

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt“

Satzungen
Planzeichnung
Bauvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag

Stand: 07.11.2018
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Satzungen der Stadt Triberg über

- a) **den Bebauungsplan „Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt“**
- b) **die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt“**

Der Gemeinderat der Stadt Triberg hat am 07.11.2018

- a) den Bebauungsplan „Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 07.11.2018).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 07.11.2018

- b) dem textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 07.11.2018

- 2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.11.2018
 - b) dem textlichen Teil - örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 07.11.2018

- 3. Beigefügt ist:
 - a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 07.11.2018
 - b) Umweltbeitrag vom Büro Eberhard + Partner GbR, Konstanz vom Juli 2018

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 74 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Triberg, den 13.11.18

Dr. Gallus Strobel
Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

1.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (3) BauNVO)

Das Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes.

Zulässig sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.115 m², einschließlich der notwendigen Nebenanlagen (Lagerflächen, Ausstellungsflächen, Einkaufswagenboxen, Küche, Personalräume, Sanitäranlagen etc.) und Stellplätze.

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1, §§ 16 - 18 BauNVO)

- 1.2.1 Die maximale Gebäudehöhe ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt der Dachaußenfläche bezogen auf die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) des Gebäudes.
- 1.2.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) wird festgesetzt auf max. 612,60 m ü. NN (Normalnull).
- 1.2.3 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m überschreiten.

1.3 Zulässige Grundfläche, Überschreitung der Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- 1.3.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GR) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.3.2 Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter-

halb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundfläche von 4.905 m² überschritten werden.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

1.4.1 Im Baugebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

1.4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.5.1 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und in der dafür festgesetzten Zone (ST) zulässig.

1.5.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.5.3 Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Hochbauliche Nebenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 3,5 m jedoch nicht überschreiten.

1.6.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Der Parkplatz befindet sich teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀). Der Parkplatz ist daher so zu errichten, dass

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- und der bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung in Form von LED festgesetzt. Für die erforderliche Beleuchtung von Stellplätzen etc. sind Leuchten so einzusetzen, dass ihr Hauptstrahlungsbereich auf die jeweilig zu beleuchtende Fläche gerichtet ist (streulichtarm).

1.8.2 Dächer sowie Ableitungssysteme für Regenwasser aus Kupfer, Zink- oder Blei sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.9 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen zu erhalten. Ist ein Baum nicht mehr zu erhalten, so ist er in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen mittelkronigen, standortheimischen Baum gemäß Artempfehlung (3 x verpflanzt, Umfang 14 - 16 cm) zu ersetzen.

Artenempfehlung:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die im Sondergebiet zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu nehmen.

2.1.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

Stadt Triberg, den 13.11.18

Dr. Strobel
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Triberg übereinstimmen.

Stadt Triberg, den 13.11.18

Dr. Strobel
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 13.11.18.

Stadt Triberg, den 13.11.18

Dr. Strobel
Bürgermeister

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Satzung über Werbeanlagen und Automaten

Der vorliegende Bebauungsplan „Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt“ liegt vollumfänglich im Geltungsbereich der Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Triberg, bekannt gemacht am 25.06.2006. Die dort getroffenen Regelungen finden daher auch für den vorliegenden Bebauungsplan Anwendung.

3.2 Überschwemmungsgebiete / Hochwassergefahr

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz gilt die vom hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) betroffene Fläche gem. der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) als ein Überschwemmungsgebiet. Die Parkplatzfläche nördlich und nordöstlich des Plangebiets kann in einem kleinen Teilbereich bei solchen Hochwasserereignissen von Überflutungen betroffen sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass für künftige Bebauungstätigkeiten die Verbote des § 78a (1) WHG zum Schutz für Überschwemmungsgebiete gelten und zu beachten sind. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

Nr. 2: die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches,

Nr. 3: die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,

Nr. 4: das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,

Nr. 5: die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

Nr. 6: das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,

Nr. 7: das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen,

Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage (§ 78 (4) WHG) kann gem. § 78a (2) WHG nur dann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Dies ist jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Intensive Abstimmungen zwischen dem Bauträger und den zuständigen Behörden wer-

den empfohlen.

Durch die baulichen Maßnahmen dürfen keine zusätzlichen Hochwassergefahren entstehen. Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch Umlenkung oder Behinderung des Wasserabflusses sind auszuschließen. Insbesondere dürfen keine Querriegel entstehen, die den Wasserabfluss umlenken und dadurch andere Grundstücke gefährden.

