

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“

Fassung zur Offenlage

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

Projekt-Nr.

1862-3

Bearbeiter

M.Eng. Baydemir

M.Sc. T. Kaupert

Interne Prüfung: PS, 09.09.2022

Datum

09.09.2022



**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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	1
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.....	4
2.2.4 Altlasten.....	4
2.2.5 Immissionen.....	4
3. Übergeordnete Vorgaben	4
3.1. Regionalplanung.....	4
3.2. Flächennutzungsplan.....	5
3.3. Bestehender Bebauungsplan.....	6
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	6
3.4.1 NATURA-2000-Verträglichkeit.....	8
4. Verfahren	8
4.1. Umweltprüfung.....	9
4.2. Artenschutz.....	10
5. Schallschutz	10
6. Planungskonzept	10
7. Grundzüge der Planung	11
8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	12
8.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
8.2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
8.3. Bauweise.....	13
8.4. Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
8.5. Flächen für Stellplätze.....	14
8.6. Verkehrsflächen.....	14
8.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	14
8.8. Grünflächen.....	14
8.9. Aufschüttungen und Abgrabungen.....	15

8.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
8.10.1 Kompensationsbedarf	15
8.10.2 Bauzeitenbeschränkung.....	15
8.10.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen	15
8.10.4 Kleintierschutz.....	15
8.10.5 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	15
8.10.6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	16
8.10.7 Ersatzquartiere für Haussperrling (Nistkästen)	16
8.10.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	16
8.11. Baumarten- und Baumsortenauswahl	16
8.12. Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
8.12.1 Erhaltung von Einzelbäumen	17
8.12.2 Erhaltung von Hecken und Bäumen.....	17
8.12.3 Dachbegrünung	17
9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	17
9.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	18
9.1.1 Dachgestaltung	18
9.2. Werbeanlagen.....	18

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Mönchweiler mit derzeit rund 3.011 Einwohnern (Stand: 24.08.2022, 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 bewaldete 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 eine Neuplanung mit Erweiterung des Nettomarktes 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 sonstigen Sondergebiets für einen großflächigen Lebensmitteldiscounter.

Der aufzustellende Bebauungsplan „Kälberwaid I. 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kälberwaid I BA“ (in Kraft getreten im Jahr 2005) in vollem Umfang durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“ ersetzt.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet „Kälberwaid I. 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 9.826,93 m².

