

# Gemeinde Mönchweiler

## Öffentliche Bekanntmachung

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

**Hier: Billigung des Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Mönchweiler hat am 23.04.2020 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“ gefasst.

In der Zeit von 18.05.2020 bis einschließlich 18.06.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Zuge der weiteren Planungen ergab sich die Notwendigkeit, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, entgegen der Fassung vom 23.04.2020, nach Süden zu erweitern. Aus diesem Grund wurde eine weitere frühzeitige Beteiligung mit dem größerem Umgriff vom 28.03.2022 bis zum 26.04.2022 durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mönchweiler hat am 22.09.2022 in öffentlicher Sitzung die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen behandelt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“ gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dies wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

### Plangebiet

Das Plangebiet „Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“ liegt in südöstlicher Ausdehnung der Gemeinde Mönchweiler, östlich der Hindenburgstraße. Der bereits bestehende Nettomarkt im Plangebiet 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.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst das Flurstück Nr. 289/2 vollständig und Teile der Flurstücke Nr. 262, 153, 153/23 und 296/6. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 1,0 ha.



*Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
mit örtlichen Bauvorschriften „Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“ (ohne Maßstab)*

### Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Flurstück 289/2 (Anschrift Kälberwaid 2) am südöstlichen Ortseingang Mönchweilers ist mit einem Nettomarkt samt Parkplatz bebaut. Der Discounter verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rund 800 m<sup>2</sup> inklusive Backshop im Eingangsbereich.

Die Firma Netto beabsichtigt eine Erweiterung des Marktes um ca. 240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch einen Neubau. Zudem sollen der Backshop und die Leergutannahme erneuert und ebenfalls vergrößert werden. Dadurch wird sich die Verkaufsfläche insgesamt auf max. 1.115 m<sup>2</sup> erhöhen. Bei dem Vorhaben sollen keine Änderungen an der bestehenden Erschließung und dem Anlieferungsbereich vorgenommen werden. Lediglich die Stellplätze im Süden des Grundstücks erhalten eine neue, dem Neubau angepasste Anordnung.

Hintergrund der Markterweiterung ist die beabsichtigte Anpassung der Verkaufsflächen an aktuelle Kundenbedürfnisse, wie z.B. breitere Gänge und niedrigere Regale, was einen größeren Flächenbedarf zur Folge hat. Damit soll den Auswirkungen des demographischen Wandels entgegengewirkt werden und ein senioren- sowie behindertengerechtes Verkaufsgebäude entstehen. Weiteres Ziel der Erweiterung ist es, den sich wandelnden Logistikanforderungen gerecht zu werden und ein modernes Verkaufsgebäude herzustellen.

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 ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Kälberwaid I BA“ notwendig.

Der aufzustellende Bebauungsplan „Kälberwaid I. BA - 1. Änderung“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben schaffen und zur langfristigen Sicherung des Marktes an seinem Standort und somit der gesamten Lebensmittelversorgung in Mönchweiler beitragen.

Der geltende Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der vorliegende Bebauungsplan, der die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets vorsieht, nicht aus dem geltenden FNP entwickelt werden kann, ist der FNP im Rahmen eines Parallelverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird durch die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen durchgeführt.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“ liegt in der Zeit von

**Montag, den 10.10.2022 bis einschließlich Donnerstag, den 10.11.2022**

im Rathaus der Gemeinde Mönchweiler, Hindenburgstraße 42, 78087 Mönchweiler, Flur (OG) zu den üblichen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Dienststunden sind: Montag bis Freitag 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr.

