



STADT ZELL IM WIESENTAL

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„An der Wiese“, 3. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf für die Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „An der Wiese“, 3. Änderung

Projekt-Nr.

24087

Bearbeitung

M. Sc. B. Kohler

Interne Prüfung: DWI, 27.11.2024

Datum

26.11.2024



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Freiburg

Habsburgerstraße 116

79104 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich	1
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.2.1 Nutzungen	3
2.2.2 Immissionssituation.....	3
2.2.3 Verkehrserschließung	8
2.2.4 Impressionen Plangebiet.....	8
3. Übergeordnete Vorgaben	9
3.1. Regionalplanung	9
3.2. Flächennutzungsplan	11
3.3. Bestehende Bebauungspläne	12
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	13
4. Verfahren	15
5. Artenschutz	16
6. Standortwahl / Standortalternativenprüfung	16
7. Planungsvarianten	17
8. Planungskonzept.....	17
8.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	17
8.2. Bauungskonzept	17
8.3. Verkehrserschließung	17
8.4. Ver- und Entsorgung	18
8.5. Klimaschutz.....	18
9. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	19
9.1. Art der baulichen Nutzung.....	19
9.1.1 Sonstiges Sondergebiet	19
9.2. Maß der baulichen Nutzung	20
9.2.1 Höhe baulicher Anlagen	20
9.2.2 Grundflächenzahl	20
9.2.3 Geschossflächenzahl	20
9.3. Bauweise	21
9.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	21

9.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Fahrradabstellplätze.....	21
9.6. Verkehrsflächen	22
9.7. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden	22
9.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
9.9. Umgang mit Niederschlagswasser	25
9.10. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen	25
10. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	26
10.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	26
10.1.1 Dachgestaltung	26
10.2. Werbeanlagen.....	26
10.3. Grundstücksgestaltung	26
10.3.1 Freiflächengestaltung.....	26
10.4. Versorgungsleitungen	26
11. Flächenbilanz	27

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	2
Abb. 3: Blick von Nordwesten.....	8
Abb. 4: Blick von Osten auf Südseite des Plangebiets	9
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan.	10
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	12
Abb. 7: HQ10, HQ-100 und HQextrem Überflutungsfläche.....	13
Abb. 8: Schutzgebiete.	14

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1 Immissionsorte in der Nachbarschaft mit Koordinaten (Quelle: Schalltechnische Immissionsprognose von Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Kallstadt vom 08.11.2024)	5
Tab. 2 Prognostizierte Beurteilungspegel an den Immissionsorten in der Nachbarschaft (Quelle: Schalltechnische Immissionsprognose von Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Kallstadt vom 08.11.2024).....	7
Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes.....	23
Tab. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich.....	27

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Zell im Wiesental liegt im Landkreis Lörrach und gehört zum Regierungsbezirk Freiburg. Zur Stadt Zell i. W. gehören die Ortsteile Adelsberg, Atzenbach, Gresgen, Mambach, Pfaffenberg und Riedichen. Die Einwohnerzahl beträgt 6.279 (Stand 2022, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2024).

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt. Darüber hinaus sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie dem Erhalt von Arbeitsplätzen.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die Planung der Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes, hinsichtlich der Verkaufsfläche sowie um eine gastronomische Nutzung, mit den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Wiese“ mit Stand der 2. Änderung nicht realisierbar ist. Vorgesehen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sowie Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Zell im Wiesental, nordöstlich des Bahnhofs, nördlich des Todtnauerliweges bzw. des Flusses „Wiese“, östlich eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, südlich der Teichstraße sowie westlich des Textilmuseums und damit innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

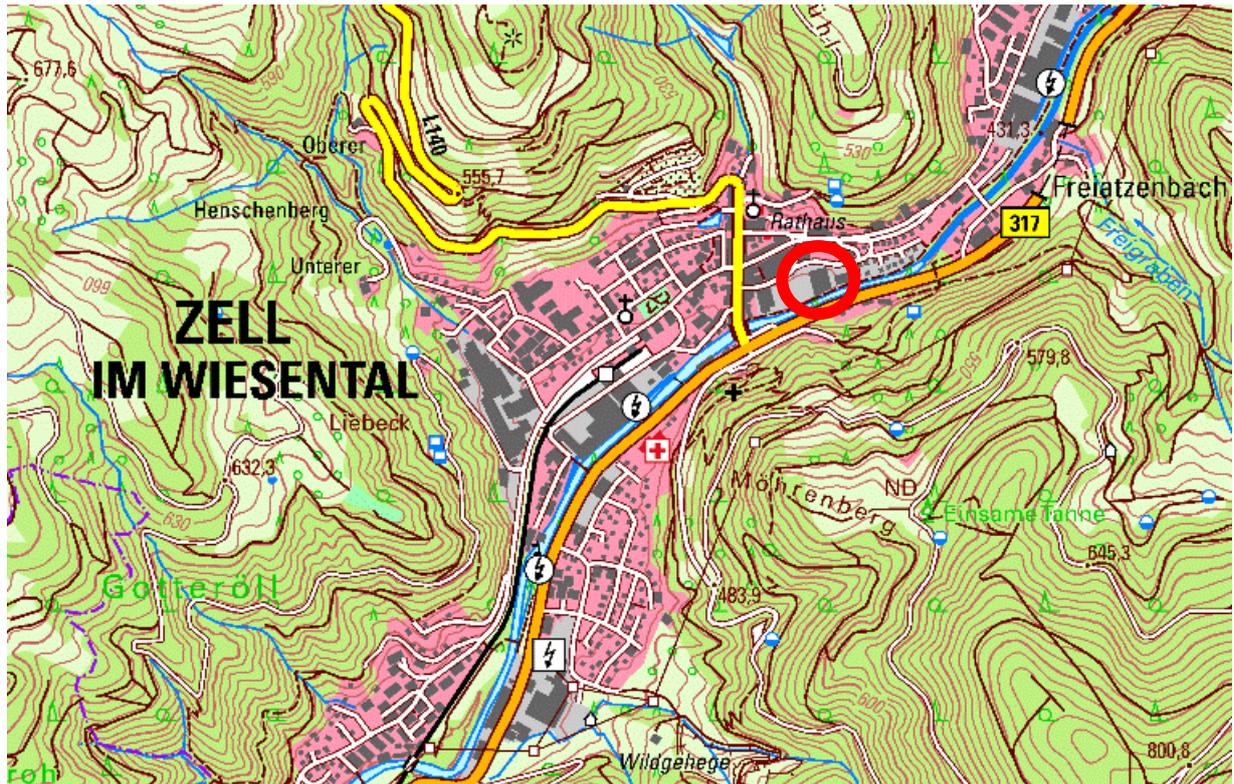


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: TK25, Quelle: LGL, www.lgl-bw.de)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst in der Stadt Zell im Wiesental die Flurstücke Nrn. 226/5 und 278/12 (tlw.) in der Gemarkung Zell mit einer Fläche von ca. 0,67 ha.