Das Plangebiet ist teilweise auch von einem HQ_{extrem} betroffen. Die Überschwemmungsfläche befindet sich dabei jedoch ausschließlich im Randbereich der bestehenden Parkplatzfläche. Hauptgebäude können an dieser Stelle nicht errichtet werden. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen wird.



Überflutungsflächen mit schematischer Darstellung des Plangebiets
(HQ_{extrem} und HQ_{100} , Quelle: LUBW 2018)

4 HINWEISE

4.1 Umgang mit Bodenmaterial

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Verwässerung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.¹

(¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.)

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

4.2 Gewässerrandstreifen

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Nußbaches sind gem. § 38 (4) WHG und § 29 (2) und (3) WG folgende Verbote zu beachten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern [...]
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [...]
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Düng- und Pflanzenschutzmitteln [...]
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen

4.3 Altlasten

Erdarbeiten im Bereich von Altlastenverdachtsflächen (s. Planzeichnung) dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

4.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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 -Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Nutzungen des Planungsgebiets	2
1.3	Raumordnerische Verträglichkeit	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSKONZEPTION	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Zulässige Grundfläche	7
3.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
3.4	Stellplätze / Nebenanlagen	8
3.5	Flächen für die Wasserwirtschaft - Überschwemmungsgebiet.....	8
3.6	Grünordnerische Festsetzungen	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
4.1	Dächer	9
4.2	Einfriedungen.....	9
4.3	Niederspannungsfreileitungen.....	9
5	VER- UND ENTSORGUNG / ENTWÄSSERUNG	9
6	UMWELTBELANGE	10
6.1	Altlasten	10
6.2	Überschwemmungsgebiete - HQ_{100} und HQ_{extrem}	10
6.3	Gewässerrand.....	10
6.4	Umweltbeitrag	10
7	BODENORDNUNG.....	11
8	KOSTEN.....	11
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Verbrauchermarkt Lidl befindet sich bereits seit 2005 am Standort Triberg. Der Markt hat sich dort etabliert und soll nun durch einen Umbau und eine bauliche Erweiterung an die heutigen Erfordernisse eines zeitgemäßen und modernen Marktes angepasst werden. In diesem Zusammenhang beabsichtigt der Vorhabenträger auch eine moderate Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 912 m² auf insgesamt 1.115 m².

Die Stadt Triberg hat dieses Anliegen geprüft und will es im Ergebnis unterstützen, da der Markt städtebaulich gut integriert und auch im Hinblick auf die Grundversorgung der beiden Stadtteile Gremmelsbach und Nussbach verkehrlich sehr gut zu erreichen ist (Lage an der B33 und B500).

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind baurechtlich betrachtet nur in einem Kern- oder Sondergebiet (vgl. § 11 (3) BauNVO) zulässig, um dadurch die raumordnerischen Auswirkungen besser kontrollieren zu können. Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan und eine Bewertung gem. § 34 BauGB ist aufgrund der Großflächigkeit ebenfalls nicht möglich. Die Stadt möchte die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung unterstützen und einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellen, der die o.g. planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit schafft.

Der Bebauungsplan „Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt“ verfolgt somit folgende Ziele und Zwecke:

