



# Stadt Emmendingen

## Stadtteil Kollmarsreute

### Bebauungsplan "Sondergebiet Vier Jauchert - Hauptstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf  
27.10.2022

## Begründung

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 96232-70  
info@bit-stadt-umwelt.de  
www.bit-stadt-umwelt.de

07EMM21027

Stadt Emmendingen

Bebauungsplan „Sondergebiet Vier Jauchert - Hauptstraße“ in Kollmarsreute

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis .....                           | 1  |
| Vorbemerkungen .....                               | 3  |
| 1 Erfordernis und Ziel der Planung .....           | 5  |
| 2 Lage und Größe des Plangebietes.....             | 6  |
| 3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart..... | 6  |
| 4 Bestand .....                                    | 7  |
| 5 Städtebauliches Konzept.....                     | 9  |
| 5.1 Bebauungskonzept .....                         | 9  |
| 5.2 Verkehrliche und technische Erschließung.....  | 10 |
| 5.3 Klimaschutz und Ökologie.....                  | 10 |
| 6 Übergeordnete Planungen.....                     | 11 |
| 6.1 Raum- und Regionalplanung.....                 | 11 |
| 6.2 Flächennutzungsplan .....                      | 12 |
| 7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....        | 13 |
| 7.1 Natura 2000-Gebiete .....                      | 13 |
| 7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale .....        | 13 |
| 7.3 Landschaftsschutzgebiete.....                  | 13 |
| 7.4 Gesetzlich geschützte Biotope.....             | 13 |
| 7.5 Denkmalschutz.....                             | 13 |
| 7.6 Altlasten .....                                | 14 |
| 7.7 Gewässer- und Grundwasserschutz .....          | 14 |
| 7.7.1 Wasserschutzgebiete .....                    | 14 |
| 7.7.2 Stehende oder Fließgewässer .....            | 14 |
| 7.8 Hochwasserschutz / Starkregen .....            | 14 |
| 8 Gutachten und begleitende Fachplanungen.....     | 14 |
| 8.1 Geotechnischer Bericht .....                   | 14 |
| 8.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung .....       | 15 |
| 8.3 Verkehrsuntersuchung .....                     | 16 |
| 8.4 Schalltechnische Untersuchung.....             | 16 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 8.5   | Flächen- und Abflussbilanz .....  | 17 |
| 8.6   | Auswirkungsanalyse.....   | 18 |
| 9     | Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 3 zum UVPG.....  | 19 |
| 10    | Beschreibung der Umweltauswirkungen.....  | 24 |
| 11    | Planungsrechtliche Festsetzungen.....   | 26 |
| 11.1  | Art der baulichen Nutzung.....  | 26 |
| 11.2  | Maß der baulichen Nutzung .....   | 27 |
| 11.3  | Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....  | 28 |
| 11.4  | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze .....   | 28 |
| 11.5  | Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....  | 28 |
| 11.6  | Zufahrten .....   | 29 |
| 11.7  | Flächen für Ver- und Entsorgung .....   | 29 |
| 11.8  | Flächen für die Wasserwirtschaft .....  | 29 |
| 11.9  | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur<br>und Landschaft..... | 29 |
| 11.10 | Pflanzgebote .....  | 30 |
| 12    | Örtliche Bauvorschriften .....  | 30 |
| 12.1  | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....  | 30 |
| 12.2  | Werbeanlagen.....   | 31 |
| 12.3  | Einfriedungen.....  | 31 |
| 12.4  | Müllbehälter .....  | 31 |
| 12.5  | Umgang mit Niederschlagswasser.....   | 31 |
| 13    | Städtebauliche Kenngrößen.....  | 31 |

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom November 2021, erstellt durch bhm Planungsgesellschaft, Bruchsal
  - Verkehrsuntersuchung vom Juni 2021, erstellt durch BIT-Ingenieure, Öhringen
  - Entwässerung - Flächen- und Abflussbilanz vom August 2022, erstellt durch BIT-Ingenieure, Freiburg
  - Geräuschimmissionsprognose vom Mai 2022, erstellt durch rw bauphysik Ingenieurgesellschaft, Schwäbisch Hall
  - Geotechnischer Bericht vom August 2021, erstellt durch Klipfel & Lenhardt Consult, Endingen
  - Auswirkungsanalyse Einzelhandel vom Dezember 2021, erstellt durch GMA, Ludwigsburg

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1535)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2021 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 30.03.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom ..... bis .....
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom ..... bis .....
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis .....
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis .....
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am .....
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) am .....

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Jedoch ist gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. V. m. Anlage 1 zum UVPG eine Prüfung gemäß Anlage 3 UVPG durchzuführen.

## 1 Erfordernis und Ziel der Planung

Die Nahversorgung im Stadtteil Kollmarsreute wird bisher maßgeblich durch einen Penny-Markt in der Hauptstraße, einem Lidl-Markt in der Kollmarsreuter Straße sowie dem Stadtteilzentrum Bürkle-Bleiche sichergestellt. Hinzu kommen spezialisierte Einzelhandelseinrichtungen in der Ortslage. Durch die Einrichtungen mitversorgt werden dabei auch die Stadtteile Windenreute, Maleck sowie die Nachbarkommune Sexau.

Aktuell sind Veränderungen in der örtlichen Nahversorgungsstruktur von Kollmarsreute und den benachbarten Stadt- und Ortsteilen abzusehen. Das Stadtteilzentrum Bürkle-Bleiche entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen und soll grundlegend erneuert werden. Der Penny-Markt in der Hauptstraße weist derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> auf und stellt hinsichtlich Warenangebots, Präsentation und Fläche nicht mehr den aktuellen Standard dar. Durch die Betriebsaufgabe eines direkt angrenzenden Unternehmens hat sich die Möglichkeit ergeben, zusätzliche Flächen für eine dringend erforderliche Erneuerung des Lebensmittelstandortes miteinzubeziehen. Einem Vorhabenträger ist es in der Folge gelungen, sowohl den Penny-Markt als auch das benachbarte Grundstück zu erwerben. Er plant, den, bisherigen Discounter unter Einbeziehung des Nachbargrundstücks durch einen Vollsortimenter von 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu ersetzen. Dem Markt vorgelagert werden soll ein Parkplatz mit ca. 95 Stellplätzen.

Der Standort befindet sich in einem Bereich mit hoher städtebaulicher Dynamik. So befinden sich beidseitig der K 5102 (Am Dachsrain) noch große, derzeit unbebaute Flächen, welche mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden sollen. Für die Bereiche bestehen die rechtsgültigen Bebauungspläne „Unterer Lerchacker“ und „Vier Jauchert“, die derzeit jedoch geändert und hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung angepasst werden sollen. Durch die Nähe der stark frequentierten Bahnlinie Richtung Freiburg mit entsprechenden Lärmimmissionen ist für diese Flächen vorrangig eine gewerbliche oder gemischte Nutzung vorgesehen. Der vorliegende Standort befindet sich weitgehend im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Vier Jauchert“. Dieser setzt für den Bereich ein Mischgebiet, in einem Teilabschnitt auch ein Gewerbegebiet fest. Aufgrund der raumordnerischen Großflächigkeit des Einzelhandelsvorhabens ist der geplante Lebensmittelmarkt auf dieser planungsrechtlichen Grundlage jedoch nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes mit Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes erforderlich. Um die angestrebte Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> zu erreichen und um das Oberflächenwasser vor Ort versickern zu können, ist außerdem eine Erweiterung des Einzelhandelsstandorts über die beiden bestehenden Gewerbegrundstücke hinaus nach Norden vorgesehen. Die Erweiterungsflächen stehen im Eigentum der Stadt Emmendingen und sollen an den Vorhabenträger veräußert werden.

Die Veränderungen der Nahversorgungseinrichtungen werden durch die Stadt intensiv begleitet. Zum einen wird die Modernisierung von Lebensmittelmärkten grundsätzlich begrüßt, da hiermit die Qualität der Nahversorgung verbessert wird. Gleichzeitig ist eine übermäßige Konkurrenz, welche langfristig den Entfall von Nahversorgungsstandorten zur Folge hätte, zu vermeiden. Eine ursprünglich angedachte Ansiedlung des geplanten Lebensmittel-Vollsorbitimenters im weiter nordwestlich gelegenen, ebenfalls in Entwicklung befindlichen Gebiet „Unterer Lerchacker“ wurde nicht weiter-

verfolgt, da mit dem jetzt gewählten Standort die Überschneidung der Einzugsbereiche der verschiedenen Märkte reduziert wird und der Standort für die die Versorgung Kollmarsreutes aufgrund seiner integrierten Lage und kürzerer Entfernung besser geeignet ist. Die Verkaufsflächengröße von 1.600 m<sup>2</sup> inklusive Verkaufsflächenanteil eines Backshops im Eingangsbereich wurde durch ein Gutachten der GMA unter gleichzeitiger Berücksichtigung der geplanten Entwicklungen im Stadtteilzentrum Bürkle-Bleiche als raumordnerisch verträglich bewertet und mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange, insbesondere dem Regionalverband, dem Einzelhandelsverband und der höheren Raumordnungsbehörde, vorabgestimmt.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Hauptstraße im Stadtteil Kollmarsreute. Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke 287/1, 290/2 und teilweise die Flurstücke 9/3, 9/9, 403/3 (Kollmarsreuter Straße/Hauptstraße) 1627, 2013, 2015 und 2180. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,92 ha.



Bild 1: Auszug Liegenchaftskataster mit Geltungsbereich

## 3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits überbaut und befindet sich vollumfänglich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Vier Jauchert“, welcher für den Bereich ein Mischgebiet bzw. ein Gewerbegebiet ausweist. Die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes resultiert maßgeblich aus der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels. Da bereits bebaute bzw. geplante Flächen überplant werden, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß

§ 13a BauGB aufgestellt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Es handelt sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung. Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB werden nicht in Anspruch genommen.
- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im Plangebiet 3.100 m<sup>2</sup>. Der in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2,0 ha wird damit deutlich unterschritten. Zwar befindet sich das Plangebiet im engen Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Vier Jauchert“, dieser wird jedoch – trotz der bereits erfolgten Überplanung im Jahr 1999 - im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und ist somit nicht auf die zulässige Grundfläche im vorliegenden Verfahren anzurechnen.
- Durch das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (vgl. Ziffer 9).
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Auch sind Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Natur- wie auch artenschutzrechtliche Belange sind bei der Planung jedoch zu berücksichtigen. Ebenso ist gemäß § 7 UVPG i. V. m. Anlage 1 und 3 zu diesem Gesetz eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (vgl. Ziffer 9)



Bild 2: Bebauungsplan „Vier Jauchert“, 1999 mit Plangebiet (schwarze Balkenlinie)

#### 4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich an der Hauptstraße im Übergangsbereich des Stadtteils Kollmarsreute zur Kernstadt. Der Bereich ist geprägt durch eine heterogene Bebauung und Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel. Im Plangebiet besteht das eingeschossige Gebäude eines Lebensmittel-discounters sowie das Betriebsgebäude eines ehemaligen fleischverarbeitenden Betriebes. Die Freiflächen um diese Gebäude sind zu einem hohen Maß für Zufahrten, Rangierflächen und Parkplätze versiegelt.

