

# GEMEINDE ÖTIGHEIM

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Hagenäcker II - Nahversorgung'

Fassung vom 21.08.2018

**Vorhabenträger:**

Penny Markt GmbH  
Domstraße 20  
50668 Köln  
Tel.: 0221 - 1492424  
Mail: Christoph.Menden@rewe-group.com

**Planverfasser:**

SCHOEFFLER.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
Tel. 0721 - 831030      Fax. - 8310399  
[mail@planer-ka.de](mailto:mail@planer-ka.de)

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	.....
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	.....
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	.....
		bis	.....
Anschreiben		vom	.....
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	.....
		bis	.....
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	.....

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Gemeinde Ötigheim, am .....

.....  
Frank Kiefer, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten  
des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (3) BauGB am .....

**Satzung**  
**über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Hagenäcker II - Nahversorgung“ mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Im Verfahren gem. § 13a BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ötigheim hat am ..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am ..... rechtskräftigen Fassungen - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hagenäcker II - Nahversorgung“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom ..... maßgebend.

**§ 2**

**Bestandteile und Anlagen der Satzung**

**Bestandteile der Satzung**

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom .....
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom .....
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom .....

**Anlagen**

D	Hinweise	in der Fassung vom .....
E	Begründung	in der Fassung vom .....

**Weitere gesonderte Anlagen**

F	Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg	
G	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	in der Fassung vom Mai 2018
H	Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 08.08.2018
I	Baugrund- und Altlastenuntersuchung	in der Fassung vom 24.11.2017

**§ 3**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hagenäcker II - Nahversorgung“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Gemeinde Ötigheim,

.....

Frank Kiefer, Bürgermeister

## A Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan

Siehe separate Planzeichnung

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung

### In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 7 und der Planzeichnung (A.) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlagen) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

#### Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 (3) BauNVO)

Als bauliche Nutzung wird für das Baugebiet ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO EH) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel- und Getränkemarkt mit dem üblichen Food und Non-Food Sortiment) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 960 qm (\*).
- Max. zwei weitere Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe (z.B. Bäcker, Metzger) mit zusammengenommen max. 150 qm Verkaufsfläche.
- der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, betriebsbezogene Nebenanlagen sowie Lagerflächen, Einkaufswagenboxen.

(\*) Darüber hinausgehende Zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente gem. Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg (Anlage F) werden auf max. 10% der Verkaufsfläche beschränkt.

#### 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil festgesetzt durch die zulässige Gebäudehöhe GH. Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und OK Flachdachattika bzw. höchstem Punkt der Dachhaut.
- Die BZH wird im zeichnerischen Teil als maximale, absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Mit gebäudetechnischen Aufbauten (z.B. Aufzügen, Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) darf die Gebäudehöhe bis 2,00 m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit Aufbauten und Anlagen ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

#### 4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1), (2) und (4) BauNVO)

- **Abweichende Bauweise** (§ 22 (4) BauNVO). In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

#### 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- Die zulässige GRZ kann bis zu einem max. Wert von 0,92 durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

## **6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB und §22 BauNVO)**

- Stellplätze, auch überdachte Fahrradstellplätze und Einkaufswagenboxen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Garagen, Carports und sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.
- Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen auf den als nicht überbaubar festgesetzten Flächen errichtet werden.

## **7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind durch standortgerechte, heimische Baum- und Strauchpflanzungen dauerhaft zu begrünen.
- Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist ein Freiflächen- und Begrünungsplan (M 1:250) vorzulegen.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Es sind grundsätzlich standort- und klimagerechte Pflanzen zu verwenden. Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Erschließung bis zu 5,00 m abgewichen werden.

### Dachbegrünung

- Dächer mit einer Dachneigung unter 5° sind extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

## **8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

- Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche GFL wird mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

## **9 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

- Im zeichnerischen Teil werden Lärmschutz-Maßnahmen (Lärmschutzwände) zum Schutz der benachbarten Bereiche vor Gewerbelärm festgesetzt. Soweit erforderlich sind diese in den Abstandsflächen, auch als Grenzbebauung, zulässig.
- Von den genannten Festsetzungen kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens nachgewiesen werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den aktiven Lärmschutz resultieren und der Mindestschallschutz sichergestellt ist.