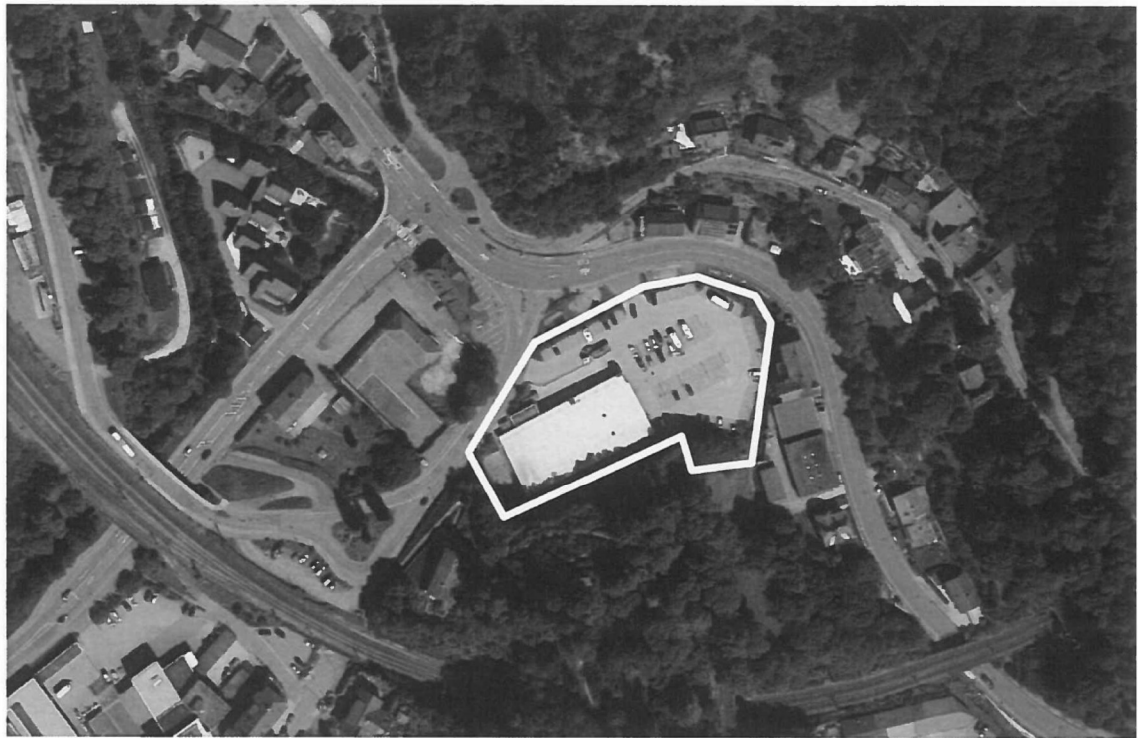
- Aufrechterhaltung einer Grundversorgung für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Sicherung und Stärkung des bereits bestehenden Betriebs und Erweiterung der Verkaufsfläche
- eine Aktualisierung der Rechtsgrundlage und somit Anpassen der planungsrechtlichen Situation an die Ziele der Raumordnung

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im beschleunigten, einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Aufgrund der Großflächigkeit des Betriebs musste eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen werden. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage und Nutzungen des Planungsgebiets

Das Plangebiet umfasst den seit Jahren bestehenden Verbrauchermarkt Lidl, der sich im Norden der Stadt Triberg in direkter Nähe zum Kreuzungsbereich der B33 und der B500 befindet. Das Plangebiet hat eine ungefähre Größe von 5.879 m² und umfasst ein Grundstück (Flurstück Nr. 25).

Durch die Lage an zwei Bundesstraßen wird der Standort im Norden, Osten und Westen von heterogenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel) umgeben. Die Rückseite des Grundstücks (Süden) wird durch eine Felskante begrenzt.



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Plangebiets,
Quelle: Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

1.3 **Raumordnerische Verträglichkeit**

Mit dem Umbau und der Erweiterung des Verbrauchermarktes geht auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 203 m² einher, wodurch der Markt auch weiterhin als Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevanten Sortimenten einzustufen ist.

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und ist in der Regel nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zulässig. Soweit zur Sicherung der Grundversorgung geboten, sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung der Standortkommune sowie anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ausnahmsweise auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig.

Der betreffende Standort des Lidl-Marktes liegt gemäß dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg innerhalb eines Vorranggebiets für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die integrierte Lage des Standorts sichert nach wie vor in erster Linie die Grundversorgung der Bevölkerung vor Ort, insbesondere der Stadtteile Gremmelsbach und Nussbach.



Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (PS 2.7.2),
Quelle: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

1.4 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raumschaft Triberg bestehend aus der Stadt Triberg sowie den Gemeinden Schönwald und Schonach, ist das Plangebiet teilweise als Mischbaufläche und als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung) dargestellt, was der ursprünglichen Nutzung geschuldet ist. Die vorliegende Planung beabsichtigt, die Fläche als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ auszuweisen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Da diese Voraussetzung gegeben ist (bereits heute besteht im Plangebiet der Lebensmittelmarkt Lidl), wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans „Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt“ im Wege der Berichtigung angepasst und dadurch die seit Jahren bestehende und weiterhin geplante Nutzung auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplans **in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Die vorliegende Planung hebt deutlich auf die Entwicklung einer innerörtlichen Fläche ab, indem der bestehende Lebensmittelmarkt für die wohnungsnahе Versorgung der Triberger Bevölkerung erneuert und maßvoll erweitert werden soll.

Eine weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Das geplante Sondergebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.214 m² und setzt eine maximal zulässige Grundfläche von 2.240 m² fest. Entsprechend liegt die Größe der maximal überbaubare Fläche bei 2.240 m² und somit deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m².

