

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zur 4. Änd. des Bebauungsplans "GE + SO Schaflache Süd"

mit Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Neuried, OT Altenheim (Ortenaukreis)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der 4. Änd. des Bebauungsplans "GE u. SO Schaflache Süd" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarkts sowie Ansiedlung eines Drogeriemarkts geschaffen werden. Die Änderung des B-Plans dient der Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Neuried im Bereich Drogeriewaren und Lebensmittel.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Mit der Umwandlung des bisher ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Sondergebiet für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts soll die Versorgungslücke im Bereich Drogeriewaren geschlossen und die Grundversorgung gesichert werden. Gleichzeitig soll die Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarkts von 1.560 m² auf 1.980 m² erhöht werden. Es wird keine zusätzliche Grundfläche festgesetzt. Daher wird ein gemeinsames Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt" festgesetzt. Die Innenentwicklung wird damit gestärkt. Mit der Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Sondergebiet und der Erhöhung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts im Bestand wird so eine Verlagerung des Standorts vermieden und damit einer Außenentwicklung entgegengewirkt.

Durch die B-Planänderung ergeben sich keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen vor schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

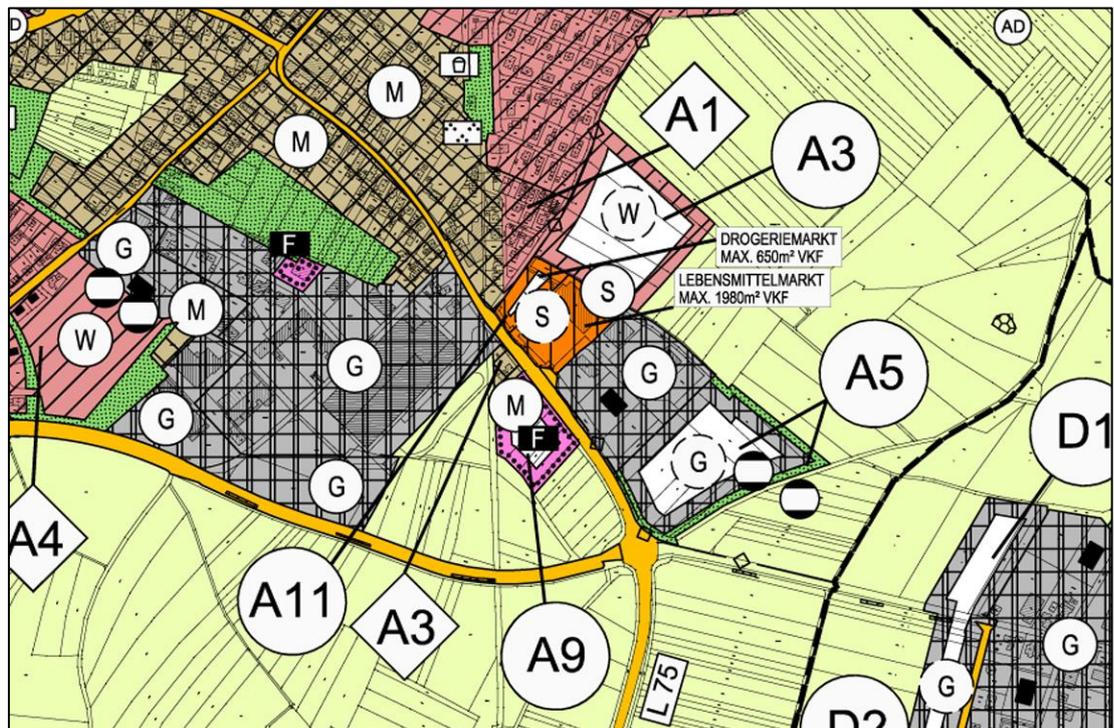
Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Neuausweisung des Drogeriemarkts und die Erweiterung des Lebensmittelmarkts nicht beeinträchtigt (s. auch Erläuterungen in der gutachtlichen Stellungnahme zur Ansiedlung des Drogeriemarkts). Der B-Plan dient der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung.



3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Die Umwandlung der gewerblichen Baufläche in ein Sondergebiet und Ausweisung als gemeinsames Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt" ist in der rechtswirksamen 9. Änd. des FNP der Gemeinde Neuried entsprechend dem B-Plan ausgewiesen. Die Änderung des B-Plans ist damit aus dem FNP entwickelt.



4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Ortslage des Ortsteils Altenheim.

Der Änderungsbereich wird im Südwesten durch die L 75 / Kehler Straße sowie im Nordwesten durch den Ahornweg begrenzt. Im Süden schließt der Änderungsbereich an den Schaflacher Weg bzw. das bestehende Gewerbegebiet "Schaflache Süd" sowie im Nordosten an landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,32 ha.

5 Städtebauliche Konzeption / Inhalt der B-Planänderung

Nordwestlich des bestehenden Lebensmittelmarkts soll auf der Brachfläche ein Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 650 m² angesiedelt werden. Im gleichen Zug soll der Lebensmittelmarkt erweitert werden und die Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.560 m² auf max. 1.980 m² (incl. Backshop) erhöht werden.

Mit der Errichtung des Drogeriemarkts soll die Versorgungslücke im Bereich "Drogeriewaren" geschlossen und die Grundversorgung gesichert werden. Hierfür war die Änderung des FNP mit Ausweisung einer gemeinsamen S-Fläche "großflächiger Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt" mit einer VKF von 650 m² sowie die Festsetzung einer VKF von ca. 1.980 m² für die Erweiterung des Lebensmittelmarkts erforderlich. Gleichzeitig ist der B-Plan "GE + SO Schaflache Süd" entsprechend zu ändern.

Der ansässige Lebensmittelmarkt ist bereits großflächig (über 800 m² VKF), so dass die Erweiterung im Hinblick auf die Ziele der Regional- und Landesplanung zu prüfen war.