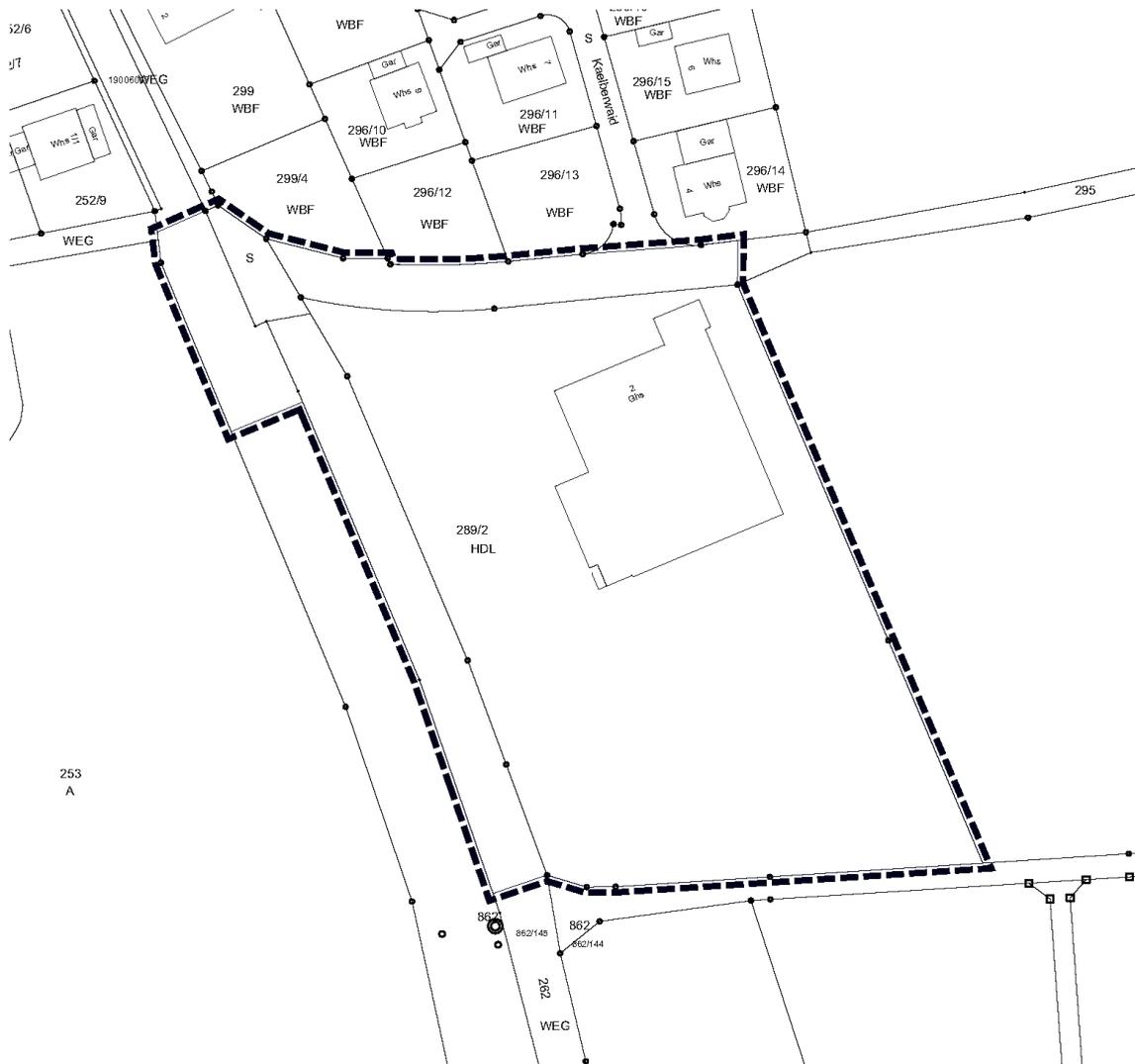


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches
(Quelle: bhm, 22.02.2022)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit ein Einzelhandelsbetrieb in Form des Lebensmitteldiscounters Netto sowie Ackerflächen im Süden. Der Einzelhandelsbetrieb weist im Bestand eine Verkaufsfläche von rd. 800 m² (inklusive Backshop im Eingangsbereich) auf.

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 Bauungs- und Erschließungsplanung Berücksichtigung findet.

2.2.4 Altlasten

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

2.2.5 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 sind in den Bebauungsplan 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.