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da sich im näheren Umkreis des Plangebietes kein FFH- oder Vogelschutzgebiet befindet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Allerdings fordert die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 m² und 5.000 m² gem. UVP-Gesetz, Anlage 1, Punkt 18.6.2 eine Vor-

prüfung des Einzelfalls, in der zu prüfen sind, ob erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese **Vorprüfung des Einzelfalls** wurde entsprechend der Anlage 2 zum UVPG durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben sehr wahrscheinlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen und damit keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit besteht. Dementsprechend kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Vorprüfung wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung, die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist auch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan soll als **qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB** auch ohne die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen aufgestellt werden. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan „Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt“ zu, da das Plangebiet bereits über die Bundesstraße B33 (Nußbacher Straße) und die Gerwigstraße erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

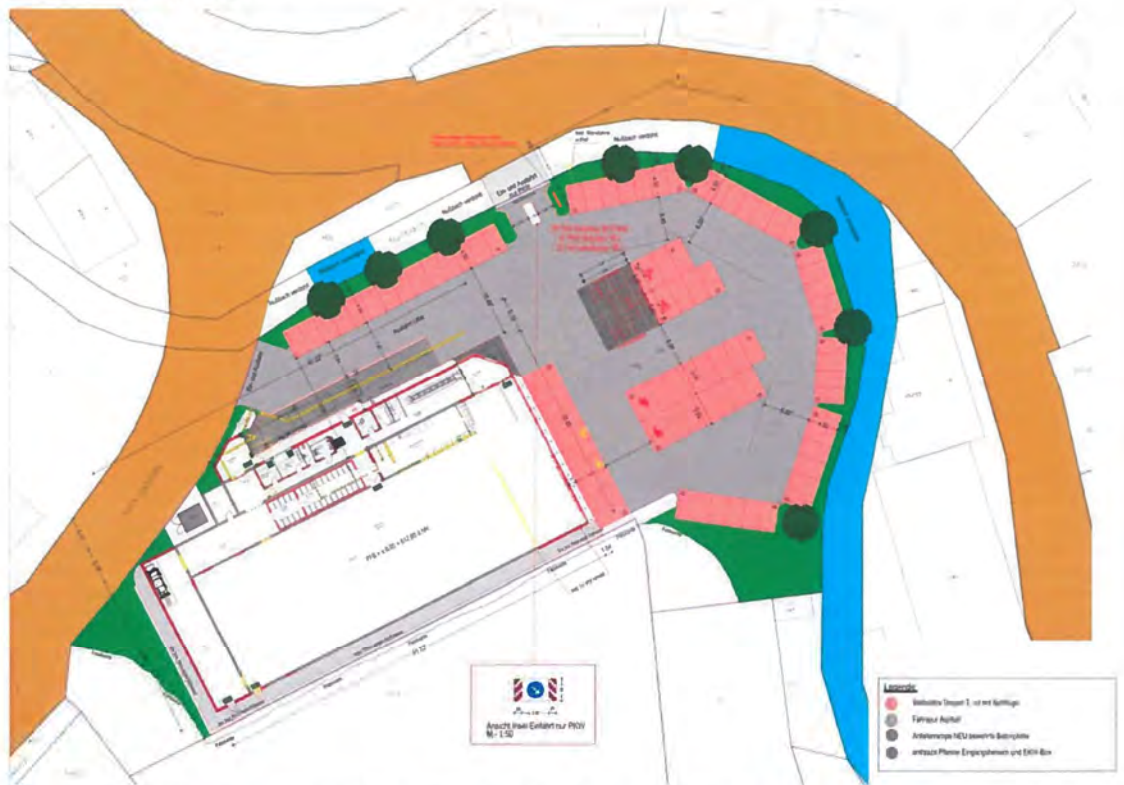
Verfahrensablauf

- | | |
|--|--|
| 20.12.2017 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt“ gem. § 2 (1) BauGB |
| 25.07.2018 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| 07.08.2018 –
07.09.2018 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom 26.07.2018
mit Frist bis
07.09.2018 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| 07.11.2018 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2 PLANUNGSKONZEPTION

Der ansässige Betreiber möchte den bestehenden Lidl-Markt auf dem Grundstück modernisieren und an zwei Gebäudeseiten (östlich und nördlich) baulich erweitern, wodurch der Verkaufsraum um ca. 203 m² vergrößert werden kann. Die Stellplatzflächen (81 Pkw- und 22 Fahrradstellplätze) werden nach wie vor im nördlichen und östlichen Bereich des Grundstücks mit direktem Anschluss an die Nußbacher Straße realisiert, wobei aufgrund der Vergrößerung des Gebäudes die Anordnung der Stellplätze in der Nähe des Gebäudes angepasst wird. Für die Anlieferung und für größere Fahr-

zeuge wird weiterhin der Anschluss an der wenig befahrenen Gerwigstraße belassen. Auch, weil die Zufahrt über die verdolte Nußbach an der B33 nicht für den LKW-Verkehr ausgelegt ist.