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude besteht eine Grünfläche, welche als Grünland genutzt bzw. als Ruderalfläche entwickelt ist. Bestanden ist diese Grünfläche mit einzelnen Bäumen bzw. Gehölzen. Weitere Bäume stehen an der Hauptstraße.

Die Topografie im Plangebiet ist gering ausgeprägt. Von der Hauptstraße auf ca. 214,75 m NHN fällt das Gelände Richtung Norden gering auf ca. 214,50 m.

In direkter östlicher Angrenzung zum Plangebiet befindet sich das Betriebsgelände eines metallverarbeitenden Unternehmens. Einem dreigeschossigen Verwaltungsgebäude an der Hauptstraße sind Produktionshallen angeschlossen. Eine Erweiterung des Betriebes Richtung Norden ist projektiert. Weiter östlich besteht eine Tankstelle mit Waschanlage.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich

Südwestlich der Hauptstraße befindet sich gegenüber dem Plangebiet eine Wohnbebauung, bestehend aus Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäusern. Eine kleinteilige, überwiegend dem Wohnen dienende Bebauung besteht auch westlich des Plangebietes an der Windenreuter Straße.

Nördlich des Plangebietes bestehen derzeit noch unbebaute Flächen. Seitens der Stadt wird eine gewerbliche oder gemischte Nutzung auf diesen Flächen angestrebt. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans (vgl. Ziffer 3), der diese Zielsetzung sichert, befindet sich in Aufstellung.

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein Bebauungskonzept zugrunde. Dieses sieht den vollständigen Abriss der bestehenden Gewerbebauten und eine komplette Neustrukturierung des Grundstückes vor. Geplant ist die Errichtung eines neuen Marktgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 3.100 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m<sup>2</sup> vor. Das Gebäude soll überwiegend eingeschossig, im vorderen Teil auch zweigeschossig mit einer Büronutzung im Obergeschoss ausgeführt werden, wobei der Bebauungsplan perspektivisch im Interesse des flächensparenden Bauens auch eine vollständige OG-Nutzung eröffnet. Das Gebäude wird mit einem begrünten Flachdach vorgesehen. Die Anlieferung des Marktes erfolgt auf der östlichen Seite.

Dem Marktgebäude zur Hauptstraße vorgelagert ist eine Parkplatzfläche mit ca. 95 Parkplätzen.

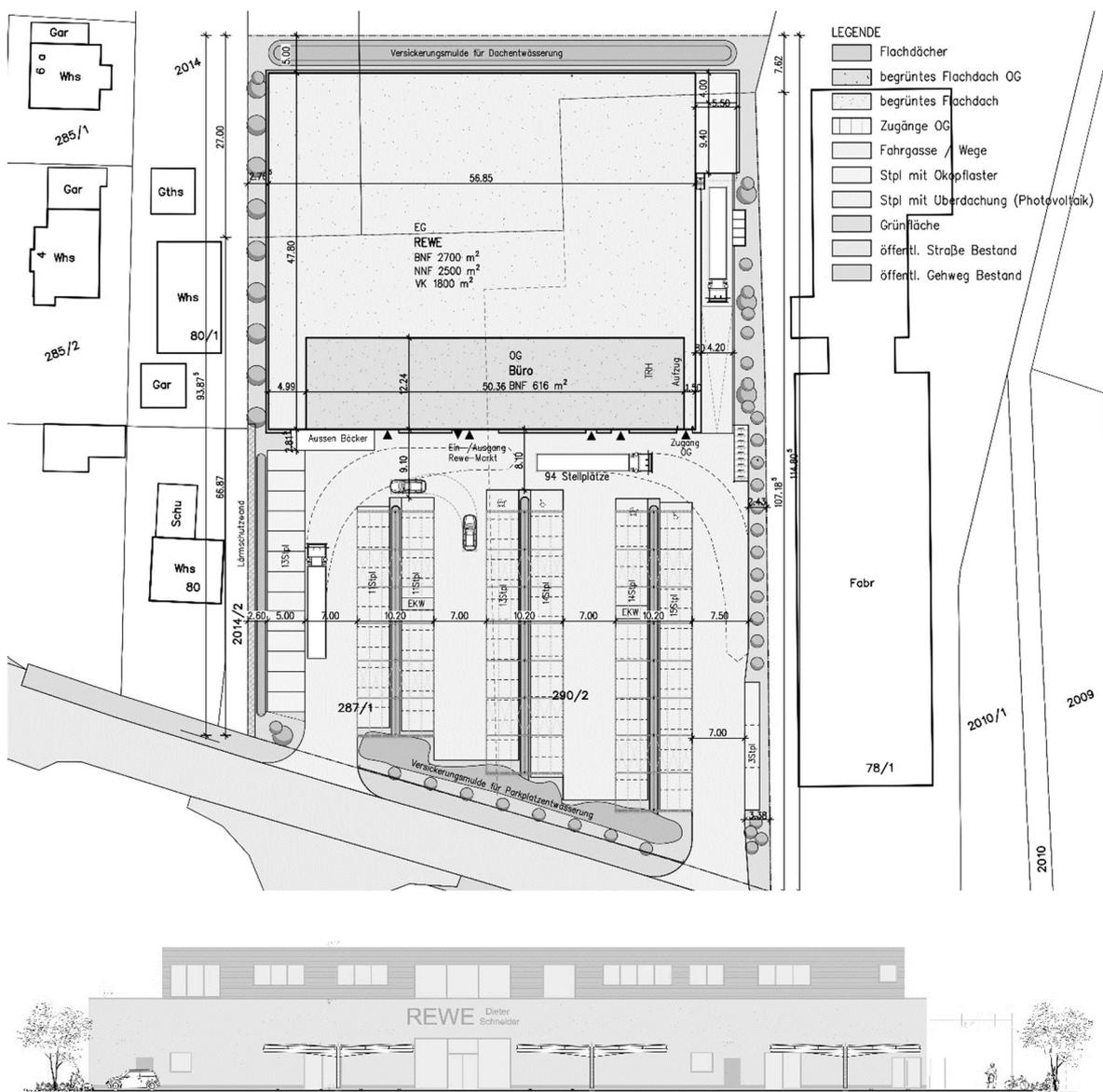


Bild 4: Lageplan und Südansicht des Lebensmittelmarktes (Quelle: INWO-Bau GmbH)

## 5.2 Verkehrliche und technische Erschließung

Das Marktgebäude ist über zwei Zufahrten an die Hauptstraße angebunden. Gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten ist dabei die Ausbildung von Linksabbiegespuren nicht erforderlich. Die Anfahrt des Lkws für die Anlieferung erfolgt über den Parkplatz.

In der südlich angrenzenden Hauptstraße verläuft neben einem Mischwasserkanal in verdolter Form noch der Kollmarsreuter Dorfbach, welcher zusätzlich die Funktion eines Regenwasserkanals besitzt. Beide Kanäle sind zu einem hohen Grad bereits ausgelastet. Für die vorliegende Planung wurde daher eine Entwässerungskonzeption in einem modifizierten Trennsystem erarbeitet. Dabei wird ausschließlich anfallendes Schmutzwasser in den Mischwasserkanal abgeführt, die Einleitmengen sind dabei gering. Oberflächenwasser von Dachflächen und Stellplätzen wird nicht in die Kanalisation geleitet, sondern innerhalb des Plangebietes versickert. Hierfür werden ausreichend dimensionierte Versickerungsflächen im Norden und Süden des Plangebietes vorgesehen. Zusätzlich werden die Dachflächen des Marktgebäudes begrünt, so dass Niederschlagswasser zusätzlich zwischengespeichert und in Teilen verdunstet werden kann.

Niederschlagswasser der Fahrbahnen der Parkplatzflächen kann durch Reifenabrieb o. ä. Verschmutzungen aufweisen, eine Versickerung ist zum Schutz des Grundwassers daher nicht gewünscht. Stattdessen wird dieses Wasser vorbehandelt in die Regenwasserkanalisation geleitet.

Gegenüber der bestehenden Situation wird die Umsetzung der Entwässerungskonzeption insgesamt zu einer Entlastung der Mischwasserkanalisation wie auch des Kollmarsreuter Dorfbaches führen.

Die Versorgung des Marktes mit Strom und Wasser ist durch Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Hauptstraße gewährleistet.

## 5.3 Klimaschutz und Ökologie

Vor dem Hintergrund der Anforderungen an den Klimaschutz wird bei der Umsetzung des Vorhabens großes Gewicht auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gelegt. Die Wahl des Standortes ermöglicht eine erhebliche Verbesserung der Nahversorgung mit einer nur geringen Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen im nördlichen Teil, die aber auch bisher schon gewerblich nutzbar wären. Hinzu kommt die Erreichbarkeit des Standortes nicht nur mit dem Pkw, sondern insbesondere für die Bewohner von Kollmarsreute auch fußläufig oder per Fahrrad. Dies ist auch gegenüber dem ursprünglich geplanten Standort im Gebiet „Untere Lerchacker“ als Vorteil zu werten, da sich bei diesem die Wege aus dem maßgebenden Einzugsbereich verlängert und damit an Attraktivität verloren hätten.

Die Flächen im Plangebiet sind zu großen Teilen bereits bebaut und wirken sich damit aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades wie auch der wenig energieeffizienten Gebäude belastend auf das Lokalklima aus. Mit der Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes ist zwar ein Abriss der bestehenden Bausubstanz mit entsprechendem Verlust von „grauer Energie“ unumgänglich, die neue Gebäudehülle des Neubaus wird jedoch ein hohes Maß an Energieeffizienz aufweisen.