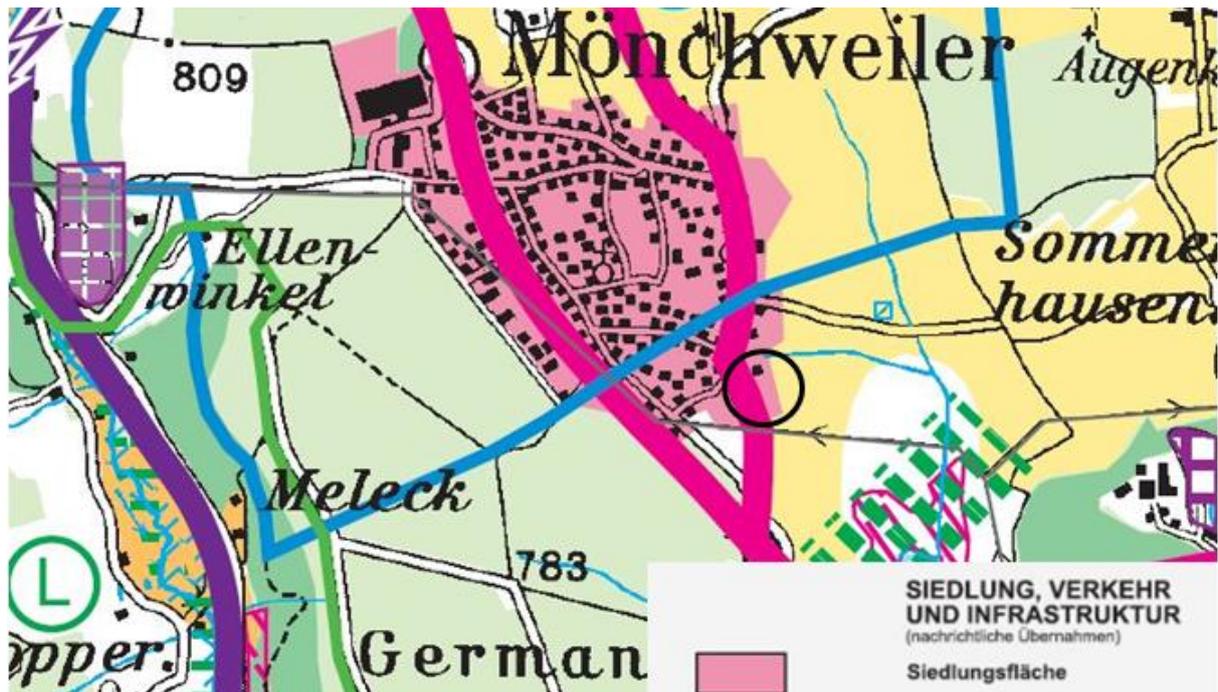


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“
(Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003)

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.

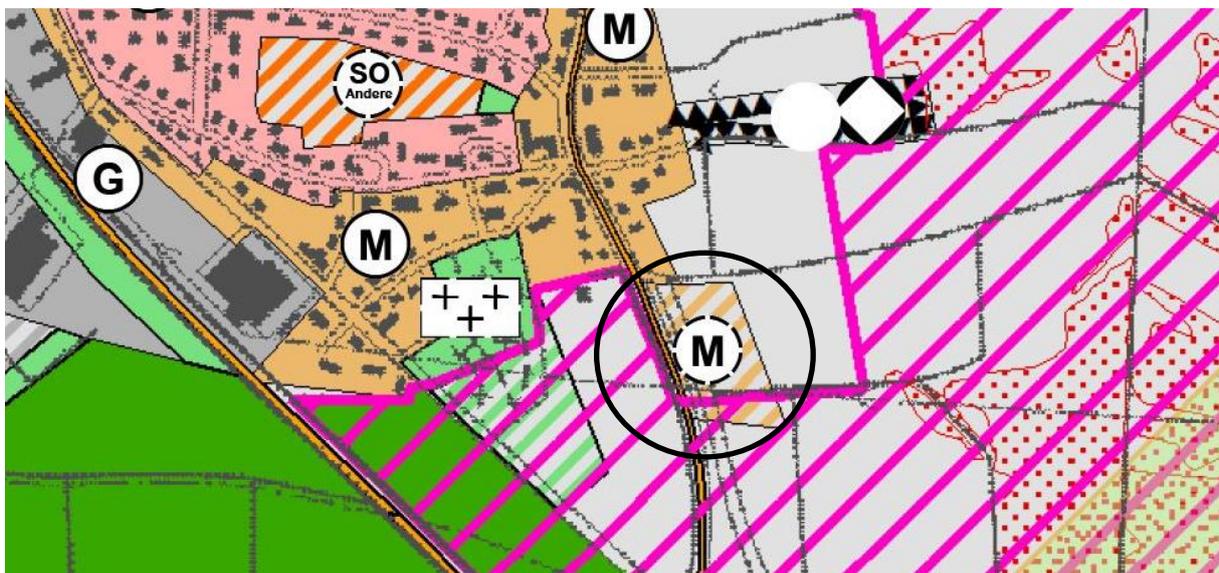


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
(Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen Amt für Stadtentwicklung, 04.12.2017)

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).