Erweiterung des Verbrauchermarktes Lidl, Lageplan mit Außenanlagen, Quelle: Waltersberger Architektur 2018

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planungsrechtlichen Regelungen, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²) nur innerhalb eines Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO zulässig. Die vorliegende Planung setzt die bereits vorliegende Planung zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes Lidl um, der eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.115 m² erreichen wird.

Aus diesem Grund wird das Plangebiet größtenteils als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf insgesamt 1.115 m² begrenzt. Zusätzlich zulässig sind auch die erforderlichen Nebenanlagen zum Betrieb der Nutzungen (z.B. Einkaufswagenboxen, Sanitäranlagen usw.) und die notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Zulässige Grundfläche

Mit dem auf das Vorhaben abgestimmten Einzelbaufenster, der festgesetzten Grundfläche sowie der maximalen Gebäudehöhe, wird das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet eindeutig definiert.

Als zulässige Grundfläche (GR) wird eine Fläche von 2.240 m² festgesetzt, wodurch die Erweiterung des Verbrauchermarktes gesichert wird. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich ebenfalls an der Planung und an den Anforderungen eines zeitgemäßen Verbrauchermarktes. Demnach wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m festge-

setzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von max. 612,60 m ü. NN bis zum höchsten Punkt der Dachaußenfläche des Gebäudes. Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Geländeverlaufs sind die Straßenhöhen der Gerwigstraße und der Nußbacher Straße in der Planzeichnung eingetragen.

Um die Sonnenenergiegewinnung zu fördern und notwendige technische Anlagen zuzulassen, wird festgesetzt, dass Solaranlagen und notwendige Anlagen wie Lüftungsschächte die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m überschreiten dürfen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche von 2.240 m² (entspricht einer GRZ von ca. 0,43), die lediglich das Hauptgebäude abbildet, zur Unterbringung der erforderlichen großen Stellplatzflächen und Nebenanlagen bis zu einer Grundstücksfläche von 4.905 m² (entspricht einer GRZ von ca. 0,9) überschritten werden darf. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass das Plangebiet bereits heute großflächig versiegelt ist und aufgrund früherer Nutzungen teilweise als Altlastenverdachtsflächen kartiert ist. Da sich an der bestehenden Versiegelungsrate nichts verändert, ist nicht mit einer erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen. Der hohe Versiegelungsgrad ist jedoch zur zweckentsprechenden Grundstücksnutzung erforderlich, da große Stellplatzflächen bereitgestellt werden müssen.

3.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Planung wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese Zulässigkeit ist dadurch begründet, dass nur dadurch den Anforderungen an einen zweckmäßigen Betrieb des Verbrauchermarktes Rechnung getragen werden kann, indem alle Nutzungen innerhalb eines Gebäudekörpers untergebracht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Einzelbaufenster definiert, welches sich relativ eng auf die Planung bezieht. Das Baufenster mit einer Größe von ca. 2.248 m² ist dennoch größer als die zulässige Grundfläche (2.240 m²), um kleinere Spielräume zu ermöglichen.

3.4 Stellplätze / Nebenanlagen

Die für die Nutzung des Verbrauchermarktes erforderlichen Kfz-Stellplätze sind innerhalb des Baufensters und der großzügigen Stellplatzzone (ST) zulässig. Garagen / Carports sind hingegen nur im Baufenster zulässig, um die hochbaulichen Anlagen weitestgehend konzentriert anzusiedeln. Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig, um eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen.

Nebenanlagen sind im Plangebiet unter Einhaltung der festgesetzten Höhe von maximal 3,5 m zulässig, um sicherzustellen, dass diese nicht zu dominant in Erscheinung treten. Technisch erforderliche Nebenanlagen (die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen) sind hingegen ohne Einschränkung im gesamten Plangebiet zulässig.

3.5 Flächen für die Wasserwirtschaft - Überschwemmungsgebiet

Der Bereich innerhalb der HQ-100-Linie, d.h. der Bereich, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, ist als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen, in der Planzeichnung außerdem als Überschwemmungsgebiet (Ü) gekennzeichnet. Innerhalb dieser Fläche besteht bereits der Parkplatz des Verbrauchermarktes. Sollten hier bauliche Veränderungen vorgenommen werden, ist die-

ser Parkplatz so zu errichten, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, und der bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und anderer Arten wird festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung nur LED-Leuchten verwendet werden dürfen. Zudem sind die Leuchten so auszurichten, dass der Hauptstrahlungsbereich auf die jeweilige Planfläche gerichtet ist, wodurch die Lichteinwirkung soweit wie möglich eingedämmt werden kann.