Gleichzeitig war die Agglomerationsregelung zu prüfen, da der Drogeriemarkt zusammen mit dem erweiterten Edeka-Markt wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu betrachten ist.

Hierfür wurde im Vorfeld eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro Dr. Acocella erstellt, das im Januar 2022 bei einem Gespräch mit den zuständigen Behörden abschließend abgestimmt wurde.

Für die Gemeinde Neuried wurde zur Sicherung der Grundversorgung die Verkaufsfläche für Drogeriewaren auf max. 610 m² begrenzt.

Analog der gutachterlichen Stellungnahme muss auf B-Planebene die definitive Aufteilung der Maximalfläche im Drogeriebereich in Abstimmung mit dem Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt erfolgen.

So wurde in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, dass beim Lebensmittelmarkt max. 150 m² der Verkaufsfläche Drogeriewaren sein dürfen und beim Drogeriemarkt max. 460 m² der Verkaufsfläche Drogeriewaren sein dürfen. Damit wird der nachgewiesene Bedarf von 610 m² VKF für Drogeriewaren in der Summe für die Gemeinde Neuried eingehalten.

Die gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Acocella i.d.F. v. 02.02.2022 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

(Hinweis: Bei den *kursiv* gedruckten Passagen handelt es sich um Zitate.)

Beurteilung der Vorhaben / Standort

Der Planstandort ist aus dem östlichen Siedlungsbereich von Altenheim gut zu Fuß erreichbar, zumal sich östlich des Ahornwegs bzw. nördlich des Markts künftig noch eine Wohnbaufläche entwickeln wird.

Im Umkreis von 1.000 m kann der Standort aus dem gesamten Ortsteil mit dem Fahrrad gut erreicht werden. Auch ein Teil des OT Dundenheim kann den Markt gut mit den Fahrrad über den Fuß- und Radweg parallel zur L 75 erreichen.

Beurteilung vor dem Hintergrund des Planstandorts / Konzentrations- und Integrationsgebot

*Standort der Planvorhaben ist das Kleinzentrum Neuried, sodass das - angesichts der Agglomerationsregelung auch beim Drogeriemarkt zu beachtende - **Konzentrationsgebot zunächst nicht eingehalten ist.***

Dementsprechend kommt großflächiger Einzelhandel nur in Betracht, "wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist".

Der Planstandort befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des zentral im Gemeindegebiet liegenden Ortsteils Altenheim (vgl. auch Karte 1, S. 20) östlich der Kehler Straße (L 75), die die Hauptverbindung zum Ortsteil Dundenheim und im weiteren Verlauf zum Ortsteil Ichenheim darstellt.

Südöstlich angrenzend findet sich ein KIK-Markt.

Westlich der Kehler Straße liegt das Gewerbegebiet Obere Schaflache. Im Süden und (Nord-)Osten des Planstandortes befinden sich Felder und Wiesen. Nördlich des Ahornwegs ist Wohnbebauung angesiedelt.

Die Wohnbebauung schließt zwar nicht direkt an den Markt an, aber unter Berücksichtigung des gepflasterten Wegs für Fußgänger und Radfahrer vom angrenzenden Wohngebiet sowie der geplanten Wohnbebauung im Umfeld - die nordwestlich angrenzende Fläche ist in der 9. Änderung des FNP als Wohnbaufläche dargestellt - handelt es sich um einen zumindest perspektivisch **integrierten Standort**: Das **Integrationsgebot** ist (zumindest perspektivisch) **eingehalten**. Für die Einhaltung dieses Ziels ist die Absicht erforderlich, auf der im FNP dargestellten Fläche Wohnbebauung zu realisieren, was einen politischen Beschluss und eine Abbildung in einem entsprechenden B-Plan voraussetzt.

Erforderlichkeit für die Grundversorgung

Nach dem Konzentrationsgebot kommt großflächiger Einzelhandel in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion nur ausnahmsweise in Betracht, "wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist".

Somit ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine solche Ausnahme gegeben sind.

Angesichts des erheblichen Kaufkraftabflusses aus der Gemeinde Neuried im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (mehr als 10 Mio. €; vgl. Kap. 5.1) kann bei einem zusätzlichen Umsatz von rd. 2,2 Mio. € ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass das zusätzliche Angebot in diesem Sortimentsbereich als für die Grundversorgung erforderlich angesehen werden kann. Somit war im Weiteren zu prüfen, ob dies auch für den Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie gilt, in dem rd. 2,4 Mio. € der örtlichen Kaufkraft abfließen (zusätzlicher Planumsatz rd. 3,4 Mio. €).

Das Konzentrationsgebot wird zwar nicht eingehalten. Eine Ausnahme, wie sie in den entsprechenden Regelungen vorgesehen ist, erscheint für das Vorhaben aber möglich, sofern die Verkaufsfläche für Drogeriewaren in den beiden Teilvorhaben auf die zur Sicherung der Grundversorgung erforderliche Größe von 610 m² VKF begrenzt wird.

Beurteilung der Vorhaben vor dem Hintergrund der Nachfrage / Standortgerechte Dimensionierung

Durch den Vergleich der zu erwartenden Umsätze mit der Kaufkraft im OT Altenheim kann die Frage einer standortgerechten Dimensionierung beurteilt werden.

Es zeigt sich, dass die Agglomeration (erweiterter Lebensmittelmarkt zusammen mit dem Drogeriemarkt) im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel eine Versorgungsleistung erbringen würde, die geringfügig unter der rechnerischen Selbstversorgung des Ortsteils Altenheim bleibt.

Dagegen geht die Versorgungsleistung der Agglomeration im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie deutlich über Altenheim hinaus. Damit wäre das Gesamtvorhaben im Hinblick auf eine fußläufige Nahversorgung überdimensioniert.