Da Einkaufsmärkte zwangsläufig über eine große Menge technischer Anlagen mit entsprechender Abwärme verfügen, ist der zusätzliche Wärmebedarf i. A. gering. Der Bedarf an Kälte ist im Zuge der technischen Objektplanung möglichst energieschonend zu decken. Eine geregelte Lüftung, gedämmte Kühlmöbel oder die Beleuchtung mit LED sind weitere Bausteine für einen energieeffizienten Betrieb des Marktes.

Die Dachflächen des Marktgebäudes werden extensiv begrünt. Damit ergeben sich nicht nur wasserwirtschaftliche Vorzüge (vgl. Ziffer 5.2), es wird auch die Aufheizung gegenüber Gebäuden mit nicht-begrüntem Flachdach reduziert. Somit ist gegenüber der Bestandssituation mit seinem hohen Versiegelungsgrad von einer lokalklimatischen Entlastung auszugehen.

Überdies ist auf den Dachflächen eine Nutzung für Photovoltaik möglich und nach dem aktuellen Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) auch verpflichtend. Die PV-Nutzung kann, darf und soll auf den Dachflächen mit der Begrünung kombiniert werden. Dies reduziert in begrenztem Umfang zwar ggf. die kleinklimatische Wirkung der Begrünung, erhält aber deren Retentionsfunktion gegenüber Starkniederschlägen aufrecht. Damit kann zumindest ein Teil der für den Betrieb des Marktes benötigten Energie „vor Ort“ produziert werden.

Die Stellplatzflächen können mit Überdachungen versehen werden, die zur Gewinnung von Solarenergie mit Photovoltaik-Modulen belegt sind. Nach Maßgabe des KSG BW können aber auch statt einer Überdachung der Stellplätze entsprechend zusätzliche Dachflächen mit PV versehen werden. Die Ausführung im Einzelnen obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger im Genehmigungsverfahren.

Für Fahrräder und E-Bikes werden in ausreichender Anzahl Stellplätze angeboten.

Der Betrieb des Marktes erfordert zwangsläufig ein hohes Maß der Überbauung. Jedoch wird der geplante Versiegelungsgrad den bestehenden Grad nicht relevant überschreiten. Durch die geplante Entwässerung über Versickerungsflächen kann ein erheblicher Teil des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes verbleiben und muss nicht über die Kanalisation abgeführt werden. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser wird durch die großflächige Dachbegrünung in erheblichem Umfang verbessert.

## **6 Übergeordnete Planungen**

### **6.1 Raum- und Regionalplanung**

Die Stadt Emmendingen ist in der Strukturkarte zum Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum auf der Entwicklungsachse Offenburg - Lahr - Emmendingen - Freiburg eingestuft. Somit besitzt die Stadt eine Versorgungsfunktion für den Mittelbereich, welcher den Bereich vom Rhein im Westen, Kenzingen/Herbolzheim im Norden bis Denzlingen im Südosten umfasst.

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche - Wohn- und Mischgebiet - dargestellt. Sonstige raumordnerische Belange stehen der Planung damit nicht entgegen.

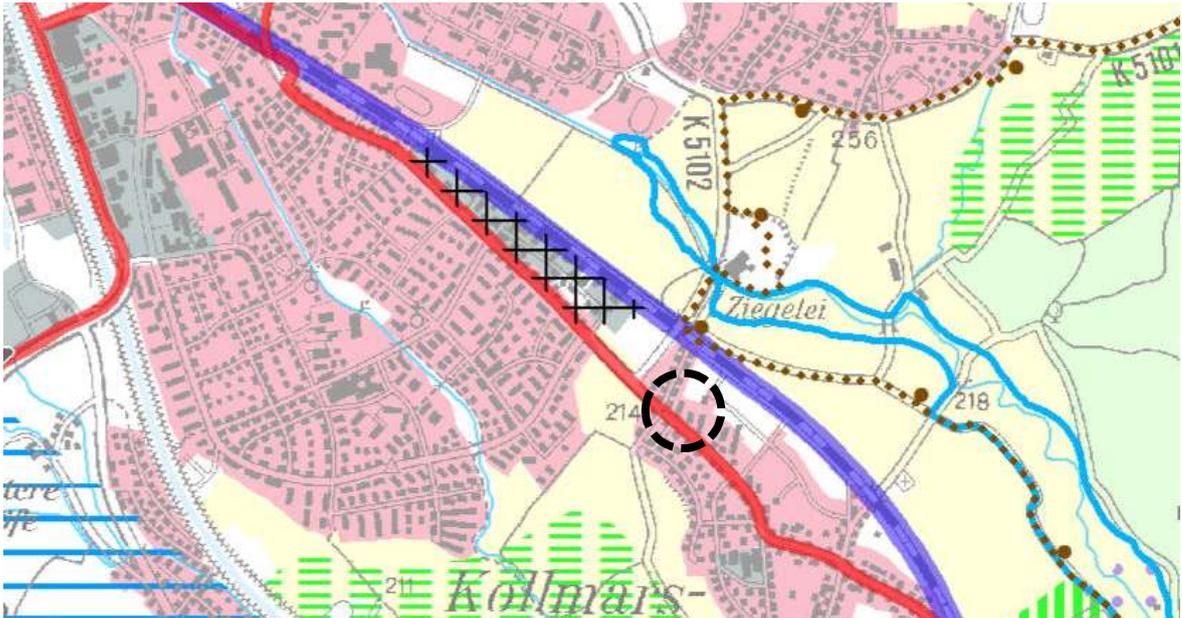


Bild 5: Raumnutzungskarte des Regionalplan Südlicher Oberrhein, Ausschnitt Emmendingen mit Plangebiet (schwarze Balkenlinie)

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen trifft die Regionalplanung Vorgaben: zum einen ist eine verbrauchernahe Versorgung auf möglichst integrierten Standorten anzustreben, zum anderen dürfen bestehende Versorgungszentren, insbesondere in den Ortskernen, durch Neuansiedlungen nicht gefährdet werden. Aus diesem Grund ist die raumordnerische Verträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben unter folgenden Aspekten nachzuweisen:

- Konzentrationsgebot – Beschränkung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen i. d. R. auf Ober-, Mittel- und Unterzentren.
- Beeinträchtigungsverbot – Verbot einer Beeinträchtigung von zentralörtlichen Versorgungskernen in der Standortgemeinde oder umliegenden zentralen Orten sowie der bestehenden verbrauchernahen Versorgung.
- Kongruenzgebot – Anpassung der Verkaufsfläche an die Einwohnerzahl des Verflechtungsgebietes
- Integrationsgebot – Umsetzung von Einzelhandelsprojekten insbesondere mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten.

Die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens ist gutachterlich nachgewiesen. Wesentliche Aussagen des Gutachtens sind unter Ziffer 8.6 dargelegt.

## 6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche bzw. gemischt genutzte Fläche dargestellt. Die Umsetzung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens erfordert jedoch die Ausweisung eines Sondergebietes. Damit entspricht der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes zulässig. Der FNP ist im Zuge der nächsten Fortschreibung zu berichtigen.

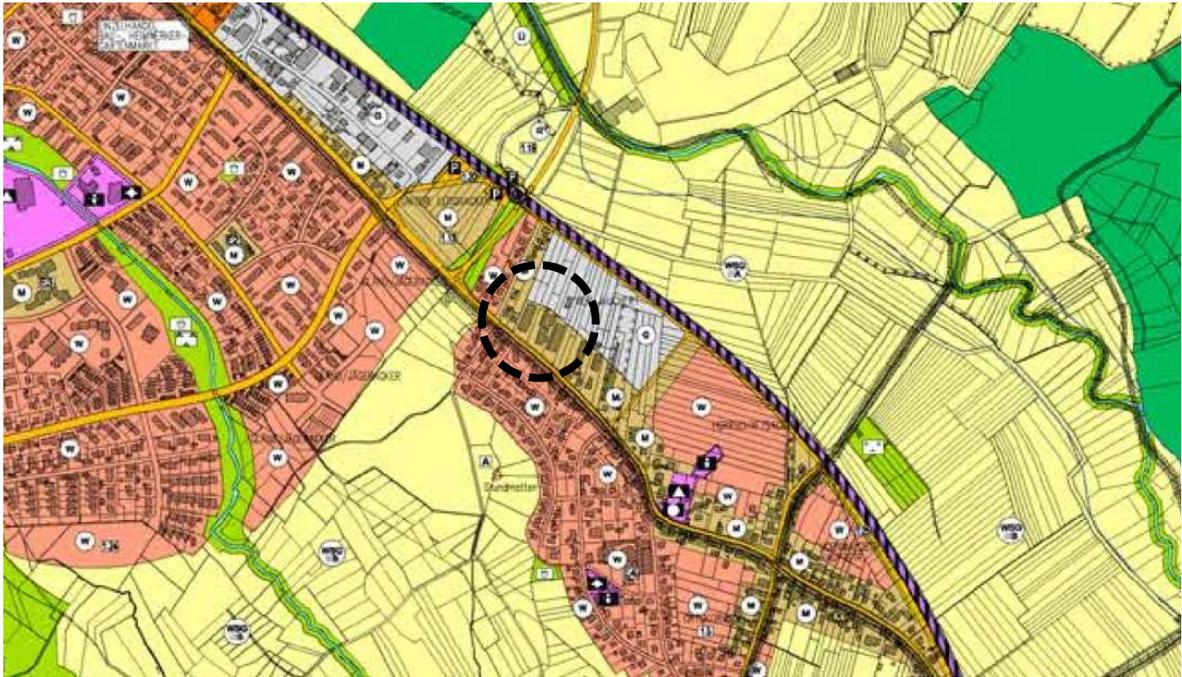


Bild 6: Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen, Ausschnitt Kollmarsreute mit Plangebiet (schwarze Balkenlinie)

## 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Durch die Planung werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine tangiert.

### 7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale. Durch die Planung werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine tangiert.

### 7.3 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Durch die Planung werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine tangiert.

### 7.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Durch die Planung werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine tangiert.

### 7.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Baudenkmäler. Vorkommen von Bodendenkmälern sind nicht bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

## 7.6 Altlasten

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung können Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Werden diese im Zuge von Baumaßnahmen angetroffen, ist das Landratsamt Emmendingen als Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu informieren.

## 7.7 Gewässer- und Grundwasserschutz

### 7.7.1 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Emmendingen TB II + III Gew. Wäldele“. Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Emmendingen vom 12.03.1993 wird verwiesen.