Die Festsetzung zum Erhalt der bestehenden neun Bäume im Bereich zwischen Nußbach und den Stellplätzen dient insbesondere der Eingrünung des Plangebiets sowie der Verbesserung der Bodenfunktionen, der Förderung der Grundwasserneubildung und dem Erhalt von kleineren Strukturen für Pflanzen und Tiere.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Als Dachform werden flache bzw. flachgeneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zugelassen. Dies entspricht der bestehenden Dachform des Verbrauchermarktes und ermöglicht eine gute Ausnutzung der Geschossfläche. Aus gestalterischen Gründen werden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen müssen aus reflektionsarmem Material (blendfrei) hergestellt werden, um eine negative gestalterische Auswirkung dieser zu verhindern.

4.2 Einfriedungen

Stacheldraht als Material für Einfriedungen wird als gebietsuntypisches Material, sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

4.3 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern, v.a. aus wirtschaftlichen Gründen, angedacht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

5 VER- UND ENTSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets (Trink- und Löschwasserversorgung, Anschluss an Schmutzwasser und Regenwasser) ist bereits im Bestand sichergestellt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Bestand bereits in den angrenzenden Nußbach eingeleitet, da eine Versickerung aufgrund des Untergrundes sowie der bestehenden Versiegelung nicht möglich ist. Das Wasser wird vor der Einleitung durch entsprechende Schmutzfangzellen gereinigt, um einen schadlosen Umgang mit dem Niederschlagswasser sicherzustellen.

6 UMWELTBELANGE

6.1 Altlasten

Das Plangebiet war bereits Standort verschiedener (insbesondere gewerblicher) Nutzungen, weshalb die Fläche als Altlastenverdachtsfläche kartiert ist (AS Wallishauser u. Kammer – Autohaus, Tankstelle).

Es ist davon auszugehen, dass Bodenbelastungen vorzufinden sind. Bei Bodenaustausch oder Entsiegelung ist deshalb mit entsprechenden Handlungserfordernissen zu rechnen (z.B. Entsorgungsrelevanz). Da das Plangebiet nach wie vor fast vollständig überbaut bleibt und durch den Bodenaufbau sowieso keine Versickerung möglich ist, können erhebliche Belastungen für die Schutzgüter Boden und Wasser dennoch ausgeschlossen werden.

6.2 Überschwemmungsgebiete - HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}

Das Plangebiet grenzt direkt an den Nußbach an und damit auch an einen Bereich, der durch Überschwemmungen gefährdet ist. Laut rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarten besteht für einen Teil des Plangebiets ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ sowie ein Gebiet mit Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}). Aufgrund der Lage im HQ_{extrem} wird für diesen Bereich grundsätzlich eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Da sich die Überschwemmungsfläche lediglich auf den Parkplatz beschränkt und durch den Bebauungsplan dort keine Hauptgebäude errichtet werden können, ist eine weitergehende Festsetzung nicht erforderlich. Eine mögliche Überflutung der Parkplatzfläche kann hingenommen werden.

In HQ₁₀₀-Gebieten gilt hingegen grundsätzlich ein Planungs- und Bauverbot, wobei das vorliegende Plangebiet die vorhandenen Ausnahmebedingungen erfüllt. Es handelt sich im vorliegenden Fall grundsätzlich um die Sicherung eines bereits bestehenden Marktes. Die Überflutungsfläche befindet sich dabei lediglich im Randbereich des Grundstückes und betrifft nur die Stellplatzflächen. Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit bzw. erhebliche Sachschäden sind somit nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung eines Überschwemmungsgebiets mit entsprechenden Vorgaben, ist auch keine Beeinträchtigung oder Verschlechterung des Hochwasserabflusses zu erwarten.

6.3 Gewässerrand

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen von Gewässern wie dem Nußbach, ist im Innenbereich beidseitig ab der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten.

Aufgrund der Bestandssituation ist dies im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht auf der gesamten Tiefe von 5 m möglich, da der Nußbach an dieser Stelle keine natürliche Uferböschung aufweist und direkt angrenzend zur Böschungsmauer die Stellplatzflächen des Verbrauchermarktes liegen.