## C Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Hagenäcker II - Nahversorgung“.

### Rechtsgrundlagen:

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357)

Die Rechtsgrundlage gilt jeweils in der Fassung der letzten Änderung

### 1 Dächer

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zugunsten eines nachhaltigen Energiekonzepts und als Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien zulässig.

### 2 Einfriedungen

- Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Metallzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig.
- Mauern und geschlossene Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- Die Oberkante der notwendigen Stützwände wird im zeichnerischen Teil festgesetzt als Höhe über der Bezugshöhe BZH. Die Höhe kann mit notwendigen Absturzsicherungen, soweit diese durchlässig gestaltet werden aus z.B. Metallstäben oder Metallbügeln, bis zu 1,00 m überschritten werden.
- Für seitliche bzw. rückwärtige Einfriedungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz verwiesen

### 3 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Maximal 10% einer Fassadenfläche darf durch Werbeanlagen überdeckt sein.
- Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.
- Eine freistehende Werbeanlage (Pylon) mit einer max. Höhe von 7,00 m (gemessen ab OK umgebendes Gelände) und einer Werbefläche von max. 15 qm ist zulässig.

### 4 Umgang mit Niederschlagswasser und Entwässerung

#### Dachflächen

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu beseitigen, soweit dies mit vertretbarem Aufwand technisch und schadlos möglich ist.

#### LKW Fahr- und Parkflächen

LKW-Fahrflächen und Parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen darf nicht versickert werden.

#### Altlastenverdachtsflächen

Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung verboten.

### 5 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

### 6 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist im gesamten Bereich des Vorhabens so anzuordnen, dass keine störende Abstrahlung in Richtung angrenzender Nutzungen erfolgt. Es sind LED-Leuchten mit warm-weißem Licht und Mindestschutzart IP 43 zu verwenden.

## D Hinweise

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 2 Biotop- und Artenschutz

In der Zeit vom 01. März bis zum 30. September sind Rodungsarbeiten unzulässig. In der Zeit von Mitte April bis Ende September (Brutzeiten der Bodenbrüter) ist das Mähen der noch nicht überbauten Ruderal- und Wiesenflächen unzulässig.

### 3 Lage im Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebiets Rheinwald der Stadtwerke Karlsruhe. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25. August 2010 sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der dezentralen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers die einschlägigen Regelwerke zu beachten sind. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist in der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ geregelt. Weiterhin gibt es für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung verschiedene Regelwerke. Für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen sowie gleichzeitig eine Befreiung von § 6 Ziffer 10 der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25. August 2010 zu beantragen.

### 4 Trinkwasserversorgung

Die Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebiets Rheinwald ist in der jeweils aktuellen Fassung im Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet zu beachten und einzuhalten. Beim Erstellen und Betreiben von Versickerungsflächen ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.

### 5 Abwasserbeseitigung

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung. Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu erfolgen.

Versickerungsmulden müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen.

### 6 Umweltamt - Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen ist das Landratsamt Rastatt /Umweltamt unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 7 Oberboden

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten sowie eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung ist der Verlust von belebtem Oberboden zu vermeiden.

### 8 Geologische Hinweise

Eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieur-Büro wird empfohlen.

**9 Geothermie**

Der überplante Bereich liegt im Wasserschutzgebiet Rheinwald, Zone III B. Als Wärmeträgermedium für Erdwärmesonden darf hier nur Wasser ohne Zusätze, Kohlendioxid oder Propan gas verwendet werden. Weitere Einschränkungen hinsichtlich einer geothermischen Nutzung sind aufgrund eines vorhandenen Altstandortes möglich. Jegliche Art geothermischer Nutzung ist hier erlaubnispflichtig. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rastatt, Umweltamt) zu stellen

**10 Hinweis des Polizeipräsidiums Offenburg**

In Gewerbegebieten sind in zurückliegender Zeit vermehrt Einbrüche festzustellen. Daher ist eine frühzeitige Beratung, insbesondere im Hinblick auf Einbruchmelde-Anlagen, sehr sinnvoll. Auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle wird hingewiesen. Die Fachberater der Kriminalpolizeilichen Beratungsstellen des Polizeipräsidiums Offenburg sind zum Thema Einbruchschutz unter den Telefonnummern 0781/ 21 – 4515 (Offenburg) o- der 07222/761-400, 401 oder 405 (Rastatt) erreichbar.