Der erweiterte Supermarkt würde mit seinen Umsätzen unter der Kaufkraft im Ortsteil Altenheim bleiben. Angesichts der Werte wäre er zwar groß dimensioniert, aber die Erweiterung kann als zielgerichtet angesehen werden.

Selbst wenn allein auf den Drogeriemarkt abgestellt wird, ist im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie eine so große Dimensionierung zu erkennen, dass der Umsatz (vgl. Kap. 4) die im Ortsteil Altenheim vorhandene Kaufkraft deutlich übersteigt.

Allein unter dem Aspekt einer fußläufigen Nahversorgung (Sicht der Gemeinde) wäre der geplante Drogeriemarkt in der vorgesehenen Größe zu groß. Allerdings ist bei einem Drogeriemarkt inzwischen davon auszugehen, dass dieser Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde übernimmt. Bei Berücksichtigung der für die Grundversorgung erforderlichen maximalen Größe des Sortimentsbereichs Drogerie/ Parfümerie kann der Markt als adäquat dimensioniert angesehen werden.

Kongruenzgebot

Gemäß Einzelhandelserlass Ba-Wü wird das Kongruenzgebot verletzt, "wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll."

Als Verflechtungsbereich ist ausschließlich die Gemeinde selbst anzusehen.

In der gutachterlichen Stellungnahme wurde der durch die Märkte zu erwartende Umsatz der Kaufkraft in der Gemeinde Neuried gegenübergestellt. Daraus ist ablesbar, dass das Gesamtvorhaben weder insgesamt noch in den einzelnen Sortimentsbereichen existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Standortgemeinde angewiesen ist.

Somit ist das Kongruenzgebot eingehalten.

Beurteilung der Vorhaben hinsichtlich dem Beeinträchtigungsverbot / Verzichtbarkeit einer vertieften Untersuchung

Gemäß Einzelhandelserlass Ba-Wü darf nach dem Beeinträchtigungsverbot ein großflächiges Planvorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

Die gutachterliche Stellungnahme kam beim geplanten Vorhaben dabei zu folgendem Ergebnis:

Angesichts der Einstufung von Neuried als Kleinzentrum kann auf eine Rückholung abfließender Kaufkraft insbesondere gegenüber Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion verwiesen werden.

*Da sich das vorhabenrelevante Angebot in Neuried überwiegend außerhalb des Ortszentrums findet, ist eine **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentren in der Standortgemeinde nicht zu erwarten.***

Hinsichtlich der übrigen Punkte des Beeinträchtigungsverbots wurde festgestellt, dass in beiden vorhabenrelevanten Sortimentsbereichen per Saldo in deutlichem bzw. erheblichem Ausmaß Kaufkraft aus Neuried abfließt, so dass qualitativ betrachtet ein Defizit besteht.

- *Im Bereich **Nahrungs-/ Genussmittel** fließen derzeit mehr als 10 Mio. € der örtlichen Kaufkraft an Standorte außerhalb der Gemeinde ab (vgl. auch Kap. 5.1).*

Beide Vorhaben zusammen erreichen in diesem Sortimentsbereich einen maximalen zusätzlichen Umsatz von rd. 2,2 Mio. € (Kap. 4). Selbst nach Erweiterung des Supermarkts und Realisierung des Drogeriemarkts würde in diesem Sortimentsbereich noch Kaufkraft aus Neuried abfließen.

Innerhalb der Gemeinde Neuried ist deshalb nicht einmal zwingend von Umsatzumverteilungen auszugehen. Somit ist zum einen in der Gemeinde keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten.

Zum anderen stellen Umverteilungen gegen Nachbargemeinden eine "Rückholung" abfließender Kaufkraft dar.

Selbst wenn das Argument einer Rückholung abfließender Kaufkraft unberücksichtigt bleibt, ist angesichts des Umsatzes allein in den Nachbargemeinden Kehl und Friesenheim von nahezu 110 Mio. € (vgl. Kap. 5.2) auch für die Nachbargemeinden eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung auszuschließen: Der zusätzliche Planumsatz von rd. 2,2 Mio. € erreicht weniger als 2% des Bestandsumsatzes. Bei einer solchen Relation sind Umverteilungen von mehr als 10% auszuschließen.

- *Im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie fließen derzeit rd. 2,4 Mio. € aus der Gemeinde ab (vgl. auch Kap. 5.1). Dieser Abfluss würde durch den unter worst-case-Aspekten abgeleiteten zusätzlichen Umsatz in den Vorhaben, sofern die Erforderlichkeit für die Grundversorgung beachtet wird (rd. 2,5 Mio. €; vgl. Kap. 6.6) mehr als ausgeglichen und in einen geringfügigen Kaufkraftzufluss von rd. 0,1 Mio. € umgekehrt, sofern auf die aktuelle Kaufkraft abgestellt wird.*

- *Die maximale Bindungsquote in diesem Sortimentsbereich ist als Hinweis darauf anzusehen, dass es zu Umverteilungen innerhalb der Gemeinde kommen kann. Da sich entsprechende Angebote nach Schließung der beiden Drogeriemärkte ausschließlich als Randsortimente in den beiden Lebensmittelbetrieben finden, kann auch hier eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in der Gemeinde ausgeschlossen werden.*
- *Der unter worst-case-Aspekten maximal zu erwartende zusätzliche Umsatz bei Beachtung der Erforderlichkeit für die Grundversorgung von rd. 2,5 Mio. € liegt um rd. 0,1 Mio. € über dem derzeitigen Kaufkraftabfluss. Max. 90 % davon würden in Nachbargemeinden umverteilungswirksam, ohne dass solche Umverteilungen als Rückholung bisher abfließender Kaufkraft anzusehen wären.*

Die nicht durch die Rückholung abfließender Kaufkraft sowie Streuumsätze zurückzuführenden Zuflüsse aus den Nachbargemeinden erreichen mit maximal rd. 0,1 Mio. € ein Ausmaß, das weniger als 1 % des in den fünf Nachbargemeinden Kehl, Schutterwald, Hohberg, Friesenheim und Meißenheim in diesem Sortimentsbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzials in Höhe von rd. 24,9 Mio. € entspricht.

