GEMEINDE
WEHINGEN
LANDKREIS TUTTLINGEN

Bürgermeisteramt
Gosheimer Straße 14
78564 Wehingen

BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den Bereich

HERMLE – AREAL, 2. Änderung

Begründung gemäß § 2a BauGB

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 08.10.2017 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.).
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gem. Ziff. 18.8 i.V.m. 18.6.2 UVPG) vom 27.11.2018.
- Einzelhandelsgutachten: Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes an der Gosheimer Straße in der Gemeinde Wehingen, 04/2017 (CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart)

Stand: 08.03.2019

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1753

INHALTSVERZEICHNIS

1 ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS ... 3

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS ... 3

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN ... 5
3.1 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB ... 5
3.2 Regionalplan ... 6
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 6

4 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS / DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ... 6
4.1 Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen ... 6
4.2 Art der baulichen Nutzung ... 6
4.3 Maß der baulichen Nutzung ... 7
4.4 Zulässige Dachformen ... 7
4.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 7
4.6 Werbeanlagen ... 7

5 RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT ... 7

6 ERSCHLIESSUNG ... 9
6.1 Entwässerung ... 9

7 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE ... 9

8 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE ... 10

9 ALTLASTEN ... 10

10 OBERFLÄCHENGEWÄSSER ... 11

11 FLÄCHENBILANZ ... 11

12 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ... 11
12.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ... 11
12.2 Verfahrensdaten ... 12

Anlagen:

- *Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 08.10.2017 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.).*

- *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gem. Ziff. 18.8 i.V.m. 18.6.2 UVPG) vom 27.11.2018.*

- *Einzelhandelsgutachten: Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes an der Gosheimer Straße in der Gemeinde Wehingen, 04/2017 (CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart).*
- *Ergänzende Stellungnahme zu modifizierter Flächenplanung vom 07.12.2018.*
- *Ergänzende Stellungnahme zur Umsatzverteilung gegenüber Gosheim vom 19.02.2019.*

1 ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Der ursprüngliche Bebauungsplan für den Bereich „Hermle-Areal“ wurde durch die Gemeinde im Jahr 2006 aufgestellt mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederbebauung der im Rahmen des Sanierungsgebietes „Hermle-Areal" freigelegten Gewerbebrache mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie für eine gemischte bauliche Nutzung im westlich angrenzenden, bis dahin noch unbebauten Bereich zu schaffen.

Im Jahr 2012 erfolgte eine erste Änderung des Bebauungsplans, um durch eine Ausweisung des westlichen Bereichs als Sondergebiet die Voraussetzungen für den Bau eines großflächigen Drogeriemarktes zu schaffen.

Ziel der vorliegenden 2. Änderung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Ergänzung des Lidl Marktes zu schaffen. Vorgesehen ist die Erweiterung des bestehenden Gebäudes an dessen Ostseite durch einen eingeschossigen, 5,0 m breiten Flachdach-Anbau. Durch den Anbau und eine interne Anpassung des Marktgrundrisses, kann eine Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 1.040 m^2 auf ca. 1.300 m^2 erreicht werden.

Mit dem Vorhaben wird keine Erweiterung des Sortiments bezweckt, sondern vielmehr eine qualitative Aufwertung im Sinne einer zeitgemäßen, großzügigeren Warenpräsentation. Insofern trägt das Vorhaben zur Verbesserung und nachhaltigen Sicherung der Versorgungsinfrastruktur der Gemeinde Wehingen bei.

Die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens wird durch ein vorliegendes Fachgutachten bestätigt (Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung, CIMA).

