

**04**

# **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Kälberwaid 1. BA – 1. Änderung“**

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kälberwaid 1. BA – 1. Änderung“**

**Projekt-Nr.**

1862-3

**Bearbeiter**

M.Sc. E. Poser

M.Sc. T. Kaupert

**Datum**

13.03.2020



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
2.1. Lage, Abgrenzung und Größe.....	1
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
2.2.1 Nutzungen.....	3
2.2.2 Erschließung.....	3
2.2.3 Ver- und Entsorgung.....	3
2.2.4 Immissionen.....	3
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1. Regionalplanung.....	4
3.2. Flächennutzungsplan.....	4
3.3. Bestehender Bebauungsplan.....	5
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	6
3.4.1 NATURA-2000-Verträglichkeit.....	7
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>7</b>
4.1. Umweltprüfung.....	8
4.2. Artenschutz.....	9
<b>5. Schallschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>6. Planungskonzept</b> .....	<b>10</b>
<b>7. Grundzüge der Planung</b> .....	<b>11</b>
<b>8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
8.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
8.2. Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.3. Bauweise.....	13
8.4. Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
8.5. Stellplätze, Garagen und Carports.....	13
8.6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen.....	13
8.7. Verkehrsflächen.....	14
8.8. Grünflächen.....	14
8.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14

---

8.9.1 Bauzeitenbeschränkung.....	14
8.9.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen .....	14
8.9.3 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen .....	15
8.9.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....	15
8.9.5 Ersatzquartiere für Haussperrling (Nistkästen).....	15
8.10. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
8.10.1 Stellplatzbegrünung .....	15
8.11. Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	16
8.11.1 Erhalt von Einzelbäumen .....	16
8.11.2 Erhalt von Hecken und Bäumen.....	16
<b>9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>16</b>
9.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	17
9.1.1 Dachgestaltung .....	17
9.2. Werbeanlagen.....	17
9.3. Stellplatzverpflichtung .....	17

## **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Mönchweiler mit derzeit rund 2.980 Einwohnern (Stand: 31.12.2017, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) liegt im Schwarzwald-Baar-Kreis, etwa 2 km nordwestlich der Kreisstadt Villingen-Schwenningen. Mönchweiler gehört der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg an und ist durch deren bewaldeten Höhenlagen im westlich angrenzenden Schwarzwald sowie die östlich angrenzende Baar-Hochmulde geprägt. Die Gemeinde stellt einen attraktiven Wohnstandort, insbesondere für Familien und Senioren, dar.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur Vergrößerung des ansässigen Lebensmitteldiscounters wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Kälberwaid I BA“ (BA = Bauabschnitt) angestrebt, welcher dessen Fläche überlagert und dem bestehenden Betrieb Richtung Süden die notwendige Erweiterungsfläche bietet. Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Erweiterung den sich wandelnden Kunden- sowie Logistikanforderungen gerecht zu werden. Die gezielte Bauleitplanung soll zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung in Mönchweiler beitragen. Da mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des Nettomarktes die Schwelle zur „Großflächigkeit“ überschritten wird, bedarf es der Ausweisung eines Sondergebiets für einen großflächigen Lebensmitteldiscounter.

Der aufzustellende Bebauungsplan „Kälberwaid 1. BA – 1. Änderung“ soll somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben schaffen sowie die städtebauliche Ordnung und eine Nutzungsmischung, auch für die angrenzenden Wohnquartiere, schaffen. Um eine hohe Aufenthaltsqualität sowie familienfreundliche Voraussetzungen zu generieren, werden die angrenzenden Wohnformen und Strukturen berücksichtigt.

## **2. Geltungsbereich**

### **2.1. Lage, Abgrenzung und Größe**

Das Plangebiet „Kälberwaid 1. BA – 1. Änderung“ liegt in südöstlicher Ausdehnung der Gemeinde Mönchweiler, östlich der Hindenburgstraße. Der bereits bestehende Nettomarkt des Plangebietes ist über die Straße „Kälberwaid“ erreichbar, welche an die überörtliche Erschließungsstraße „Hindenburgstraße“ anschließt.

In östlicher und südlicher Richtung befinden sich derzeit ackerbaulich genutzte Flächen. Westlich grenzen die Hindenburgstraße sowie nördlich überwiegend Wohnbebauung mit Gartenflächen an. Östlich des Plangebietes ist in naher Zukunft die Entwicklung einer weiteren Wohnbaufläche geplant.



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches in Mönchweiler**  
(Quelle: Opentopo Map, bhm, 10.03.2020)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst das Flurstück Nr. 289/2 vollständig und Teile der Flurstücke Nr. 262, 153/23, und 296/6. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 1 ha.



**Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches**  
(Quelle: bhm, 10.03.2020)

## **2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **2.2.1 Nutzungen**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit ein Einzelhandelsbetrieb in Form des Lebensmitteldiscounters Netto. Dieser weist im Bestand eine Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> (inklusive Backshop im Eingangsbereich) auf.