### 7.7.2 Stehende oder Fließgewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Kollmarsreuter Dorfbach in verrohrter Form innerhalb der Hauptstraße. Eine Beeinträchtigung des Gewässers durch die Planung ist nicht zu erwarten.

## 7.8 Hochwasserschutz / Starkregen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der gültigen Hochwassergefahrenkarte außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100). Bei Extremhochwasser (HQExtrem) können Überschwemmungen mit geringen Überschwemmungstiefen (ca. 0,1 m) jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Gemäß der vorliegenden Gefährdungskarte des Starkregenrisikomanagements befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen kann. Die Überflutungstiefen werden bei „seltenen Starkregenereignissen“ mit 0,1 bis zu 0,5 m, bei „extremen Starkregenereignissen“ auch mit über 0,5 m angegeben.

## 8 Gutachten und begleitende Fachplanungen

### 8.1 Geotechnischer Bericht

Zur Feststellung der hydrogeologischen Verhältnisse im gesamten Bereich „Vier Jauchert“ wurde eine geotechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Endingen erstellt und im August 2021 vorgelegt.

Im Zuge der Untersuchung wurden vier Bohrungen im o.g. Bereich, hiervon eine im vorliegenden Plangebiet vorgenommen. Die Bohrung BS5 befindet sich dabei zentral innerhalb des vorliegenden Plangebietes und ergab folgenden Aufbau: Unter einer oberen Schicht aus braunen, sandigen Schluff bzw. Auffüllmaterial mit einer Mächtigkeit von ca. 0,40 m besteht Auenlehm aus braunen, tonigen und sandigen Schluffen mit einer Mächtigkeit von 1,30 m. Darunter wurden rotbraune,

sandige Kiese aus Schwarzwaldmaterial angetroffen. Eine Bebaubarkeit ist bei angepasster Gründung mit Streifenfundamenten bei unterkellerten Gebäuden oder mit Plattengründung bei nicht unterkellerten Gebäuden grundsätzlich möglich.

Die hydrologischen Untersuchungen ergaben für den Auenlehm eine nur geringe Durchlässigkeit. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser durchgeführt werden soll, empfiehlt das Gutachten das Durchstoßen der Auenlehmschicht. Innerhalb der Kiese aus Schwarzwaldmaterial ist eine Versickerung möglich.

Das Fachgutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

## 8.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Auch wenn große Teile des Plangebietes derzeit bereits bebaut sind, kann eine Beeinträchtigung von artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Zur Erfassung dieser möglichen Beeinträchtigungen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro bhm Bresch Henne Mühlhnghaus, Bruchsal/Freiburg erstellt und im November 2021 vorgelegt. Einer tiefergehenden Betrachtung wurden dabei Brutvögel und Reptilien unterzogen. Für Fledermäuse wurde eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt.

Brutvögel: Im Zuge von drei Begehungen im Juni/Juli 2021 wurden acht Vogelarten nachgewiesen, von denen mit dem Haussperling und dem Star zwei auf der Roten Liste bzw. der Vorwarnliste geführt werden. Dabei nutzt der Haussperling das Untersuchungsgebiet nachweislich als Bruthabitat. Bei den anderen Arten handelt es sich um ubiquitäre Arten mit hohen Populationszahlen. Für diese Arten ist keine Verschlechterung des Bestandes bei Umsetzung der Planung zu erwarten. Für den Star dient das Plangebiet als nicht-essenzielles Nahrungshabitat. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Dagegen können Auswirkungen für den Haussperling durch Verlust des Bruthabitats nicht ausgeschlossen werden. Das Gutachten empfiehlt zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zeitliche Vorgaben zur Rodung sowie das Anbringen von mindestens vier Nistkästen am neu realisierten Marktgebäude.

Reptilien: Bei insgesamt fünf Begehungen von Mai bis August 2021 wurden mehrere juvenile und adulte Individuen der Mauereidechse festgestellt. Der Schwerpunkt lag dabei im Übergangsbereich des bestehenden Parkplatzes zu den angrenzenden Grünflächen. Der Gutachter vermutet, dass es sich bei den angetroffenen Individuen um die italienische Unterart handelt, welche eingewandert ist. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG empfiehlt das Gutachten die temporäre Vergrämung der im Plangebiet vorkommenden Individuen in vorbereitete Strukturen im nördlichen Anschluss an das Plangebiet. Danach ist der Eingriffsbereich mit einem Reptilienschutzzaun zu sichern. Bei Umsetzung des Vorhabens sind Ganzjahreshabitate für Mauereidechsen auf den Freiflächen anzulegen, so dass sich im Plangebiet nach Abschluss der Bauarbeiten wieder Mauereidechsen ansiedeln können.

Anmerkung: Die Vergrämung wurde bereits im September/Oktober 2022 durchgeführt und konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Die Interimshabitate sind nun vom Plangebiet durch einen Reptilienschutzzaun getrennt, so dass der Abbruch des Altbestandes und der Neubau durchgeführt werden können.

Fledermäuse: Fledermäuse wurden nicht explizit untersucht, jedoch wurden an Gebäuden geeignete Quartierstrukturen angetroffen. Im Zuge der Worst-Case-Betrachtung wird von einer Besiedlung dieser Strukturen ausgegangen. Diese besitzen jedoch keine essenzielle Bedeutung für lokale Fledermauspopulationen. Durch Abriss der Gebäude kann eine Tötung von Individuen und damit ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Daher sollte dieser außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse erfolgen. Weiterhin sind nach Umsetzung des Vorhabens mindestens sechs Fledermauskästen am Gebäude anzubringen.

Zusammengefasst kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Empfehlungen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das Vorhaben ist damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Das Fachgutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

### **8.3 Verkehrsuntersuchung**

Zur Feststellung möglicher verkehrlicher Auswirkungen durch die Planung sowie der Notwendigkeit einer Linksabbiegespur wurde eine verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro BIT Ingenieure, Öhringen erstellt und im März 2022 in angepasster Form vorgelegt.

Das Vorhaben besitzt maßgebliche Auswirkungen auf die Hauptstraße, über die die Ein- und Ausfahrt wie auch die Anlieferung erfolgt. In einem ersten Schritt wurde die bestehende Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße durch Zählung ermittelt. Dabei wurde ca. 13.000 Fahrzeuge (in beide Richtungen) erfasst. Die Spitzenstunde (16:15 bis 17:15 Uhr) nimmt dabei ca. 10 % der Gesamtfahrten auf.

Durch das geplante Vorhaben werden im Mittel ca. 2.100 Kfz-Fahrten je Tag generiert. Um die tatsächliche Mehrbelastung zu ermitteln, wurden von dieser Zahl die derzeitigen Kfz-Fahrten durch den bestehenden Discounter abgezogen. Somit ergibt sich ein tatsächlicher Zuwachs durch das Vorhaben von 1.162 Kfz-Fahrten je Tag.

In einem nächsten Schritt wurde die Leistungsfähigkeit der beiden Zufahrten in das Plangebiet (Knotenpunkte) untersucht. Dabei ist an den Zufahrten insbesondere in der Spitzenstunde mit relevanten Wartezeiten zu rechnen, die Knotenpunkte werden dennoch in Kategorie C auf einer Skala A bis F eingestuft. Damit ist die Anlage einer Abbiegespur nicht erforderlich.

Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

### **8.4 Schalltechnische Untersuchung**

Zur Feststellung möglicher immissionsschutzrechtlicher Beeinträchtigungen durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch rw Bauphysik, Schwäbisch Hall erstellt und im Mai 2022 vorgelegt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an eine Bebauung an, welche planungsrechtlich als Mischgebiet eingestuft ist. Südlich der Hauptstraße befindet sich eine Wohnbebauung, welche als maßgebend für die Lärmbetrachtung anzusehen sind. Östlich besteht ein Gewerbebetrieb mit Erweiterungsabsicht. Die Hauptstraße weist gemäß Verkehrsgutachten eine Belastung von ca. 13.000 Fahrzeuge

auf (vgl. Ziffer 8.3). Im Zuge der Untersuchung wurde zum einen die Einhaltung der Lärmorientierungswerte der TA-Lärm durch Betrieb des Lebensmittelmarktes überprüft. Zum anderen wurden lärmtechnische Auswirkungen durch den entstehenden Mehrverkehr betrachtet.

Die Orientierungswerte der TA-Lärm betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts („regelmäßige Ereignisse“). Für „seltene Ereignisse“ sind höhere Orientierungswerte vorgesehen. Die angrenzende gewerbliche Nutzung führt zu einer Vorbelastung, welche ebenfalls zu berücksichtigen ist. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter bestimmten Voraussetzungen (u. a. Öffnungszeit des Marktes 7-21 Uhr, keine Nachtandienung) die Orientierungswerte der TA-Lärm an allen maßgebenden Immissionsorten, somit auch an der gegenüberliegenden Wohnbebauung - eingehalten werden können. Eine ursprünglich zum westlich angrenzenden Mischgebiet vorgesehene Lärmschutzwand führt dort zu einer geringfügigen Reduzierung der Pegel, ist jedoch immissionsschutzrechtlich nicht erforderlich. Eine fakultative Errichtung der Lärmschutzwand in Absprache zwischen Vorhabenträger und Nachbarn soll jedoch möglich bleiben, weshalb in den örtlichen Bauvorschriften am potenziellen Standort dieser Wand abweichend von den Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes eine geschlossene Einfriedigung bis zu 2,50 m Höhe zugelassen wird.

Für die Betrachtung des Verkehrslärms wird die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) zugrunde gelegt. Diese sieht Lärmgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete und 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für Mischgebiete vor. Allerdings werden diese Werte aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße bereits zum jetzigen Zeitpunkt überschritten. Der durch den Lebensmittelmarkt entstehende Mehrverkehr ist dabei nur maßgebend, wenn sich hierdurch eine Pegelerhöhung von 3 dB(A) („Erheblichkeitsschwelle“) ergibt. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Auch wird die Grenze der Zumutbarkeit (Schwellenwert 70 dB(A) tagsüber) nicht überschritten. Nachts induziert der Markt keinen Lärm, weil er nur tagsüber betrieben wird.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Beachtung der dem Gutachten zugrundeliegenden Vorgaben unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten umgesetzt werden kann. Da in Bebauungsplänen keine Vorgaben zu Betriebszeiten und detaillierten Betriebsabläufen gemacht werden können, sind die technischen und betrieblichen Prämissen des Lärmgutachtens und die dort aufgeführten Schutzvorkehrungen als Auflagen in der Baugenehmigung für den Lebensmittelmarkt festzusetzen. Auf der vorliegenden Ebene der Bauleitplanung kann somit zwar keine verbindliche Lösung des potenziellen Lärmkonfliktes festgesetzt werden. Es wird jedoch festgestellt, dass eine Lösung technisch möglich ist und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren rechtsverbindlich und vollstreckbar festgeschrieben werden kann, womit dem Gebot der Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung Genüge getan ist.

Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

## **8.5 Flächen- und Abflussbilanz**

Im Zuge der Abstimmung der Entwässerungskonzeption wurde seitens der zuständigen Behörde im Landratsamt Emmendingen eine Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit dem Planzustand gefordert. Diese wurde durch das Büro BIT, Freiburg durchgeführt und im August 2022 vorgelegt.

Der Untersuchung lag die beschriebene Entwässerungskonzeption zum geplanten Vorhaben zugrunde. Diese sieht vor, dass unverschmutztes Niederschlagswasser auf bereitgestellten Flächen versickert, Oberflächenwasser der Parkplatzflächen über die Regenwasserkanalisation (verdolter Kollmarsreuter Dorfbach) abgeführt wird.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch Umsetzung der Planung die Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand von ca. 78 auf ca. 71 % reduziert wird. Erheblicher ist jedoch, dass die Abflussmenge aufgrund der vorgesehenen großflächigen Versickerungsflächen im Plangebiet bei allen Niederschlagskombinationen (Zeitraum, Intensität) deutlich reduziert werden kann. Damit verringert sich die Einleitmenge in die Regenwasserkanalisation und bewirkt damit eine relevante Entlastung des verdolten Kollmarsreuter Dorfbaches.

Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

## **8.6 Auswirkungsanalyse**

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans ist für Einzelhandelsvorhaben das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigungsgebot nachzuweisen (vgl. Ziffer 6.1). Zu diesem Zweck wurde im Dezember 2021 eine Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Ludwigsburg durchgeführt. Dabei beinhaltet die Betrachtung nicht nur die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer damals vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> im vorliegenden Plangebiet, sondern auch die Umsetzung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Bürkle-Bleich-Center mit 2.200 m<sup>2</sup>.

**Konzentrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen gemäß Ziffer 2.4.4.2 des Regionalplans in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren angesiedelt werden. Emmendingen besitzt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums, das Vorhaben fügt sich somit in das zentralörtliche System ein. Für die beiden Vorhaben ermittelt die Untersuchung eine Zentralität von 76 %. Damit benötigen die beiden Vorhaben rechnerisch keinen Kaufkraftzufluss von außerhalb. Das Konzentrationsgebot ist somit eingehalten.

**Integrationsgebot:** Ziffer 2.4.4.6 des Regionalplans sieht Einzelhandelsgroßprojekte nur in den entsprechenden Vorranggebieten vor. Ausnahmen können jedoch für Bestandsstandorte sowie der Grundversorgung dienende Projekte zugelassen werden. Die Standorte für die beiden o.g. Vorhaben befinden sich außerhalb des Vorranggebietes, welches lediglich die Innenstadt von Emmendingen sowie angrenzende Bereiche einnimmt. Es handelt sich jedoch um integrierte Lagen, die Einrichtungen dienen zudem der Grundversorgung. Allerdings wird die Verkaufsfläche des im vorliegenden Plangebietes projektierten Marktes für den Grundversorgungsstandort Kollmarsreute als „etwas zu groß dimensioniert“ eingestuft. Das Integrationsgebot ist daher nur eingehalten, wenn die Ortsteile Windenreute und Maleck miteinbezogen werden.

**Kongruenzgebot:** Gemäß Ziffer 2.4.4.4 ist mit Einzelhandelsprojekten das sog. Kongruenzgebot zu beachten. Dies bedeutet, dass der Einzugsbereich des geplanten Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Gemäß Darlegung der Untersuchung wird voraussichtlich mehr als 80 % des Umsatzes aus Emmendingen generiert und übersteigt damit die Vorgabe der Landesplanung von 70 %. Das Kongruenzgebot ist damit beachtet.

Beeinträchtigungsgebot: Ziffer 2.4.4.3 des Regionalplans gibt vor, dass es durch Einzelhandelsprojekte nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungsstrukturen in Stadt- und Ortskern wie auch in umliegenden zentralen Orten kommen. Zudem darf die Grundversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Aus Sicht des Gutachters können durch die geplanten Vorhaben Beeinträchtigungen insbesondere im für die Innenstadt, aber auch für das Bürkle-Bleich-Center selbst nicht ausgeschlossen werden. Begründet wird dies mit der groß dimensionierten Verkaufsfläche des vorliegend geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters. Das Gutachten empfiehlt daher eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.600 m<sup>2</sup>. Die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes im Bürkle-Bleich-Center wird dagegen als unproblematisch eingestuft, da der dazugehörige Versorgungsbereich wesentlich größer ist und das Vorhaben eine stärkere Funktion als Stadtteilzentrum einnimmt.

Zusammengefasst kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass die raumordnerischen Vorgaben eingehalten werden, wenn die Verkaufsfläche des vorliegend geplanten Lebensmittelmarktes auf 1.600 m<sup>2</sup> begrenzt wird. Dies wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Die Auswirkungsanalyse ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

## 9 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 3 zum UVPG

Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG i. V. m. Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist für Einkaufszentren mit einer zulässigen Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> eine überschlägige Prüfung gemäß Anlage 3 zum UVPG durchzuführen.

| Nr.      | Beschreibung des Prüfungskriteriums   | Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen |
|----------|---|---|
| <b>1</b> | <b>Merkmale des Vorhabens</b>   |   |
| 1.1      | <p>Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten</p> <p>Das Vorhaben besteht aus der Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Grundfläche von max. 3.100 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m<sup>2</sup>. Das Marktgebäude soll überwiegend eingeschossig, in einem Teilbereich auch zweigeschossig ausgeführt werden. Dem Markt vorgelagert wird eine Parkplatzfläche mit ca. 90 Stellplätzen, welche über zwei Zufahrten an die Hauptstraße angebunden ist.</p> <p>Auf Grundlage des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Vier Jauchert“ ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund wird für das Plangebiet der Bebauungsplan „Vier Jauchert - Hauptstraße“ aufgestellt.</p> <p>Derzeit ist das Plangebiet mit den Gebäuden eines Lebensmittel-Discounters sowie eines ehemaligen fleischverarbeitenden Betriebes überbaut. Große Teile des Plangebietes sind versiegelt. Vor Umsetzung des geplanten Vorhabens ist ein kompletter Abriss der bestehenden Bausubstanz erforderlich, der jedoch noch nicht begonnen wurde.</p> | nein                                      |

|     |  |      |
|-----|--|------|
| 1.2 | <p>Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten.</p> <p>Das Plangebiet überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Vier Jauchert“. Dieser sieht die Entwicklung eines Gewerbegebietes vor. Derzeit wurde der Bebauungsplan noch nicht vollständig umgesetzt, große Teile des Plangebietes sind noch unbebaut. Im Zuge der Überplanung wird der noch unbebaute Teil hinsichtlich seiner zukünftigen Nutzung überprüft, der Bebauungsplan soll auf dieser Grundlage geändert werden. Geplant ist, die Erweiterung eines im Plangebiet bestehenden metallverarbeitenden Betriebes zu ermöglichen. Weiterhin sollen zusätzliche gewerblichen Bauflächen ausgewiesen sowie eine optionale Wohnnutzung im östlichen Gebietsteil eingeräumt werden. Der Aufstellungsbeschluss für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits gefasst.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Vier Jauchert-Hauptstraße“ wird ein Teilbereich aus dem Bebauungsplan „Vier Jauchert“ herausgelöst, um diesen separat zu überplanen und zeitlich vorzuziehen.</p>   | nein |
| 1.3 | <p>Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit bereits zu ca. 70 % baulich genutzt und damit zu einem erheblichen Teil bereits versiegelt. Lediglich am nördlichen Rand der vorhandenen Bebauung bestehen noch unversiegelte Grünflächen.</p> <p>Mit Umsetzung des Vorhabens wird sich der Versiegelungsanteil auf ca. 85 % erhöhen. Die natürlichen Bodenstrukturen gehen hierbei zwar verloren, die absolute zusätzliche Versiegelungsfläche ist mit ca. 900 m<sup>2</sup> jedoch gering.</p> <p>Durch die zusätzlichen Bauflächen sind insbesondere bisherige Grünland- und Ruderalflächen sowie einzelne Gehölze betroffen. Gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung sind hierdurch insbesondere Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien betroffen. Dabei sind die Beeinträchtigungen für Brutvögel und Fledermäuse nicht essenziell für die lokale Population, so dass lediglich Maßnahmen zur Strukturverbesserung erforderlich sind. Für die im Plangebiet vorkommenden Mauereidechsen wird eine Vergrämung in vorbereitete Ersatzquartiere vorgesehen, bevor nach Abschluss des Vorhabens eine Wiederbesiedlung erfolgen kann. Durch die getroffenen Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.</p> | nein |
| 1.4 | <p>Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 Kreislaufwirtschaftsgesetz</p> <p>Durch Abriss der Gebäude fallen zwangsläufig Bauabfälle an. Der Anfall von begrenzten Mengen an Sonderabfällen kann dabei je nach Art der verwendeten Baumaterialien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Altlasten sind nicht bekannt, dennoch können Bodenverunreinigungen durch die bisherige gewerbliche Nutzung angetroffen werden. Diese sind zu beseitigen und auf geeigneten Depo-nien zu entsorgen.</p> <p>Durch Bau und Betrieb des Marktes ist von üblich anfallenden Bau- und Hausab-fällen auszugehen, die jedoch als unproblematisch einzustufen sind.</p>   | nein |
| 1.5 | <p>Umweltverschmutzungen und Belästigungen</p> <p>Durch den Betrieb des Marktes ist von keinen relevanten Umweltverschmutzungen auszugehen. Die Einhaltung der Lärmrichtwerte der TA-Lärm sind gutachterlich nachgewiesen.</p> <p>Verkehrliche Auswirkungen des Marktes wurden bereits gutachterlich unter-sucht. Demnach ergeben sich zwar zusätzliche Fahrten auf der Hauptstraße, vor dem Hintergrund der bereits hohen Verkehrsfrequenz von ca. 13.000 Fahrzeu-gen am Tag sind die zusätzlichen Fahrten als untergeordnet einzustufen und werden nur zu einem geringen Anstieg der Lärmpegel an schützenswerten Ge-bäuden (unterhalb der „Erheblichkeitsschwelle“) führen.</p>   | nein |