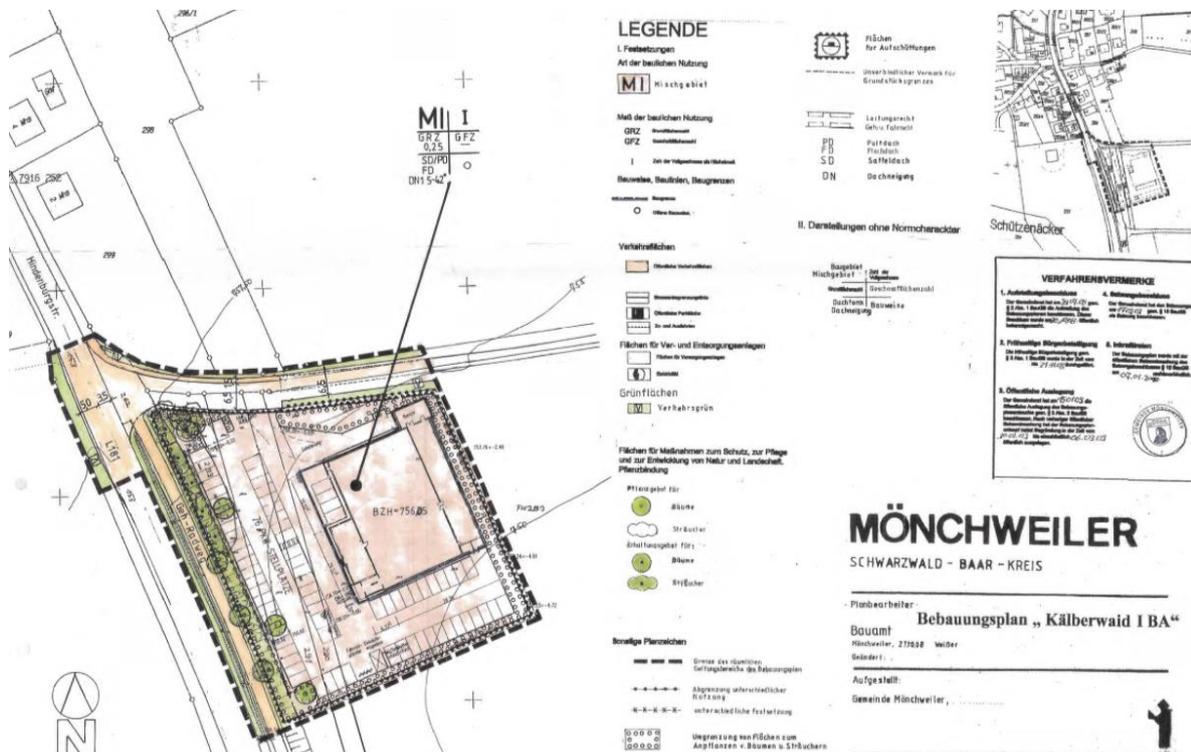


Abb. 5: rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2010
(Quelle: Gemeinde Mönchweiler, Stand: 12.03.2020)

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, indem die aktuellen Ansprüche des Anbieters und der Nutzinnen und Nutzern durch Festsetzungen gewährleistet werden.

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“ (rosa schraffierte Fläche) 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-Weiherrwiesen“ (hellrote Fläche) sowie das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet (LGL, 2019, grüne Fläche). Diese liegen außerhalb des Wirkungsraumes der Planung, wodurch sich keine weitergehenden Anforderungen an die Planung ergeben.