Das zentrale Geschäftszimmer der Prävention ist unter 0781 / 21 – 4520 zu erreichen.

**11 Hinweise Abfallwirtschaftsbetriebe**

Im Interesse einer möglichst grundstücksnahen Leerung der Abfallbehälter in die dabei eingesetzten 3-achsigen, 10,3 m langen, 2,55 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammel-fahrzeuge (ASF) mit einer Achslast von 12 t dürfen im Plangebiet keine Änderungen an der verkehrstechnischen Erschließung vorgenommen werden, welche die Befahrung mit Fahrzeugen dieser Abmessungen ausschließen.

Straßenbreite, Schleppkurven und Abbiegeradien müssen für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten seitlichen Sicherheitsabstände sind ebenso wie Freihaltezonen im öffentlichen Straßenraum einzuplanen. Die Tragfestigkeit der Fahrbahnen muss auf das Gewicht der ASF von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

Das Lichttraumprofil ist dauerhaft freizuhalten. Damit 3-achsige ASF Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrprofil (Regelmaße: 4,50 m Höhe, 3,55 m Breite) keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste usw. hineinragen.

Die Müllsammelgefäße sind von den Nutzern an einer für ASF erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zur Leerung bereitzustellen. Sind die Erschließungsstraßen oder die Zufahrten mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, sind die Sammelbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einrichtung ausreichend bemessener, ebener und befestigter Stellplätze wird in solchen Fällen empfohlen.

Stichstraßen dürfen mit ASF zur Behälterleerung nur befahren werden, wenn eine nach den Vorgaben richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Ein rückwärtiges Befahren nach 1979 angelegter Stichstraßen mit ASF erfolgt nicht.



## E Begründung

### 1 Planerfordernis/ Ziel und Zwecke des Bebauungsplans

Ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde Ötigheim besteht in der Sicherung und Stärkung der Lebensmittel-Nahversorgung. Vor diesem Hintergrund soll der bestehende Penny Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet (Industriestraße 22a) mit einer Verkaufsfläche von derzeit 730 qm aufgegeben und nördlich an der K 3718 durch einen Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche ersetzt werden. Zur qualifizierten Bedarfsdeckung und zeitgemäßen Warenpräsentation benötigt der Markt 960 qm Verkaufsfläche. Zusätzlich ist die Ansiedlung einer Bäckerei und einer Metzgerei mit zusammengekommen max. 150 qm Verkaufsfläche vorgesehen.

#### Vorhabenbeschreibung

Vorhabenträger ist die Penny Markt GmbH, Köln. Vorgesehen ist der Neubau eines Einzelhandelsbetrieb (Discounter, Lebensmittel- und Getränkemarkt + Bakeoff mit dem üblichen Food- und Non-Food-Sortiment) inklusive Windfang mit einer maximalen Verkaufsfläche von 960 m<sup>2</sup> sowie die ergänzenden Einzelhandelsbetriebe Bäckerei (Backshop) und Metzgerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>. Der Verkauf und Konsum wird ergänzt mit einem Café mit ca. 30 Sitzplätze innen und Sitzbereich auf der Außenterrasse.

Außerdem sind betriebsbezogene Nebennutzungen wie z.B. Büros, Personalraum, Lagerflächen, Anlieferung, Sanitär, Einkaufswagenboxen und Fahrradstellplätze notwendig.

Die Anzahl der KFZ-Stellplätze beträgt gesamt: 81 (davon 2x barrierefrei und 3x Eltern-Kind-Parkplätze).

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hagenäcker II - Nahversorgung“ ist Teil des Bebauungsplangebiets „Hagenäcker II“, rechtskräftig seit 26.11.2015.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen baulichen Entwicklung ist es aus Sicht der Gemeinde notwendig und sinnvoll, den bisherigen Bebauungsplan mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern.