|          |  |      |
|----------|--|------|
| 1.6      | Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:   | nein |
| 1.6.1    | Verwendete Stoffe und Technologien<br>Für den Bau des Marktes werden unproblematische Baumaterialien verwendet. Technologien für den Betrieb konzentrieren sich auf die technische Gebäudeausrüstung. Bei ordnungsgemäßem Betrieb und Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist von keinen Risiken für Mensch oder Natur auszugehen.  |      |
| 1.6.2    | Die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.<br>Es sind in Umgebung des Vorhabens keine Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bekannt.   |      |
| 1.7      | Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft<br>Durch Bau und Betrieb des Marktes ist bei ordnungsgemäßem Umgang mit Geräten oder Materialien von keinen Risiken für die menschliche Gesundheit auszugehen. Eine Verunreinigung von Grundwasser oder Luft ist nicht zu erwarten.  | nein |
| <b>2</b> | <b>Standort des Vorhabens</b>  |      |
| 2.1      | Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),<br>Die Errichtung des Marktes erfolgt auf einer überwiegend bereits bebauten und gewerblich genutzten Fläche. Die derzeitige Nutzung besteht aus einem noch in Betrieb befindlichen Lebensmitteldiscounter sowie einem inzwischen aufgegebenen Betrieb der Fleischverarbeitung. Somit wird die bisherige gewerbliche Nutzung in anderer Form fortgeführt.<br>Die Flächen befinden sich in Privatbesitz, der bestehende Einkaufsmarkt ist jedoch für die Öffentlichkeit zugänglich.<br>Eine bestehende Nutzung oder Eignung als land- oder forstwirtschaftliche Fläche oder für Erholung ist nicht gegeben.   | nein |
| 2.2      | Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),<br>Durch den hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad ist die ökologische Qualität der natürlichen Ressourcen im Plangebiet begrenzt. Lediglich im nördlichen Teilbereich befinden sich noch zusammenhängende unbebaute Freiflächen, welche als Grünland oder Ruderalflächen mit vereinzeltem Gehölzbestand ausgebildet sind.<br>Die Betroffenheit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden gutachterlich untersucht. Demnach ergibt sich eine Betroffenheit für Brutvögel, Eidechsen und ggf. Fledermäuse. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können jedoch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Strukturverbesserung vermieden werden.<br>Vor Umsetzung des Vorhabens werden die bestehenden Grünflächen beseitigt werden müssen, da die Flächen für die Realisierung des Marktes benötigt werden. Im Gegenzug können nach Umsetzung neue Grünstrukturen mit entsprechender Wertigkeit geschaffen werden.<br>Natürliche Bodenstrukturen sind nur noch in dem genannten unbebauten Bereich vorhanden. Auf den derzeit überbauten Flächen sind sie bereits zerstört. Durch Umsetzung des Vorhabens wird es zu weiteren Versiegelungen und damit Eingriffen in den Boden kommen. Der Umfang der zusätzlichen Versiegelungen ist mit ca. 900 m <sup>2</sup> jedoch vergleichsweise gering. | nein |

|       |  |      |
|-------|--|------|
|       | <p>Große Teile des anfallendes Oberflächenwassers werden bereits jetzt über die Kanalisation abgeleitet. Durch Umsetzung der geplanten Entwässerungskonzeption wird es zu einer Entlastung der Kanalisation kommen, da Niederschlagswasser von Dachflächen in Versickerungsflächen im Plangebiet geleitet und nicht mehr der Kanalisation zugeführt wird. Oberflächenwasser der Parkplatzflächen wird - aufgrund einer nicht vollständig auszuschließenden geringen Belastung - der Regenwasserkanalisation in der Hauptstraße und über diese vorgereinigt dem Vorfluter zugeführt.</p> <p>Für das Landschaftsbild haben weder die bestehenden Gebäude noch das geplante Vorhaben relevante Auswirkungen. Die Gebäude fügen sich in ihrer Kubatur in die allgemein heterogenen Siedlungsstruktur der näheren Umgebung ein.</p> |      |
| 2.3   | Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)   |      |
| 2.3.1 | <p>Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes</p> <p>Natura 2000-Gebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch grenzen sie an das Plangebiet an. Eine Beeinträchtigung durch Umsetzung des Vorhabens ist nicht zu erwarten.</p>   | nein |
| 2.3.2 | <p>Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst.</p> <p>Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch grenzen sie an das Plangebiet an. Eine Beeinträchtigung durch Umsetzung des Vorhabens ist nicht zu erwarten.</p>   | nein |
| 2.3.3 | <p>Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst.</p> <p>Nationalparke oder Nationale Naturmonumente befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch grenzen sie an das Plangebiet an. Eine Beeinträchtigung durch Umsetzung des Vorhabens ist nicht zu erwarten.</p>  | nein |
| 2.3.4 | <p>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes</p> <p>Biosphärenreservate oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch grenzen sie an das Plangebiet an. Eine Beeinträchtigung durch Umsetzung des Vorhabens ist nicht zu erwarten.</p>   | nein |
| 2.3.5 | <p>Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes</p> <p>Naturdenkmäler befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch grenzen sie an das Plangebiet an. Eine Beeinträchtigung durch Umsetzung des Vorhabens ist nicht zu erwarten.</p>   | nein |
| 2.3.6 | <p>Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes</p> <p>Geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch grenzen sie an das Plangebiet an. Eine Beeinträchtigung durch Umsetzung des Vorhabens ist nicht zu erwarten.</p>   | nein |
| 2.3.7 | <p>Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch grenzen sie an das Plangebiet an. Eine Beeinträchtigung durch Umsetzung des Vorhabens ist nicht zu erwarten.</p>   | nein |

|          |   |      |
|----------|---|------|
| 2.3.8    | Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes.<br>Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Emmendingen TB II+III Gew. Wäldele“. Unter Beachtung der Rechtsverordnung ist eine Gefährdung des Grundwassers durch das Vorhaben auszuschließen.<br>Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwassers. Jedoch kann es bei Extrem-Hochwasser zu Überschwemmungen mit einer Tiefe bis 0,1 m kommen. | nein |
| 2.3.9    | Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.<br>Eine bereits bestehende Überschreitung der Umweltqualitätsnormen der EU ist nicht bekannt.   | nein |
| 2.3.10   | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes.<br>Der Planbereich befindet sich in keiner Region mit hoher Bevölkerungsdichte. Emmendingen ist als Mittelzentrum eingestuft.   | nein |
| 2.3.11   | in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.<br>Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler bekannt.   | nein |
| <b>3</b> | <b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>  |      |
| 3.1      | der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind<br>Durch das Vorhaben ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen. Die örtliche Nahversorgung wird durch das Vorhaben wird im Einzugsbereich (insbesondere Kollmarsreute, Windenreute, Sexau) verbessert.   | nein |
| 3.2      | dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,<br>Durch das Vorhaben ist von keinen negativen Auswirkungen mit grenzüberschreitendem Charakter auszugehen.  | nein |
| 3.3      | der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen<br>Durch das Vorhaben ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.  | nein |
| 3.4      | der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,<br>Durch das Vorhaben ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.  | nein |
| 3.5      | Dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,<br>Durch das Vorhaben ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.  | nein |
| 3.6      | Dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,<br>Durch das Vorhaben ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.  | nein |
| 3.7      | Der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.<br>Durch das Vorhaben ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.  | nein |

Zusammengefasst ergeben sich durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren kann damit gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## 10 Beschreibung der Umweltauswirkungen

### Schutzgut Mensch

Das an der Hauptstraße gelegene Plangebiet ist zu einem hohen Anteil bereits überbaut. Der bestehende Lebensmittelbetrieb bildet einen Baustein für die örtliche Nahversorgung. Das Gebäude des angrenzenden ehemaligen Betriebes einer Fleischverarbeitung ist ungenutzt. Nördlich an die Bebauung schließen sich Grünflächen an, hierbei handelt es sich jedoch nicht um ausgewiesene Erholungsflächen, sondern um potenzielles Bauland im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Mit Umsetzung der Planung wird der bestehende Lebensmitteldiscounter durch einen Vollsortimenter ersetzt. Damit verbessert sich das Nahversorgungsangebot für Kollmarsreute und die angrenzenden Stadtteile wesentlich. Während der Bauzeit müssen Bewohner jedoch auf andere Märkte ausweichen.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die bereits bestehende bauliche Nutzung ist das Angebot an Habitatstrukturen für Tiere und Pflanzen im Plangebiet begrenzt. Ein erheblicher Anteil des Plangebietes ist versiegelt, Grünstrukturen bestehen lediglich nördlich der Betriebsgelände sowie in Form von einigen Baumpflanzungen an der Hauptstraße. Im Zuge der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung wurden dennoch Brutvögel und Mauereidechsen nachgewiesen. Zudem weisen die Bestandsgebäude ein grundsätzliches Quartierspotenzial für Fledermäuse auf.

Mit Umsetzung der Planung wird die bestehende Bausubstanz abgerissen. Auch werden die bestehenden Gehölze beseitigt werden müssen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können jedoch durch angepasste Maßnahmen, insbesondere für Mauereidechsen, vermieden werden. Nach Umsetzung des Vorhabens ist der Grünanteil im Plangebiet reduziert. Dennoch können ökologisch hochwertige Strukturen in die Planung integriert werden.

### Schutzgut Boden

Bei den in der Umgebung des Plangebietes vorkommenden natürlichen Böden handelt es sich um Parabraunerden aus Lösslehm. Die geotechnischen Untersuchungen ergaben eine lehmige Decksicht mit einer Mächtigkeit von ca. 2 m, darunter Kies aus Schwarzwaldmaterial. Die natürlichen Bodenstrukturen sind aufgrund der umfangreichen Versiegelungen im Plangebiet jedoch nur auf der nördlichen Teilfläche gegeben.

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen und Veränderungen der Bodenstrukturen durch Auffüllungen oder Verdichtungen. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Auswirkungen sind die zusätzlichen Eingriffe aber begrenzt.