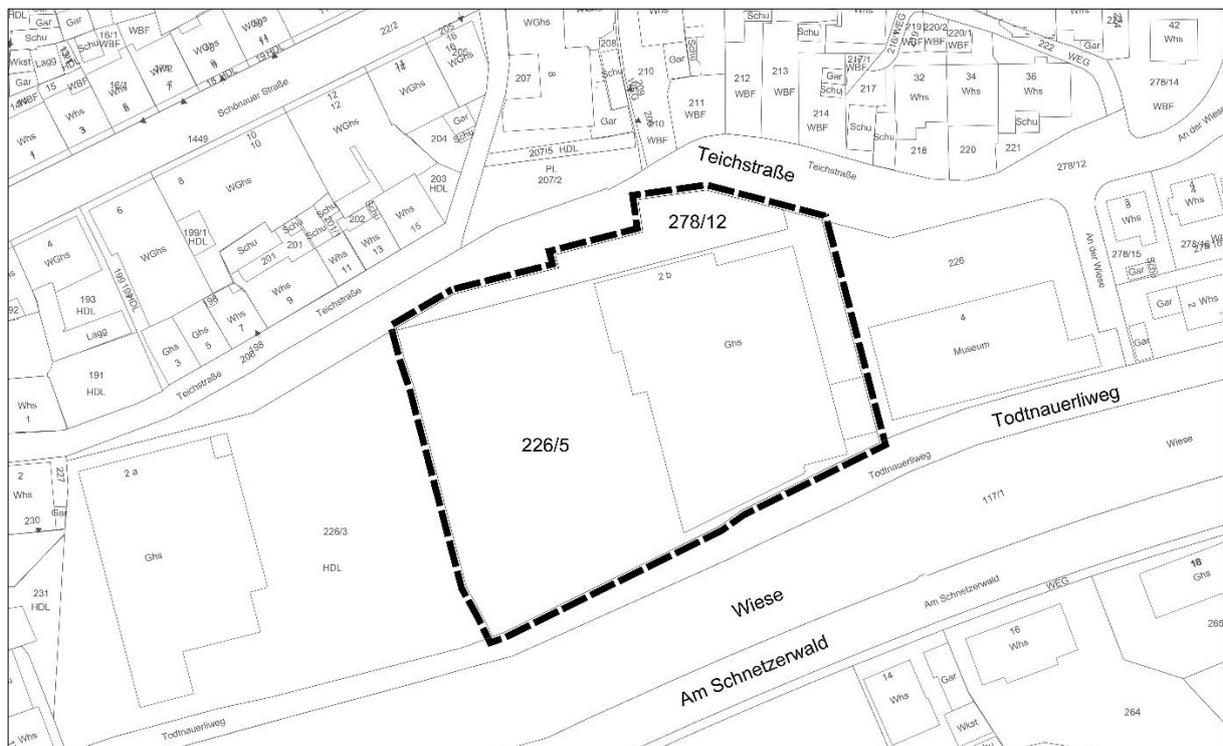


Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: LGL, www.lgl.de)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit entsprechendem Gebäude und zugehörigen Stellplätzen bebaut. Nördlich des Plangebiets verläuft die Teichstraße, die größtenteils mit Wohngebäuden, teils kombiniert mit gewerblicher Nutzung, bebaut ist. Östlich des Plangebiets befindet sich das Textilmuseum und darüber hinaus weitere Wohngebäude. Südlich des Plangebiets verläuft der Todnauerliweg, der auf der ehemaligen Bahnstrecke zwischen Zell i.W. und Todnau, dem sog. „Todnauerli“ verläuft und heute eine touristisch geprägte Verbindung darstellt. Weiter südlich verläuft der Fluss „Wiese“. Westlich des Plangebiets befindet sich ein weiterer Einzelhandelsbetrieb.

Im Urplan des Bebauungsplans ist das Plangebiet vollständig als Bauflächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. In einer für die Errichtung des bestehenden Marktes durchgeführten Baugrundvorerkundung ist angegeben, dass die durch den zuvor ansässigen Betrieb verursachte Kohlenwasserstoff-Verunreinigung durch einen Bodenaustausch saniert wurde und aufgrund des Untersuchungsrasters lediglich noch kleinräumige schädliche Verunreinigungen verblieben sein können. (Geotechnischer Bericht, von Geoterra Büro für Ingenieurgeologie, Hydrogeologie, Geologie und Umweltgeologie, vom 02.02.2004) Bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist daher auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Im Südwesten von Zell i.W. liegt eine gewerbliche Nutzung, die im Überwachungsplan und Überwachungsprogramm gem. § 17 Störfall-Verordnung aufgeführt ist. Eine erhöhte Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Störfalls ist jedoch nicht zu befürchten. (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, letzter Aufruf: 01.08.2024)

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist davon auszugehen, dass entlang der Erschließungsstraßen alle erforderlichen Leitungen vorhanden sind. Die Erschließung kann damit als gesichert angesehen werden.

2.2.2 Immissionssituation

Aufgrund der zu erwartenden Emissionen des Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet sowie der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen wurde eine schalltechnische Immissionsprognose durchgeführt (Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Kallstadt vom 08.11.2024). Neben der Betrachtung der Emissionen des Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet wurde im Rahmen des o.g. Gutachtens die Vorbelastung der Nachbarschaft durch weitere in der Umgebung des Plangebiets vorhandene gewerbliche Nutzungen untersucht.

Die Schutzbedürftigkeit der Umgebung des Plangebiets wird anhand der dort ausgeübten Nutzungen beurteilt. So ist direkt östlich und westlich die Schutzbedürftigkeit entsprechend einem Gewerbegebiet (GE) - Immissionsrichtwert der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) tags/nachts 65/50 dB(A) anzunehmen. Außerdem sind weiter östlich, ein allgemeines Wohngebiet (WA) - Immissionsrichtwert der TA Lärm tags/nachts 55/40 dB(A) und weiter westlich ein Mischgebiet (MI) Immissionsrichtwert der TA Lärm tags/nachts 60/45 dB(A) anzunehmen. Nördlich und südöstlich des Plangebiets entspricht die Nutzung einem Mischgebiet. Südlich des Plangebietes ist darüber hinaus die Wohnbebauung des Ellbogenwegs zu betrachten.

Daraus ergeben sich die folgenden, maßgeblichen Immissionsorte Teichstraße 7, 9, 11, 13 und 15, Schönauer Straße 14, 18, 24, 30 und 32, An der Wiese 3, Ellbogenweg 4 und Am Schnetzerwald 14.

Tab. 1 Immissionsorte in der Nachbarschaft mit Koordinaten (Quelle: Schalltechnische Immissionsprognose von Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Kallstadt vom 08.11.2024)

Bezeichnung	Höhe [m], r = relativ über Gelände, a = absolut auf NN, g = über Dach		Koordinaten		
			X [m]	Y [m]	Z [m]
Teichstraße 15 EG	2,0	r	414007,4	5284406,6	432,9
Teichstraße 15 1.OG	4,8	r	414007,4	5284406,6	435,7
Teichstraße 15 2.OG	7,6	r	414007,4	5284406,6	438,5
Teichstraße 15 3.OG	10,4	r	414007,4	5284406,6	441,3
Teichstraße 13 EG	2,0	r	413999,3	5284401,7	432,7
Teichstraße 13 1.OG	4,8	r	413999,3	5284401,7	435,5
Teichstraße 13 2.OG	7,6	r	413999,3	5284401,7	438,3
Teichstraße 13 3.OG	10,4	r	413999,3	5284401,7	441,1
Teichstraße 11 EG	2,0	r	413992,8	5284397,7	432,6
Teichstraße 11 1.OG	4,8	r	413992,8	5284397,7	435,4
Teichstraße 11 2.OG	7,6	r	413992,8	5284397,7	438,2
Teichstraße 11 3.OG	10,4	r	413992,8	5284397,7	441,0
Teichstraße 9 EG	2,0	r	413985,0	5284393,1	432,6
Teichstraße 9 1.OG	4,8	r	413985,0	5284393,1	435,4
Teichstraße 9 2.OG	7,6	r	413985,0	5284393,1	438,2
Teichstraße 7 1.OG	4,8	r	413970,5	5284384,6	435,3
Teichstraße 7 2.OG	7,6	r	413970,5	5284384,6	438,1
Teichstraße 7 3.OG	10,4	r	413970,5	5284384,6	440,9
Schönauer Straße 14 1	4,8	r	414007,2	5284431,2	438,2
Schönauer Straße 14 2	7,6	r	414007,2	5284431,2	441,0
Schönauer Straße 14 3	10,4	r	414007,2	5284431,2	443,8
Schönauer Straße 18 EG	2,0	r	414038,2	5284431,0	433,4
Schönauer Straße 18 1	4,8	r	414038,2	5284431,0	436,2
Schönauer Straße 18 2	7,6	r	414038,2	5284431,0	439,0
Schönauer Straße 18 3	10,4	r	414038,2	5284431,0	441,8
Schönauer Straße 18 4	13,2	r	414038,2	5284431,0	444,6
Schönauer Straße 24	2,0	r	414072,7	5284443,1	434,3
Schönauer 30 EG	2,0	r	414101,6	5284427,2	433,2
Schönauer 30 1.OG	4,8	r	414101,6	5284427,2	436,0
Schönauer Straße 32 EG	2,0	r	414115,7	5284428,6	433,2
Schönauer Straße 32 1	4,8	r	414115,7	5284428,6	436,0
Schönauer Straße 32 2	7,6	r	414115,7	5284428,6	438,8
An der Wiese 3 EG	2,0	r	414160,4	5284410,6	433,8
An der Wiese 3 1.OG	4,8	r	414160,4	5284410,6	436,6
Ellbogenweg 4 EG	2,0	r	414028,3	5284265,4	445,6
Ellbogenweg 4 1.OG	4,8	r	414028,3	5284265,4	448,4
Am Schnetzerwald 14 1	2,0	r	414114,0	5284312,2	433,1
Am Schnetzerwald 14 1	4,8	r	414114,0	5284312,2	435,9
Am Schnetzerwald 14 2	7,6	r	414114,0	5284312,2	438,7

Hinsichtlich der Emissionen sind gewerbliche Anlagen grundsätzlich zulässig, wenn die auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirkenden Immissionen aller gewerblichen Anlagen in Summe die geltenden Immissionsrichtwerte einhalten. Weiter ist eine für die Immissionsorte relevante Vorbelastung, die die geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um weniger als 6 dB(A) unterschreitet, bei der Immissionsprognose zu

berücksichtigen. Eine relevante Vorbelastung ist von dem westlich des Plangebiets betriebenen Einzelhandelsbetrieb zu erwarten. Vom östlich des Plangebiets vorhandenen Museums sind keine relevanten Emissionen zu erwarten. Aufgrund der Anordnung der Betriebe innerhalb und westlich des Plangebiets kann angenommen werden, dass beide Märkte den gleichen Anteil am geltenden Immissionsrichtwert ausschöpfen. Daher ist es erforderlich, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zum Tag- sowie zum Nachtzeitraum an den entsprechenden Immissionsorten (Teichstraße 1 bis 15 und Schönauer Straße 18 bis 20) nördlich des Plangebiets um mindestens 3 dB unterschritten werden. Die vorgesehene Nutzung kann demnach nicht an allen Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm voll ausschöpfen.