### 2 Abgrenzung des Plangebiets, räumlicher Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Planes. Es handelt sich um eine ca. 0,5 ha große Fläche (Flst.-Nr. 9916), die im Süden durch die K 3718 begrenzt wird. Die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich durch die angrenzende Wohnbebauung (Flst.-Nrn. 8626, 8626/1 und 8627) die nördliche Grenze bildet eine öffentliche Grün- und Versickerungsfläche (Flst.-Nr. 10059). Östlich grenzt das Gemeindegrundstück (Flst.-Nr. 9916/1) an.

Die topographische Situation ist geprägt durch ein weitgehend ebenes Gelände. Das Baugrundstück ist geräumt und nicht genutzt. Das Gebiet ist derzeit vollständig unversiegelt. Nach einer Auffüllung der ehemaligen Streuobstbestände sind derzeit nur vegetationslose Rohböden vorhanden.

Die Alte Bundesstraße B36 stellt die Anbindung nach Rastatt / Karlsruhe und zur Autobahn A5 her. Die konfliktfreie Erschließung des Areals ist damit auch für den gewerblichen Verkehr gewährleistet.

### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, rechtlicher Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt zum Teil als gemischte Baufläche, zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ vor und ist somit nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung.

#### Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hagenäcker II“ und setzt für das Grundstück als Nutzung ein Mischgebiet fest. Damit wird für die angestrebte Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs eine Neuaufstellung für den Planbereich erforderlich. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hagenäcker II - Nahversorgung“ werden bei

Rechtskraft die bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich ersetzt.

Das ursprüngliche Verfahren B-Plan „Hagenäcker II Nahversorgung“ wurde nach dem Aufstellungsbeschluss (18.03.2014) und der öffentlichen Auslegung (31.03.2014 bis 02.05.2014) nicht mehr weiterverfolgt und die Fläche als Mischgebiet schließlich mit Beschluss vom 10.02.2015 in den B-Plan Hagenäcker II integriert.

#### **4 Raumordnerischer Vertrag**

Zur Sicherung der wohngebietsnahen Grundversorgung haben die Gemeinde Bietigheim und die Gemeinde Ötigheim ihre Einzelhandelsvorhaben interkommunal abgestimmt. Es handelt sich um zwei Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte und um eine Standortverlagerung inkl. Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes.

Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein ist mit folgenden Vorhaben einverstanden und beabsichtigt den hierzu entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan und Darstellungen im Flächennutzungsplan zuzustimmen:

- Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schneidergarten“, Gemeinde Bietigheim:
- Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters auf max. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (+300 m<sup>2</sup>).
- Bereich „Hagenäcker“, Gemeinde Ötigheim: Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf max. 960 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (+160 m<sup>2</sup>) zzgl. Ansiedlung einer Bäckerei und einer Metzgerei mit zusammengenommen max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Bereich „Industriestraße 42“, Gemeinde Ötigheim: Erweiterung des Lebensmittelmarkts auf max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (+74 m<sup>2</sup>). Anstelle der bisher vorgesehenen Bestandschutzregelung für einen Einkaufsmarkt soll ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt festgesetzt werden.

Für die drei Lebensmittelmärkte ist hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente jeweils eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche in den Bebauungsplänen festzusetzen.

Dem raumordnerischen Vertrag wurde von Seiten der Gemeinde Ötigheim in der Sitzung des Gemeinderats am 26.06.2018 zugestimmt. Die öffentlich rechtliche Vereinbarung ist mit den Unterschriften vom Regionalverband und dem Regierungspräsidium vom Juli 2018 wirksam.

#### **5 Erschließung und Niederschlagswasserbeseitigung**

Verkehrerschließung, sowie Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die vorhandenen Straßen und die örtlichen Netze gesichert.

Für die Zufahrt wird ein Bereich in der Planzeichnung festgesetzt. Über diesen erfolgt sowohl die Zufahrt zum Penny Markt, als auch die künftige Erschließung des benachbarten Gemeindegrundstücks (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

##### **Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung (Vorschlag)**

Aufgrund der Einfahrtshöhe von der Kreisstraße auf den Parkplatz, der Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück und der notwendigen großflächigen Versiegelung, ist eine Einleitung in die Sickermulde geometrisch nicht durchführbar. Die Einleithöhe der Entwässerungsleitung würde unterhalb der Sohle der Sickermulde enden.

Deshalb wurde eine alternative Möglichkeit der Versickerung mittels Filterrinne und Rigolen direkt auf dem Grundstück erarbeitet.