Dennoch soll der Gewässerrand auf den bestehenden Grünflächen angrenzend zur Ufermauer berücksichtigt werden und wird entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Die Vorgaben des § 38 WHG werden zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Umweltbeitrag

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, wobei vorab bereits eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend der Anlage 2 zum

UVPG mit dem Ergebnis durchgeführt wurde, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine formelle Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes sind aber gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Rahmen der Gesamtabwägung bei der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen. Deshalb wird den Unterlagen als Bestandteil der Begründung ein Umweltbeitrag beigefügt.

Im Umweltbeitrag werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensräume, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Orts-bild, Kultur- und Sachgüter in Anlehnung an einen Umweltbericht dargestellt und bewertet. Der Umweltbeitrag wird vom Büro für Landschaftsarchitektur Eberhard + Partner GbR aus Konstanz bearbeitet.

7 BODENORDNUNG

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8 KOSTEN

Die Kosten der Planung werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dies wird innerhalb eines städtebaulichen Vertrags geregelt.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet	ca.	5.214,0 m ²
Private Grünflächen	ca.	665,0 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	5.879,0 m²

Stadt Triberg, den *13.11.18*

Dr. Strobel
Bürgermeister

fsp stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Triberg übereinstimmen.

Stadt Triberg, den 18.11.18

Dr. Strobel
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 13.11.18.

Stadt Triberg, den 13.11.18

Dr. Strobel
Bürgermeister

Bebauungsplan "Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt"

- Umweltbeitrag -

Stand: Juli 2018

Auftraggeber: **Stadt Triberg**
Hauptstraße 57
78098 Triberg

Auftragnehmer:

	ENTWICKLUNGS- u. FREIRAUMPLANUNG
	EBERHARD + PARTNER GbR
	LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
	78467 KONSTANZ • AUGUST-BORSIG-STR. 13
	TEL. 07531/81 29 0 • FAX. 07531/81 29 11 e Mail: efp@eberhard-partner.de

Bebauungsplan "Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt"
- Umweltbeitrag -

Anlass	<p>Der Betreiber des bestehenden LIDL-Lebensmittelmarktes an der Nußbacher Straße in Triberg beabsichtigt, den vorhandenen Verbrauchermarkt zu erweitern. Die derzeitige Verkaufsfläche von rd. 910 m² soll um rd. 200 m² auf rd. 1.110 m² vergrößert werden.</p> <p>Die Stadt Triberg hat dazu die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines "Sondergebietes (SO) Verbrauchermarkt" gemäß § 13 a Bau GB beschlossen.</p>
Lage/Bestand	<p>Das Plangebiet liegt in Triberg etwa 1 km südöstlich des Ortszentrums an der B 33 bzw. am Nußbach. Die Fläche ist bisher im Flächennutzungsplan (FNP) als Gemeinbedarfsfläche und Mischgebiet ausgewiesen und großflächig überbaut bzw. versiegelt. Im Plangebiet befinden sich außer dem bestehenden LIDL-Einkaufsmarkt mit der zugehörigen Parkplatzfläche keine weiteren Nutzungen. In den Randbereichen existieren v.a. am Nord- und Ostrand der Fläche entlang des Nußbaches schmale Grünflächen mit einzelnen Bäumen und Gebüsch. Die Stellplatzfläche des Verbrauchermarktes ist entlang des Nußbaches mit einer Ufermauer befestigt.</p>
Schutzgüter	<p><u>Boden</u></p> <p>Innerörtliche Fläche eines bestehenden Verbrauchermarktes mit sehr hohem Versiegelungsgrad, im Randbereich schmale Grünflächen mit anthropogen verändertem Oberboden vorhanden; insgesamt ohne besondere Wertigkeit. Im Ostteil historischer Altstandort vorhanden: "Tankstelle".</p> <p>Anstehender Boden aus quartären Ablagerungen des Nußbaches, im Untergrund anstehender Granit.</p> <p><u>Wasser (Grundwasser – Oberflächenwasser)</u></p> <p>Geringfügige Grundwasservorkommen (Porengrundwasserleiter) in der anstehenden quartären Talfüllung mit Kluftgrundwasserleiter im darunterliegenden Granit (inhomogener Lockergesteins-Grundwasserleiter über Festgesteins-Grundwasserleiter). – Ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet des Nußbaches auf der Nord- und Ostseite des Parkplatzes (Überflutung von Randbereichen des Parkplatzes im HQ100-Fall). Innerörtlicher 5 m breiter Gewässerrandstreifen in den nicht verdolten Abschnitten entlang des Nußbaches in naturferner Ausprägung mit Ufermauer und schmalen Grünstreifen zwischen Ufermauer und Stellplätzen; keine Uferböschung.</p> <p><u>Klima / Luft</u></p> <p>Innerörtlicher, aufgelockert besiedelter und überwiegend versiegelter Bereich ohne besondere lokalklimatische Bedeutung und Funktionen.</p> <p><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u></p> <p>Innerörtliche, überwiegend versiegelte Fläche ohne Bedeutung für die heimische Tier- und Pflanzenwelt; keine Habitate geschützter Arten betroffen.</p> <p><u>Stadtbild</u></p> <p>Überbauter Bereich mit großflächigem Parkplatz ohne besondere stadtbildprägende Elemente.</p> <p><u>Mensch und Gesundheit</u></p> <p>Überwiegend versiegelter Bereich im Stadtgebiet ohne Erholungsbedeutung und aufgrund der geringen Ausdehnung ohne belastende Wirkungen für die menschliche Gesundheit.</p>