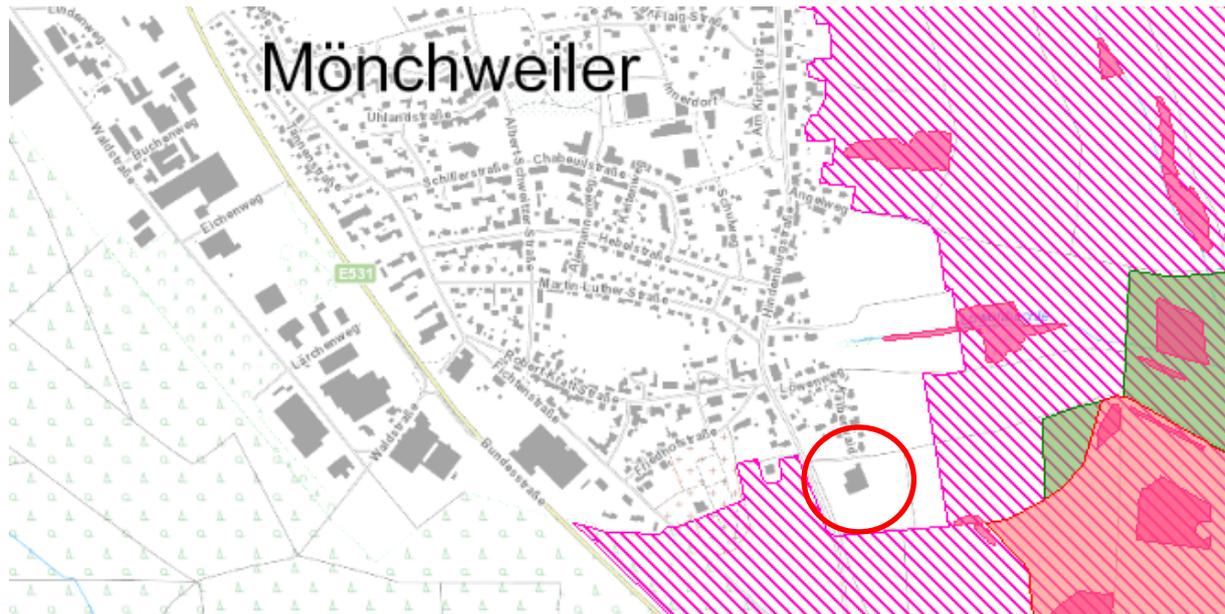


Abb. 6: Kartenübersicht der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
(Quelle: LUBW, Stand: 11.03.2020)

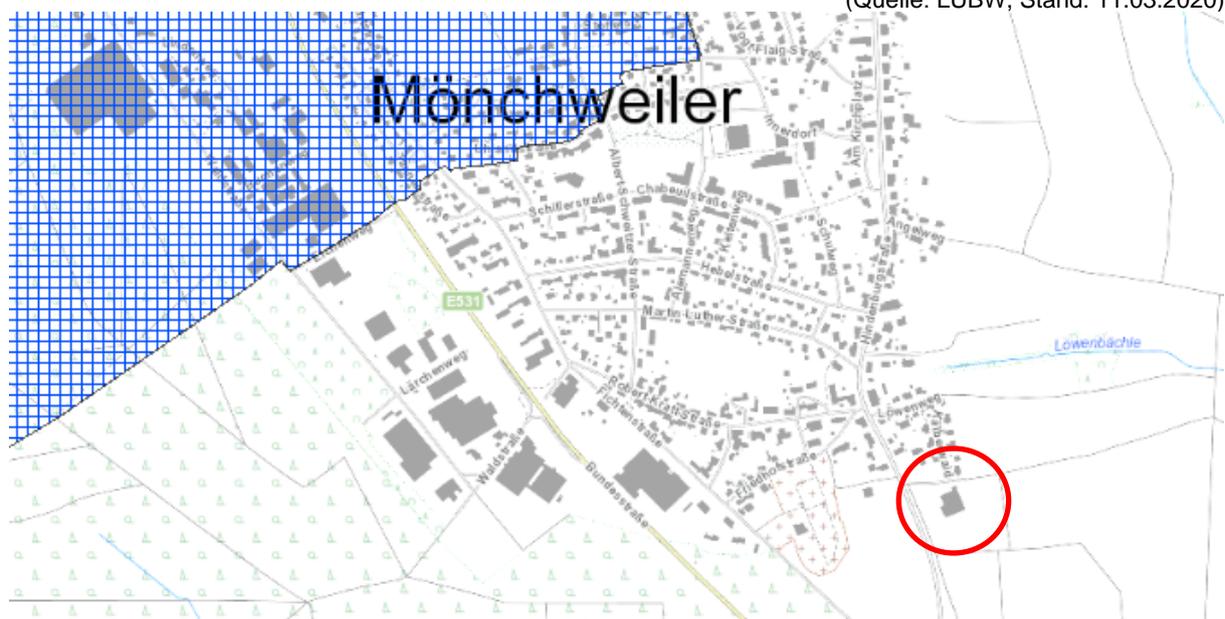


Abb. 7: Kartenübersicht Wasserschutzgebiete
(Quelle: LUBW, Stand 11.03.2020)

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 I. 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 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB ist eine frühzeitige Beteiligung ebenso durchzuführen wie die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 BauGB 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 Umweltwirkungen 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 zwei 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.