Die Rinne der Anlieferung LKW Rampe kann nicht über die vorgeschlagene Filterrinne versickert werden, sondern muss an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Maßgeblich ist die wasserrechtliche Erlaubnis.

#### **6 Bodenordnung**

Die Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt auf Grundlage der vertraglichen Regelung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

#### **7 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden,

wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

## 8 Umweltprüfung

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung und die Erstellung eines Umweltberichtes einschl. Grünordnungsplanung sind im Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen.

Der Vorhabenträger benötigt für die Antragstellung zur Genehmigung des Vorhabens eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 7 Satz 1 UVPG 24.2.2010 zuletzt geändert 08.09.2017) nach UVPG Anlage 1 Ziffer 18.6 (18.6.2).

### 7.1 Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles, agIR, Ötigheim, Mai 2018

.....  
*Aufgrund der Gelände- und Vegetationsstruktur und der derzeitigen Brachflächen auf Rohböden sowie der Umgebung, ist, auf Basis des derzeitigen Wissensstandes, bei den meisten Schutzgütern nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Einzig das Schutzgut Klima wird aufgrund seiner Funktion (lokalklimatisch wertvolle Bereiche für die Durchlüftung) stärker betroffen.*

*Im Rahmen des Baugebietes „Hagenäcker II“ wurde das artenschutzrechtliche Thema für betroffene Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV und Vogelschutzrichtlinie bereits bearbeitet, CEF-Maßnahmen und das Abfangen der Tiere wurden schon durchgeführt.*

*Der Konflikt wurde somit auf jeden Fall ausreichend hinsichtlich seiner Umweltwirkungen bewertet und minimiert.*

*Insgesamt wird festgestellt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.*

.....

### 7.2 Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung, FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern im Juli 2018 (Zusammenfassend)

In dem geplanten Sondergebiet sind die Errichtung und der Betrieb eines Discounters mit Backshop und Metzgerei vorgesehen. Die durch den Betrieb der geplanten Nutzungen zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung wurden auf der Grundlage der vorgelegten Planungen, einschlägiger Emissionsansätze (u.a. Parkplatzlärmstudie und Ladelärmstudie) und Angaben des Betreibers prognostiziert und gemäß TA Lärm beurteilt. Den Prognoseberechnungen wurden folgende schalltechnisch relevanten Betriebsvorgänge zugrunde gelegt:

- 188 Pkw-Bewegungen pro Stunde im Tagzeitraum (insgesamt 2.992 im Tagzeitraum) auf dem Parkplatz sowie entsprechende Zu- und Abfahrten;
- Ein- und Ausstapeln von 188 Einkaufswagen pro Stunde (insgesamt 2.992 im Tagzeitraum);
- Andienung Discounter: drei Anlieferungen per Lkw (> 2,8 t) mit entsprechenden Zu- und Abfahrten am Tag, davon zwei Anlieferungen in der Ruhezeit am Morgen zwischen 6.00 und 7.00 Uhr, Entladung von insgesamt 83 Paletten und 6 Rollcontainern, Berücksichtigung eines Lkw- Kühlaggregats in der Ruhezeit am Morgen mit einer Dauer von 30 min;
- Andienung Backshop: insgesamt zwei Anlieferungen per Lkw im Tagzeitraum mit entsprechenden Zu-/Abfahrten, eine davon in der Ruhezeit am Morgen zwischen 6.00 und 7.00 Uhr, eine Anlieferung zwischen 4.00 und 5.00 Uhr (Nachtzeitraum), Entladung von

insgesamt 6 Rollcontainern;

- Anlieferung Metzgerei: insgesamt zwei Anlieferungen per Lieferfahrzeug der Sprinterklasse im Tagzeitraum mit entsprechenden Zu-/Abfahrten, eine davon in der Ruhezeit am Morgen zwischen 6.00 und 7.00 Uhr, eine Anlieferung im Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten, Berücksichtigung eines lärmarmen Lkw-Kühlaggregats in der Ruhezeit am Morgen und eines am Nachmittag mit einer Dauer von jeweils 15 min, Entladung von insgesamt 4 Rollcontainern;
- Freisitz am Backshop mit 20 Personen (davon 10 gleichzeitig gehoben sprechend) durchgehend von 6.00 bis 22.00 Uhr besetzt;
- Eine Kälteanlage mit einem Schalleistungspegel von LWA = 69 dB(A) und ein Außenverflüssiger mit einem Schalleistungspegel von LWA = 57 dB(A) durchgehend über 24 Stunden.