Selbst wenn das Argument einer Rückholung abfließender Kaufkraft unberücksichtigt bleibt, kann der zusätzliche Umsatz in der Agglomeration mit dem Bestandsumsatz in Neuried und den Nachbargemeinden verglichen werden. Allein in Kehl war ein Umsatz von mehr als 26 Mio. € zu verzeichnen (vgl. Kap. 5.2); wird berücksichtigt, dass in Friesenheim ein zusätzlicher Rossmann-Drogeriemarkt und in Hohberg ein DM-Drogeriemarkt vorhanden sind, kann von einem Bestandsumsatz von mehr als 30 Mio. € ausgegangen werden.

Somit liegen die Umverteilungen bei Berücksichtigung von Streuumsätzen und dem zu erwartenden französischen Umsatzanteil mit Sicherheit deutlich unter 7 %.

Aus einer Vielzahl von uns durchgeführter Gravitationsberechnungen hat sich ergeben, dass die Umverteilungen in kleineren Untersuchungsbereichen nur geringfügig um die durchschnittlichen Umverteilungen streuen (Maximalwert regelmäßig weniger als 50 % über dem Durchschnitt). Umverteilungen von mehr als 10 % können somit auch für einzelne Standorte ausgeschlossen werden.

Damit sind wesentliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden insgesamt sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in diesen auszuschließen.

Auch ohne vertiefte Untersuchung kann festgehalten werden, dass die Vorhaben nicht mit einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbots verbunden sind.

Beurteilung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Neuried

Seit der Schließung der Schlecker-Märkte weist die Gemeinde Neuried kein eigenständiges Angebot an Drogeriewaren mehr auf. Eine solche Ausstattungslücke kann als für ein Kleinzentrum defizitär angesehen werden.

Vor diesem Hintergrund würde die Ansiedlung eines Drogeriemarkts die städtebaulichen Ziele der Gemeinde unterstützen.

Auch im Bereich Nahrungs-/Genussmittel sind aus der Gemeinde Neuried Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Insofern unterstützt auch die Erweiterung des Lebensmittelangebots die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Neuried.

Dies gilt auch für den konkreten Standort, da derzeit aus dem Ortsteil Altenheim ebenfalls Kaufkraft abfließt. Darüber hinaus soll ein großer Teil der Wohnbauentwicklung in diesem Ortsteil, teilweise im direkten Standortumfeld des Vorhabens erfolgen.

Insofern würde das Vorhaben die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Neuried unterstützen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Vorhaben den Zielen der Regional- und Landesplanung entsprechen.

5.1 Zeichnerischer Teil

Der nordwestliche bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesene Teil wird künftig ebenfalls als gemeinsames Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt" und einer max. VKF von 650 m² gesamt und davon max. 460 m² für Drogeriewaren ausgewiesen. Für den großflächigen Lebensmittelmarkt wird eine max. VKF von 1.980 m² mit einem Anteil von max. 150 m² Drogeriewaren festgesetzt.

Das Sondergebiet wird insgesamt als Sondergebiet "großflächiger Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt" ausgewiesen.

Durch die konkret vorliegende Planung werden die beiden Baufenster zusammengefasst bzw. das Baufenster des Drogeriemarkts im Bereich der geplanten Stellplätze reduziert. Der Lebensmittelmarkt sowie Drogeriemarkt sollen ein gemeinsames Vordach sowie einen gemeinsamen überdachten Bereich für Einkaufswagen erhalten. Des Weiteren soll an der nordwestlichen Grenze entlang des Ahornwegs eine Lärmschutzwand für die Anlieferung des Drogeriemarkts mit einer max. Höhe von 4,50 m sowie ein Vordach als Überdachung der Anlieferung planungsrechtlich ermöglicht werden. In diesem Bereich verläuft ein Verbandssammler, der durch ein Leitungsrecht gesichert ist, das im Bereich des geplanten Vordachs durch ein Baufenster überlagert wird. Diese widerspricht sich insofern nicht, als dass das Vordach auf der Lärmschutzwand aufliegen wird, mit dem Hauptbaukörper zwar verbunden, aber sonst als offene Konstruktion zu versehen ist. Bei der baulichen Umsetzung ist dabei der vorhandene Verbandssammler, der im Zeichn. Teil durch ein Leitungsrecht gesichert ist, zu berücksichtigen. Die technische Machbarkeit wurde im Vorfeld geprüft.

Des Weiteren wird auf der Grundlage des Entwässerungskonzepts auch im nördlichen sowie nordwestlichen Bereich eine private Grünfläche für die Oberflächenentwässerung ausgewiesen. Im nordwestlichen Bereich werden für beide Märkte die Stellplatzflächen entsprechend der vorliegenden Planung ausgewiesen bzw. dem Bestand angepasst.

Analog des Ergebnisses des Lärmschutzgutachtens werden für die Teilflächen 1 und 2 Lärmemissionskontingente festgesetzt sowie ergänzend Zusatzkontingente für die Richtungssektoren festgesetzt (s. auch Ziff. 6).

Die Zufahrt zu den Stellplätzen des Drogeriemarkts soll über die gemeinsame Zufahrt mit dem Lebensmittelmarkt über dessen Parkplatz im westlichen Bereich über den Schaflacher Weg erfolgen.