Die durchgeführte Immissionsprognose berücksichtigt die zu erwartenden Emissionen vom Fahren und Parken der Kundinnen und Kunden sowie der Mitarbeitenden mit Pkw, Fahren und Parken von Lkw bei Anlieferung, Ent- und Beladen der Lkw, Luftgekühlte Kondensatoren der Kälteanlagen, Wärmepumpe, Lüftungs- und Klimaanlage, Müllbehälter, Papierpresscontainer. Dabei wurde die Anlieferung im Osten des Plangebiets, die technischen Dachaufbauten im nördlichen Bereich des Daches, sowie der Parkplatz im westlichen Teil des Plangebiets angenommen. Darüber hinaus wurden die Emissionen des Gastronomieaußenbereichs im Norden des Plangebiets sowie die Geräusche der Einkaufswagen an der Westseite des Gebäudes berücksichtigt.

Die Prognose kam zu dem Ergebnis, dass in der Tagzeit (06.00-22.00 Uhr) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten um mind. 4,3 dB(A) unterschritten werden. In der Nachtzeit (22.00-06.00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mind. 3,0 dB(A) unterschritten. Die zu erwartenden Beurteilungspegel an allen relevanten Immissionsorten sind in der Tabelle unten aufgeführt.

Tab. 2 Prognostizierte Beurteilungspegel an den Immissionsorten in der Nachbarschaft (Quelle: Schalltechnische Immissionsprognose von Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Kallstadt vom 08.11.2024)

Bezeichnung	ID	Pegel L _r		Richtwert		Nutzungsart		Differenz	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Gebiet	Lärmart	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Teichstraße 15 EG	!05!	54,7	29,3	60	45	MI	Gewerbe	-5,3	-15,7
Teichstraße 15 1.OG	!05!	54,7	33,5	60	45	MI	Gewerbe	-5,3	-11,5
Teichstraße 15 2.OG	!05!	54,6	34,9	60	45	MI	Gewerbe	-5,4	-10,1
Teichstraße 15 3.OG	!05!	54,7	36,4	60	45	MI	Gewerbe	-5,3	-8,6
Teichstraße 13 EG	!05!	54,4	27,2	60	45	MI	Gewerbe	-5,6	-17,8
Teichstraße 13 1.OG	!05!	54,5	31,7	60	45	MI	Gewerbe	-5,5	-13,3
Teichstraße 13 2.OG	!05!	54,4	32,5	60	45	MI	Gewerbe	-5,6	-12,5
Teichstraße 13 3.OG	!05!	54,7	34,0	60	45	MI	Gewerbe	-5,3	-11,0
Teichstraße 11 EG	!05!	53,7	26,6	60	45	MI	Gewerbe	-6,3	-18,4
Teichstraße 11 1.OG	!05!	53,8	30,0	60	45	MI	Gewerbe	-6,2	-15,0
Teichstraße 11 2.OG	!05!	53,9	31,0	60	45	MI	Gewerbe	-6,1	-14,0
Teichstraße 11 3.OG	!05!	54,3	32,6	60	45	MI	Gewerbe	-5,7	-12,4
Teichstraße 9 EG	!05!	52,6	25,5	60	45	MI	Gewerbe	-7,4	-19,5
Teichstraße 9 1.OG	!05!	52,8	28,5	60	45	MI	Gewerbe	-7,2	-16,5
Teichstraße 9 2.OG	!05!	52,9	29,6	60	45	MI	Gewerbe	-7,1	-15,4
Teichstraße 7 1.OG	!05!	51,0	26,3	60	45	MI	Gewerbe	-9,0	-18,7
Teichstraße 7 2.OG	!05!	51,0	27,4	60	45	MI	Gewerbe	-9,0	-17,6
Teichstraße 7 3.OG	!05!	51,4	30,1	60	45	MI	Gewerbe	-8,6	-14,9
Schönauer Straße 14 1.OG	!05!	48,2	37,1	60	45	MI	Gewerbe	-11,8	-7,9
Schönauer Straße 14 2.OG	!05!	48,3	37,5	60	45	MI	Gewerbe	-11,7	-7,5
Schönauer Straße 14 3.OG	!05!	48,4	37,7	60	45	MI	Gewerbe	-11,6	-7,3
Schönauer Straße 18 EG	!05!	51,0	38,4	60	45	MI	Gewerbe	-9,0	-6,6
Schönauer Straße 18 1.OG	!05!	51,4	39,2	60	45	MI	Gewerbe	-8,6	-5,8
Schönauer Straße 18 2.OG	!05!	51,5	39,9	60	45	MI	Gewerbe	-8,5	-5,1
Schönauer Straße 18 3.OG	!05!	51,5	40,1	60	45	MI	Gewerbe	-8,5	-4,9
Schönauer Straße 18 4.OG	!05!	51,5	40,4	60	45	MI	Gewerbe	-8,5	-4,6
Schönauer Straße 24	!05!	49,4	38,6	60	45	MI	Gewerbe	-10,6	-6,4
Schönauer 30 EG	!05!	55,5	41,3	60	45	MI	Gewerbe	-4,5	-3,7
Schönauer 30 1.OG	!05!	55,7	42,0	60	45	MI	Gewerbe	-4,3	-3,0
Schönauer Straße 32 EG	!05!	48,4	30,5	60	45	MI	Gewerbe	-11,6	-14,5
Schönauer Straße 32 1.OG	!05!	51,2	39,0	60	45	MI	Gewerbe	-8,8	-6,0
Schönauer Straße 32 2.OG	!05!	52,8	40,9	60	45	MI	Gewerbe	-7,2	-4,1
An der Wiese 3 EG	!05!	50,0	36,2	55	40	WA	Gewerbe	-5,0	-3,8
An der Wiese 3 1.OG	!05!	50,4	34,8	55	40	WA	Gewerbe	-4,6	-5,2
Ellbogenweg 4 EG	!05!	47,3	28,7	55	40	WA	Gewerbe	-7,7	-11,3
Ellbogenweg 4 1.OG	!05!	47,6	29,9	55	40	WA	Gewerbe	-7,4	-10,1
Am Schnetzerwald 14 EG	!05!	42,5	30,4	60	45	MI	Gewerbe	-17,5	-14,6
Am Schnetzerwald 14 1.OG	!05!	44,0	31,7	60	45	MI	Gewerbe	-16,0	-13,3
Am Schnetzerwald 14 2.OG	!05!	44,9	33,2	60	45	MI	Gewerbe	-15,1	-11,8

Hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm (zulässige Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch kurzzeitige Geräuschspitzen im Tagzeitraum von bis zu 30 dB(A) im Nachtzeitraum von bis zu 20 dB(A)) ist an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum keine Überschreitung zu erwarten. Im Nachtzeitraum treten bei dem Betrieb der maschinentechnischen Einrichtungen keine Spitzenpegel oder tonale Geräuschanteile auf.

Damit ist die grundsätzliche Nachweisbarkeit, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Schallschutzes umsetzbar sind, erbracht. Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

2.2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Teichstraße im Norden an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Westen schließt die Teichstraße an die Kirchstraße (L 140) an, welche wiederum in südlicher Richtung an die Schopfheimer Straße/Am Schnetzerwald (B 317) anschließt und das Plangebiet damit an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet.

Nördlich in ca. 100 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Zell Schönauerstraße“ und westlich des Plangebiets in ca. 200 m die Bushaltestelle „Zell Schopfheimstraße“. Von dort verkehren die Linien 7300 Titisee-Basel, 9002 Gersbach-Tegernau und 9003 Häg-Ehrsberg-Zell i.W.. Alle drei Linien fahren den Bahnhof Zell im Wiesental an. Der Bahnhof selbst liegt in ca. 550 m Entfernung zum Plangebiet und ist somit fußläufig erreichbar. Das Plangebiet ist daher gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Südlich des Plangebiets verläuft der Todtnauerliweg, womit das Plangebiet auch an das Radwegenetz angebunden ist.

2.2.4 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Blick von Nordwesten
Foto bhm.



Abb. 4: Blick von Osten auf Südseite des Plangebiets
Foto bhm.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) sowie im Regionalplan Hochrhein-Bodensee festgelegt. Landesentwicklungsplan und Regionalplan werden derzeit fortgeschrieben.

Der LEP ordnet Zell i. W. dem ländlichen Raum im engeren Sinne sowie dem Mittelbereich Schopfheim zu. Grundsatz 2.4.3.4 sieht vor auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs hinzuwirken.