An den Anlieferrampen sind folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

Erichtung einer Wand westlich der Hauptanlieferrampe des Discounters mit einer Höhe von 3,0 m. Die Grundhöhe der Wand entspricht der Grundhöhe des geplanten Marktgebäudes.

Für die maßgeblichen Immissionsorte an den bestehenden Gebäuden im Mischgebiet westlich des Sondergebiets und an den Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebiets nördlich des Sondergebiets wurden Gewerbelärmeinwirkungen durch das Vorhaben (Zusatzbelastung) prognostiziert, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschreiten. Eine Gewerbelärmvorbelastung, die im Zusammenwirken mit der prognostizierten Zusatzbelastung zu einer Gesamtbelastung führt, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreitet, besteht nicht.

Die schalltechnischen Auswirkungen der durch das Vorhaben zu erwartenden Kfz- An- und Abfahrten auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm geprüft. Auf den relevanten Straßenabschnitten der K 3718 und der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind durch das Vorhaben Verkehrslärmpegelerhöhungen von deutlich weniger als 3 dB(A) zu erwarten. Damit sind gemäß TA Lärm keine Maßnahmen zur Minderung der Verkehrslärmbelastungen erforderlich.

Insgesamt hält das untersuchte Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm ein.

### 7.3 Baugrund- und Altlastenuntersuchung, AS Reutemann GmbH, Mannheim im November 2017 (Zusammenfassend)

*Das Gelände wurde bis 2014 landwirtschaftlich, teilweise als Strauch-/Brach-/Waldfläche, genutzt. Danach erfolgte eine großflächige Aufschüttung des Geländes in einer Mächtigkeit (abgeschätzt anhand älterer Luftbilder) von bis zu 4 Metern.*

.....

*Geruchlich wahrnehmbare Auffälligkeiten auf Verdachtsmomente hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen werden am anthropogenen Auffüllungsmaterial nicht festgestellt.*

.....

*Die Mischproben wurden gemäß VwV Boden im Feststoff- und Eluat untersucht. In nachfolgender Tabelle sind die untersuchten Mischproben, die maßgeblichen Schadstoffkonzentrationen / Untersuchungsbefunde sowie die abfallrechtliche Bewertung nach VwV Boden aufgeführt:*

<b>Bodenmischproben</b>	<b>maßgebliche Schadstoffkonzentrationen / Parameter</b>	<b>abfallrechtliche Einstufung gemäß „VwV Boden“</b>
Mischprobe Auffüllung aus 0,0 – 0,4 m	PAK <sub>16</sub> = 3,267 mg/kg TS, weitere Feststoff-/Eluatwerte unauffällig	Z 1.2

Mischprobe Auffüllung aus 0,4 – 1,5 m	keine erhöhten Feststoff-/Eluatwerte	Z 0
------------------------------------------	--------------------------------------	-----

*Auf dieser orientierenden Grundlage der Befunde können sämtliche Bodenmassen – soweit sie aus bautechnischen Gründen als Überschussmassen anfallen – gemäß den Vorgaben der VwV Boden als Z1.2 bzw. Z0 – Material einer ordnungsgemäßen Verwertungsmaßnahme zugeführt werden. Der in der Probe 0,0 – 0,4 m analysierte leicht erhöhte PAK – Gehalt ist sehr wahrscheinlich auf die im Material (wenn auch lediglich vereinzelt) involvierten Schwarzdeckenreste zurückzuführen.*

*Die zur Tiefe hin anstehenden geogenen Sedimente zeigten sich organoleptisch unauffällig. Verdachtsmomente auf eine abfallrechtlich relevante Stoffbelastung liegen nicht vor.*

.....  
*Eine Versickerung anfallender Wässer auf dem Grundstück ist unter Berücksichtigung*

- *der Vorgaben des ATV Arbeitsblatts A 138*
- *des o.g. Bemessungswasserstandes*

*und der vorgefundenen Schichtenabfolge prinzipiell innerhalb der Schichten 2 und mit ansetzbaren kf – Werten  $\geq 1 \times 10^{-4}$  m/s möglich.*

.....