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

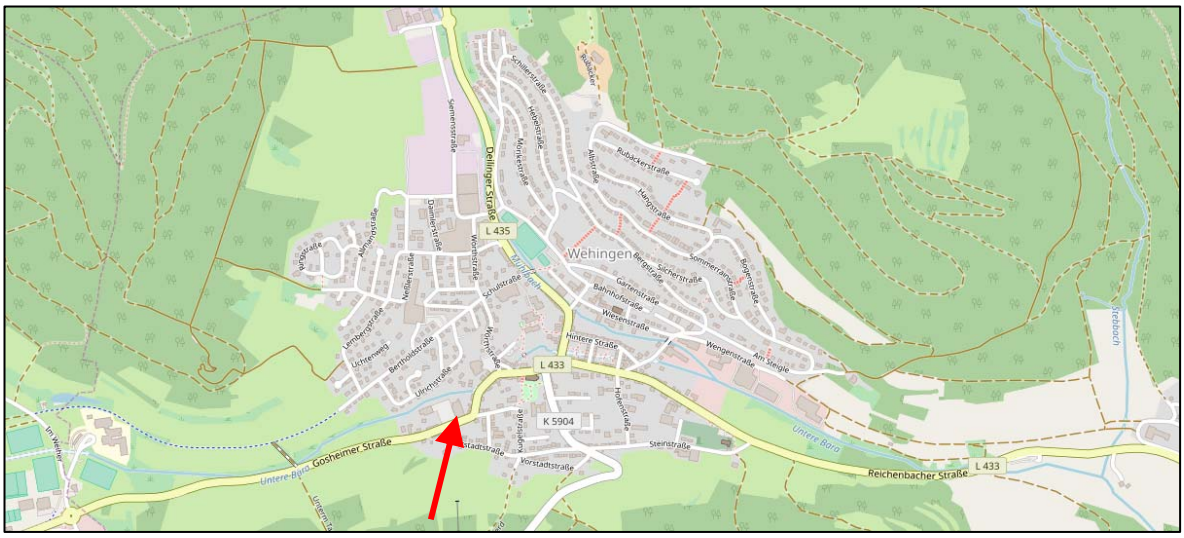

Abb.: Lage des Plangebiets im Südosten der Gemeinde Wehingen an der Gosheimer Straße L433 (Opentopomap).

Abb.: räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (rd. 3,7 ha) (Kartengrundlage: LUBW).