Ausschließlich die Anlieferung des Drogeriemarkts soll über den Ahornweg erfolgen. Die Zufahrt ist für Pkw hier durch eine Schranke nicht möglich.

Darüber hinaus soll die bisherige Zufahrt für Radfahrer vom Ahornweg außerhalb der Schranke weiter gewährleistet bleiben.

Im nordwestlichen Bereich ist vom Parkplatz des geplanten Drogeriemarkts eine fußläufige Anbindung zum Gehweg entlang der Kehler Straße in Höhe der dort vorhandenen Querungshilfe vorgesehen.

5.2 Bebauungsvorschriften

Im Hinblick auf die zahlreichen Änderungen und Ergänzungen werden die Bebauungsvorschriften für den Geltungsbereich der 4. Änd. neu gefasst. Im Folgenden werden zum besseren Verständnis die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan erläutert und begründet.

Die Bebauungsvorschriften werden unter Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet sowie die festgesetzten Verkaufsflächen für beide Märkte entsprechend geändert und ergänzt.

Die Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung und Bauweise bleiben unverändert. Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe wird nur der untere Bezugspunkt geändert. Hier gilt nicht mehr OK Straße, sondern die jeweils im Bauwesen festgesetzten Höhenbezugspunkte in m üNN.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz werden entsprechend dem vorliegenden Gutachten geändert.

Des Weiteren werden die Festsetzungen zu Entwässerungsmulden und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Lärmschutz entsprechend den Festsetzungen im Zeichn. Teil angepasst bzw. ergänzt.

Die bisher getroffenen örtlichen Bauvorschriften bleiben von dieser Änderung weitestgehend unberührt und werden lediglich im Punkt Werbeanlagen angepasst sowie um Festsetzungen zu unbebauten Flächen noch ergänzt.

6 Lärmschutz (Ing.-Büro Malo)

Im Vorfeld der 4. Änd. des B-Plans wurde seitens des Ingenieurbüros für Bauphysik Malo eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt, um Lärmemissionskontingente festzusetzen, die die angrenzende bestehende Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen vor schädlichen Lärmeinwirkungen schützt.

Dabei war die immissionsrelevante Vorbelastung der umgebenden und angrenzenden Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

Der Gutachter kam dabei zu folgendem Ergebnis:

Ausgangssituation und Grundlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Schaflache Süd“ sind für die einzelnen Teilflächen/Gebietskategorien GE, GEE und SO immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Sie wurden in dem Schallgutachten Nr. 3800/863 des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink vom 30. August 2005 gemäß der DIN ISO 9613-2 ermittelt. Der in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Schaflache Süd“ als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE gekennzeichnete westliche Bereich ist in dem Schallgutachten Nr. 3800/863 des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink vom 30. August 2005 noch als Mischgebiet MI dargestellt.

Als Lärmvorbelastung wurden in dem Schallgutachten Nr. 3800/863 des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink vom 30. August 2005 das nordwestlich gelegene, im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellte, Betriebsgelände (Automarkt Neuried) und die gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Schaflache“ berücksichtigt. Die immissionsschutzrechtliche Berücksichtigung erfolgte über die Annahme der Geräuschabstrahlung gemäß DIN 18005 für gewerbliche Flächen.

Für den Fall, dass an bestimmten Einwirkungsorten durch die oben angenommene Vorbelastung der vorhandenen gewerblichen Nutzung die geltenden Immissionsrichtwerte an Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft des Polargebiets „Gewerbe- und Sondergebiet Schaflache Süd“ bereits ausgeschöpft werden, wurde von dem Gutachter Rink bei der Festlegung des IFSP innerhalb des Plangebiets „Gewerbe- und Sondergebiet Schaflache Süd“ das Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm angewandt.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans „4. Änderung Gewerbe- und Sondergebiet Schaflache Süd“, Gemarkung Altenheim, Gemeinde 77743 Neuried wird die vorhandene Festsetzung der IFSP durch die rechtssichere Neufestsetzung der Emissionskontingente ersetzt. Aus schalltechnischer, immissionsschutzrechtlicher Sicht stellt die Neufestsetzung der Emissionskontingente keine Änderung der Geräuschsituation dar, sondern ist nur der neuen Rechenweise und damit der Rechtssicherheit geschuldet.

Festsetzung Emissionskontingente (Gewerbelärm)

Die Festsetzung von Emissionskontingenten innerhalb des Plangebiets wird gewählt, da die zukünftige Nutzung des Plangebietes aus schalltechnischer Sicht, d. h., mit den sich aus der Bebauung ergebenden Abschirmungen und Reflexionen, z. Z. nicht bekannt ist bzw. eine von der Nutzung des Gewerbegebietes unabhängige Aussage zur Gewerbelärmeinwirkung auf die Nachbarschaft getroffen werden soll, die auch in Zukunft Bestand haben soll und so aus schalltechnischer, immissionsschutzrechtlicher Sicht gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Um der Entwicklung des Plangebiets jetzt und in Zukunft entsprechenden Spielraum zu geben, wurden allgemeine Festsetzungen getroffen.

Die bestehende Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft (westlich des Ahornwegs und südlich der Kehler Straße) wird mit der Festsetzung von Emissionskontingenten innerhalb des Plangebiets "Gewerbe- und Sondergebiet Schaflache Süd" vor unzulässigen Geräuschimmissionen geschützt. Des Weiteren ist eine aus schalltechnischer, immissionsrechtlicher Sicht geordnete Entwicklung des Plangebiets sichergestellt.

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die ein L_{EK} festgesetzt ist, gelten die Anforderungen der TALärm [4].

Die ansiedlungswilligen Bauherren müssen im Rahmen der Baugenehmigung auf Verlangen der zuständigen Genehmigungsbehörde per Einzelnachweis die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Einhaltung der Vorschriften sonstiger schalltechnischer Regelwerke belegen.