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

- Bauzeit: Hinweise zu einer konfliktarmen Baudurchführung
- Bauzeitenbeschränkung: Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit
- Bebauungsdichte und Erschließung: Verringerung des Versiegelungsgrades
- Hinweise zu Grün- und Freiflächen, Regenwasserversickerung sowie Metalloberflächen (Dachentwässerung), Zisternen
- Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen
- Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen (Wege, Plätze)
- V-11 Fassaden- und Dachbegrünung
- Baumpflanzungen auf Verkehrsflächen
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Kleintierschutz
- Gehölzpflanzungen
- Gestalterische Einbindung des Baugebiets
- Pflanzbindung Gebüsch (Artenschutz)

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

- Entwicklungsmaßnahmen im Ackerland für die Feldlerche (auch in Verbindung mit dem benachbarten Bebauungsplan Kälberwaid – III. Bauabschnitt)
- Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des Regenrückhaltebeckens für die Goldammer (ebenso in Zusammenhang mit dem benachbarten Bebauungsplan Kälberwaid – III. Bauabschnitt)

Folgende artenschutzrechtliche Kompensation wurde durch den Umweltbericht empfohlen und im Bebauungsplan übernommen:

- Nistplätze Haussperling

Auch nach Umsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen besteht ein Kompensationsbedarf von 14.826 Ökopunkten, welche vom Ökokonto der Gemeinde Mönchweiler entnommen und dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

Mit dem vorgesehene Maßnahmenkonzept ist eine vollständige naturschutzrechtliche Kompensation des geplanten Eingriffes abgesichert und der besondere Artenschutz gem. BNatSchG berücksichtigt.

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:

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

Durch die Leistungsfähigkeitsuntersuchung am Knotenpunkt Hindenburgstraße/Kälberwaid kam das Schallgutachten 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.

6. Planungskonzept

Die aktuelle Planung beabsichtigt eine Erweiterung des ca. 800 m² großen Nettomarktes durch einen Neubau mit einer Erweiterung um ca. 240 m². Zudem sollen der Backshop und die Leergutannahme erneuert und ebenfalls vergrößert werden.

Dadurch wird sich die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters inklusive des Backshops mit Café auf max. 1.115 m² VK erhöhen. Bei dem Vorhaben werden keine Änderungen an der bestehenden Erschließung und dem Anlieferungsbereich vorgenommen.