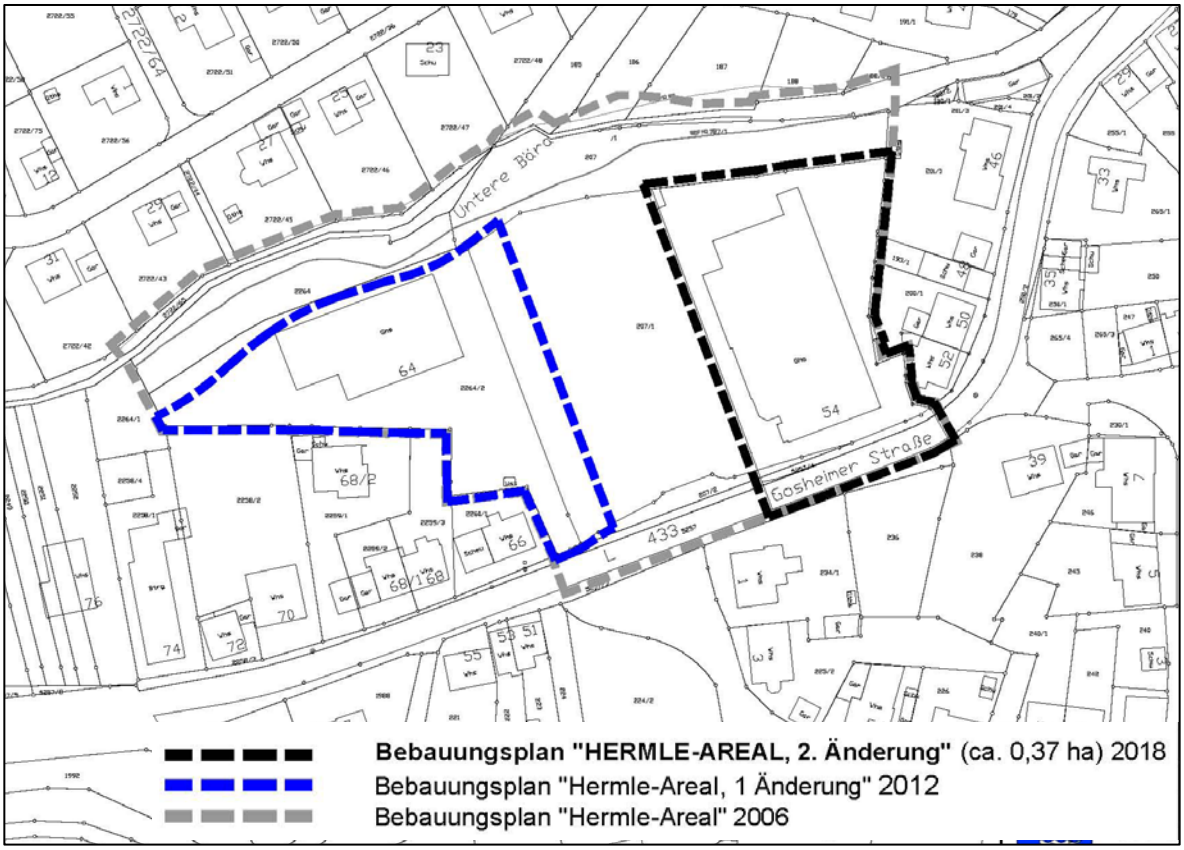

Abb.: Übersichtsplan des ursprünglichen Bebauungsplans (2006), der ersten (2012) und der vorliegend geplanten zweiten Änderung.

Der innerhalb eines typisch gewachsenen, gemischten Bebauungsumfeldes gelegene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird auf den eigentlichen Änderungsbereich des Lidl-Marktes und dessen Erweiterungsfläche begrenzt. Er umfasst den nahezu vollständig bebauten Bereich des Einkaufsmarktes sowie die östlich

angrenzende, unbebaute Grundstücksfläche, die bisher durch eine bepflanzte Böschung und ein Retentionsmulde eingenommen wird.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 3.664 m^2. Die genaue Abgrenzung ist im Einzelnen dem Lageplan zu entnehmen.

Für eine detailliertere Beschreibung des Planungsgebietes wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Anlage) verwiesen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird nach den Maßgaben des **§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren** durchgeführt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB:

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne realisiert, als die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des bebauten Innenbereichs geschaffen werden.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 qm. Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird ausweislich der Vorprüfung (Anlage) keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) und § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

„UVP-Vorprüfung“: Das Bebauungsplanverfahren dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und den Betrieb eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Gemäß § 3c Satz 1 in Verbindung mit Anlage 1 UVPG ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1.200 qm und 5.000 qm eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen (Anlage 1, Ziff. 18.6 und 18.8 UVPG). Eine entsprechende Untersuchung wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt (Anlage).

Im Ergebnis der UVP-Vorprüfung wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

3.2 Regionalplan

Der Standort liegt innerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, wie es in der Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2012 für das Teilunterzentrum Wehingen definiert ist. Regionalplanerische Restriktionen stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

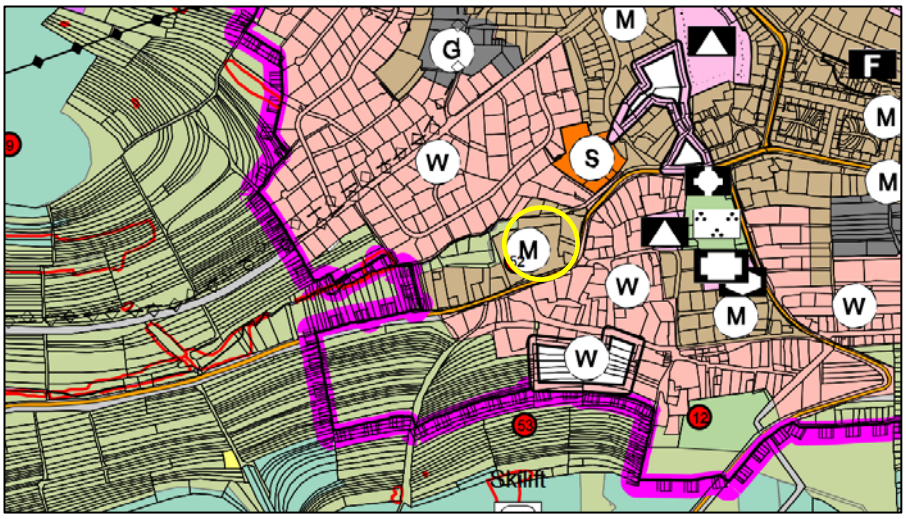

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Heuberg.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Heuberg, der den Planbereich noch als Mischgebiet darstellt, wurde die auf Bebauungsplanebene geltende Gebietsausweisung als Sondergebiet bislang nicht nachvollzogen.