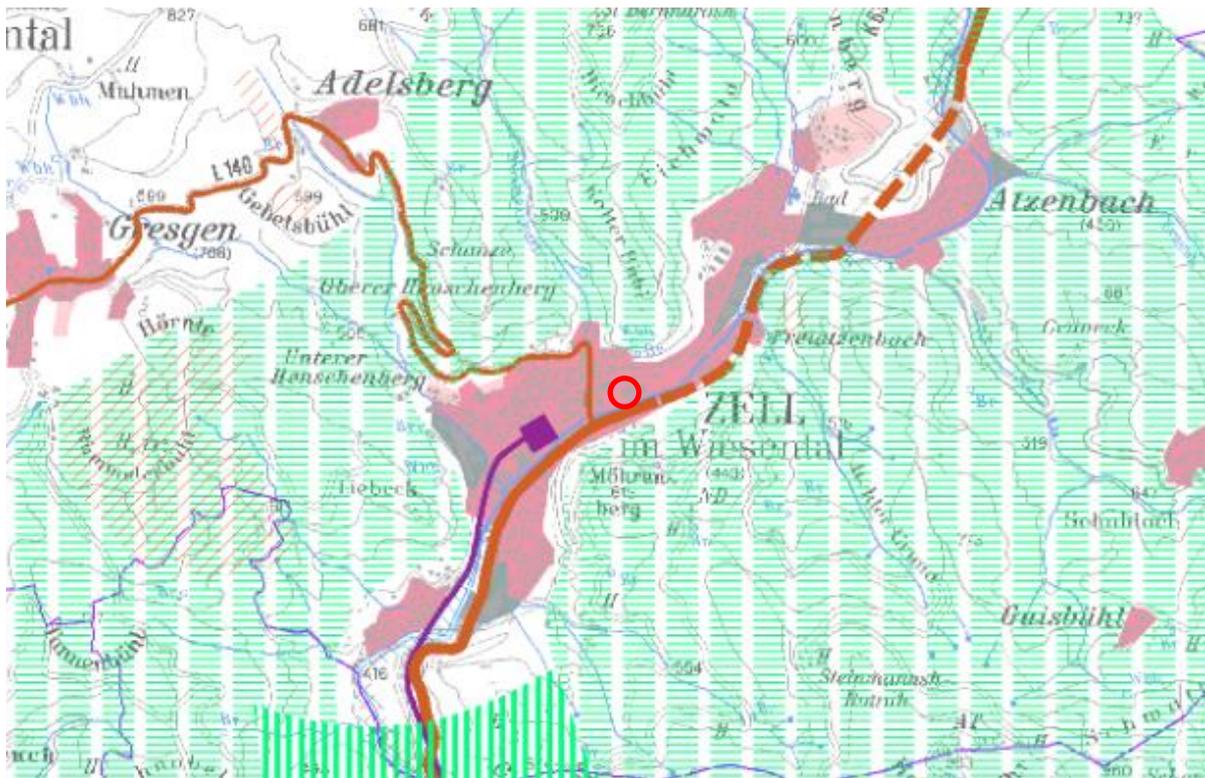


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, 2024)

Im aktuellen Regionalplan Hochrhein-Bodensee liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Siedlungsfläche Wohnen u. Mischgebiet im Bestand ausgewiesen ist. Zell i. W. wird als Unterzentrum der Randzone um den Verdichtungsraum Lörrach/Weil am Rhein zugeordnet. Darüber hinaus liegt Zell i. W. an der regionalen Entwicklungsachse Schopfheim-Zell im Wießental. Gemäß Grundsatz 2.0.1 soll u.a. die Verdichtung der Bebauung bei bestehenden und geplanten Siedlungsgebieten bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur berücksichtigt werden.

Ziel 2.1.3 sieht vor, die Unterzentren so auszubauen, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung mit in der Regel mehr als 10.000 Einwohnern decken können. Sie sollen durch größere Vielfalt und qualifiziertere Ausstattung in der Grundversorgung in Teilbereichen Ergänzungsfunktionen der mittelzentralen Versorgung übernehmen.

Gemäß nachrichtlicher Übernahme 2.6.4 müssen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sich hinsichtlich ihrer Größe und des Warensortiments in das zentralörtliche System und die Verflechtungsbereiche einfügen; dabei sind die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung am zentralen Ort und im Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojekts zu erhalten. Einzelhandelsgroßprojekte sind städtebaulich in die Siedlungsgebiete der Zentralen Orte zu integrieren. Einzelhandelsgroßprojekte können in den zentralen Orten des Landesentwicklungsplanes und in den Unterzentren angesiedelt werden.

Die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des großflächigen Lebensmittelmarktes wurden in einer Auswirkungsanalyse untersucht und bewertet (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 18.07.2024). Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Planung dem Konzentrationsgebot entspricht, da die Stadt Zell i.W. als Unterzentrum eingestuft wird. Das Integrationsgebot ist erfüllt, da der Standort bereits im Bestand eine gesamtstädtische, nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion übernimmt. In der derzeit laufenden Fortschreibung des Regionalplans Hochrhein-Bodensee liegt der Standort darüber hinaus in einem Vorranggebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Hinsichtlich des Kongruenzgebots, also der Bemessung der Verkaufsfläche in Bezug auf das Einzugsgebiet sowie den zentralörtlichen Verflechtungsbereich, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass dieses eingehalten werden kann, da ca. 76% des Umsatzes aus dem Nahbereich von Zell i.W. und nur gewisse Umsätze von außerhalb stammen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird ebenfalls eingehalten, da die Planung dazu beitragen kann die Nahversorgung in Zell i.W. langfristig und zukunftsfähig aufzustellen. Die Umsatzverteilungseffekte außerhalb von Zell i.W., die durch die Erweiterung zu erwarten sind, sind mit maximal 5-6% moderat, sodass keine Gefährdung der übrigen, relevanten Nahversorgungsbetriebe zu erwarten ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung des benachbarten Unterzentrums Schönau ist allein aufgrund der großen Distanz von ca. 11 km sowie der leistungsfähigen Strukturen in Schönau nicht zu erwarten.

Die Erweiterung eines bereits großflächigen Einzelhandelsbetriebs steht demnach den Vorgaben des LEP und des Regionalplans nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Zell im Wiesental Gemeinde Hög-Ehrsberg stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Nördlich des Plangebiets sind gemischte Bauflächen, östlich und westlich weitere gewerbliche Bauflächen und südlich des Plangebiets die Wiese und darüber hinaus gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gem. § 13a Abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen.

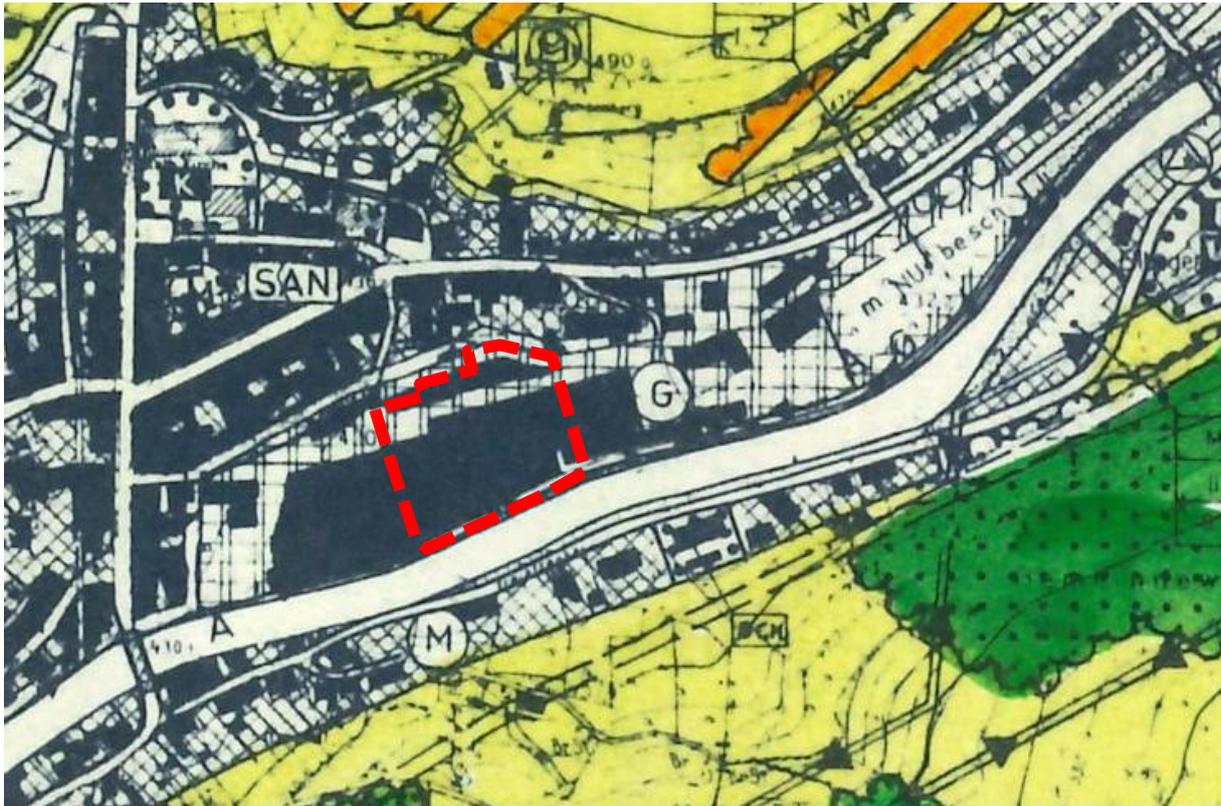


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Stadt Zell i.W., 1982)