Die nach DIN 45691 berechneten Immissionskontingente an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft sind in der Tabelle 4 dargestellt und werden mit den Planwerten, siehe Nummer 3.3.4 dieser Immissionsprognose, verglichen.

Wie der Tabelle 3 entnommen werden kann, wird der unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung berechnete Planwert im Tag- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten nicht unzulässig überschritten.

Die aufgrund der Vorbelastung berechneten Planwerte L_{PI} werden von den obigen Immissionskontingenten L_{EK} , berechnet aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} innerhalb des Plangebiets "Gewerbe- und Sondergebiet Schaflache Süd" zum Teil deutlich unterschritten. Es werden daher in Abhängigkeit eines Sektors und der Gebietseinstufung innerhalb dieses Sektors Zusatzkontingente angegeben.

Diese Zusatzkontingente müssten dann ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Lärmimmissionskontingente wurden für die beiden Teilflächen im Z.T. sowie in den Bebauungsvorschriften entsprechend festgesetzt ebenso wie die Zusatzkontingente.

Verkehrslärm

Die Berechnungen zur Einwirkung des Verkehrslärms auf das Plangebiet werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans „4. Änderung Gewerbe- und Sondergebiet Schaflache Süd“, Gemarkung Altenheim, Gemeinde 77743 Neuried nicht erneut durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Schaflache Süd“ wurden in dem Schallgutachten Nr. 3800/863 des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink vom 30. August 2005 die Lärmpegelbereiche berechnet und in den Anlagen 9ff dargestellt.

Die Anlagen sind dieser Immissionsprognose als Anlage 1.8ff in Kopie beigelegt. Aufgrund der Gebietsfestsetzung und der beabsichtigten Nutzung der Räume ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, da die heute verwendeten massiven Bauteile und Fenster, die die Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllen, in diesem Plangebiet auch die Anforderungen an den Schallschutz erfüllen.

Abweichend von der Aussage des Gutachtens wurden die Lärmpegelbereiche nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzung sind keine Wohn-/ Schlafräume oder andere schutzbedürftige Räume im Planungsgebiet vorhanden oder vorgesehen bzw. zulässig. Die Aufenthalts- bzw. Sozialräume für Mitarbeiter beider Märkte liegen auf der von der L 75 abgewandten Seite.

(Auf die detaillierten Aussagen in der Schalltechnischen Immissionsprognose des Ing.büros Malo, das dem B-Plan beigefügt ist, wird verwiesen).

7 Umweltbelange

Da es sich bei der 4. Änd. des Bebauungsplans "GE + SO Schaflache Süd" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

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

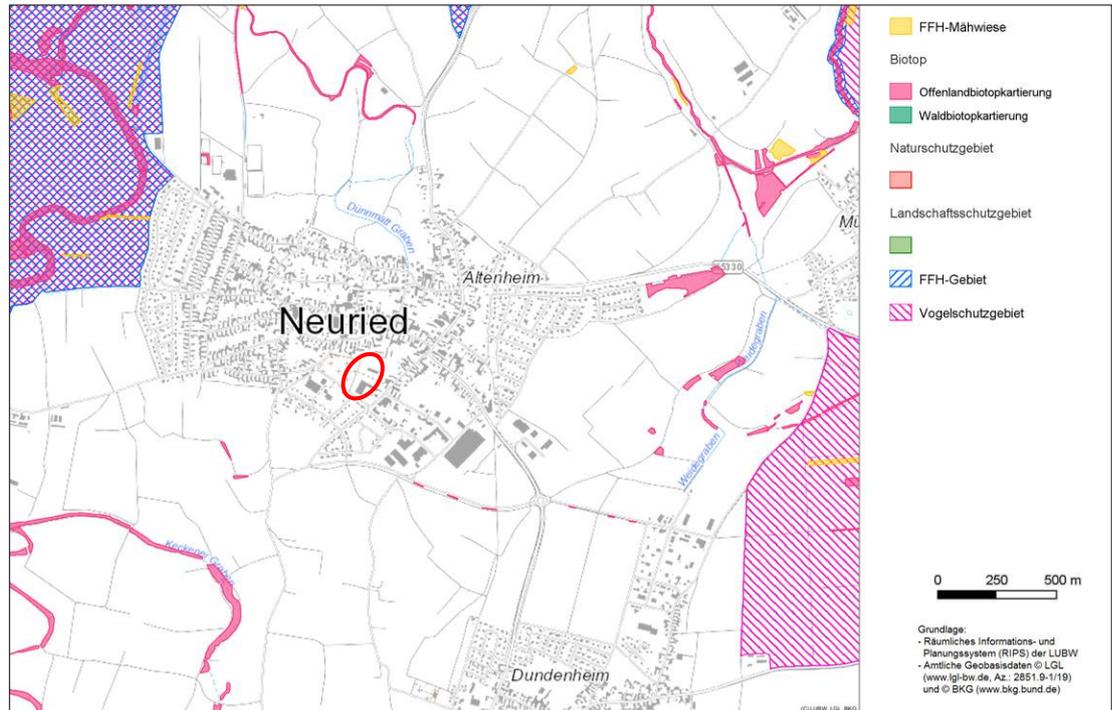
Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist darzustellen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

7.1 Planerische Vorgaben

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, Abfrage Januar 2022)

Schutzgebiete

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

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.:	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Kinzig-Schutter-Niederung / Nr.: 7512441 , ca. 950 m östlich	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Feldgehölz auf Bunkerruinen, Gewann "Wolfsrödel", N Dundenheim / Nr.: 175123172113 , ca. 490 m östlich	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/

Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug , lt. RVSO, ca. 930 m südöstlich	/
Grünzäsur , lt. RVSO, ca. 530 m östlich	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO, ca. 700 m östlich	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

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

Gemäß LUBW-Abfrage liegen für den Vorhabensbereich direkt derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, direkt bzw. in räumlicher Nähe vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

7.2 Belange des Artenschutzes

7.2.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

7.2.2 Artenschutzrechtliche Abschätzung

Die Gemeinde Neuried beauftragte Bioplan Bühl mit der Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Abschätzung, in der geprüft wird, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können.