Für das vorliegende B-Plan Änderungsverfahren wird die Festsetzung des Gebietstyps „Sondergebiet Lebensmittel“ des rechtskräftigen B-Plans beibehalten.

Nachdem keine Anhaltspunkte bestehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird, ist gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB bei Vorliegen der Rechtskraft des Bebauungsplans eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung möglich und bei nächster Gelegenheit vorgesehen.

4 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS / DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird auf den eigentlichen, engeren Änderungsbereich des Lidl-Marktes und dessen Erweiterungsfläche begrenzt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Ergänzung des bestehenden Verbrauchermarktes werden im Wesentlichen folgende Änderungen der Festsetzungen erforderlich:

4.1 Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen

Das Baufenster wird im Südosten um rd. 5,0 m nach Osten erweitert.

Zur Realisierung des Projekts ist in diesem Bereich zudem ein Grundstückserwerb und die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche des Sondergebietes wird im Grenzbereich zum Nachbargebäude (Gosheimer Str. 52) geringfügig reduziert. Die nach der neuen Grenzregelung dem Nachbargrundstück zugeschlagene Teilfläche wird als Mischgebiet ausgewiesen, um auch planungsrechtlich eine korrekte Zuordnung zu schaffen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Um den geplanten Erweiterungsanbau zu ermöglichen, ist eine Anpassung der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze und der zulässigen Grundfläche erforderlich:

- Änderung der Verkaufsflächenobergrenze (bisher 1.065 m^2) um 235 m^2 auf 1.300 m^2.
- Änderung der zulässigen Grundfläche (bisher 1.700 m^2) auf 2.000 m^2.
- Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 (bisher 0,8), um die Voraussetzungen für die Erweiterung, die zu einer baulichen Nachverdichtung führt, zu schaffen.

4.4 Zulässige Dachformen

Da der Anbau in Flachdachbauweise ausgeführt werden soll und im Bereich der östlichen Gebäudeseite auf Höhe der Dachtraufe anschließt, wird das Spektrum der zulässigen Dachformen, das bisher nur Satteldächer umfasst, um die Zulässigkeit von Flachdächern erweitert, wobei deren zulässige Gebäudehöhe der bisherigen Festsetzung der maximalen Traufhöhe entspricht.

4.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte, „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ im rückwärtigen Bereich des Lidl Marktes an der Grundstücksgrenze zum Gebäude „Gosheimer Straße 52“ werden aufgehoben. Die betreffenden Leitungen der Netze BW sind außer Betrieb.

4.6 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen werden erweitert und an den gebauten Bestand bzw. deren tatsächliche Größe angepasst:

Zulässig sind höchstens zwei selbstleuchtende Werbeanlagen auf bzw. in der Wandfläche mit einer Größe von je max. 6,5 m^2 (bisher: 4 m^2).

Zusätzlich wurde eine Bestimmung zur Zulässigkeit der vorhandenen Werbetafeln an der westlichen, dem Parkplatz zugewandten Fassadenseite mit einer Gesamtgröße von maximal 30 m^2 aufgenommen.

Die Änderungen orientieren sich am bereits vorhandenen Bestand, der sich in seiner Gestaltung angemessen in das Umfeld einfügt.

Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden, soweit sie den vorliegenden Änderungsbereich betreffen, in den Grundzügen in die neunen Satzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften übernommen.

5 RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT

Um die Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung zu gewährleisten und negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen in der Gemeinde Wehingen selbst sowie für die Nachbarkommunen auszuschließen, wurde bereits im Vorfeld des Verfahrens eine Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung durch ein Gutachterbüro (CIMA) erstellt.