### Schutzgut Wasser

Die natürlichen Bodenstrukturen weisen eine Deckschicht aus Auenlehm und damit eine nur begrenzte Wasserdurchlässigkeit auf. Der Beitrag zur Grundwasserneubildung ist somit mäßig. Durch die umfangreichen Versiegelungen ist eine Versickerung im Plangebiet nur im nördlichen Teilbereich möglich. Anfallendes Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird in die Kanalisation abgeführt.

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich in Zone IIIB eines Wasserschutzgebietes. Natürliche offene Gewässer sind nicht vorhanden, in der Hauptstraße verläuft jedoch verrohrt der Kollmarsreuter Dorfbach.

Mit Umsetzung der Planung besteht zwar weiter ein hoher Versiegelungsgrad, es werden jedoch ausgewiesene Retentions- und Versickerungsflächen ausgewiesen. Zur Funktionstüchtigkeit dieser Flächen ist die lehmige Deckschicht zu durchstoßen, so dass Oberflächenwasser in der darunter liegenden Kiesschicht versickern kann.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Emmendingen befindet sich in der Klimazone des Oberrheingrabens mit milden Wintern und teilweise heißen Sommern. Die Windgeschwindigkeiten und damit die Durchlüftung von Siedlungsflächen sind mäßig, im Sommer besteht eine Neigung zu Schwüle.

Durch den hohen Versiegelungsgrad wirkt das Plangebiet derzeit bereits belastend auf das Lokalklima. Die asphaltierten Flächen und die Gebäude heizen sich stark auf und geben Wärme lange ab. Die nördlich an die Bebauung anschließenden Grünflächen wirken dagegen ausgleichend.

Die Umsetzung der Planung ist zwar mit Versiegelungen verbunden, dennoch ist von keinen Mehrbelastungen für das Lokalklima auszugehen. Durch Dachbegrünungen und die Anlage von Solarmodulen kann die Aufheizung der Flächen reduziert werden.

### **Schutzgut Landschaft und Ortsbild**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer baulich geprägten Umgebung und wird im Siedlungsgefüge nicht besonders wahrgenommen. Die Bebauung an der Hauptstraße ist sehr heterogen und besteht aus flachen Gewerbebauten, aber auch mehrgeschossigen Wohngebäuden. Mit Umsetzung der Planung kann der Bereich neu geordnet und ein architektonischer Akzent gesetzt werden. Die Gebäudekubatur wird sich hinsichtlich seiner Höhe in den vorgegebenen Rahmen der baulichen Umgebung einfügen, so dass sich die Fernwirkung des Gebietes nicht wesentlich verändern wird.

### **Schutzgut Fläche**

Der Zuwachs an Wohn- und Gewerbeflächen hat in den letzten Jahrzehnten zu einer erheblichen Ausdehnung des Siedlungskörpers zu Lasten von unbebauten Freiflächen geführt. Der Bereich „Vier Jauchert“ ist eine immer noch unbebaute, jedoch wertvolle Potenzialfläche für eine zukünftige bauliche Nutzung. Das Plangebiet selbst ist zu großen Teilen bereits bebaut und versiegelt. Mit Umsetzung der Planung wird somit vorrangig eine bereits baulich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Zwar werden in untergeordneter Größe auch Grünflächen miteinbezogen, diese sind in ihrem Anteil jedoch gering und zudem bereits mit einem Bebauungsplan überplant, so dass sie bereits jetzt potenziell bebaubar wären.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

## Ergebnis

Mit Umsetzung der Planung sind zwar Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter gegeben, diese sind auch bei Maßnahmen der Innenentwicklung jedoch nahezu zwangsläufig und in ihrem Umfang nicht als erheblich einzustufen. Im Gegenzug können mit der Planung auch positive Auswirkungen (Innen- vor Außenentwicklung, Verbesserung der Nahversorgung, höherer energetischer Standard mit aktiver Energiegewinnung, Umgang mit Niederschlagswasser) erzielt werden.

Weiterhin ist festzustellen, dass sich das Plangebiet bereits im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes befindet. Eine bauliche Nutzung ist vor diesem Hintergrund bereits möglich und zulässig.

## 11 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebe. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> wird die Grenze der regionalplanerischen Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) dabei deutlich überschritten. Aus diesem Grund ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO unumgänglich.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es nicht möglich, die Zahl der in einem Sondergebiet zulässigen Betriebe zu regeln. Beschränken die Vorgaben der Raumordnung die maximal im Gebiet zulässige Verkaufsfläche, ist daher zu prüfen, ob das Risiko besteht, dass statt eines einzigen, der Planung zugrunde gelegten Marktes, auch mehrere Märkte errichtet werden könnten, die in der Summe die raumordnerisch verträgliche Verkaufsfläche überschreiten würden. In diesem Fall wäre, statt einer vorhabenbezogenen Regulierung der Verkaufsfläche, eine gebietsbezogene Regulierung mittels einer relativen Verkaufsflächenzahl zu erwägen, um eine Überschreitung der raumordnerisch verträglichen Gesamtverkaufsfläche im Gebiet zu vermeiden. Vorliegend scheidet die Errichtung mehrerer (klein- und/oder großflächiger) Lebensmittelmärkte mit in der Summe mehr Verkaufsfläche aufgrund des Gebietszuschnitts und verschiedener Festsetzungen jedoch faktisch aus. Zum einen entspricht die überbaubare Grundstücksfläche nahezu exakt der zulässigen Grundfläche des geplanten Marktes von 3.100 m<sup>2</sup>. Eine Trennung des einen Baufensters in zwei Märkte mit jeweils maximaler Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> ist nicht möglich, weil in den Obergeschossen keine Verkaufsflächen zulässig sind und eine Unterkellerung an den örtlichen Grundwasserhältnissen scheitert. Es ist auch praktisch nicht möglich, allein auf der EG-Ebene zwei Märkte mit jeweils weniger, in der Summe aber mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unterzubringen. Vielmehr würde das nach Abzug der erforderlichen Wandgrundflächen und Nebenflächen im Ergebnis zu einer Verkleinerung der insgesamt möglichen Verkaufsfläche führen. Denn es gingen dann bereits mehr Grundfläche für Wände verloren. Außerdem würden die Flächen für Anlieferung, Lager, Sozialräume, Leergutlagerung etc. jeweils doppelt anfallen, so dass von der insgesamt verfügbaren Fläche im EG mehr Nebenflächen abzuziehen wären und weniger Verkaufsfläche übrigbliebe als bei nur einem Markt. Die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans durch einen einzigen Markt ist daher die effektivste Möglichkeit, auf der zulässigen Grundfläche die angestrebte Verkaufsfläche zu generieren. Somit bildet das für die Bewertung der raumordnerischen Auswirkungen erstellte Gut-

achten der GMA, das von einem einzigen Betrieb ausgeht, hinsichtlich der möglichen Verkaufsfläche den Worst-Case ab, auch wenn die Festsetzungen keine formale Beschränkung auf einen einzigen Betrieb beinhalten.

Der geplante großflächige Einkaufsmarkt dient vornehmlich der Nahversorgung mit Lebensmitteln. Zur Gewährleistung der raumordnerischen Verträglichkeit werden daher Beschränkungen der Sortimente vorgenommen. Diese werden auf nahversorgungsrelevante Sortimente begrenzt, wozu im Kern Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke und ergänzend Drogeriewaren u. a zählen. Drogeriewaren werden auf maximal 15% der Verkaufsfläche beschränkt, weil sie zwar nahversorgungsrelevant sind, an diesem Standort aber städtebaulich kein reiner Drogeriemarkt gewünscht ist, der die Nahversorgungsfunktion nicht erfüllen könnte. Drogeriewaren sollen daher nur mit ihrem in Lebensmittelmärkten üblichen untergeordneten Verkaufsflächenanteil möglich sein und nicht den Betriebstyp als Hauptsortimente prägen. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass an diesem Standort tatsächlich der städtebaulich erwünschte Lebensmittelmarkt entsteht. Andere Einzelhandelsbetriebe, die ggf. mit negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur verbunden wären, bleiben dagegen ausgeschlossen. Zugelassen werden jedoch mit einem Anteil von jeweils 10% zentrenrelevante Sortimente, die das Sortiment von Nahversorgern abrunden können (z.B. Schreibwaren oder Haushaltswaren), sowie für die Innenstadt und raumordnerisch unschädliche nicht zentrenrelevante Sortimente (z.B. Tiernahrung).

Neben dem geplanten Lebensmittelmarkt soll innerhalb des Plangebietes auch die Möglichkeit für eine gastronomische Nutzung, z. B. in Form eines Bäckereicafés, eingeräumt werden, welches in Kollmarsreute auch eine wichtige soziokulturelle Funktion als Treffpunkt wahrnehmen kann, da es im Ortsteil an Angeboten für eine Tagesgastronomie fehlt. Möglich ist auf dieser Grundlage auch ein Schnellimbiss mit Lieferdienst, was die Versorgung mit warmen Speisen in Kollmarsreute ebenfalls verbessern würde. Die Gastronomiefläche wird dabei jedoch auf insgesamt 250 m<sup>2</sup> Gastraumfläche beschränkt, da sie der Versorgungsfunktion untergeordnet sein muss und die mögliche Verkaufsfläche innerhalb der zulässigen Grundflächen nicht beschränken soll.

Des Weiteren sind im Obergeschoss Büro- und Geschäftsräume möglich und vorgesehen. Eine mehrgeschossige Nutzung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben entspricht dem Gebot des flächensparenden Bauens und wird daher städtebaulich ausdrücklich ermöglicht.

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes werden die zulässigen Nutzungen konkret und abschließend geregelt. Andere, hiervon abweichende Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

## **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Realisierung des Lebensmittel-Vollsortimenters ist mit der Errichtung des Marktgebäudes wie auch einer großen vorgelagerten Stellplatzfläche verbunden. Zur Begrenzung des Überbauungsgrades wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet, da dem Gebäude, welches nur ca. 40 % des Grundstückes ausmachen wird, eine erhebliche Versiegelungsfläche durch die vorgelagerten Parkplätze gegenübersteht. Aus diesem Grund wird der Überbauungsgrad durch eine maximale Grundfläche von 3.100 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit werden die o.g. Verkaufs- bzw. Gastronomieflächen mit den erforderlichen Lager- und Nebenräumen ermöglicht. Da die verbleibenden Grünflächen und die zu begrünenden Versickerungsflächen, die zusammen ca. 15 % der Gebietsfläche ausmachen,

in der Planzeichnung detailscharf festgesetzt sind, kann auf die zusätzliche Festsetzung eines Gesamtversiegelungsgrades verzichtet werden.

