein asymmetrisches Walmdach mit unterschiedlichen Dachneigungen vor. Dementsprechend wurde die Festsetzung aufgenommen, dass nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 30° zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Dächer wie Vordächer oder das Dach im Eingangsbereich. Auch Dächer von möglichen Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig. Sowohl für untergeordnete Dächer, als auch bei Dächern von Garagen und Carports sind jedoch auch Flachdächer zulässig, so dass eine Kombination zwischen traditionellen und modernen Dachformen möglich ist, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt. Die Dächer sind in braunen oder grauen Farben einzudecken, so dass auch hier die umgebende, historisch gewachsene Dachlandschaft der Umgebung

weitergeführt wird. Aus gestalterischen Gründen wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

4.2 Werbeanlagen

Hinsichtlich der Werbeanlagen muss dem Betreiber des Marktes ausreichend Möglichkeit gegeben werden, um auf sich aufmerksam zu machen und sich zu bewerben. Auf der anderen Seite liegt der Standort mitten in der gewachsenen Bebauung von Grafenhausen, weshalb die Gemeinde daran interessiert ist, eine gestalterisch hochwertige Lösung zu erzielen. Demnach gilt es diesbezüglich einen Kompromiss zu finden, der beiden Bedürfnissen Rechnung trägt.

Im konkreten Vorhaben sind Werbeanlagen in Form des Logos des Marktes an dem Gebäude, sowie eine Stele oder ein Pylon im Bereich zwischen den Stellplätzen und der Erschließungsstraße vorgesehen. Für beide Möglichkeiten werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass die zulässigen Werbeanlagen in ihrer Größe beschränkt sind und auch die Verortung auf dem Grundstück eingeschränkt ist. Die freistehenden Werbeanlagen dürfen insgesamt eine Ansichtsfläche von 6 m² haben und müssen um 0,5 m von der Verkehrsfläche zurückversetzt sein, so dass der Straßenraum nicht eingeengt wird und negative Auswirkungen auf die Verkehrsflächen vermieden werden. Trotzdem hat der Betreiber ausreichend Möglichkeit den Markt zu bewerben.

Am konkreten Standort ist weiterhin zu beachten, dass die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht gefährdet werden darf und die angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird. Unter diesen Voraussetzungen wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die vor allem durch Licht und Beweglichkeit negativ in Erscheinung treten würden und als störend empfunden werden.

4.3 Einfriedigungen

Aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass die Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen. So ist das gesamte Grundstück von außen einsehbar. Als ortsuntypisches Material wird Stacheldraht bei Einfriedigungen generell ausgeschlossen ist.

4.4 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Stadt als Träger der Straßenbaulast. Die Stadt hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebausträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür, in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, so dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

4.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde im Rahmen der konkreten Planung erarbeitet. Ziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür werden entlang der geplanten Bebauung im Norden und Süden des Marktes entsprechende Versickerungsanlagen errichtet. Um dies zu sichern, wird in die örtlichen Bauvorschriften eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Die Darstellung der Flächen im Plan ist nicht zielführend, da im folgenden Baugenehmigungsverfahren die entsprechend notwendigen Anlagen auf dem Grundstück nach-