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB sind die Unterlagen zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zudem auf der Homepage der Gemeinde Mönchweiler, <https://moenchweiler.de/bekanntmachungen> abrufbar sowie über das zentrale Internetportal des Landes (<https://www.uvp-verbund.de/>) abrufbar.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“ umfasst folgende Dokumente:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil, bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

*Jeweils in der Fassung vom 09.09.2022*

- Umweltbericht *in der Fassung vom 09.09.2022*
- Anlagen zum Bebauungsplan:
  - Artenschutzrechtliche Vorprüfung *in der Fassung vom 13.03.2020*
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung *in der Fassung vom 09.09.2022*
  - Natura2000-Vorprüfung *in der Fassung vom 13.03.2020*

- Auswirkungsanalyse *in der Fassung vom 26.03.2019*
- Schallgutachten *in der Fassung vom 23.05.2022*
- Verkehrstechnische Untersuchung *in der Fassung vom 24.04.2022*
- Schalltechnische Stellungnahme *in der Fassung vom 24.08.2022*
- Behandlung der Stellungnahmen aus den Frühzeitigen Beteiligungen

Bestandteil der Unterlagen sind darüber hinaus bereits vorliegende u.a. umweltbezogene Stellungnahmen von Privaten, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingingen, zu folgenden Themen:

- Eingriffs- Ausgleichsbilanz
- Maßnahmen zum Ausgleich
- Vorgabe zum Erhalt/Ersatz der südlichen Hecke
- Ausgleichbedarf Schutzgut Boden
- Dachbegrünung
- Schutzstreifen des Strommastes der Netze BW
- Hinweise zu: Niederschlagswasser, Abwasser, Regenrückhaltung, Starkregen, Umgang mit Bodenmaterial, Grundwasserschutz, Metalloberflächen, Anbauverbotszone, Hinweise der Netze BW, Oberflächenwasser, Entwässerungseinrichtungen, passive Schutzeinrichtungen, geotechnische Hinweise, Hinweise zu Kampfmittelverdachtsflächen

Die Stellungnahmen können in ihrem genauen Wortlaut der tabellarischen Zusammenstellung des Abwägungsmaterials entnommen werden.

Weiterhin sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Der Umweltbericht mit der Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes für die jeweiligen Schutzgüter (Mensch, Boden und Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere inkl. biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter), der Wirkung des Bauvorhabens auf die Umwelt sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden durch den Umweltbericht empfohlen und im Bebauungsplan übernommen:

- Entwicklungsmaßnahmen im Ackerland für die Feldlerche (externe Ausgleichsfläche)
- Entwicklungsmaßnahme im Bereich des Regenrückhaltebeckens für die Goldammer (externe Ausgleichsfläche)
- Nistplätze für den Haussperling

Vermeidungsmaßnahmen von Bauzeitenbeschränkung bis hin zu Kleintierschutz wurden ebenfalls durch den Umweltbericht empfohlen und im Bebauungsplan übernommen.

Durchgeführt wurde eine Natura-2000 Vorprüfung mit dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das angrenzende Vogelschutzgebiet darstellt.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung als auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden durchgeführt und die Ergebnisse für den Artenschutz wurden im Bebauungsplan übernommen. Vgl. Ausgleichsmaßnahmen.

Das Schallgutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des Nettomarktes eine technisch ausreichende Abwicklung des Kfz-Verkehrs gegeben ist. Die Verkehrssicherheit ist ebenfalls durch die Planung unverändert. Bezüglich des Gewerbelärms kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten- und demnach keine Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen gegenüber der Gemeinde Mönchweiler abgegeben werden.

Anschrift und Kontaktdaten lauten:

- Postalische Anschrift: Gemeinde Mönchweiler, Hindenburgstraße 42. 78087 Mönchweiler, Ortsbauamt, Hr. Fischer
- E-Mail: [info@moenchweiler.de](mailto:info@moenchweiler.de)
- Fax: 07721 9480-40
- Mündliche Vorsprache / zur Niederschrift: Hr. Fischer, Ortsbauamt, Zimmer 7, Tel: 07721 9480-35

Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Gemäß § 4a Abs. 6 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Gemeinde Mönchweiler, den 27.09.2022



Rudolf Fluck  
Bürgermeister