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan „An der Wiese“ (rechtskräftig seit 03.06.2004) mit Stand der 2. Änderung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach derzeit nach § 30 BauGB. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung gelten die Festsetzungen des Urplans. Dieser setzt für den Änderungsbereich größtenteils ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) / Einzelhandelsbetrieb“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² fest. Als Ausnahme ist darüber hinaus eine Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m² zulässig, sofern Nebenflächenerweiterungen im Obergeschoss untergebracht werden. Im Norden des Änderungsbereichs sind die Teichstraße und ein kleiner Teilbereich im Süden (Zugang zum Todtnauerliweg) als Verkehrsflächen festgesetzt. Auf der Baufläche wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer Baugrenze sowie Flächen für Stellplätze über eine eigens dafür vorgesehene Fläche festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,6 sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, Gebäude können an einer seitlichen Grundstücksgrenze oder mit einem verringerten Grenzabstand errichtet werden. Darüber hinaus sind örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der unbebauten Freiflächen und Einfriedungen enthalten.

Von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans werden grundsätzlich das Sondergebiet übernommen bzw. erweitert. Die Verkehrsflächen werden entsprechend der dieser

Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden Planung angepasst. Insbesondere die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zulässigen Verkaufsfläche werden neu gefasst. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Wiese“ werden die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Wiese“ mit Stand der 2. Änderung überlagert und vollumfänglich durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Wiese“ ersetzt. Eine Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans im Plangebiet erfolgt nicht.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs (HQ-100-Gebiet) des Fußes „Wiese“ (s. Abb. u.). Diese Überschwemmungsbereiche gelten auch ohne weitere Verfahren oder Rechtsakte als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Lediglich im Falle eines extremen Hochwasserereignisses (HQ extrem) werden weite Teile des Plangebiets überschwemmt. (LUBW, Hochwasserrisikomanagement-Abfrage, letzter Aufruf: 02.08.2024) Eine hochwasserangepasste Bauweise ist demnach erforderlich.

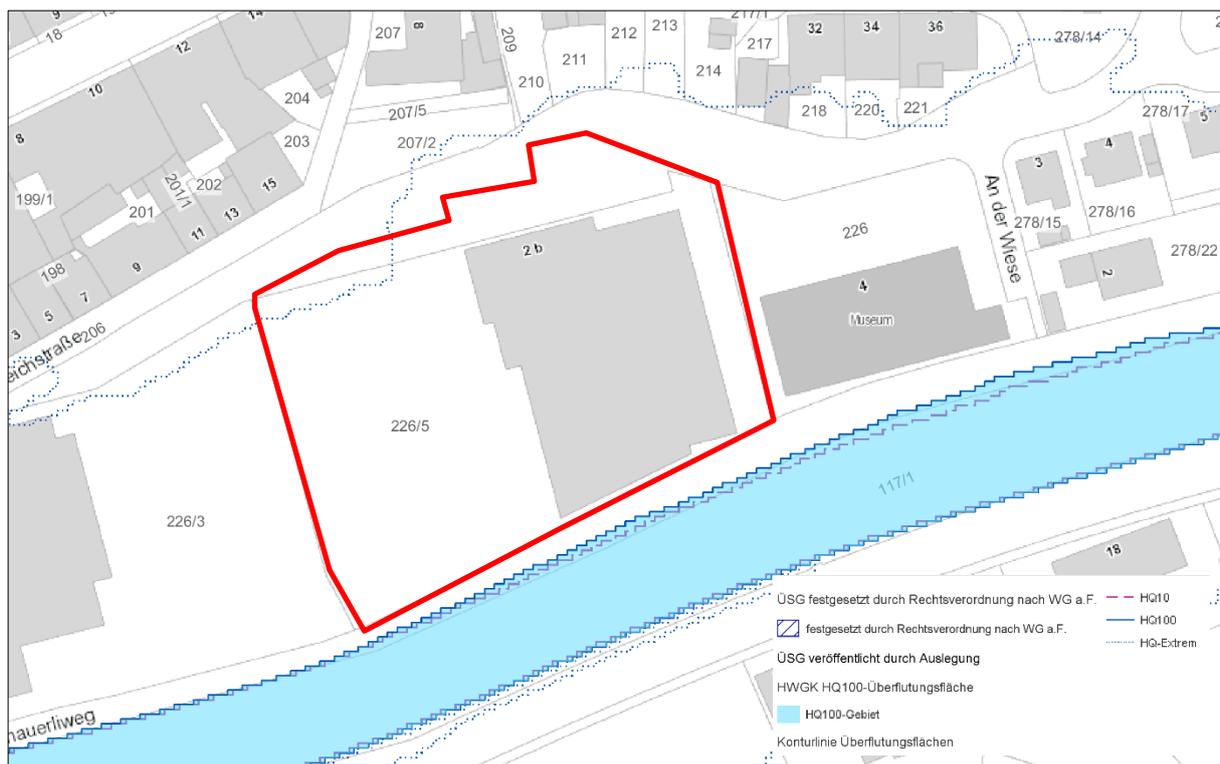


Abb. 7: HQ10, HQ-100 und HQextrem Überschutzfläche.
(Quelle: LUBW, LGL, letzter Aufruf: 02.08.2024)

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebietes Nr. 2 Schwarzwald. Bei der Entwicklungszone handelt es sich um die besiedelten Bereiche des Biosphärengebietes, in denen insbesondere mit Modellprojekten eine nachhaltige Bewirtschaftung von Ressourcen beworben werden soll. Die kommunale Planungshoheit bleibt hiervon jedoch unberührt. (Begründung zur BSG-VO Schwarzwald, vom 04.01.2016)

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Naturpark Südschwarzwald. Zweck des Naturparks ist die Entwicklung, Pflege und Förderung des Gebiets als vorbildliche Erholungslandschaft. Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches befindet und bereits Baurecht vorhanden ist, das lediglich geändert werden soll, ist eine Beeinträchtigung des Zweckes des Naturparks nicht zu befürchten.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten von Natur und Landschaft oder geschützter Biotope. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich keine vorhanden.

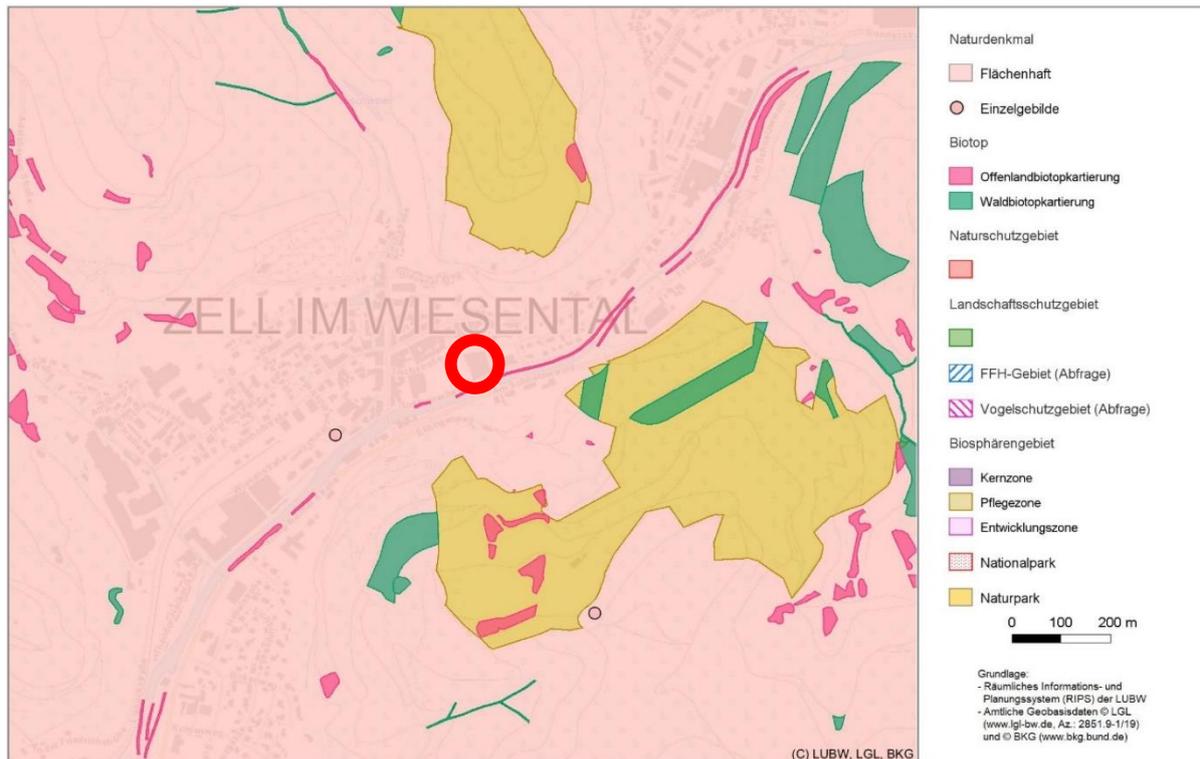


Abb. 8: Schutzgebiete.