In der zusammenfassenden Bewertung des Gutachtens wird das Erweiterungsvorhaben als insgesamt verträglich bewertet. Im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Ziele sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

Unter Zugrundelegung der relevanten planungsrechtlichen Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO, Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg sowie des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg wurden die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen

Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes am Standort „Gosheimer Straße“ untersucht. Als wesentliche Punkte können festgehalten werden:

Die Gemeinde Wehingen ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg zusammen mit der Gemeinde Gosheim als gemeinsames Unterzentrum ausgewiesen. Innerhalb des Doppelzentrums ist im Regionalplan für die Gemeinde Wehingen ein Vorranggebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen, in dem u.a. der Bestandsmarkt der Fa. Lidl verortet ist. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit grundsätzlich zulässig und entspricht den landesplanerischen Zielsetzungen. Eine Verletzung des ***Konzentrationsgebotes*** *ist nicht gegeben.*

Im Falle einer Erweiterung des Lidl-Marktes in der vorgesehenen Größenordnung von 1.040 qm VK auf 1.300 qm VK ist nicht von einer nennenswerten Erhöhung der überörtlichen Ausstrahlung des Vorhabens auszugehen. Das Einzugsgebiet des Lidl-Marktes wird sich auch nach der Erweiterung ganz überwiegend auf die Gemeinden Wehingen und Gosheim sowie auf die Gemeinden des restlichen Nahbereichs beschränken. Das ***Kongruenzgebot*** *wird durch das Planvorhaben eingehalten.*

Bei einem umverteilungsrelevanten Umsatz von 0,5 Mio. € in der Gemeinde Wehingen liegt die Umsatzumverteilungsquote gegenüber den Bestandsbetrieben, bezogen auf die Gesamtgemeinde Wehingen, bei 5,4 % und damit unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem lt. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können. Das ***Beeinträchtigungsverbot*** *wird nicht verletzt.*

Die Umsatzumverteilungseffekte werden vorrangig gegenüber dem betriebstypengeleichen Anbieter der Fa. Norma außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wirksam. Gegenüber den Betrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs fallen die Umverteilungseffekte geringer aus.

Die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Gosheim und den weiteren Kommunen im Nahbereich können bei Berücksichtigung der gegenwärtigen Angebotsstruktur im Lebensmitteleinzelhandel als überschaubar eingestuft werden. Von den Umsatzumverteilungseffekten wird vorrangig der betriebstypengleiche Anbieter der Fa. Netto in der Gemeinde Gosheim außerhalb des Ortskerns betroffen sein. In den weiteren Kommunen des Nahbereichs ist kein Lebensmittelmarkt ansässig.

Der Projektstandort ist aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wehingen und innerhalb des im Regionalplan abgegrenzten Vorranggebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe als städtebaulich integriert zu bewerten. Da es sich im speziellen Fall nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine bestandsorientierte Verkaufsflächenerweiterung handelt, ist bei der Einordnung des städtebaulichen ***Integrationsgebotes*** *letztendlich keine veränderte Beurteilungsbasis gegenüber der gegenwärtigen Situation gegeben.*

Bewertung der ***Umsatzverteilungseffekte gegenüber der Gemeinde Gosheim vor dem Hintergrund des Beeinträchtigungsverbotes:*** *Nach der ergänzenden Stellungnahme der CIMA vom 19.02.2019 kann festgehalten werden, dass mit der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes in der Gemeinde Wehingen die Einzelhandelsfunktion der Gemeinde Wehingen innerhalb des Doppelzentrums Gosheim-Wehingen noch leicht ausgebaut wird. Allerdings findet keine völlige Neuorientierung der Kaufkraftströme im Raum Heuberg statt. Das Kaufkraftpotential für die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde Gosheim ist noch in ausreichendem Umfange vorhanden.*

Auch wenn gewisse Umsatzumverteilungseffekte gegenüber der Nahversorgung in der Gemeinde Gosheim nicht ausgeschlossen werden können, ist noch von einem ausreichenden Kaufkraftpotential für einen weiteren Lebensmittelmarkt, bezogen auf die Gesamtgemeinde Gosheim mit knapp 4.000 EW, auszugehen.

Auf die Anlagen wird ergänzend verwiesen:

- *Einzelhandelsgutachten: Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes an der Gosheimer Straße in der Gemeinde Wehingen, 04/2017 (CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart).*
- *Ergänzende Stellungnahme zu modifizierter Flächenplanung vom 07.12.2018.*
- *Ergänzende Stellungnahme zur Umsatzverteilung gegenüber Gosheim vom 19.02.2019.*

6 ERSCHLIESSUNG

Das Bebauungsplangebiet ist sowohl verkehrlich als auch technisch bereits vollumfänglich erschlossen. Der geplante Erweiterungsanbau wird an die Versorgungsanlagen des Bestandsgebäudes angebunden.