Altlasten, Ablagerungen und Altlastenverdachtsflächen oder Böden mit PFC-Belastung sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

### **2.2.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Kälberwaid“, welche an die Hindenburgstraße angeschlossen ist und die Erschließung des Plangebietes sichert. Östlich der Hindenburgstraße verläuft ein Wirtschaftsweg, der an die Kreuzung der Straßen „Kälberwaid“ und Hindenburgstraße anknüpft. Durch die Lage des Plangebietes im Süden der Gemeinde sowie unmittelbar an der überörtlichen Hindenburgstraße wird eine optimale Anbindung an das Oberzentrum Villingen-Schwenningen gewährleistet. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle, die das Plangebiet an das ÖPNV-Netz anschließt.

### **2.2.3 Ver- und Entsorgung**

Entlang der bestehenden Straße „Kälberwaid“ liegen bereits alle notwendigen Versorgungsleitungen, die das Plangebiet versorgen.

Im Süden des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Leitung, die bei der weitergehenden Bebauungs- und Erschließungsplanung Berücksichtigung findet.

### **2.2.4 Immissionen**

Nach § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund des bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounters und dessen einhergehende Geräusche, z.B. Warenanlieferung oder An- und Abfahrt von Kunden, Vorbelastungen vorhanden. Diese werden allerdings vom Plangebiet selbst verursacht. In der näheren Umgebung befindet sich überwiegend Wohnbebauung, von welcher keine erheblichen Auswirkungen auf die Planung anzunehmen sind.

In einem von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Schallgutachten werden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen untersucht und beurteilt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verlauf der Planung ergänzt und in den Planentwurf integriert.

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Im aktuellen Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2003 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, welches als Siedlungsfläche ausgewiesen ist. Die Planungsziele des Vorhabens stehen damit den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

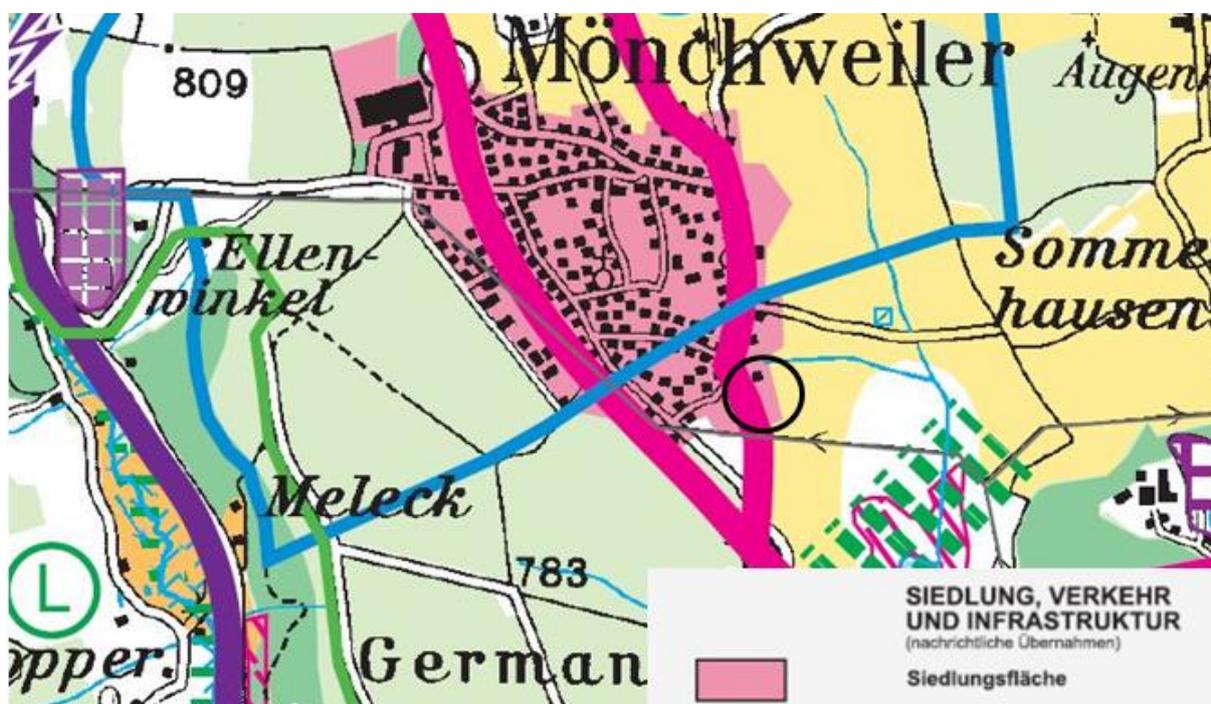
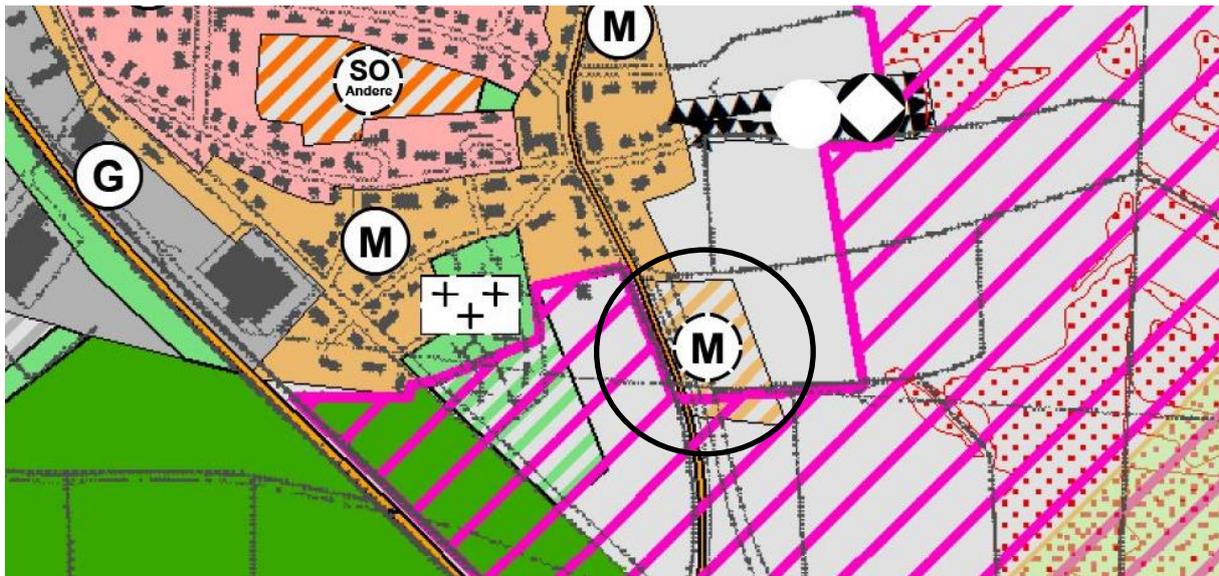