Bebauungsplan "Nußbacher Straße, Verbrauchermarkt"
- Umweltbeitrag -

- Eingriffsbeschreibung Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da die Grundfläche des Plangebietes mit rd. 5.900 m² deutlich unter 20.000 m² liegt, darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erarbeitet werden. Wie die Bestandserhebung gezeigt hat, werden durch das geplante Sondergebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verursacht und zwar aus folgenden Gründen:
- Es erfolgt eine Nutzung einer bebauten/versiegelten innerörtlichen als Gemeinbedarfs- und Mischgebiet ausgewiesenen Fläche; ein bestehender Einkaufsmarkt wird geringfügig im Bereich der Stellplatzfläche erweitert. Vorhandene Parkplatzflächen werden umstrukturiert und weitergenutzt.
 - Der bisherige Versiegelungsanteil wird nicht wesentlich verändert.
 - Die randlichen Grünflächen bleiben mit dem Baumbestand erhalten.
 - Das vorhandene Geländere Relief wird erhalten (Beibehaltung der Stellplätze und der Ufermauern entlang des Nußbaches).
 - Die bestehende Hochwassergefahrensituation wird nicht verändert, d.h. im Hochwasserfall (bei HQ100) wird der Parkplatz im Nord und Ostteil - wie bisher - randlich überflutet. Das erweiterte Gebäude wird außerhalb des HQ100-Bereiches erstellt.
 - Der vorhandene innerörtliche 5 m breite Gewässerrandstreifen an den nicht verdolten Nußbachabschnitten bleibt unverändert mit bestehender Ufermauer und Grünstreifen zwischen Ufermauer und Stellplätzen erhalten; eine natürliche Uferböschung ist nicht vorhanden und kann auch nicht mit vertretbarem Aufwand hergestellt werden
 - Die Grundfläche des Plangebietes umfasst nur rd. 5.900 m², so dass das Vorhaben von der Ausgleichspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB freigestellt ist (die Ausgleichspflicht besteht erst ab 20.000 m²).
 - Es existiert keine erhaltenswerte oder gar denkmalgeschützte Bausubstanz.
 - Es besteht kein Nachweis wertgebender Tier- und Pflanzenarten.
- Artenschutz Bei der Ortsbegehung zur Beurteilung der potenziellen Bedeutung des Plangebietes für den Artenschutz ergaben sich keine Anhaltspunkte für artenschutzrelevante Aspekte nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der großflächig versiegelte Parkplatz des Einkaufsmarktes und das noch intakte, relativ neue Gebäude des Einkaufsmarktes weisen keine Nistgelegenheit von gebäudebrütenden Vogelarten auf. Auch bestehen keine Hinweise auf Fledermausquartiere.
- Fazit Wie die Bestandserhebung gezeigt hat, wird durch das geplante Sondergebiet ausschließlich bisher versiegelte innerörtliche Einkaufsmarktfäche beansprucht, die im FNP als Gemeinbedarfs- und Mischgebietsfläche ausgewiesen ist. **Die geplante kleinflächige Erweiterung des Verbrauchermarktes verursacht keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**, da sie keine Freiflächen beansprucht, die bestehende Hochwassergefahrensituation und den Gewässerrandstreifen am Nußbach nicht verändert und zu keiner negativen Veränderung im Gesamtcharakter des innerörtlichen Ortsbildes führt. Zudem wird keine historisch bedeutsame Bausubstanz und kein gestalterisch bedeutsamer Baumbestand beseitigt.