6.1 Entwässerung

Das im Zuge der Erweiterung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend dem bisherigen Entwässerungskonzept über eine modifizierte Entwässerung innerhalb der Baugrundstücke dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, ist anfallendes Niederschlagswasser durch geeignete Anlagen (wie z.B. Mulden, Flachteiche, Dachbegrünung, Einstaudächer o.Ä.) zurückzuhalten, dezentral zu versickern und verzögert dem Vorfluter (Bära) zuzuleiten.

Die fachgerechte Oberflächenwasserableitung ist im Rahmen des Entwässerungsgesuches nachzuweisen.

7 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird einem förmlichen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange, einschließlich der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens entsprechend den planungsrechtlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Hierzu wurden im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt (Anlagen).

Danach ist festzustellen:

Das Bebauungsplangebiet ist im vorgesehenen Erweiterungsbereich bereits vollständig anthropogen überformt (Geländeauffüllung, flächig mit Bodendeckern bepflanzt).

Ergebnis der Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung: Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb eines vollständig bebauten und überwiegend versiegelten Einzelhandelsstandortes. Da bei sämtlichen planungsrelevanten Artengruppen eine Betroffenheit ausgeschlossen wird, kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Auf die Anlagen wird ergänzend verwiesen:

- *Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 08.10.2017 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.).*
- *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gem. Ziff. 18.8 i.V.m. 18.6.2 UVPG) vom 27.11.2018.*

8 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Bereits bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans sowie im Rahmen der 1. Änderung wurde jeweils durch entsprechende schalltechnische Gutachten nachgewiesen, dass der bestimmungsgemäße Betrieb der Einzelhandelsbetriebe am Standort Hermle-Areal keine unzulässige Lärmeinwirkung in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zur Folge haben wird.

Zur Sicherung einer bestimmungsgemäßen Nutzung sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Anlieferungen und die Parkplatznutzung im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) sind auszuschließen.
- Während der Verladetätigkeiten sind die Motoren der Fahrzeuge abzustellen.
- Die Fahrgassen der Parkplätze sind mit einer Asphaltdecke oder einem akustisch gleichwertigen Pflasterbelag auszuführen.
- Sofern Räume mit technischen Einrichtungen ausgestattet werden, so ist auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile zu achten.

Die Vorgaben wurden bei der bisherigen Bebauung und Nutzung des Gebietes beachtet. Zur Sicherung der Anlieferungszeiten und um die Einhaltung der Nachtzeiten zu gewährleisten, wurde eine automatischen Schranke im Zufahrtsbereich von der L 433 zum Parkplatz erstellt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine grundlegenden Veränderungen in Bezug auf die schalltechnische Beurteilung. Von einer Neubewertung kann daher auf Bebauungsplanebene abgesehen werden.

9 ALTLASTEN

Im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung 2006 wurde eine orientierende technische Untersuchung gemäß BBodSchG für das ehemalige Betriebsgrundstück der Fa. Hermle Laborzentrifugen durchgeführt.

Der Untergrund besteht aus einer künstlichen Auffüllung aus Sanden/Kiesen, kiesigen Schluffen und Schluffen mit Bauschutt über schluffig - tonigen Talablagerungen. Die Mächtigkeit der Auffüllung liegt im Schnitt bei 0,9 m, die Basis der Talablagerungen um 1,9 m. Darunter folgt aufgewitterter Ton des Braunjura.

Grundwasser wurde nicht angetroffen. Nach Niederschlägen ist mit Sickerwasser in der Auffüllung und in den Talablagerungen zu rechnen, die Fließrichtung ist zur Unteren Bära gerichtet.

Für den Übergangsbereich Sickerwasser-Grundwasser / Oberflächenwasser ist bei den geringen Schadstoffwerten und dem guten Rückhaltevermögen des Untergrundes nicht mit einer Überschreitung von Prüfwerten der BBodSchV zu rechnen.

Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser werden eingehalten. Auch die Einhaltung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch dürfte dauerhaft gewährleistet sein.

<u>Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes (Schreiben vom 15.02.2019):</u>

Die in der Begründung dargestellten Ausführungen zum Thema Altlasten sind auch heute noch zutreffend.

Im Bereich der jetzt geplanten baulichen Erweiterung wurde im Zuge des Abbruchs des ehemaligen Firmengeländes bzw. vor der Neubebauung Aushub getätigt, um den verunreinigten Untergrund zu beseitigen. Die dadurch entstandene Geländevertiefung wurde zur Anlegung eines Versickerungsbeckens für Niederschlagswasser mit bewachsener Bodenschicht verwendet.

Da punktuelle Verunreinigungen im Bereich der jetzt vorgesehenen Erweiterung nicht ganz ausgeschlossen werden können, bitten wir um Beteiligung im Bauantragsverfahren. Unabhängig davon, empfehlen wir Tiefbaumaßnahmen in diesem Bereich gutachterlich begleiten zu lassen.

10 OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Nördlich angrenzend entlang Planungsgebietes befindet sich die Bära. Es ist davon auszugehen, dass die Bära bei starken Hochwässern in das angrenzende Gelände exfiltrieren kann. Dementsprechend muss in Gewässernähe zumindest zeitweise mit geländenahen Grundwasserständen gerechnet werden. Sofern in der hochwasserbeeinflussten Zone eine Unterkellerung von Gebäuden vorgesehen ist, so sind die Untergeschosse möglichst bis auf Geländehöhe – mindestens jedoch bis zur Hochwasserlinie der Bära – als dichte Wanne auszubilden. Für eine entsprechende Auftriebssicherheit ist zu sorgen.

Eine ständige Grundwasserableitung über Drainagen oder durch Pumpenbetrieb ist wegen der negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt nicht zulässig.

Eine hydraulische Berechnung für die Bära wurde im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung 2006 durchgeführt.

Sie zeigt, dass sich beim Abfluss eines 100-jährigen Hochwassers (HQ 100) ein Wasserspiegel einstellt, der gewässerseitig links (in Fließrichtung gesehen) im gesamten betrachteten Bereich innerhalb des Gewässerprofils liegt.

<u>Empfehlung und Hinweis</u>

Die geplante Bebauung sollte so geplant und angelegt werden, dass der Hochwasserabfluss in der Bära nicht beeinträchtigt wird. Eventuelle Eingriffe in den Überschwemmungsbereich sind durch einen entsprechenden Volumenausgleich zu egalisieren (Ausgleich Abtrag / Aufschüttung). Die Auswirkungen von evtl. Eingriffen am Gewässer sind hydraulisch nachzuweisen.

11 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich der B-Plan Änderung	3.664 m^2	100 %
SO – Sondergebiet (Baufläche)	3.175 m^2	86,65 %
MI – Mischgebiet (Baufläche)	67 m^2	1,83 %
Straßenverkehrsflächen (einschl. Gehwege)	422 m^2	11,52 %

12 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

12.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Am 15.12.2018 beschloss der Gemeinderat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Hermle-Areal, 2. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig wurde der Änderungsentwurf gebilligt und der Beschluß zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gefasst.

Eine frühzeitige Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit (gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) wurde angeboten in der Zeit vom 20.12.2018 bis 11.01.2019.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 14.01.2019 bis einschließlich 15.02.2019 durchgeführt.

Aus der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Eine vollständige Dokumentation der von Behördenseite eingegangenen Hinweise und Anregungen, sowie die Art und Weise, wie diese im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Abwägungsvorlage zur Beschlussfassung im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

In Folge der Stellungnahmen der Behörden, ergaben sich keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nachdem keine Belange vorliegen, die der Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen, liegen die Voraussetzungen vor, das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

12.2 Verfahrensdaten

GR – Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss		15.12.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB), Bekanntmachung der Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB), Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		20.12.2018
Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	vom bis	20.12.2018 11.01.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom bis	14.01.2019 15.02.2019
GR – Abwägung, Satzungsbeschluss		18.03.2019
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		……

Aufgestellt:

Tuttlingen, 08.03.2019

kommunalPLAN GmbH