## 9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Begründung einzelner Festsetzungen:

### Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

In Anwendung von § 12 (3a) und § 9 (2) BauGB sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet. Der VEP (das sind die Projektpläne mit Gebäudeflächen, Lageplan, Ansichten und Schnitten) wird dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag beigelegt und über diesen Bezug Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die gemäß § 12 (3a) BauGB zulässige Änderung eines Durchführungsvertrags sind nur im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Gemeinderat möglich. Sollten sich Änderungen aber einvernehmlich als sinnvoll erweisen, muss nicht der Bebauungsplan durch ein entsprechend aufwändiges Verfahren geändert werden, sondern es genügt der Austausch des VEP als Anlage zum Durchführungsvertrag.

Wesentliche und übergeordnete Maßgaben werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Zur Sicherung der Nahversorgung wird als bauliche Nutzung für den neuen Penny-Markt ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO EH) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel- und Getränkemarkt mit dem üblichen Food und Non-Food Sortiment, d.h. auch „Aktionswaren“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 960 qm (\*).
- Max. zwei weitere Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe (z.B. Bäcker, Metzger) mit zusammengenommen max. 150 qm Verkaufsfläche.
- der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, betriebsbezogene Nebenanlagen sowie Lagerflächen, Einkaufswagenboxen.

(\* Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Flächen für Zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente gem. Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg (Anlage F) werden auf max. 10% der Verkaufsfläche beschränkt.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und bauliche Höhen (Gebäudehöhe) über der Bezugshöhe (BZH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die BZH wird mit 120,20 m ü.NN festgesetzt und entspricht EG Höhe des Penny.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ1) von 0,4 werden die allgemein zulässigen Obergrenzen definiert. Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ2) von 0,92 überschritten werden. Dies ist erforderlich, um die insbesondere für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Parkierungs- und Anlieferungsflächen innerhalb des Plangebiets unterzubringen und so flächensparend zu bauen. Den mit der erhöhten Grundfläche verbundenen nachteiligen Auswirkungen (Boden etc.) wirkt die festgesetzte extensive Dachbegrünung ausgleichend entgegen (Regenrückhaltung, Kleinklima).

Städtebaulich ist der Penny-Markt an der K 3718 unmittelbar angrenzend zum Wohngebiet „Hagenäcker II“ und als Übergang zum Gewerbegebiet an dieser Stelle gewünscht.

Die unmittelbar angrenzende öffentliche Grünfläche wirkt sich zudem positiv aus, was den Versiegelungsgrad im Gesamtbereich „Hagenäcker II“ betrifft.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an Vorhabenplanung. Techn. Aufbauten können diese Höhe ausnahmsweise bis zu 2 m überschreiten. Dabei ist ein Abstand von 2 m von der Dachkante (Traufe) einzuhalten, damit diese Aufbauten nach außen nicht zu prägend in Erscheinung treten.

## 9.3 Bauweise

In der festgesetzten abweichenden Bauweise wären auch Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig um die geplante Bebauung realisieren zu können.

## 9.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung eines städtebaulich gewünschten Erscheinungsbild am Ortseingang sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der dafür festgesetzten Fläche (Müllsammelplatz) in der Planzeichnung keine Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme der Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, zulässig.

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

Die Festsetzung zu unbebauten Flächen dient der Sicherstellung einer minimalen gärtnerischen Gestaltung von Freiflächen. Die Festsetzung zu einer extensiven Dachbegrünung dient zudem der Wasserrückhaltung und Verbesserung des Kleinklimas.

## 9.6 Ein-/ Ausfahrtsgebot und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die Zufahrt wird ein Bereich in der Planzeichnung festgesetzt. Über diesen erfolgt sowohl die Zufahrt zum Penny Markt, als auch die künftige Erschließung des benachbarten Gemeindegrundstücks. Zur Sicherung dieser Erschließung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## 9.7 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aus der schalltechnischen Untersuchung resultieren aus dem Gewerbelärm aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) zum Schutz der benachbarten Bereiche. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt (Höhe über der Bezugshöhe BZH). Die erforderlichen Lärmschutzwände sind in den Abstandsflächen, auch als Grenzbebauung, zulässig.