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“  
(Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003)

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als geplante gemischte Baufläche dar.

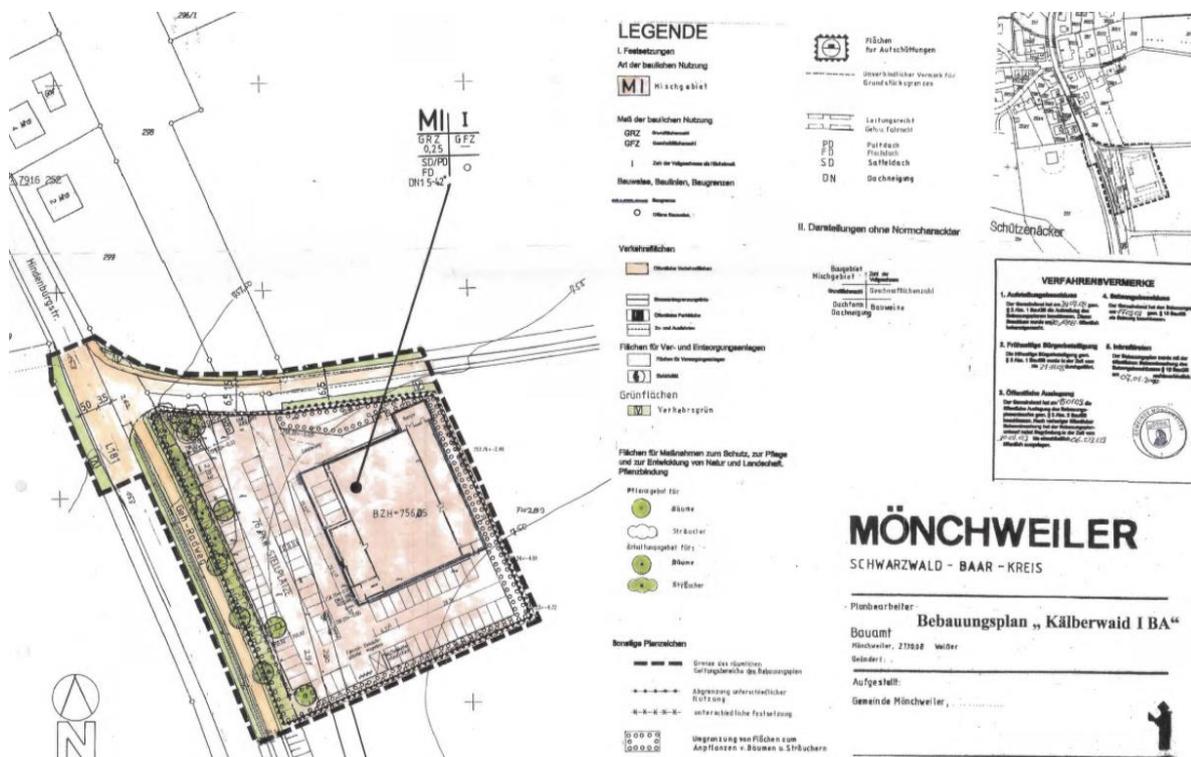
Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Rahmen eines Parallelverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.



**Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**  
 (Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen Amt für Stadtentwicklung, 04.12.2017)

### 3.3. Bestehender Bebauungsplan

Dem bestehenden Nettomarkt südlich der Straße „Kälberwaid“ liegt der Bebauungsplan „Kälberwaid I BA“ aus dem Jahr 2010 zugrunde. Dieser setzt ein MI (Mischgebiet) mit einer Grundflächenzahl von 0,25 fest (siehe Abb. 5: rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2010).