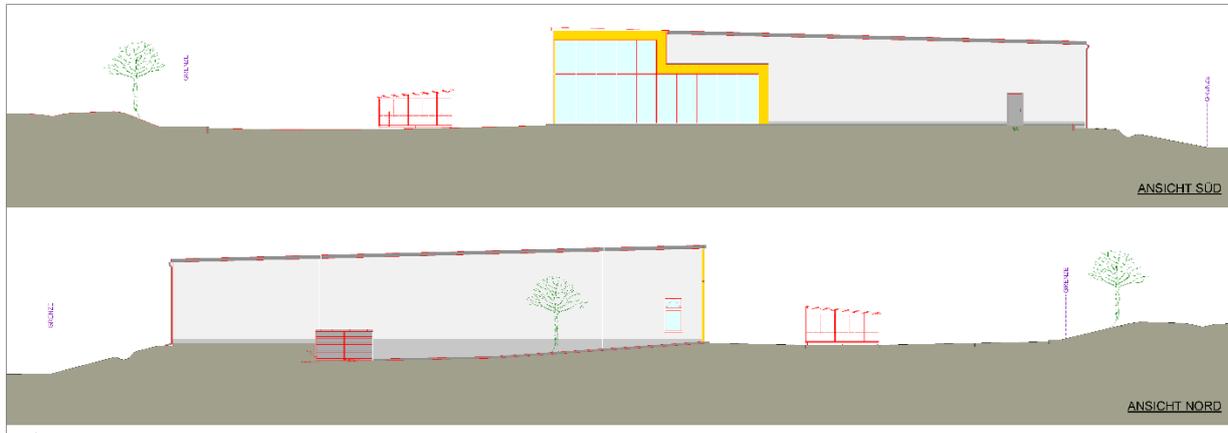


Abb. 8: Architektenplanung

Netto-Erweiterung

(Quelle: Architekt Friedrich Großmann, Stand: 11.08.2022)

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 Neuplanung die Marktfläche an aktuelle Kundenbedürfnisse wie z.B. breitere Gänge und niedrigere Regale ermöglichen. Damit soll den Auswirkungen des demographischen Wandels entgegengewirkt werden und ein alters- sowie behindertengerechtes Verkaufsgebäude entstehen.

Die geplante Neuplanung mit 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 inkl. Backshop mit Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.115 m² zulässig ist. Der Backshop mit Café hat eine anteilige Verkaufs-/Nutzfläche von bis zu 100 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Süden erweitert. Weitere Änderungen sind:

- Änderung der Gebietsausweisung von bisher Mischgebiet hin zu Sondergebiet
- Festsetzung für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes samt Erweiterung des Baufensters

- Anpassung der Festsetzungen zu Dachgestaltung für die Neuplanung des Netto-marktes inklusive Bäckerei mit Café

Die Einzelbäume entlang der Hindenburgstraße sowie die Böschungsbepflanzung östlich des Baufensters sind zu erhalten.

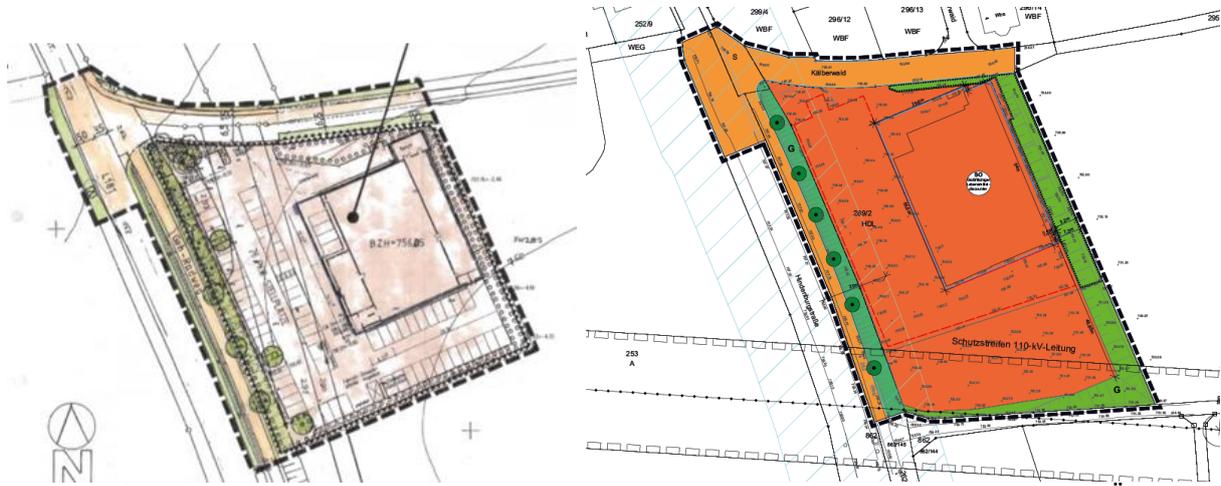


Abb. 9: Vergleich der Bebauungspläne „Kälberwaid I BA“ (links) und „Kälberwaid I. BA – 1. Änderung (rechts)

(Quelle: bhm, Stand 22.08.2022)

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 m² 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 m² 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 m² 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), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) in der Nutzungsschablone dargestellt.

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung. Die private Grünfläche darf nicht zur Berechnung der GRZ herangezogen werden.

8.3. Bauweise

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Da die Neuplanung des Lebensmitteldiscounter mit seiner geplanten Erweiterung an der östlichen Seite eine Gebäudelänge von 50,0 m überschreitet, was sich in der Dimensionierung des Baufensters widerspiegelt, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht einer offenen Bauweise mit den Abstandregelungen der LBO, allerdings ohne die Längenbeschränkung der BauNVO (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

8.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. 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 durch einen Neubau ermöglicht werden.

Die Regelungen nach § 14 BauNVO werden ohne Ergänzungen bzw. Änderungen übernommen. Es besteht keine Notwendigkeit, die Zulässigkeit oder den Standort von Anlagen nach § 14 Abs. BauNVO zu begrenzen, da durch die festgesetzte Maßnahmenfläche und die festgesetzte Gebietseingrünung die Außenwirkung baulicher Anlagen im Geltungsbereich ohnehin reduziert wird.

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Durch diese Festsetzung wird eine übermäßige Versiegelung des Grundstückes verhindert.

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

8.5. Flächen für Stellplätze

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

Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind Solar- und PV-Dächer im Sinne des Klimaschutzgesetzes zulässig. Die Umsetzung muss die Anbauverbotszone der Hindenburgstraße sowie den Schutzstreifen der 110-kV-Leitung berücksichtigen.

8.6. 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.

8.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine 110-kV-Leitung der Netze BW GmbH mit einem Schutzstreifen von je 18 m rechts und links der Leitungsachse. Zugunsten des Netze BW GmbH wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht mit der Breite des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die im Geltungsbereich vorhandene Fläche des Geh- Fahr- und Leitungsrecht sind auf Anforderungen der Netze BW GmbH zugänglich zu machen. Jegliche Bauvorhaben im Abstand von 30 m rechts und links der Leitungsachse sind für die Sicherheitsüberprüfung der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen.

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 Ortseingangsbereich aufrecht zu erhalten und die baulichen Anlagen entsprechend einzubinden.

Es sind vorrangig standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschung“ ist als zusammenhängende, begrünte Fläche herzustellen bzw. zu erhalten, um den optischen Wert des begrünten Ortrandes aufrecht zu erhalten.

Innerhalb der Grünflächen ist eine großflächige 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. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzung zu den Aufschüttungen und Abgrabungen dienen dazu die stark unterschiedlichen Bestandshöhen der direkten Umgebung mit den Bestandshöhen im sonstigen Sondergebiet anzugleichen.

8.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.10.1 Kompensationsbedarf

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass ein Kompensationsbedarf von 14.826 Ökopunkten bestehen, welche dem Bebauungsplan vom Ökokonto der Gemeinde Mönchweiler zugeordnet werden.

8.10.2 Bauzeitenbeschränkung

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

8.10.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

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.

8.10.4 Kleintierschutz

Zum Schutz von Kleintieren sind Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke möglichst abzudecken.

8.10.5 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.

8.10.6 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-anteilarne 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.

8.10.7 Ersatzquartiere für Haussperling (Nistkästen)

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

8.10.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Ersatzhabitate für die Feldlerche sowie für den Goldammer stellen eine artenschutzrechtliche Maßnahme für den Bebauungsplan Kälberwaid – III. Bauabschnitt (CEF) und gleichzeitig eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Kälberwaid I. BA – 1. Änderung dar.

8.11. Baumarten- und Baumsortenauswahl

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.

8.12. Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.12.1 Erhaltung 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.

8.12.2 Erhaltung 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 durchgrüntem 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 Geländebeziehungen 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.

8.12.3 Dachbegrünung

Die Festsetzung der Dachbegrünung bei Dächern von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 5 Grad dient sowohl dem Raumklima, der Wasserrückhaltung und dem Dachschutz.

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

Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung wird die Nutzung regenerativer Energien durch Solaranlagen 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.

Die Begrenzung von Fahnenstangen in der Anzahl gewährleistet eine Übersichtlichkeit des Plangebietes.

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