(Quelle: LUBW, LGL, letzter Aufruf: 02.08.2024)

Bodendenkmale sind im Plangebiet keine bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Bodenfunde zutage getragen werden, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Bauvorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan gem. § 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn es sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. § 13a BauGB handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche, die bereits mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie den zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen bebaut ist, überplant. Durch die vorgesehene Erhöhung der Verkaufsfläche wird eine Nachverdichtung im Plangebiet erreicht, was im Sinne des § 13a BauGB als Innenentwicklung zu werten ist.

Die zweite Anwendungsvoraussetzung (Grundfläche < 20.000 m²) ist allein aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 6.700 m² erfüllt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Grundflächen mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Derzeit befindet sich südwestlich des Plangebiets der Bebauungsplan „Areal Fessmann & Hecker“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss gefasst am 24.04.2023). Es besteht demnach ein zeitlicher Zusammenhang. Da dort die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen aber auch Wohnnutzungen vorgesehen ist, besteht zumindest in Teilen auch ein sachlicher Zusammenhang. Da sich der Geltungsbereich jedoch ca. 300 m vom Plangebiet entfernt befindet, ist nicht von einem engen räumlichen Zusammenhang auszugehen. Die Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB findet daher keine Anwendung.

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben unterliegt lediglich einer Prüfpflicht, wenn diese im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB zu liegen kommen (UVPG Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr. 18.6), was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) ist aufgrund deren Entfernung zum Plangebiet von im Minimum ca. 1,9 km ausgeschlossen. Es bestehen bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Dementsprechend sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet werden und es besteht die Möglichkeit alternativ zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Unterrichtungsmöglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung für die

Öffentlichkeit durchzuführen (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) zum Bebauungsplan „Erweiterung Edeka Zell im Wiesental“ von bhm Planungsgesellschaft mbH, vom 11.11.2024) durchgeführt, bei der das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt wurde und Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen definiert wurden. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von streng geschützten Arten im Untersuchungsgebiet (UG) mit Ausnahme ubiquitärer Vogelarten und Fledermäusen aufgrund ungeeigneter Habitatstrukturen, fehlender Lebensraumbedingungen und der hohen Nutzungsintensität mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist. Es besteht daher hinsichtlich des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) kein weiterer Untersuchungsbedarf, da das geringe Habitatpotential für Fledermäuse nicht von der Planung berührt wird bzw. die Fällung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit stattzufinden hat und so die Tötung von Freibrütern vermieden wird.

6. Standortwahl / Standortalternativenprüfung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits im Bestand betriebenen Lebensmittelmarktes, die außerdem eine gastronomische Nutzung mit Wechselwirkungen zum angrenzenden Textilmuseum vorsieht. Demnach bestehen zum gewählten Standort keine Standortalternativen. Darüber hinaus wäre eine Umsetzung des Vorhabens an einem anderen Standort mit einer Neuinanspruchnahme von Flächen verbunden, was dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegenstünde.

7. Planungsvarianten

Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Anordnung von Gebäude inkl. Anlieferzone, Stellplätzen und Zufahrten beschränken sich die möglichen Varianten der Planung auf die Situierung der Gebäudeerweiterung. Da der Erweiterung jedoch aufgrund der bestehenden Strukturen in der direkten Nachbarschaft (vorhandene Gebäude, Straßen- und Wegeverlauf) Grenzen gesetzt sind, beschränkt sich die Situierung der Erweiterung der Verkaufsfläche auf den Bereich im nördlichen bzw. westlichen Anschluss an das Bestandsgebäude.

8. Planungskonzept

8.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln bzw. die planungsrechtliche Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit des Lebensmittelmarktes im Plangebiet über das bisher zulässige Maß hinaus. Dies soll über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ in Verbindung mit der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche im Plangebiet erreicht werden. Darüber hinaus sollen zur Ergänzung des vorgesehenen Angebotes sowie in Wechselwirkung mit dem touristischen Angebot des Textilmuseums Gastronomiebetriebe zugelassen werden.

8.2. Bebauungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Erweiterung des im Plangebiet vorhandenen Lebensmittelmarktes vor. Die Erweiterung soll in Form einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² auf ca. 1.900 m² sowie der Ergänzung des gastronomischen Angebots erfolgen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist wie bereits im Bestand ebenerdig im westlichen Teil des Plangebiets vorgesehen.

Die Umsetzung der Planung ist durch eine entsprechende Grundstücksteilung bzw. -verschmelzung möglich, da sich die Grundstücke im Eigentum des Marktbetreibers bzw. der Stadt Zell im Wiesental befinden. Es ist kein Umlegungsverfahren gem. BauGB erforderlich.

8.3. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich des Plangebiets verlaufende Teichstraße. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im westlichen Bereich des Plangebietes in Form von ebenerdigen Stellplätzen vorgesehen. Der Anschluss des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das Fuß- und Radwegenetz ist bereits im Bestand vorhanden.

8.4. Ver- und Entsorgung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet, es ist daher davon auszugehen, dass entlang der Erschließungsstraßen alle erforderlichen Leitungen vorhanden sind.

Die Wasserversorgung ist über das städtische Netz bzw. die Frischwasserleitung in der Teichstraße sichergestellt. Die in der Teichstraße verlaufende Wasserleitung liegt teilweise im Bereich der geplanten Gebäudeerweiterung und ist demnach zu verlegen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser erfolgt über die vorhandenen Hydranten in der Teichstraße. Das Feuerwehrhaus der freiwilligen Feuerwehr Zell im Wiesental befindet sich in einer Entfernung von nur ca. 600 m zum Plangebiet, die Hilfsfrist kann demnach eingehalten werden.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist grundsätzlich, wie bereits im Bestand über eine Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Teichstraße vorgesehen. Durch die Erweiterung kann es erforderlich sein, einige Entwässerungsgegenstände neu anzuordnen, entfallen zu lassen oder neu zu errichten. Die geplanten Leitungen werden an das bestehende private Grundleitungsnetz angeschlossen. Die neuen Entwässerungsgegenstände sollen an die Bestandsleitungen angeschlossen werden. Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene sind mittels Hebeanlage oder anderer geeigneter Vorrichtungen gegen Rückstau zu sichern. Das Niederschlagswasser, das auf den bereits im Bestand versiegelten Flächen sowie auf den Dachflächen anfällt, wird im Bestand direkt in die Wiese eingeleitet. Das Niederschlagswasser, das auf der Stellplatzanlage anfällt, wird vor der Einleitung über Sedimentationsanlagen gereinigt. Das Oberflächenwasser der Anlieferungsrampe wurde aufgrund des Verschmutzungsgrades an das Schmutzwassersystem angeschlossen. Das Oberflächenwasser, das durch die Erweiterung darüber hinaus anfällt, soll vorrangig an das bestehende private Grundleitungssystem angeschlossen werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Diese ist auf Vorhabenebene zu beantragen. Alternativ kann das Niederschlagswasser an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Teichstraße angeschlossen werden, der ebenfalls in die Wiese einleitet. (Konzept Abwasserbeseitigung, von cp.plan Oberkirch, vom 08.11.2024)

Die Abfallentsorgung soll, wie dies bereits im Bestand der Fall ist, über das landkreiseigene Abfuhrunternehmen erfolgen, lediglich die Entsorgung der Abfälle zur Verwertung (Abfallgemisch aus Holz, Folie, Pappe, Kunststoffen und anderen Wertstoffen) erfolgt über ein eigens hierfür beauftragtes Entsorgungsunternehmen. Die Aufstellorte der Abfallsammelbehälter erfolgt am Abholtag an einer geeigneten Stelle in der Teichstraße.

8.5. Klimaschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. (§ 1a Abs. 5 BauGB) Durch die Planung wird eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen, die einhergehend eine zusätzliche

Versiegelung zulässt, die jedoch aufgrund des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades nur einen geringen Umfang hat. Darüber hinaus wird die Versiegelung durch die Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Flächen insgesamt auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Das Plangebiet wird im Falle eines extremen Hochwasserereignisses (HQ extrem) in Teilen überschwemmt. Durch die geforderte, hochwasserangepasste Bauweise kann dem begegnet werden. Die Planung sieht eine Errichtungsmöglichkeit von Fahrradabstellplätzen an einer gut einsehbaren Stelle im Norden des Plangebiets vor, womit ein Beitrag zur Stärkung des Radverkehrs geleistet wird. Die Planung sieht sowohl Erhalt- als auch Pflanzgebote für Bäume im Plangebiet vor. Damit wird ein Beitrag zur Durchgrünung, einhergehend mit Kühlungseffekten durch Verschattung bzw. Verdunstung geleistet. Das Plangebiet wird bereits im Bestand im Trennsystem entwässert, die soll grundsätzlich beibehalten werden um den Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf so gering als möglich zu halten.

9. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend der vorgesehenen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. In diesem Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche (VK) zwischen 1.500 m² und 1.900 m² zulässig. Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) – das Verhältnis von Verkaufsfläche zu Grundstücksfläche – beträgt 0,4 als Höchstmaß. Mit diesen Festsetzungen wird sowohl der bestehende Einzelhandelsbetrieb im Bestand gesichert als auch die geplante Erweiterung ermöglicht. Gleichzeitig wird über die Festsetzungen die Einhaltung des Kongruenzgebots (Bemessung der Verkaufsfläche in Bezug auf das Einzugsgebiet sowie den zentralörtlichen Verflechtungsbereich) sichergestellt. Darüber hinaus werden in Ergänzung des Einzelhandelsbetriebes sowie des touristischen Angebots des benachbarten Textilmuseums Gastronomiebetriebe zugelassen.

Hinsichtlich der zulässigen Sortimente werden ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke als Kernsortiment zugelassen. Entsprechend der gängigen Vertriebspraxis wird darüber hinaus festgesetzt, dass auf bis zu 15% der zulässigen Verkaufsfläche ein Randsortiment angeboten werden darf, soweit das Randsortiment in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes steht. Darunter fallen u.a. Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, aber auch Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 443,00 m ü. NN begrenzt. Da das Plangebiet auf einer Höhe von ca. 430,7 bis ca. 431,0 m ü. NN liegt wird damit wird eine Gebäudehöhe von ca. 12,0 m zugelassen, was auch der Festsetzung des Urplans entspricht.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass technische Dachaufbauten die maximale Gebäudehöhe um höchstens 1,0 m überschreiten dürfen. Damit wird eine für die Umgebung verträgliche Höhenentwicklung auch hinsichtlich der technischen Dachaufbauten sichergestellt. Klarstellend wird festgesetzt, dass Werbeanlagen von der Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe ausgenommen sind, da diese im Gegensatz zu technischen Anlagen in aller Regel die Eigenschaft haben die Aufmerksamkeit des/der Betrachtenden auf sich zu ziehen, was über die maximale Gebäudehöhe hinaus städtebaulich nicht wünschenswert ist. Weiter wird festgesetzt, dass technische Dachaufbauten um 1,0 m von der jeweiligen Attika- oder Traufkante zurückzusetzen sind. Durch das Zurückversetzen der technischen Dachaufbauten wird sichergestellt, dass diese aus der Bodenperspektive keine Wirkung wie die der Fassade des Gebäudes entfalten.

9.2.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird aus dem Urplan übernommen und beträgt 0,6. Damit wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete des § 17 BauNVO hinsichtlich der GRZ unterschritten. Um das Einfügen in die Umgebung auch weiterhin sicherzustellen wird an der GRZ von 0,6 festgehalten. Aufgrund der mit Einzelhandelsnutzungen einhergehenden Stellplatzanzahl ist eine GRZ von 0,6 für die Realisierung des Hauptgebäudes des Vorhabens ausreichend.

Um sowohl die erforderlichen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Plangebiet unterbringen zu können wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.

9.2.3 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird aufgrund der atypischen Geschosshöhen von Lebensmittelmärkten verzichtet. Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe von ca. 12,0 m wäre bei Zugrundelegung der festgesetzten GRZ von 0,6 und einer Geschosshöhe von 3,0 m eine rechnerische GFZ von 2,4 zulässig. Damit wird der Orientierungswert für die

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete des § 17 BauNVO hinsichtlich der GFZ eingehalten.

9.3. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auf einer offenen Bauweise basiert und dergestalt davon abweicht, dass an eine seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. Es handelt sich dabei um die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nrn. 226/5 Gemarkung Zell, angrenzend an das Flurstück Nr. 226 Gemarkung Zell. Dies wird grundsätzlich aus dem Urplan übernommen und ist zur Sicherung des Bestandsgebäudes erforderlich. Ergänzend wird eine maximale Länge von 15,0 m aufgenommen um so das Heranrücken des Gebäudes an die Grundstücksgrenze auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Außerdem werden Gebäude mit einer Länge von bis zu 70,0 m zugelassen. Dies ist zur Umsetzung der Erweiterung nach Norden erforderlich.

9.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Mit den festgesetzten Baugrenzen wird zum einen das bestehende Gebäude gesichert sowie die geplante Erweiterung nach Norden und Westen ermöglicht und dabei noch ein gewisser Spielraum bei der Stellung der baulichen Anlagen eingeräumt.

9.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Für die Unterbringung von Nebenanlagen werden im zeichnerischen Teil zwei Flächen festgesetzt. Zum einen im Norden des Plangebiets und zum anderen im westlichen Teil des Plangebiets. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb handelt, fallen hierunter u.a. sogenannte Einkaufswagensammler. Außerdem ist im Norden des Plangebiets die Aufstellung einer Informationsstele zum benachbarten Textilmuseum vorgesehen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist, wie bereits im Bestand im westlichen Teil des Plangebiets über ebenerdige Stellplätze vorgesehen, weshalb hier eine Fläche für Stellplätze festgesetzt wird. Darüber hinaus sind überdachte Stellplätze zulässig, da so die Dachflächen zur Energiegewinnung, z.B. über Photovoltaik-Anlagen genutzt werden können. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden innerhalb derselben Fläche sowie im Norden des Plangebiets zugelassen, um möglichst kurze Wege für Radfahrende sowohl zum Markteingang als auch zum Gastronomiebetrieb zu schaffen. Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind neben der Zulässigkeit innerhalb der eigens festgesetzten Flächen auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Errichtung von Garagen wird ausgeschlossen, da sie zum einen nicht der typischen Nutzung entsprechen und zum anderen aufgrund des vergleichsweise hohen Stellplatzbedarfs zu einer in der Summe unerwünschten baulichen Dichte führen würde.

9.6. Verkehrsflächen

Im Plangebiet selbst werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Das Plangebiet grenzt jedoch im Norden (Teichstraße) und Osten an öffentliche Verkehrsflächen. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Anschlussstelle des Todtnauerliweges an. Diese Bereiche sind jeweils mit einer Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist damit gesichert.

Die Bereiche des Plangebiets, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, wo jedoch keine Zufahrt vorgesehen ist, werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (südlicher Anschluss an den Todtnauerliweg und östliche Grundstücksgrenze), um so eine Bündelung des motorisierten Verkehrs an den zwei bereits bestehenden und als solche festgesetzten Zufahrten zum Plangebiet zu erreichen.

9.7. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

Innerhalb der im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommenen Überflutungsflächen HQextrem sind bauliche Anlagen unterhalb der maximalen Überflutungshöhe in hochwasserisiko-angepasster Bauweise nach dem aktuellen Stand der Technik zu errichten. Dies können Maßnahmen sein, die ein Eindringen von Wasser in das Gebäude, z.B. Weiße Wanne oder Abdichtungen an Gebäudeöffnungen verhindern. Da für die bereits bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet grundsätzlich Bestandsschutz gilt, ist diese Festsetzung nicht für Erneuerung sowie geringfügige Erweiterungen und Änderungen zwingend.

9.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 1a BauGB sind die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 3 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung (Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes)
Mensch und Gesundheit	<p>Auf das Plangebiet selbst wirken Immissionen aus den umliegenden Nutzungen, insbesondere Einzelhandel und Verkehr ein. Da sich an der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet jedoch nichts ändert, wird auch deren Schutzbedürfnis nicht verändert.</p> <p>Vom Plangebiet selbst gehen Emissionen in Form von Anlagenlärm aus. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Immissionsprognose von Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Kallstadt vom 08.11.2024) erstellt, die zu dem Ergebnis kam, dass an allen relevanten Immissionsorten in der Nachbarschaft des Plangebiets die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung eingehalten bzw. unterschritten werden.</p>
Pflanzen und Tiere inklusive biologische Vielfalt	<p>Eine mögliche Beeinträchtigung von geschützten Tieren und Pflanzen wurde im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (bhm Planungsgesellschaft, vom 11.11.2024) untersucht. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von streng geschützten Arten im Untersuchungsgebiet mit Ausnahme ubiquitärer Vogelarten und Fledermäusen aufgrund ungeeigneter Habitatstrukturen, fehlender Lebensraumbedingungen und der hohen Nutzungsintensität mit hinreichender Sicherheit auszuschließen sind. In Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf, da das geringe Habitatpotenzial für Fledermäuse von der Planung nicht betroffen ist bzw. wenn die Fällung der Bäume außerhalb der Vogelbrutzeit stattfindet. Damit kann eine Tötung von Freibrütern vermieden werden.</p>
Boden und Fläche	<p>Durch die Planung wird die Versiegelung von im Bestand noch unversiegelten Bereichen zugelassen. Da in diesem Bereich jedoch bereits durch die bestehende rechtliche Situation teilweise Versiegelungen zulässig wären, ist die, durch die Planung ermöglichte, weitere Beeinträchtigung nur geringfügig.</p> <p>Zur Minimierung der Beeinträchtigungen werden Maßnahmen in die Planung aufgenommen, wie die Begrünung von unbebauten Freiflächen.</p>
Wasser	<p>Flächen die zukünftig versiegelt werden, können nicht mehr der Grundwasserneubildung dienen. Durch die Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß können die Beeinträchtigungen reduziert werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs (HQ-100-Gebiet) des Flusses „Wiese“. Lediglich im Falle eines extremen Hochwasserereignisses (HQ extrem) werden weite Teile des Plangebiets überschwemmt, was eine hochwasserangepasste Bauweise erfordert.</p>
Klima und Luft	<p>An der Kaltluftentstehung im Gebiet wird sich aufgrund des bereits bestehenden, hohen Versiegelungsgrades nichts Grundlegendes ändern. Wesentliche Auswirkungen auf die Lufthygiene im Plangebiet sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.</p>
Landschaftsbild	<p>Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung ist nicht zu erwarten, da es sich um einen bereits bebauten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt. Es ist vorgesehen das Maß der baulichen Nutzung auf ein für die Umgebung des Plangebiets verträgliches Maß zu begrenzen, sowie örtliche Bauvorschriften zu erlassen, womit auch das Ortsbild gewahrt bleibt. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p>

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung (Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes)
	Eine Beeinträchtigung der Erholungseignung im Plangebiet ist nicht zu befürchten, da das Plangebiet bereits baulich überprägt ist.
Kultur- und Sachgüter	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Betroffenheit liegt nicht vor.
Natura 2000 Gebiete	Es bestehen keine Natura 2000 Gebiete in unmittelbarer Nähe. Demnach sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Emissionen	<p>Durch die Planung wird eine Erhöhung der Verkaufsfläche und damit der baulichen Dichte ermöglicht, was einhergehend eine höhere Zahl von Kunden und Lieferverkehr bedeuten kann. Die aus diesem Grund erstellte schalltechnische Immissionsprognose (Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Kallstadt vom 08.11.2024) kam zu dem Ergebnis, dass an allen relevanten Immissionsorten in der Nachbarschaft des Plangebiets die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung eingehalten bzw. unterschritten werden können. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts, ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung der Schadstoff- und Lichtemissionen auszugehen. Außerdem ist betriebsbedingt mit Licht- und Geruchsemissionen zu rechnen.</p> <p>Während der zukünftig stattfindenden Baumaßnahmen kann es im Plangebiet baubedingt zu erhöhten Schall-, Schadstoff- und Staub- sowie Lichtemissionen kommen.</p>
Erneuerbare Energien	Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie über das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) geregelt und damit sichergestellt. In Baden-Württemberg ist beispielsweise die Nutzung von PV-Anlagen auf Dachflächen bei Neubauten verpflichtend. Es sind somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten bzw. es ist eher von einer Verbesserung der Situation auszugehen.
Landschaftspläne und sonstige Pläne	<p>Die Stadt Zell i.W. wird dem Naturraum Hochschwarzwald zugeordnet und liegt in einem Gebiet mäßig kühler Lagen des unteren Grundgebirgs-Schwarzwaldes. Ein Landschaftsplan für die Stadt Zell i.W. liegt nicht vor.</p> <p>Für die Stadt Zell im Wiesental besteht ein Lärmaktionsplan, dessen Fortschreibung aktuell diskutiert wird.</p> <p>Im kommunalen Wärmeplan des Landkreises Lörrach ist das Plangebiet als Gasversorgungsgebiet im Bestand dargestellt. Der vorhandene Markt ist darüber hinaus als innerörtliches Potential für Aufdach-Solarthermie/PV dargestellt.</p>
Unfälle und Katastrophen	In der weiteren Umgebung des Vorhabens (Wiesenstraße 13) ist ein Betrieb im Überwachungsplan und Überwachungsprogramm gem. § 17 Störfall-Verordnung aufgeführt. Eine erhöhte Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Störfalls ist jedoch nicht zu befürchten. (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, letzter Aufruf: 01.08.2024)
Wechselwirkungen	<p>Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die Erhöhung der baulichen Dichte in einem verträglichen Maß nicht wesentlich verändert.</p> <p>Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ist dadurch nicht zu befürchten.</p>

Aufgrund der Lage des Plangebiets in Gewässernähe und zum Schutz von nachtaktiven Insekten wird festgesetzt, dass beleuchtete Werbeanlagen mit folgenden Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren sind. Es sind Lampen mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteil (Farbtemperaturen von 1.700 bis max. 2.700 Kelvin) zu verwenden.

9.9. Umgang mit Niederschlagswasser

Um den Eingriff in den Wasserkreislauf möglichst gering zu halten wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser von Dachflächen und unbelasteten befestigten Flächen (Nebenflächen) auf dem Grundstück zu versickern ist. Aufgrund der durch die ehemalige Nutzung des Plangebiets hervorgerufenen Bodenbelastungen, wird das Gebot zur Versickerung dahingehend eingeschränkt, dass dies nicht gilt soweit wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Alternativ ist es zu sammeln, soweit erforderlich vorzubehandeln und der Kanalisation oder einem oberirdischen Gewässer (Wiese) zuzuführen.

9.10. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Nutzung der damit einhergehenden Kühlungseffekte durch Verschattung und Verdunstung werden Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen getroffen.

Es ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche jeweils mindestens ein großkroniger und standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden. Damit ist die Pflanzung bzw. der Erhalt von mindestens 14 Bäumen im Plangebiet sichergestellt.

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dabei handelt es sich um einen Baum im Norden des Plangebiets sowie um zwei Bäume an der südlichen Grenze des Plangebiets, die bereits eine gewisse Größe erreicht haben und damit bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein entsprechendes Maß an Durchgrünung und Kühlung erreichen. Ein Erhalt der Bäume an diesen Standorten ist aufgrund der Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Gastronomieaußenbereichs (Baum im Norden) sowie zur Verschattung der Parkplätze (Bäume im Süden) angebracht. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbäume in räumlicher Nähe, jedoch maximal 5 m vom bisherigen Standort entfernt, zu ersetzen. Damit wird zum einen die dauerhafte Durchgrünung und zum anderen ein gewisses Maß an Flexibilität im Falle von Nachpflanzungen gewährleistet.

10. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

10.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

10.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich am bestehenden Hauptgebäude im Plangebiet bzw. werden aus den örtlichen Bauvorschriften des Urplans übernommen. Damit wird sichergestellt, dass sich der Bestand im Plangebiet und die vorgesehene Erweiterung hinsichtlich der Dachform angleichen. Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 7° sowie Flachdächer. Dachbegrünungen werden nicht ausgeschlossen und sind damit grundsätzlich zulässig.

10.2. Werbeanlagen

An der Südfassade des Bestandsgebäudes ist eine beleuchtete Werbeanlage vorhanden. Zur Vermeidung von weiteren Beeinträchtigungen der in Gewässernähe vorkommenden Tiere und Insekten wird festgesetzt, dass ebenda bzw. in vertikaler Verlängerung der Südfassade insgesamt nur eine beleuchtete Werbeanlage zulässig ist und diese die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten darf. Darüber hinaus ist die Festsetzung zur lichtreduzierten und insektenschonenden Beleuchtung zu beachten. Im übrigen Plangebiet bleiben Werbeanlagen, wie auch Informationsstelen weiterhin zulässig.

Zur Vermeidung eines unruhigen Bildes sowie zur Vermeidung von Lichtverschmutzung mit Störwirkung wird zum Schutz der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft, aber auch der im Plangebiet vorkommenden Tierarten festgesetzt, dass Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) unzulässig sind.

10.3. Grundstücksgestaltung

10.3.1 Freiflächengestaltung

Als weitere Maßnahme zur Durchgrünung wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bzw. die lediglich unterbauten Flächen zu begrünen sind. Damit wird außerdem ein Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in den natürlichen Wasserkreislauf geleistet. Die Errichtung von Stellplätzen, als bauliche Anlagen, wird dadurch nicht ausgeschlossen.

10.4. Versorgungsleitungen

Es wird eine unterirdische Führung von Versorgungsleitungen festgesetzt, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten im Ortsbild zu vermeiden.

11. Flächenbilanz

Tab. 4: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“	6.660 m ²	100%
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	6.660 m²	100%