**Abb. 5: rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2010**  
 (Quelle: Gemeinde Mönchweiler, Stand: 12.03.2020)

Die Geschossflächenzahl wird im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geregelt. Zulässig sind 1 Vollgeschoss sowie Flach-, Pult- und Satteldächer mit 15° - 42° Dachneigung. Die weiteren bauplanungsrechtlichen Regelungen betreffen z.B. die Höhe baulicher Anlagen oder Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Darüber hinaus gibt es noch weitere ergänzende Bauvorschriften unter anderem zu der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Einfriedungen und Dacheindeckungen.

Die inhaltliche Ausrichtung des neu aufzustellenden Bebauungsplanes soll grundsätzlich den Maßstab für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters bilden, wobei die aktuellen Ansprüche des Anbieters und der Nutzer sowie die geänderten gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen sind.

### 3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine rechtlich geschützten Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sodass sich hierdurch keine Einschränkungen ergeben. Weiterhin sind keine Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung vorhanden und somit von der Planung betroffen.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt das Vogelschutzgebiet 8017-441 „Baar“ an. In einer Natura 2000 Vorprüfung wurde ermittelt, ob durch die Planung Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck hervorgerufen werden können (siehe Punkt 3.4.1).

In einer Entfernung von ca. 200 m süd-östlicher Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet „Mönchsee-Weiherwiesen“ sowie das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet (LGL, 2019). Diese liegen außerhalb des Wirkungsraumes der Planung, wodurch sich keine weitergehenden Anforderungen an die Planung ergeben.

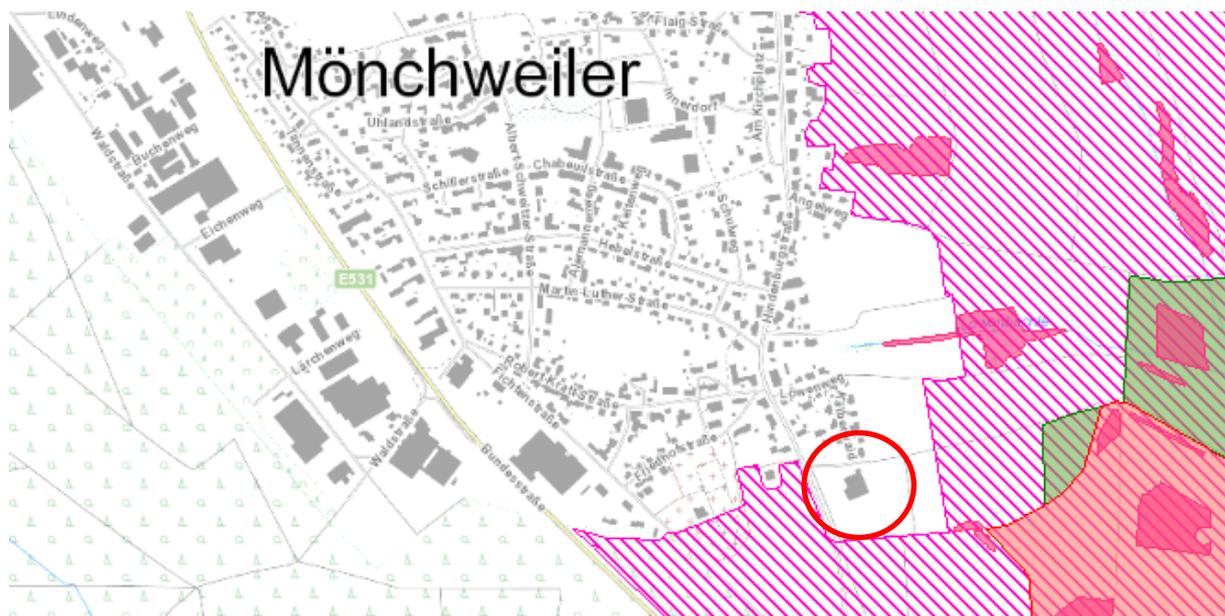
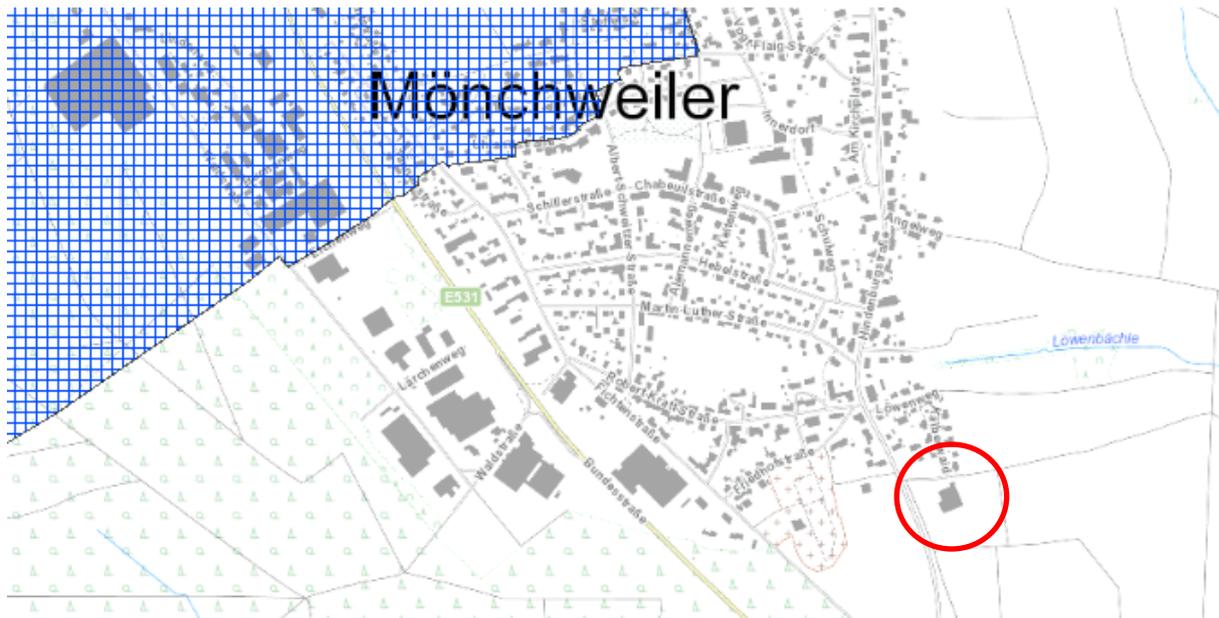