gewiesen werden müssen. Das anfallende Niederschlagswasser der Wege- und Stellplatzflächen im Süden des Plangebiets wird in die örtliche Kanalisation abgeleitet. Für das Grundstück besteht eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation, diese bleibt unberührt, da auch nach dem Umbau die in die Kanalisation eingeleitete Wassermenge der genehmigten Menge entspricht. Dementsprechend bleibt die örtliche Situation unverändert, eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Kanalisation ist ausgeschlossen. Das konkrete Entwässerungskonzept sowie die Gestaltung der Versickerungsanlagen werden im Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Von Lebensmittelmärkten gehen in der Regel im Bereich der Anlieferung und des Parkplatzes Lärmemissionen aus, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Dementsprechend wurde vom Büro Heine+Jud eine „Schalltechnische Untersuchung Neubau eines Edeka in Kappel-Grafenhausen“ erarbeitet (liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei). Diese Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass bei Einhaltung definierter Rahmenbedingungen die Grenzwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Verschiedene Maßnahmen werden dementsprechend im Bebauungsplan gesichert, wie die Errichtung entsprechender Lärmschutzmauern an den Grundstücksgrenzen entlang der geplanten Stellplätze in westlicher und östlicher Richtung. Auf die Errichtung der Mauern kann verzichtet werden, wenn durch andere bauliche Anlagen der notwendige Schutz nachgewiesen werden kann. Diese Festsetzung soll einen angemessenen Lärmschutz sichern. Im Bereich der Grundstücksgrenzen wurden bereits entsprechende Mauern errichtet, oder es bestehen bauliche Anlagen wie Schuppen oder die Gebäude selbst, teilweise jedoch auf den Nachbargrundstücken. Für den Fall, dass diese Mauern oder die baulichen Anlagen wegfallen, muss durch einen entsprechenden Ersatz auch weiterhin der ausreichende Schutz der angrenzenden Bebauung gesichert sein, d.h. durch den Eigentümer oder Betreiber des Lebensmittelmarktes ist dann auf dem eigenen Grundstück eine entsprechende Mauer zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Eine weitere Festsetzung bezieht sich auf die Anlieferung sowie die Ver- und Entsorgung im Plangebiet. Diese muss in einer eingehausten Verladezone stattfinden, so dass Emissionen durch das Ein- und Ausladen von Waren oder Müll nicht zu befürchten sind. Anlagen für die Haustechnik sind darüber hinaus an der westlichen Seite der Nordfassade des Gebäudes zu positionieren, so dass diese nach Norden emittieren und somit keine schutzwürdigen Nutzungen beeinträchtigen. Auch die Errichtung der Fahrgassen mit einer Asphaltdeck oder einem akustisch gleichwertigen Material wird festgesetzt, sowie die Schalleistungspegel für das Gebäude, um die Immissionen zu minimieren.

Weitere Regelungen werden im begleitenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor geregelt, wie beispielsweise die Nutzung der Stellplätze ausschließlich in dem definierten Zeitraum zwischen 6 und 22 Uhr, das Verschließen der Tore der Verladehalle bei Anlieferungen oder die Ausführung des Belages des Parkplatzes mit entsprechenden Materialien.

Insgesamt kann durch die getroffenen Regelungen im Bebauungsplan und dem begleitenden städtebaulichen Vertrag gewährleistet werden, dass die Richtwerte der TA-Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung eingehalten werden.

6. STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Jahr 2012 wurde eine Standortalternativenprüfung für einen Lebensmittelmarkt durchgeführt. Diese kam zu folgenden Ergebnissen:

Hinsichtlich der Einbindung des Marktes in die bestehende Siedlungsstruktur ist der bestehende Standort positiv zu bewerten. Auch die Erreichbarkeit für beide Ortsteile und die unmittelbare Lage an der L 103 (Hauptstraße 23) sind positiv zu werten. Zum Zeitpunkt der Standortalternativenprüfung ging es am bestehenden Standort jedoch um die Frage einer Erweiterung, nicht um Abriss um Neubau. Räumlich besteht die einzige Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Norden. Der Aufwand für die Erweiterung wäre wegen der Organisation der Frischwaren und Kühlräume unverhältnismäßig hoch gewesen, zudem wäre so eine Erweiterung der Stellplätze nicht möglich gewesen. In der Folge kam man zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung am bestehenden Standort nicht möglich ist.

Daher wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Vorab wurde überprüft, ob im Zentrum der beiden Ortsteile eine entsprechend große Fläche zur Verfügung steht, die sich für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters eignen würde. Dies wurde jedoch aufgrund der dichten Bebauung und des erheblichen Flächenbedarfs verneint. Wesentliche Kriterien der Standortalternativenprüfung bildeten die Aspekte Flächengröße und Topographie, Erreichbarkeit, Siedlungszusammenhang, Nutzungskonflikte / Immissionen, Flächenverfügbarkeit, Marktwirtschaftliche Attraktivität und Umweltverträglichkeit. Untersucht wurden die drei Flächen zwischen den Ortsteilen Kappel und Grafenhausen.

Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen jedoch geändert, so dass eine Revitalisierung des Altstandortes möglich ist.

7. RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT

Im November 2016 fand ein erster Behördentermin statt, um die Anforderung bezüglich des Nachweises der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens sowie verschiedene Fragen zum Verfahren zu klären. An diesem Termin nahmen von behördlicher Seite das Landratsamt, das Regierungspräsidium Referat 21, der Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie die IHK Südlicher Oberrhein teil.

Eine Revitalisierung des Altstandortes ist aus raumordnerischer Sicht, insbesondere aufgrund der integrierten Lage des Standortes, die beste Lösung zur Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde und wird begrüßt. Ferner wird bestätigt, dass es sich um ein Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung handelt.

Im Rahmen der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Sondergebiets Lebensmittelmarkt Grafenhausen wird auf die raumordnerische Verträglichkeit hinsichtlich der verschiedenen Aspekte umfassend eingegangen. Ergebnis der Darstellungen ist, dass sowohl das Kongruenzgebot, das Beeinträchtungsverbot als auch das Integrationsverbot im Zuge der nun vorliegenden Planung und den darin definierten Parametern zu Größe der Verkaufsfläche sowie dem Sortiment, eingehalten werden.

8. UMWELTBELANGE / GRÜNORDNUNG

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses sog. „Scoping“ wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. Das Scopingpapier wurde durch das Büro Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH aus Bruchsal erarbeitet, es liegt den Unterlagen als Teil 2 der Begründung bei.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden in den Bebauungsplan integriert.

9. HOCHWASSER

Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten liegt ein kleiner Teil des südlichen Plangebiets innerhalb eines geschützten HQ100-Bereich, d.h. hier wurde durch entsprechende Schutzmaßnahmen das Risiko eines Hochwasserereignisses minimiert, so dass hier entsprechende Ereignisse statistisch seltener zu erwarten sind und das Gebiet gemäß einem HQextrem zu bewerten ist. Bei der Neubebauung sollte auf eine hochwasserangepasste Bauweise geachtet werden, dies ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn durchzuführen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall grundsätzlich um die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes innerhalb eines Flurstücks. Die vom Hochwasser betroffenen Grundstücksbereiche liegen im Süden des Plangebiets und werden als Stellplatzflächen genutzt. Eine Gefahr für Leib und Leben ist aufgrund der geringen Überflutungstiefen sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten, die Vermeidung von Schäden obliegt dem Bauherrn.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet wird heute bereits durch einen Lebensmittelmarkt genutzt. Es wird von Süden (Hauptstraße) erschlossen. Im Rahmen der Neuplanungen wird von den Architekten der Anschluss an die bestehenden Leitungen vorgesehen, es wird mit den Leitungsträgern abgestimmt, ob die vorhandenen Anschlüsse ausreichend dimensioniert sind.

11. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Der Lebensmittelmarkt wird weiterhin von Süden durch die Hauptstraße erschlossen. Nur in untergeordnetem Rahmen werden auch im Norden Stellplätze für die Mitarbeiter angelegt, so dass hier über die Hildastraße auch eine untergeordnete Zufahrt erfolgt.

12. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 4.980 m², die vollständig als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dargestellt werden.

13. FOLGEWIRKUNGEN

Durch die Planung sind keine weiteren Folgewirkungen zu erwarten.

14. KOSTEN

Der Vorhabenträger wurde bereits vertraglich verpflichtet, die durch das Vorhaben verursachten Planungskosten zu übernehmen. Die genaue Höhe der Kosten ist zum derzeitigen Planungsstand noch nicht zu beziffern.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den

Jochen Paleit

Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser