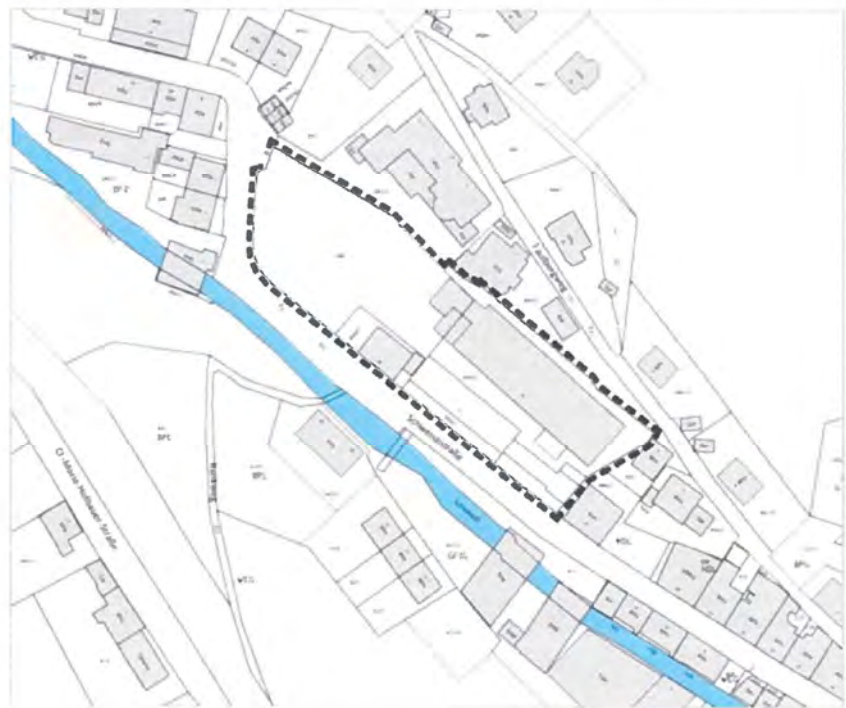


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schwendstraße, Verbrauchermarkt“

Satzungen
Planzeichnung
Bauvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag

Stand: 12.09.2018
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 „Schwendistraße, Verbrauchermarkt“**
- b) **die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwendistraße, Verbrauchermarkt“**

Der Gemeinderat der Stadt Triberg hat am 12.09.2018

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

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung 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 „Schwendistraße, Verbrauchermarkt“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwendistraße, Verbrauchermarkt“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 12.09.2018).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 12.09.2018

- b) dem textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.09.2018
- 2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.2018
 - b) dem textlichen Teil - örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 12.09.2018
- 3. Beigefügt ist:
 - a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 12.09.2018
 - b) Umweltbeitrag vom Büro Eberhard + Partner GbR, Konstanz vom Juni 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 14.09.18

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 und eines Backshops mit Gastraum sowie der Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Carports.

Zulässig sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit integriertem Backshop und zugehörigem Gastraum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m², einschließlich der notwendigen Nebenanlagen (Lagerflächen, Ausstellungsflächen, Einkaufswagenboxen, Küche, Personalräume, Sanitäreinrichtungen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze für Kunden und Anwohner (Kfz- und Fahrradstellplätze).

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. 681,5 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 maximal zulässige Grundflächen (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 unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundfläche von 3.810 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 den dafür festgesetzten Zonen (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 die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 6,5 m gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe jedoch nicht überschreiten.
- 1.6.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Kfz- und Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.).
- 1.7.2 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 jeweilige Planfläche gerichtet ist (streulichtarm).
- 1.7.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nrn. 25a BauGB)

1.8.1 Je angefangene 10 Kfz-Stellplätze ist ein hochstämmiger, standortheimischer, mittelgroßer Baum gemäß Artenempfehlung zu pflanzen (3 x verpflanzt, Umfang 14 - 16 cm), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünzte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m² verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

Artenempfehlung:

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

1.8.2 Der im zeichnerischen Teil mit einem Baumerhaltungsgebot gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten.