Das Marktgebäude ist in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geplant. Zur Begrenzung der Gebäudekubatur wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m vorgegeben. Diese bemisst sich von der festgesetzten Bezugshöhe von 215,00 m ü. NN. Innerhalb der heterogenen Bebauungsstruktur der Umgebung wird diese Gebäudehöhe nicht zu Unverträglichkeiten führen. Zudem wird die optische Wahrnehmung durch das zurückgesetzte Gebäude reduziert.

### **11.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Entsprechend der vorliegenden Planung soll der Lebensmittelmarkt in einem solitären Gebäude untergebracht werden. Dementsprechend wird innerhalb des Plangebietes lediglich ein großzügig geschnittenes Baufenster ausgewiesen, welches auch die gewünschte zurückgesetzte Lage des Baukörpers von der Hauptstraße gewährleistet.

Zur Bereitstellung der für eine zeitgemäße Warenpräsentation erforderlichen Verkaufsfläche ist ein entsprechend groß dimensioniertes Marktgebäude erforderlich. Dabei wird die bei einer offenen Bauweise vorgegebene Gebäudelänge von maximal 50 m überschritten. Im Bebauungsplan wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt, die unter Beachtung der erforderlichen Abstandsfläche sowie der Baugrenzen auch Gebäude über 50 m Länge zulässt.

### **11.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze**

Typischerweise werden für großflächige Lebensmittelmärkte eine große Anzahl an Parkplätzen angeboten, welche bei Märkten außerhalb der Innenstädte zumeist vor dem Markt angelegt werden und damit für den Individualverkehr gut anfahrbar sind. Auch bei der vorliegenden Planung sollen vor dem Markt ca. 95 Parkplätze angelegt werden. Hierfür wird eine Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt.

Seit der 2021 erfolgten Novelle des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg sind große Parkplatzflächen zur Gewinnung von Solarenergie mit Photovoltaik-Elementen zu überstellen. Im Bebauungsplan wird diese Überstellung, welche einen Teil der Stellplätze zu überdachten Stellplätzen umwandelt, explizit zugelassen. Möglich ist nach dem KSG allerdings auch eine Verlagerung der PV-Überdachung von Stellplätzen auf die Dachflächen der Gebäude, soweit diese nicht selbst mit PV zu bedecken sind. Dies wird im Einzelnen dem Vorhabenträger im baulichen Vollzug überlassen.

### **11.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

In den Ein- und Ausfahrtsbereichen zur Hauptstraße sind zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Sichtdreiecke festgesetzt, in denen sichtbehindernde bauliche Anlagen oder Bepflanzungen unzulässig sind. Bäume sind in den Sichtbereichen nur zulässig, wenn sie mindestens 2,50 m astfreie Stammhöhe aufweisen, damit auch LKW-Fahrer unter ihnen hindurch die Straße überblicken können. Die Sichtdreiecke sind dabei auf Tempo 30 auf der Hauptstraße ausgerichtet.

## **11.6 Zufahrten**

Der geplante Lebensmittelmarkt befindet sich an der Kollmarsreuter Hauptstraße, welche über eine erhebliche Verkehrsfrequenz verfügt. Zur Vermeidung von übermäßigen Stauungen bei der Ein- und Ausfahrt wird der Markt über zwei separate Zufahrten verfügen. Hierdurch kann auf eine Abbiegespur verzichtet werden.

Im Bebauungsplan werden diese Zufahrten explizit ausgewiesen. Zufahrten an anderen Stellen sind damit ausgeschlossen.

## **11.7 Flächen für Ver- und Entsorgung**

Auf der Parkplatzfläche des Lebensmittelmarktes sollen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Recycling-Container für Altglas aufgestellt werden. Hierfür wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung, Zweckbestimmung Abfall/Recycling festgesetzt. Das Nähere zum Betrieb der Container regelt ein Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger.

## **11.8 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Gemäß der ausgearbeiteten Entwässerungskonzeption soll das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwassers vor Ort versickert werden. Hierzu werden im Plangebiet zwei Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Versickerungsfläche am nördlichen Plangebietsrand und an der Hauptstraße vorgesehen. Die Flächen sind dabei für die zu entwässernde Fläche ausreichend groß dimensioniert.

Durch eine Dachbegrünung wird die Retention von Niederschlagswasser und die gedrosselte Abführung ermöglicht. Sie ist daher aus wasserwirtschaftlichen Gründen als sinnvoll einzustufen. Im Bebauungsplan wird mindestens extensive Dachbegrünung vorgegeben.

## **11.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Versickerungsflächen, aber auch Randstreifen entlang der Grundstücksgrenzen sind im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass zu Nachbargrundstücken ein begrünter Abstandstreifen angelegt und das Abstellen von Fahrzeugen bis direkt an die Grenze vermieden wird. Aus ökologischen Gründen sind diese Grünflächen möglichst naturnah und standortgerecht zu bepflanzen. Hierfür sind gebietsheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Alternativ können diese Fläche bewusst der Sukzession überlassen werden. Durch Erstansaat oder Selbstaussaat können sich auf solchen Flächen ökologisch hochwertige Strukturen mit geringem Pflegeaufwand entwickeln.

Die ursprüngliche Planung sah entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zu Flurstück 2014/2 eine Lärmschutzwand vor. Diese ist gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen jedoch nicht erforderlich. Die Möglichkeit zur Errichtung dieser Wand soll jedoch weiterhin bestehen bleiben, weshalb eine entsprechende örtliche Bauvorschrift aufgenommen wurde, die eine höhere Grenzwand ermöglicht, als dies nach dem NRG zulässig wäre.

Das großflächige Marktgebäude mit den vorgelagerten Stellplätzen bewirkt zwangsläufig eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad. Zur Gewährleistung eines angemessenen Umgangs mit Niederschlagswasser sind - neben der Rückhaltung in Form von Gründächern und der Versickerung auf bereitgestellten Flächen – zusätzlich nicht-überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Neben den im Bereich von Märkten eher unbeliebten Rasengittersteinen bietet der Markt inzwischen eine Vielzahl an Pflastersystem mit offenen Fugen o. ä. Die Fahrgassen auf dem Parkplatz müssen hingegen aus Gründen des Lärmschutzes fugenfrei asphaltiert werden.

Gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung bietet das Plangebiet aufgrund seiner bereits bestehenden Nutzung nur wenig geeignete Habitatstrukturen für Brutvögel. Es ist jedoch Zielsetzung, die Voraussetzungen für spezialisierte Brutvögel auch in solchen bebauten Bereichen zu verbessern. Aus diesem Grund sind am Gebäude Nistmöglichkeiten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Zudem können Heckenstrukturen Nahrungs- und Versteckmöglichkeiten für Brutvögel bieten. Aus diesem Grund sind mindestens 10 m<sup>2</sup> des Plangebietes mit Heckenstrukturen zu versehen.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden insbesondere im nördlichen, derzeit un bebauten Teil des Plangebietes Mauereidechsen nachgewiesen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist eine Vergrämung oder Umsiedlung aus dem Plangebiet erforderlich. Dabei ist vorgesehen, auf dem benachbarten Flurstück 2015 geeignete Ersatzhabitate anzulegen und die Eidechsen vor Beginn der Bauarbeiten dorthin zu vergrämen. Danach ist das Plangebiet einzuzäunen und eine Rückeinwanderung zu verhindern. Die Maßnahmen wurden bereits im September/Okttober 2022 umgesetzt.

Bei der Freiflächengestaltung des Marktes sind auf Teilbereichen geeignete Strukturen für Mauereidechsen anzulegen (Totholz, Sand, blütenreiche Flächen, etc.). Somit kann das Plangebiet nach Abschluss der Bauarbeiten wieder besiedelt werden.

### **11.10 Pflanzgebote**

Aus städtebaulichen wie auch ökologischen Gründen ist entlang der Hauptstraße eine Baumreihe vorzusehen. Hierfür sind standortgerechte gebietsheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **12 Örtliche Bauvorschriften**

### **12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes soll bewusst ein gestalterischer Akzent in der heterogen bebauten Umgebung des Plangebietes gesetzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung werden als Dachform ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit maximal 10 Grad Dachneigung zugelassen.

## 12.2 Werbeanlagen

Die übermäßige Dimensionierung oder Anzahl von Werbeanlagen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes. Aus diesem Grund werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Ausformung und Größe auf ein verträgliches Maß begrenzt.

## 12.3 Einfriedungen

Zur Sicherung des Marktgeländes kann eine Einfriedung insbesondere im Bereich der Anlieferung erforderlich werden. Jedoch sind massive Einfriedungen aus Gründen des Ortsbildes mit Ausnahme der optionalen Sicht- und Lärmschutzwand zu Flurstück 2014/2 nicht erwünscht. Einfriedungen werden daher auf transparente Metallzäune beschränkt, die ggf. noch mit Hecken hinterpflanzt werden können.

## 12.4 Müllbehälter

Durch den Betrieb des Einkaufsmarktes ist mit einem Anfall von Müll bzw. Verpackungsmaterial zu rechnen. Die Lagerung dieser Abfälle kann zu einer erheblichen optischen wie auch geruchlichen Beeinträchtigung führen. Daher sind Lagerflächen für Abfälle oder Müllbehälter in Gebäude zu integrieren oder sichtgeschützt vorzusehen. Dies gilt nicht für die geplanten öffentlichen Altglascontainer.

## 12.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß der vorliegenden Entwässerungskonzeption ist anfallendes Oberflächenwasser von Dachflächen auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft zu versickern. Niederschlagswasser von Parkplatzflächen kann durch Reifenabrieb o. ä. verunreinigt sein und darf daher nicht versickert werden. Dieses Wasser ist über die Regenwasserkanalisation (verdolter Kollmarsreuter Dorfbach) abzuleiten, über die es vorgereinigt einem Vorfluter zugeführt wird.

## 13 Städtebauliche Kenngrößen

|                                    |         |         |
|------------------------------------|---------|---------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 0,92 ha | 100,0 % |
| Bauflächen                         | 0,61 ha | 66,4 %  |
| Grünflächen                        | 0,11 ha | 11,9 %  |
| Verkehrsflächen                    | 0,20 ha | 21,7 %  |