Von den genannten Festsetzungen kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens nachgewiesen werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den aktiven Lärmschutz resultieren und der Mindestschallschutz der benachbarten Bereiche sichergestellt ist.

## 10 Örtliche Bauvorschriften

Begründung einzelner Vorschriften:

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes sind örtliche Bauvorschriften nach LBO entwickelt worden. Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten

gestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

### 10.1 Dächer

Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern sind möglich und im Sinne einer Klima verbessernden, CO<sub>2</sub> neutralen Energienutzung gewünscht.

### 10.2 Einfriedungen

Zur Gewährleistung des betrieblichen Sicherungskonzepts einerseits und Wahrung eines angemessenen gestalterischen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage am Ortseingang der Gemeinde andererseits sind als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Metallzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig.

Geschlossenen Einfriedungen dürfen max. 1,00 m hoch sein. Hier soll zum öffentlichen Bereich eine wandartige, geschlossene Erscheinung vermieden werden.

Die Höhe der Stützwand (Grenzbebauung) entlang der westlichen Grundstücksgrenze resultiert aus dem Geländeverlauf und der künftigen Höhenlage der geplanten Nutzung, insbesondere des Marktes (EFH 120.20 m ü.NN als Bezugshöhe BZH). Die Höhenlage wird bestimmt durch die Höhenlage der für die Niederschlagswasserentsorgung vorgesehene anschließenden öffentliche Grün- und Versickerungsfläche. Die Oberkante der Stützwand wird als Höhe über der BZH mit 1,00 m definiert. Diese kann durch notwendige Absturzsicherungen bis zu 1,00 m überschritten werden, soweit diese durchlässig gestaltet werden (z.B. Stäbe, Bügel). Nachbarliche Belange sind, auch auf Grund der geringen Höhe, nicht wesentlich beeinträchtigt.

### 10.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Deshalb sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Die Anlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Maximal 10% einer Fassadenfläche darf durch Werbeanlagen überdeckt sein. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Ein freistehender Werbepylon mit einer max. Höhe von 7,00 m ist zugelassen (Werbefläche max. 15 qm).

### 10.4 Umgang mit Niederschlagswasser und Entwässerung

Im Rahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes sollen unbelastete Niederschlagswässer soweit wie möglich versickert werden. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen ist zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen. Zur Grundwasserschonung sind die Metalle Kupfer, Zink und Blei als Dachdeckungen nur in beschichteter Form zulässig.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung von befestigten Flächen sollen negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildung vermieden werden.

### 10.5 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind aus städtebaulichen Gründen keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig. Dies gilt bei Änderungen oder Erweiterungen der bestehenden Einrichtungen.

### 10.6 Beleuchtung

Aus Rücksichtnahme auf die westlich angrenzende Ortslage ist die Außenbeleuchtung im gesamten Bereich des Vorhabens so anzuordnen, dass keine störende Abstrahlung in Richtung angrenzender Nutzungen erfolgt. Durch die Verwendung von LED-Leuchten mit warm-weißem Licht können Eingriffe und Schädigungen der Insektenwelt auf das notwendige Maß reduziert werden.

### 11 Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich	0,54 ha	100%, davon:
Sondergebietsfläche	0,49 ha	91%
Grünfläche	0,05 ha	9%

### 12 Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Vorhaben im Jahr 2019 umzusetzen. Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben eine mit der Gemeinde abgestimmte Planung auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist, sowie zur Tragung der

---

Planungs- und evtl. notwendiger Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen.



## **F Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg**

### *Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente*

*Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:*

*Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation Kunst/Antiquitäten*

*Baby-/Kinderartikel*

*Bekleidung, Lederwaren, Schuhe Unterhaltungselektronik/Computer,*

*Elektrohaushaltswaren Foto/Optik*

*Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstge-  
werbe*

*Musikalienhandel Uhren/Schmuck Spielwaren, Sportartikel*

*Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen*

*Lebensmittel, Getränke*

*Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren*

*In der Regel zentrenrelevante Sortimente Teppiche (ohne Teppichböden)*

*Blumen*

*Tiere und Tiernahrung, Zooartikel*