Die **Artenschutzrechtliche Abschätzung vom 25.10.2022** wird als Anlage beigefügt.

Nach Aussage der Gutachter war *prinzipiell mit unterschiedlichen Vorkommen und Betroffenheiten von Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermausarten), Reptilien (Mauereidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) zu rechnen. Daher wurden Maßnahmen festgesetzt.*

Die im Gutachten festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden in die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Dabei handelt es sich um:

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Baumaßnahmen

VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

VM 3 - Vermeidung von Lichtemissionen

VM 4 - Reptilien

VM 5 - Amphibien

Die Gutachter kamen zu folgendem gesamtgutachterlichen Fazit:

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen bzw. der Umsetzung des weiteren Vorgehens wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

7.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW 2022 und Büro Fischer)

Bei der nachfolgenden Prüfung der Erheblichkeit wurde berücksichtigt, dass auf dem unbebauten Grundstück ein Drogeriemarkt mit Parkplatz errichtet werden soll. Es ist erforderlich, dass die Versickerungsmulde auf diesem Grundstück für Versorgungsanlagen erweitert wird. Des Weiteren sollen beim bestehenden Lebensmittelmarkt am nordwestlichen sowie am nördlichen Gebäuderand zwei kleinere Bereiche angebaut werden.

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Versiegelung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*3	<input type="checkbox"/> nein
	Zerschneidung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
<p>*1 Im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Neuried ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche ausgewiesen. Derzeit erfolgt entsprechend der Bebauungsplanänderung in der 9. Änd. des FNP eine Ausweisung als Sonderbaufläche (Fläche A11) für die bisherige gewerbliche Baufläche. *2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand – Gewerbegebiet ausgewiesen. *3 Mit Realisierung der Bebauung findet zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand statt. *4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um innerörtliche, bisher nicht bebaute Fläche handelt.</p>			
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte/ Bodendenkmale	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Altlasten	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
<p>*5 Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. *6 Angaben zu Kulturdenkmälern liegen nicht vor. *7 Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.</p>			
Grundwasser			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*9
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*9
<p>*8 Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. *9 Die Neuversiegelung wird sich unwesentlich auswirken.</p>			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*11	<input type="checkbox"/> nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
*10 Oberflächengewässer sind direkt im Gebiet nicht vorhanden.			
*11 Durch Bebauung und Versiegelung wird sich der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers erhöhen. Positiv wirkt sich die geplante Anlage von Versickerungsmulden aus.			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
*12 Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung findet zusätzliche Bebauung und Versiegelung statt. Dadurch wird eine bisher nicht versiegelte Kalt- und Frischluftentstehungsfläche (Grünfläche) reduziert. Aufgrund der geringen Größe ist die klimatische Veränderung vernachlässigbar.			
Arten und Biotope			
	<u>Biotoptypen (derzeitiger Bestand Nov. 2022):</u> - Verbrauchte Grünlandfläche - Versickerungsmulde mit Grasvegetation - Edeka-Markt - Asphalt-/Pflasterfläche (Parkplatz) - Laubbäume, Sträucher	<input checked="" type="checkbox"/> ja*13	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Artenschutz:</u> s. Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt vom Büro Bioplan, Bühl, (25.10.2022)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*14	<input type="checkbox"/> nein
*13 Die geplante Bebauung beansprucht Flächen mit größtenteils relativ geringer Wertigkeit. Ein Ausgleich für den Verlust dieser Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
*14 Unter Berücksichtigung der von den Gutachtern in der artenschutzrechtlichen Abschätzung genannten Maßnahmen kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den betroffenen Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) ausgeschlossen werden.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*15
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*16
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*17
*15 Durch die geplante Bebauung verändert sich das Ortsbild unwesentlich, da es eine Ergänzung des bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes am Ortseingang darstellt. Positiv wirkt sich die Baureihe entlang der Kehler Straße wie auch die Baureihe im Nordwesten des Edeka-Marktes auf das Ortsbild aus.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Mensch			
Lärm	Kann der B-Plan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*18
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*18
*18 Die Schalltechnische Immissionsprognose 22.0701A, erstellt vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, vom 02.08.2023, kommt zu dem Ergebnis, dass durch Festlegung von Emissionskontingenten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die in der Nachbarschaft nächstliegenden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1, 2018, Nr. 3.1.6, nicht überschritten werden. Bei der Festlegung der Emissionskontingente wurde die immissionsrelevante Vorbelastung der bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld des Planungsgebiets berücksichtigt. Des Weiteren wurden Sektoren mit Zusatzkontingenten festgelegt. Eine entsprechende Darstellung wurde in den ZT übernommen.			
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*19
	Sind innerhalb des B-Plans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*19
*19 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf die Lufthygiene bekannt.			
Erschütterungen	Kann der B-Plan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*20
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*20
*20 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Erschütterungen bekannt.			
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*21
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*21
*21 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf elektromagnetische Felder bekannt.			

Durch die 4. Änd. des Bebauungsplans "GE + SO Schaflache Süd" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

7.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 4. Änd. des Bebauungsplans "GE + SO Schaflache Süd" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund der 4. Änd. des Bebauungsplans "GE + SO Schaflache Süd" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist, wenn die in der artenschutzrechtlichen Abschätzung genannten Maßnahmen umgesetzt werden.

Durch die 4. Änd. des Bebauungsplans "GE + SO Schaflache Süd" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

8 Ver- und Entsorgung (Ing.-Büro Siggelkow)

1. Allgemeines

Das Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH wurde damit beauftragt dieses naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen.