Abb. 6: Kartenübersicht der Natur- und Landschaftsschutzgebiete  
(Quelle: LUBW, Stand: 11.03.2020)



**Abb. 7: Kartenübersicht Wasserschutzgebiete**  
(Quelle: LUBW, Stand 11.03.2020)

### 3.4.1 NATURA-2000-Verträglichkeit

Im Rahmen der Natura 2000 Vorprüfung konnte festgestellt werden, dass eine Betroffenheit aller Vogelarten, die als Schutzobjekt des Vogelschutzgebietes genannt sind, auszuschließen ist. Der Eingriff stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für die Art im Vogelschutzgebiet dar. Im Ergebnis führt die Umsetzung der Planung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Erhaltungs- und Entwicklungszielen des EU-Vogelschutzgebietes „Baar“.

## 4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Bauvorhabens „Kälberwaid 1. BA – 1. Änderung“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird, aufgrund einer Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes, ein Bebauungsplan gem. § 1 BauGB als klassischer Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt. Gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB ist eine frühzeitige Beteiligung ebenso durchzuführen wie die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Satzungsvorlage beinhaltet eine Planzeichnung, Textliche Festsetzungen mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie eine Begründung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umwelt-

wirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Zusätzlich wurde eine Natura 2000 Vorprüfung, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Untersuchungen betreffen insgesamt drei unmittelbar aneinander angrenzende Bebauungsplanaufstellungen und –änderungen.

In der Natura 2000 Vorprüfung wurde ermittelt, ob durch die Planung Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck hervorgerufen werden können.

In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Daraufhin wurde eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht in der Wirkprognose sowie im Maßnahmenkonzept berücksichtigt und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden.

## **4.1. Umweltprüfung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die mit Hilfe einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte eine mögliche Beeinflussung des Umweltzustandes des Gebietes ermittelt und die jeweiligen Schutzgüter bewertet. Darauf aufbauend wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung erstellt.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist nachfolgend zusammengefasst.

**Tab. 1: Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter**

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung der Schutzgüter</b>
Mensch	Der Geltungsbereich ist von untergeordneter Bedeutung.
Boden und Fläche	Die Böden sind innerhalb des Geltungsbereichs überwiegend bebaut und versiegelt und damit ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen beschränken sich auf die nicht versiegelten Randbereiche, die hier insgesamt von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden sind.
Wasser	Grundwasser: keine Beeinträchtigung Oberflächengewässer: keines betroffen
Pflanzen und Tiere	Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend Biotoptypen mit keiner bis sehr geringer, vereinzelt auch mittlerer, naturschutzfachlicher Bedeutung. Der Geltungsbereich ist insgesamt von untergeordneter Bedeutung als faunistischer Lebensraum.
Klima und Luft	Nicht betroffen.
Landschaft	Der Geltungsbereich ist durch eine durchschnittliche Vielfalt an landschaftsbildprägenden Strukturen mit einer die Gebietseigenart absolut dominierenden Flächennutzung als Lebensmittelmarkt gekennzeichnet. Naturraumtypische Strukturen fehlen bis auf die randlichen Hecken fast völlig. Der Geltungsbereich ist daher lediglich von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen.

## 4.2. Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG, wurde in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Ortsgemeinde eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung für drei zusammenhängende Bebauungspläne durchgeführt. Dabei wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt.