1.8.3 Für alle festgesetzten Anpflanzungen und für das Baumerhaltungsgebot gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbares Gehölz gemäß den Artenempfehlungen nachzupflanzen ist.

Hinweise:

- Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden Württemberg zu berücksichtigen.
- Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

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 ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu nehmen.

2.1.2 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche für technische Dachaufbauten und für Anlagen für die solare Energiegewinnung.

2.1.3 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.

2.4 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenentwässerung einzuleiten. Bei Bedarf (z.B. Verunreinigungen etc.) ist das Wasser vor Einleitung in den Kanal zu behandeln.

Stadt Triberg, den 14.08.18

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 14.09.18

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 14.09.2018.

Stadt Triberg, den 14.09.18

Dr. Strobel
Bürgermeister

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Satzung über Werbeanlagen und Automaten

Der vorliegende Bebauungsplan „Schwendistraße, 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 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, HQ_{extrem}

Das Plangebiet ist südlich, im Bereich der Schwendistraße von einem HQ_{extrem} (gem. § 78b (1) WHG) betroffen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sowie Beginn der Baufeldfreimachung sind mit Bezug zu § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen. In der Zeit vom 1. März bis 30. September sind Gehölzentfernungen unzulässig.

4.2 Regenwassernutzung

Es wird eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen.

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

4.3 Entwässerung

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß des nachfolgenden Leitfadens im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen. Leitfaden: „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005; <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994>)

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss der Kanalisation zugeleitet werden, sofern keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann. Sofern es sich dabei um einen Regenwasserkanal handelt, müssen eventuell Regenwasserbehandlungsanlagen vorgeschaltet werden.

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden (siehe nachfolgender Leitfaden). Leitfaden: „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW, 2006; <https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13995>)

4.4 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 Vernässung 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.

4.5 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.

4.6 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	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Zulässige Grundfläche	8
3.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
3.4	Stellplätze / Nebenanlagen.....	9
3.5	Grünordnerische Festsetzungen	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
4.1	Dächer	9
4.2	Einfriedungen	10
4.3	Niederspannungsfreileitungen.....	10
4.4	Umgang mit Niederschlagswasser	10
4.5	Ver- und Entsorgung	10
5	UMWELTBELANGE.....	10
5.1	Altlasten	10
5.2	Lärmschutz	11
5.3	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, HQ _{extrem}	11
5.4	Umweltbeitrag	11
6	BODENORDNUNG.....	11
7	KOSTEN	11
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Verbrauchermarkt Netto befindet sich bereits seit 2004 am Standort Triberg. Der Markt hat sich dort etabliert und soll nun durch einen Neubau 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. 664 m² auf insgesamt 850 m², womit dieser die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet.

Die Stadt Triberg hat dieses Anliegen geprüft und will es im Ergebnis unterstützen, da der Markt städtebaulich richtig in der Nähe von Wohngebieten liegt (integrierte Lage) und daher zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung beiträgt. Da mit dem Bebauungsplan nur eine moderate Erhöhung im Sinne einer bestandsorientierten Erweiterung der Verkaufsfläche ermöglicht wird, die dazu dient den Markt an heutige Anforderungen hinsichtlich Präsentation der Waren und Einkaufserlebnis anzupassen, kann davon ausgegangen werden, dass die städtebaulichen Auswirkungen sich nicht bzw. nur unwesentlich von denen des bisherigen Marktes an diesem Standort unterscheiden.

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 mehr möglich. Die Stadt möchte das Neubauvorhaben 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 „Schwendistraße, 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 moderate 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 Netto, der sich im Westen der Stadt Triberg in direkter Nähe zum Ortszentrum befindet. Das Plangebiet hat eine ungefähre Größe von 4.677 m² und umfasst die Flurstücke Nr. 440, 440/2, 440/3, 440/7 sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 440/1.

Der Standort ist gut integriert und wird durch die Schwendistraße erschlossen. Im Norden und Osten grenzt überwiegend Wohnbebauung an, wobei auch gewerbliche Nutzungen in der Umgebung vertreten sind.



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

1.3 Raumordnerische Verträglichkeit

Mit dem Neubau des Verbrauchermarktes geht auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 186 m² einher, wodurch die Schwelle der Kleinflächigkeit (bis 800 m²) überschritten wird und der Markt 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 Unterezentren 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.

Da der betreffende Standort des Netto-Marktes in der Fortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg im Unterezentrum Triberg als Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten gebietsscharf abgegrenzt ist, wird davon ausgegangen, dass durch die geringe Erweiterung keine negativen raumordnerischen Auswirkungen, wie beispielsweise die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit angrenzender zentraler Orte, zu erwarten sind. Durch die Erweiterung wird auch nicht davon ausgegangen, dass die zugestandene Verkaufsfläche den Einzugsbereich des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs wesent-

lich überschreitet. Die integrierte Lage des Standorts sichert nach wie vor in erster Linie die Grundversorgung der Bevölkerung vor Ort.



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 als gewerbliche Baufläche dargestellt, was der ursprünglichen Nutzung durch die Gewerbebetriebe (Jahresuhrenfabrik, Präzisionsdrehteile) 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 Netto), wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans „Schwendstraße, Verbrauchermarkt“ im Wege der Berichtigung angepasst und dadurch die seit Jahren bestehende und weiterhin geplante Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt entsprechend im FNP dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab),
Quelle: Stadt Triberg

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 wohnungsnaher 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. 4.233 m² und setzt eine maximal zulässige Grundfläche von 1.800 m² fest. Entsprechend liegt die Größe der maximal überbaubare Fläche bei 1.800 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 (hier: ca. 1.500 m²) gem. UVP-Gesetz, Anlage 1, Punkt 18.6.2 eine **Vorprüfung 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 **qualitativer 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 „Schwendistraße, Verbrauchermarkt“ zu, da das Plangebiet bereits über die namensgebende Schwendistraße im Süden bzw. Südosten erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

Verfahrensablauf

15.11.2017	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schwendistraße, Verbrauchermarkt“ gem. § 2 (1) BauGB
20.06.2018	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Schwendistraße, Verbrauchermarkt“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
04.07.2018 bis 03.08.2018	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 22.06.2018 mit Frist bis 03.08.2018	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
12.09.2018	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Schwendistraße, Verbrauchermarkt“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 PLANUNGSKONZEPTION

Der ansässige Betreiber möchte den bestehenden Netto-Markt auf dem Grundstück komplett abreißen und an derselben Stelle neu errichten. Die Stellplatzflächen (58 Pkw- und 17 Fahrradstellplätze) werden nach wie vor im vorderen Bereich des Grundstücks mit direktem Anschluss an die Schwendistraße realisiert.



Neubau Verbrauchermarkt Netto, Lageplan, Quelle: Moser Vermessung GmbH 2018

Mit dem Abbruch eines älteren Wohnhauses und einer ungenutzten Kegelbahn im Südwesten des Plangebiets entsteht die Möglichkeit, die Anlieferung weiter nach vorne Richtung Nordwesten zu verlagern und die Stellplätze zu bündeln. Zusätzlich werden 9 offene Anwohner-Stellplätze entlang der Schwendistraße errichtet. Die Stellplätze der bestehenden Parkgarage bleiben erhalten.



Neubau Verbrauchermarkt Netto, Ansicht von der Schwendistraße, Quelle: Böppe Bau 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 zum Neubau des Lebensmittelmarktes Netto um, der eine Gesamtverkaufsfläche von 850 m² erreichen wird.

Aus diesem Grund wird das Plangebiet größtenteils als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf insgesamt 850 m² begrenzt. Neben dem großflächigen Verbrauchermarkt ist auch ein im Gebäude integrierter Backshop mit Gastraum zulässig. Zusätzlich zulässig sind auch die erforderlichen Nebenanlagen zum Betrieb der Nutzungen (z.B. Einkaufswagenbo-

zen, Sanitäreanlagen usw.), Garagen und die notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze. Dazu zählen auch die Anwohnerstellplätze im Plangebiet.

Als Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzung ist die dem Kunden zum Zwecke des Verkaufes zugängliche Fläche gemeint. Zur Verkaufsfläche gehören auch Ausstellungsflächen, sofern dort zum Verkaufssortiment gehörende Waren präsentiert werden sollen. Gasträume und Kundensozialräume gehören hingegen nicht zur Verkaufsfläche.

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 1.800 m² festgesetzt, wodurch die vorliegende Planung 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 6,5 m festgesetzt. Diese wird gemessen ab der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von 681,5 m ü. NN bis zum höchsten Punkt der Dachaußenfläche des Gebäudes. Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Geländeverlaufs sind die Straßen- und Geländehöhen 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 1.800 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 3.810 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. Durch die erneuten Versiegelungen ist deshalb nicht mit einer erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen. Der hohe Versiegelungsgrad ist jedoch zur zweckentsprechenden Grundstücksnutzung erforderlich, da große Stellplatzflächen errichtet werden müssen. Ein Ausgleich kann durch die Bepflanzung der Stellplatzflächen sowie durch die festgesetzte Dachbegrünung erreicht werden.

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. 1.985 m² ist dennoch größer als die zulässige Grundfläche (1.800 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 sind hingegen nur im Baufenster zulässig, um die hochbaulichen Anlagen weitestgehend konzentriert anzusiedeln und die bestehende Parkgarage in ihrem Bestand zu sichern. Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig, um eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen. Die bereits im Plangebiet bestehenden Stellplätze, bisher in Form von Carports bzw. Garagen für die Anwohner, sollen beibehalten und auch ergänzt werden.

Nebenanlagen sind im Plangebiet unter Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig (maximale Gebäudehöhe: 6,5 m), 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 Grünordnerische Festsetzungen

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte ein gewisses Maß an Versickerung bzw. unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Kfz- und Fahrradstellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

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.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Die Festsetzung zur Pflanzung von mindestens fünf Bäumen innerhalb der Stellplatzflächen dient insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie der Verbesserung der Bodenfunktionen, der Förderung der Grundwasserneubildung und der Schaffung von kleineren Strukturen für Pflanzen und Tiere. Darüber hinaus tragen Baumpflanzungen zur Verbesserung des Kleinklimas bei und dienen in den Sommermonaten als Schattenspender. Die Pflanzflächen müssen so ausgestaltet sein, dass die Bäume trotz des Verkehrs nicht zu Schaden kommen und dadurch langfristig Bestand haben. Zusätzlich wird ein bestehender Baum am nordwestlichen Rand des Plangebiets zum Erhalt festgesetzt. Im Rahmen der Neustrukturierung besteht die Chance – auch bei nach wie vor hohem Versiegelungsgrad – kleinräumige ökologische Verbesserungen zu initiieren.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Als Dachform werden flache bzw. flachgeneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zugelassen. Die Dachform und –neigung ermöglicht die Festsetzung einer Dachbegrünung, die nicht nur ökologische Vorteile mit sich bringt, sondern sich auch aus gestalterischer Sicht positiv auf das Stadtbild auswirkt. Auf-

grund der topografischen Gegebenheiten liegt die nord- und nordöstlich angrenzende Bebauung höher als der Verbrauchermarkt, wodurch die angrenzende Bebauung eine direkte Sicht auf die Dachlandschaft des Marktes haben wird. Auch deshalb müssen Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, aus reflektionsarmem Material (blendfrei) hergestellt werden.

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.

4.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Eine Versickerung ist im Plangebiet aufgrund des Untergrundes, der Topografie sowie der erforderlichen Versiegelung bei Umsetzung der Planung nicht möglich. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen wie Hof- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Regenentwässerung einzuleiten ist. Bei Verschmutzungen des Regenwassers ist dieses vorab zu behandeln.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets (Trinkwasserversorgung, Anschluss an Schmutzwasser und Regenwasser) ist bereits im Bestand sichergestellt. Die geforderte Löschwasserversorgung mit einer Menge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden können im Plangebiet ebenfalls zur Verfügung gestellt werden.

Die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Die Schmutzwasserableitung und die Ableitung von Oberflächenwasser von Betriebsstellplätzen, Verkehrs- und Umschlagsflächen werden gesondert in einem wasserrechtlichen Verfahren behandelt.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Altlasten

Das gut integrierte Plangebiet wurde bereits vor 1930 baulich genutzt. Hierbei handelte es sich vorwiegend um gewerbliche Nutzungen (darunter Uhrenfabrik, Bierdepot, Autoverwertung, Autolackiererei), weshalb davon auszugehen ist, dass Bodenbelastungen vorzufinden sind. Die Altstandorte sind entsprechend kartiert und in der Planzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

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

5.2 Lärmschutz

Der Verbrauchermarkt befindet sich in integrierter Lage und ist umgeben von mischgenutzten Siedlungsflächen. Die Stadt geht davon aus, dass keine unzulässigen Lärmemissionen durch den Verbrauchermarkt verursacht werden, da sich der Markt bereits seit mehr als 10 Jahren am Standort befindet und durch den vorhandenen Siedlungsbestand umgeben ist. Mit dem Neubau ist auch geplant, die Anlieferung soweit wie möglich baulich in den Markt zu integrieren.

Die Belange des Immissionsschutzes sind auf der Ebene des Bauantrags zu prüfen und die Verträglichkeit nachzuweisen.

5.3 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, HQ_{extrem}

Das Plangebiet ist entlang der Schwendistraße aufgrund der Lage in direkter Nähe zur Schonach in einem Teilbereich durch ein HQ_{extrem} betroffen. Diese Gebiete können in seltenen Fällen durch Hochwasser betroffen sein.

Durch die topografischen Gegebenheiten ergibt sich für das Plangebiet die günstige Situation, dass der Baukörper des Marktes mehrere Meter über der Schonach sowie im gefährdeten Bereich bis zu 3 m über der Schwendistraße liegt. In den tiefer liegenden Flächen sind lediglich offene Stellplätze geplant. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Risiko für eine Überschwemmung und dadurch Schädigungen der baulichen Anlagen extrem gering ist.

Das Risikogebiet HQ_{extrem} ist in der Planzeichnung nachrichtlich (gem. § 9 (6a) BauGB) dargestellt.

5.4 Umweltbeitrag

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. 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, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und Sachgüter in Anlehnung an einen Umweltbericht dargestellt und bewertet. Der Umweltbeitrag wird vom Büro für Landschaftsarchitektur Eberhard + Partner GbR aus Konstanz bearbeitet.

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

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

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet	ca. 4.233,5 m ²
Private Grünfläche	ca. 443,5 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 4.677,0 m²

Stadt Triberg, den *14.09.18*

Dr. Strobel
Bürgermeister

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 *14.09.18*

Dr. Strobel
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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



Planverfasser

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 *14.09.2018*.

Stadt Triberg, den *14.09.18*

Dr. Strobel
Bürgermeister


Bebauungsplan "Schwendistraße Verbrauchermarkt"

- Umweltbeitrag -

Stand: Juni 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 eMail: efp@eberhard-partner.de

Bebauungsplan "Schwendistraße Verbrauchermarkt"
- Umweltbeitrag -

Anlass	Der Betreiber des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes an der Schwendistraße in Triberg beabsichtigt, den vorhandenen Verbrauchermarkt abzureißen und durch einen Neubau mit einer vergrößerten Verkaufsfläche zu ersetzen. Die derzeitige Verkaufsfläche von rd. 665 m ² soll um rd. 165 m ² auf rd. 830 m ² vergrößert werden. Die Stadt Triberg hat dazu die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines "Sondergebietes (SO) Verbrauchermarkt" gemäß § 13 a Bau GB beschlossen.
Lage/Bestand	Das Plangebiet liegt in Triberg etwa 250 m nordwestlich des Ortszentrums zwischen Schwendistraße und Faulbergweg. Die Fläche ist bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen und großflächig überbaut bzw. versiegelt. Neben dem bestehenden Netto-Einkaufsmarkt mit der zugehörigen Parkplatzfläche besteht im Plangebiet ein 3-geschossiges Wohnhaus (am Südwestrand mit Zugang von der Schwendistraße) und am Südostende ein längliches Neben-Gebäude (Kegelbahn) einer ehemaligen Gastwirtschaft. Zwischen Kegelbahn und Wohnhaus bestehen mit Zufahrt von der Schwendistraße etwa 10 überdachte Stellplätze, die vom Parkplatz (Parkdeck) des Netto-Einkaufsmarktes überbaut sind. In den Randbereichen existieren schmale Grünflächen mit einzelnen Bäumen und Gebüsch.
Schutzgüter	<p><u>Boden</u> Innerörtliche Gewerbefläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad, im Randbereich schmale Grünflächen mit anthropogen verändertem Oberboden vorhanden; insgesamt ohne besondere Wertigkeit. Großflächig historische Altstandorte vorhanden: "Abschleppdienst und Autoverwertung, Getränkegroßhandel im westlichen Teil; Uhrenfabrik und metallverarbeitender Betrieb im östlichen Teil". Im Untergrund anstehender Granit und Granitporphyr teilweise mit Hangschuttdecke aus der Verwitterung des anstehenden Gesteins.</p> <p><u>Wasser</u> Geringfügige Grundwasservorkommen im anstehenden Hangschutt (inhomogener Lockergesteins-Grundwasserleiter über Kluftgrundwasser im darunter liegenden Festgestein).</p> <p><u>Klima / Luft</u> Innerörtlicher, aufgelockert besiedelter und überwiegend versiegelter Bereich ohne besondere lokalklimatische Bedeutung und Funktionen.</p> <p><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u> Innerörtliche, überwiegend versiegelte Fläche ohne Bedeutung für die heimische Tier- und Pflanzenwelt; keine Habitate geschützter Arten betroffen.</p> <p><u>Stadtbild</u> Überbauter Bereich mit großflächigem Parkplatz ohne besondere stadtbildprägende Elemente.</p> <p><u>Mensch und Gesundheit</u> Überwiegend versiegelter Bereich im Stadtgebiet ohne Erholungsbedeutung und ohne belastende Wirkungen für die menschliche Gesundheit.</p>

Bebauungsplan "Schwendistraße Verbrauchermarkt"
- Umweltbeitrag -

Eingriffs-
beschreibung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da die Grundfläche mit rd. 4.230 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:

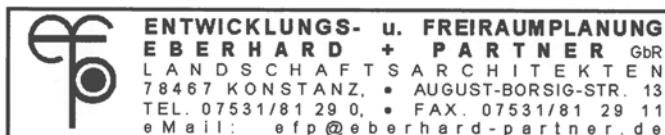
- Es erfolgt eine Nutzung (z. T. Umnutzung) einer bebauten/versiegelten innerörtlichen Gewerbefläche; ein bestehender Einkaufsmarkt wird nach Abriss durch einen etwas größeren Neubau ersetzt. Vorhandene Parkplatzflächen werden weitergenutzt.
- Der bisherige Versiegelungsanteil wird nicht wesentlich verändert.
- Die randlichen Grünflächen bleiben zum Großteil erhalten.
- Das vorhandene Geländere relief wird weitgehend erhalten (Beibehaltung der hangsic hernden Stützmauern).
- Die Grundfläche des Plangebietes umfasst nur rd. 4.230 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.
- 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 die noch intakten, relativ neuen Gebäude von Einkaufsmarkt und Wohnhaus sowie Kegelbahn 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 Gewerbefläche beansprucht. Der geplante Verbrauchermarkt verursacht keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, da er keine Freiflächen beansprucht, zu keiner negativen Veränderung im Gesamtcharakter des innerörtlichen Ortsbildes führt. Zudem wird keine historisch bedeutsame Bausubstanz und kein gestalterisch bedeutsamer Baumbestand beseitigt. Durch eine standortgerechte Bepflanzung der Grünflächen v.a. an der Schwendistraße lässt sich der langgezogene Baukörper besser in das Ortsbild einfügen.



Konstanz, den 08.06.2018 Me/bk

M. Eberhardt