Die Entwässerung erfolgt derzeit im modifizierten Trennsystem. Dies soll auch weiterhin so geschehen.

Dach- und Hofflächenwässer sollen versickert werden. Straßen- und Oberflächenwässer von Anlieferung- und Umschlagsplätzen in privaten Bereichen werden an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. An der nördlichen Ecke des Bebauungsplangebietes ist eine Fläche für eine mögliche Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Schmutzwasser wird separat an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

2. Versickerungsanlagen Gewerbegebiet "Schaflache Süd"

Die Genehmigung wurde mit dem Generalentwässerungsplan für Altenheim von 2020 erneut beantragt. Sie wurde vom Landratsamt am 30.03.2022 erteilt. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bis zum 31.12.2032 befristet.

Es werden die Dachflächenwässer und die Hofflächenwässer über eine 30 cm dicke belebte Oberbodenschicht versickert. Das Straßenwasser wird in die Regenwasserkanalisation eingeleitet, die letztendlich in den Schaflachgraben mündet.

Bei der Versickerungsanlage handelt es sich lt. DWA-A 138 um eine Mulden-Versickerung mit einer Einstauhöhe kleiner 30 cm. In den Mulden sind Notüberläufe in Form von Straßeneinläufen eingebaut, die 30 cm oberhalb der Sohle angeordnet sind. Der Überlauf wird ebenfalls in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Da die Versickerungsanlagen mittlerweile über 10 Jahre alt sind, wurde von der Ingenieurgruppe Geotechnik im November 2019 eine geotechnische Stellungnahme zur Wasserdurchlässigkeit der Mulden durchgeführt.

Da die gemessene Durchlässigkeit geringer ist als die in der Bemessung angesetzt, wird vom Landratsamt verlangt, dass die obere Bodenzone der Versickerungsmulden abzutragen und mit geeignetem Material zu erneuern ist. Dies hat spätestens bis zum 31. Oktober 2025 zu erfolgen.

2.1 Versickerungsmulde Westseite

Die drei Versickerungsmulden auf der Westseite sind durch Rohrleitungen miteinander verbunden, so dass die hydraulische Berechnung gemeinsam erfolgt.

Mit der konkreten Planung des Drogeriemarkts ergeben sich andere angeschlossene Flächen, als in der Berechnung des Generalentwässerungsplans angenommen. Die hydraulische Berechnung muss deshalb angepasst werden.

Versickerungsfläche

Die Versickerungsmulde auf der Westseite wird, wie im Lageplan dargestellt um 282 m² erweitert. Sie wird mit der vorhandenen Mulde sohlgleich verbunden. Die insgesamt zur Verfügung stehende Versickerungsfläche beträgt (siehe Lageplan):

Überflutungsnachweis

Der Überflutungsnachweis ist mit einem 30-jährlichen Regenereignis zu führen.

Die Mulde kann problemlos ein größeres Regenereignis als das 30-jährliche aufnehmen. Die Mulde wird erst bei einem Wasserstand größer als 50 cm an der Nord- Westseite überflutet.

Versickerungsmulde Ostseite

Die Versickerungsmulde auf der Ostseite ist auch mit der Hallenerweiterung des Edeka- Marktes im Eingangsbereich und an der Nordseite ausreichend bemessen. Diese Flächen wurden bereits im GEP berücksichtigt.

Versickerungsmulde GEE Ost (jetzt SO)

Mit der konkreten Planung des Drogeriemarkts ergeben sich andere angeschlossene Flächen, als in der Berechnung des Generalentwässerungsplans angenommen sind. Die Berechnung muss deshalb konkretisiert werden.

Überflutungsnachweis

Der Überflutungsnachweis ist mit einem 30-jährlichen Regenereignis zu führen.

Die Mulde kann problemlos ein größeres Regenereignis als das 30-jährliche aufnehmen. Die Mulde wird erst bei einem Wasserstand größer als 50 cm an der Nord- Westseite überflutet.

Entwässerung Anlieferungsbereich

Der Bereich der Anlieferung des geplanten Drogeriemarkts ist wie flächenmäßig im Lageplan dargestellt an den nördlich gelegenen Regenwasserkanal anzuschließen. Dabei ist die Vorhaltefläche für die Regenwasserbehandlungsanlage südwestlich bzw. südöstlich zu umfahren, damit ggf. später an diese angeschlossen werden kann.

Die Anlieferung des Edeka-Markts ist bereits an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Überprüfung der Regenwasserqualität nach dem Bewertungsverfahren der LUBW-Arbeitshilfe

Der stoffliche Nachweis ist bereits im Generalentwässerungsplan vom Dez. 2020 geführt und wird hier nicht mehr wiederholt.

(Auf die detaillierten Aussagen im Entwässerungskonzept des Ing.büros Siggelkow, das dem B-Plan beigefügt ist, wird verwiesen).

9 Löschwasserversorgung

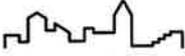
Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gesichert.

10 Flächenbilanz

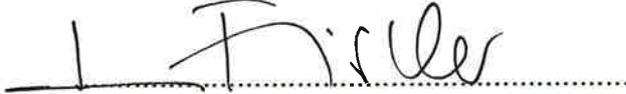
Gesamtfläche	ca. 1,32 ha	=	100 %
Grünfläche	ca. 0,28 ha	=	21,2 %
Fläche für Versorgung	ca. 0,02 ha	=	1,5 %
Nettobaupfläche / SO	ca. 1,02 ha	=	77,3 %

Freiburg, den 27.03.2023 LIF-FEU-ta-ba
18.04.2023 LIF-ta
06.09.2023

06. OKTOBER 2023
Neuried, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer

 111Beg05.docx





Tobias Uhrich, Bürgermeister