Bei der Begehung im Januar 2019 wurde Habitatpotenzial für Vögel und Reptilien festgestellt. Um im Rahmen der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erhalten und ggf. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellen zu können, wurde im Rahmen der ASVP folgender, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmter, Untersuchungsumfang empfohlen:

**Tab. 2: Empfohlener faunistischer Untersuchungsumfang aus Sicht des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG**

Arten- gruppe	Untersuchungs- umfang	Untersuchungszeitraum / Spä- tester Beginn der Untersuchun- gen
Vögel	7 Begehungen des Geltungsbereiches – 2 x Erfassung von Nachtvögeln (Wachtel / Wachtel- könig) (ab Abenddämmerung – min. 24:00 Uhr – 5 x Erfassung weiterer Brutvögel (Beginn mit Son- nenaufgang)	→ Ende Mai - Ende Juni / Ende Mai  → März - Juli / April
Reptilien	5 Begehungen des Geltungsbereiches: – 1 Erfassung geeigneter Habitatstrukturen – 4 Kontrollen dieser Strukturen nach Individuen	→ März - September / April

Auf den Ergebnissen der ASVP aufbauend wurde bereits eine saP durchgeführt. Die entsprechenden Maßnahmen wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

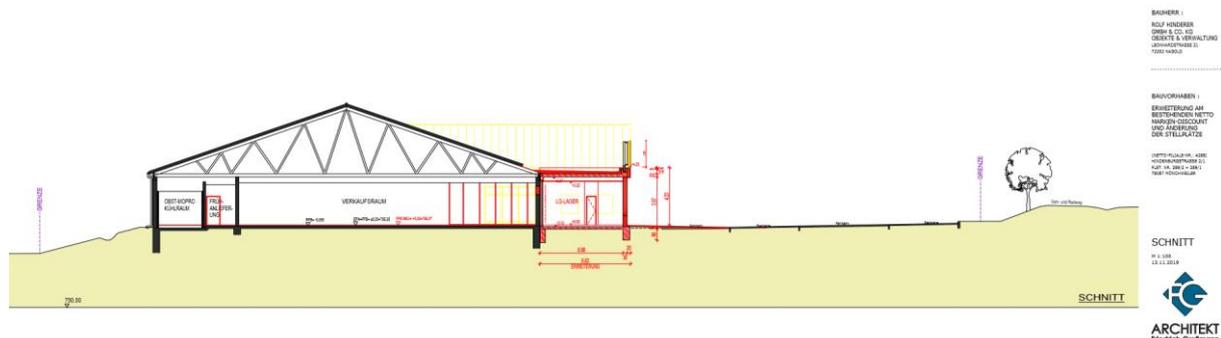
Auf Grundlage der Wirkungsprognose und der daraus abgeleiteten Vermeidungs- und CEF- und ggf. FCS-Maßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt. Das Vorhaben bzw. die Planung ist zulässig.

## 5. Schallschutz

*Wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.*

## 6. Planungskonzept

Die aktuelle Planung beabsichtigt eine Erweiterung des ca. 800 m<sup>2</sup> großen Nettomarktes durch einen Anbau um ca. 240 m<sup>2</sup>. Zudem sollen der Backshop und die Leergutannahme erneuert und ebenfalls vergrößert werden (siehe Abb. 8: Architektenplanung Netto-Erweiterung). Dadurch wird sich die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters auf max. 1.115 m<sup>2</sup> VK erhöhen. Bei dem Vorhaben werden keine Änderungen an der bestehenden Erschließung und dem Anlieferungsbereich vorgenommen.



**Abb. 8: Architektenplanung Netto-Erweiterung**  
(Quelle: Architekt Friedrich Großmann, Stand: 13.11.2019)

## 7. Grundzüge der Planung

Im Geltungsbereich sollen entsprechend des Planungskonzeptes die Voraussetzungen für die Erweiterung des Nettomarktes geschaffen werden, um zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung in Mönchweiler beizutragen. So soll eine Anpassung der Marktflächen an aktuelle Kundenbedürfnisse wie z.B. breitere Gänge und niedrigere Regale ermöglicht werden. Damit soll den Auswirkungen des demographischen Wandels entgegen gewirkt werden und ein alten- sowie behindertengerechtes Verkaufsgebäude entstehen.

Die geplante Erweiterung des Nettomarktes steht im Widerspruch zu den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans und ist somit nicht genehmigungsfähig. Daher wird der bisherige Bebauungsplan „Kälberwaid I BA“ samt örtlichen Bauvorschriften geändert. Für den Bereich des bestehenden Nettomarktes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteldiscounter“ ausgewiesen, in welchem ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.115 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Abgesehen von einer geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches in Anpassung an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse, der Änderung der Gebietsausweisung von bisher Mischgebiet hin zu Sondergebiet, der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes samt Erweiterung des Baufensters sowie der Dachgestaltung soll in Hinsicht auf den Bestand keine wesentliche Veränderung erfolgen. Die Erschließung soll weiterhin über die Straße „Kälberwaid“ erfolgen. Die Einzelbäume entlang der Hindenburgstraße sowie die Böschungsbepflanzung östlich des Baufensters sind zu erhalten.



Abb. 9: Vergleich der Bebauungspläne „Kälberwaid I BA“ (links) und „Kälberwaid 1. BA – 1. Änderung“ (rechts)

(Quelle: bhm, Stand 12.03.2020)

## 8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 8.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest, welche im zeichnerischen Teil der Nutzungsschablone zu entnehmen ist. Das hier festgesetzte Sonstige Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll die rechtliche Grundlage zur geplanten Erweiterung des bestehenden Nettomarktes schaffen.

Da ein Markt mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> als großflächiger Einzelhandel gilt, ist eine Ausweisung der Fläche als Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteldiscounter“ erforderlich. Dadurch kann die Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.115 m<sup>2</sup> gewährleistet werden. Eine Ausweisung wie im bestehenden Bebauungsplan als Mischgebiet ist daher nicht länger möglich.

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) führt.

Weiterhin ist auf einer anteiligen Verkaufs-/Nutzfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> ein Backshop mit Café allgemein zulässig, um den heutigen Kundenbedürfnissen gerecht zu werden und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Mönchweiler weiter zu stärken.

### 8.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegungen werden getroffen, um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Bauflächen zu gewährleisten. Die festgesetzte maximale Firsthöhe soll garantieren, dass sich Gebäude beziehungsweise Gebäudeerweiterungen in die im Geltungsbereich bestehende sowie in die ihn umgebende Bebauung einfügen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) in der Nutzungsschablone dargestellt.

Die Festsetzung der GRZ inklusive der ausnahmsweisen Überschreitung der zulässigen GRZ orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen überschritten werden, wenn

1. städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesun-

de Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und

3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und deren Zufahrten ergibt sich aus der bestehenden Bebauung und Versiegelung. Zudem entspricht eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze dem vorhandenen Bedarf der aktuellen Nutzung als Lebensmitteldiscounter. Bei den Stellplätzen sind versickerungsfähige Bauweisen zu verwenden, wodurch aus ökologischer und städtebaulicher Sicht die GRZ vertretbar ist.

### **8.3. Bauweise**

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Da der Lebensmitteldiscounter inklusive seiner geplanten Erweiterung an der östlichen Seite eine Gebäudelänge von 50,0 m überschreitet, was sich in der Dimensionierung des Baufens-ters widerspiegelt, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht einer offe-nen Bauweise mit den Abstandregelungen der LBO, allerdings ohne die Längenbeschrän-kung der BauNVO (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

### **8.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festge-setzt. Eine wirtschaftlich sinnvolle Erweiterung kann nur Richtung Süden erfolgen, weshalb das Baufenster gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in diese Richtung vergrößert wird. Dadurch kann dem Nettomarkt die notwendige Erweiterung ermöglicht wer-den.

### **8.5. Stellplätze, Garagen und Carports**

Die Lage der Stellplätze wird im zeichnerischen Teil durch die Ausweisung von Flächen für Stellplätze geregelt. Diese entsprechen weitestgehend der aktuellen Situation.

Garagen und Carports sind aufgrund des derzeitigen Bestandes und zur Sicherung des Ortsbildes im Ortseingangsbereich unzulässig.

### **8.6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsener-gien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

Die Regelungen nach § 14 BauNVO werden ohne Ergänzungen bzw. Änderungen über-nommen.

Es besteht keine Notwendigkeit, die Zulässigkeit oder den Standort von Anlagen nach § 14 Abs. BauNVO zu begrenzen, da durch die festgesetzte Maßnahmenfläche und die festge-

setzte Gebietseingrünung die Außenwirkung baulicher Anlagen im Geltungsbereich ohnehin reduziert wird.

Durch diese Art der Festsetzung wird der Gestaltungsraum für Bauherren bewusst möglichst offen gehalten. Dies ermöglicht eine optimale Grundstücksausnutzung unter Beachtung der entsprechenden Vorgaben der LBO.

## **8.7. Verkehrsflächen**

Die öffentliche Verkehrsfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche und die Straßenbegrenzungslinie entsprechen dem aktuellen Bestand. Um ein sicheres Ein- und Ausfahren zu gewährleisten, werden an der Kreuzung Hindenburgstraße und der Straße Kälberwaid Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

## **8.8. Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün / Böschung“ ist als zusammenhängende, begrünte Fläche herzustellen bzw. zu erhalten, um den optischen Wert des begrünten Ortseingangsbereichs aufrecht zu erhalten und die baulichen Anlagen entsprechend einzubinden.

Es sind vorrangig heimische Gehölze zu verwenden.

Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage und flächige Abdeckung mit Mineralstoffen wie z. B. Kies, Wasserbausteinen, Schotter etc. über Folie, nicht zulässig, um eine Bodenverdichtung zu vermeiden. Die flächige Abdeckung mit Folie und Mineralstoffen fördert die Artenarmut in den Grünflächen. Die Austauschfunktionen Wasser – Boden werden gestört; Kunststoffe werden in die Umwelt gebracht.

## **8.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **8.9.1 Bauzeitenbeschränkung**

Erforderliche Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit, zwischen Anfang Oktober und Anfang März, durchzuführen. Damit wird die Vermeidung der Tötung/Störung des Brutgeschäfts von Vögeln und damit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG berücksichtigt.

### **8.9.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung mit Mineralstoffen wie z. B. Kies, Wasserbausteinen, Schotter etc. über Folie, ist nicht zulässig, um die Bodenfunktionen aufrechterhalten zu können.

### **8.9.3 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen**

Zur Befestigung von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehruzufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) – ausgenommen Fahrbahnen und Fahrgassen auf dem Grundstück des Lebensmittel-discounters – sind versickerungsfähige Bauweisen (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) zumindest teilweise erhalten werden.

### **8.9.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten (2500 K bis 3500 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung mit hohem UV-Anteil angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch alternative, UV-anteilarmer Lichtquellen kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft wird das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt. Eine Beschränkung der Beleuchtung auf bestimmte Nachtzeiten begrenzt die „Lichtverschmutzung“ in seiner Dauer.

### **8.9.5 Ersatzquartiere für Haussperling (Nistkästen)**

Die Unterbringung von Ersatzquartieren für den Haussperling stellt eine artenschutzrechtliche Maßnahme (CEF) und gleichzeitig eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme dar.

## **8.10. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **8.10.1 Stellplatzbegrünung**

Flächen für Stellplätze sind mit großkronigen Laubbäumen zu verschatten, um die klimatische Belastung im Plangebiet zu minimieren. Die Mindestdichte der Baumpflanzungen beträgt ein Baum je 12 Stellplätze. Die Pflanzgrubenbauweise gem. den Empfehlungen der FLL zur Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen „Pflanzgrube

mit offener Baumscheibe im Bereich von PKW-Stellplätzen“ (FLL, 2009) ist zu beachten. Für die Baumarten- und Baumsortenauswahl sind die besonderen Standortanforderungen (tausalz-/frostresistent, wärmeverträglich, besondere Eignung für den Einbau in Pflanzquartiere, siehe hierzu die aktuelle Straßenbaumliste (GALK e.V., 2012)) zu berücksichtigen.

## **8.11. Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **8.11.1 Erhalt von Einzelbäumen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten zu erhaltende Einzelbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu ersetzen. Baumpflanzung dient insbesondere einheimischen Vogelarten als Habitat. Des Weiteren nimmt die Bepflanzung eine (eingeschränkte) Funktion für Boden- und Wasserhaushalt sowie als Ausgleich in thermischen Extremzeiten wahr. Der Ortseingang Mönchweilers wird durch die Reihe der Einzelbäume optisch aufgewertet.

### **8.11.2 Erhalt von Hecken und Bäumen**

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen zu erhaltenden Bäume und Hecken mit der Zweckbestimmung „Gebietsrandeingrünung / Böschung“ sind als zusammenhängende, begrünte Fläche herzustellen bzw. zu erhalten. Die Randeingrünung ist in Form von durchgehenden Hecken, Strauchpflanzungen und/ oder Bäumen herzustellen bzw. zu erhalten. Es sind vorrangig heimische Gehölze zu verwenden. In durchgrünten Freiräumen können die Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten werden. Durch die Verdunstung der kühlen Blattflächen tritt ein Kühlungseffekt ein, der die klimatische Belastung mindert. Gleichzeitig heizen sich die Verkehrsflächen auf Grund der Beschattung weniger auf. Im vorliegenden Fall spielen die Hecken auch eine bedeutsame Rolle für das geplante, benachbarte Wohngebiet. Die Hecke stellt zum einen eine optisch hochwertige Abgrenzung zwischen den künftigen Wohngrundstücken und dem Markt, der im Hinblick auf die Geländeverhältnisse auch etwas höher liegt, dar, zum anderen erfüllt sie eine Schallschutzfunktion. Auch im aktuellen Zustand, ohne östlich angrenzende Wohnbebauung, wird durch die Hecke eine Gebietsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft gewährt.

## **9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften**

Gestaltung im weitesten Sinne bezeichnet einen bewussten Eingriff in die Umwelt mit dem Ziel, diese in eine bestimmte Richtung zu verändern. Mittels örtlicher Bauvorschriften kann die Gemeinde die Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform, Materialien, Werbeanlagen usw.) und Grundstücken (z.B. Einfriedigungen, Freiflächengestaltung usw.) regeln.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften zielen darauf ab, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die eine langfristige, qualitativ hochwertige Gestaltung des Plangebiets unter Berücksichtigung des ortstypischen Charakters sicherstellt.

## **9.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

### **9.1.1 Dachgestaltung**

Die festgesetzte Dachneigung und Dachform innerhalb des Baufensters entspricht zum einen dem bestehenden Nettomarkt und lässt zum anderen Spielraum für die Ausgestaltung sowie Optimierung für die Erweiterung.

Durch die Festsetzungen zur Ausgestaltung von Solaranlagen wird die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht und gleichzeitig ihre gestalterische Auswirkung auf das äußere Bild des Marktes geregelt.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen darüber hinaus der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen.

## **9.2. Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der Art der baulichen Nutzung. Der Ausschluss von Fremdwerbungen sowie die Begrenzung der Werbeanlagen je Fassadenseite wurden festgesetzt, um eine übermäßige Ausbreitung von Werbeanlagen auszuschließen.

Die Begrenzung von freistehenden Werbeanlagen in Fläche und Höhe sowie Anzahl gewährleistet eine Übersichtlichkeit des Plangebietes und regelt die Freiflächeninanspruchnahme für Werbezwecke.

Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

## **9.3. Stellplatzverpflichtung**

Bei Verkaufsstätten mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird je 10 – 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Stellplatz empfohlen. Bei Verkaufsstätten mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird je 10 – 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Stellplatz empfohlen. Somit entspricht die Festsetzung von 1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Empfehlung der "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015 – Az.: 41-2600.0-13/187 –".