

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB .....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	STANDORTALTERNATIVEN .....	6
3	KONZEPTION DER PLANUNG .....	8
3.1	Städtebau.....	8
3.2	Nutzungen / Einzelhandel .....	8
3.3	Erschließung .....	9
3.4	Lärmschutz .....	10
3.5	Entwässerungskonzept .....	11
3.6	Massenausgleich .....	11
3.7	Verlust landwirtschaftlicher Flächen .....	12
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
4.4	Stellplätze, Garagen und Carports .....	15
4.5	Nebenanlagen.....	15
4.6	Ökologische Maßnahmen und Pflanzgebote .....	15
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG .....	16
5.1	Dach- und Fassadengestaltung.....	16
5.2	Werbeanlagen.....	16
5.3	Gestaltung unbebauter Flächen .....	16
5.4	Einfriedungen.....	16
6	UMWELTBERICHT.....	17
7	VER- UND ENTSORGUNG .....	17
8	BODENORDNUNG.....	17
9	KOSTEN.....	17
10	FLÄCHENBILANZ.....	18

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Zur Verbesserung und nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung beabsichtigt die Gemeinde Oberried schon seit einigen Jahren, einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Mit einem nicht großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) soll zur Grundversorgung ein attraktives und für die Bürger aller Ortsteile ein gut erreichbares Angebot geschaffen werden und damit zugleich die Kaufkraft vor Ort gebunden werden. Allerdings konnte im Kernort hierfür kein geeigneter Standort mobilisiert werden.

Bereits Anfang 2020 formulierte der Unternehmer Johannes Ruf aus St. Peter (Josef Ruf Bäckerei und Lebensmittel KG) sein Ziel, auf den erworbenen Grundstücken am nördlichen Ortseingang von Oberried einen EDEKA-Lebensmittelmarkt zu entwickeln. Unter dem Label „Beckesepp“ sollte sich der angedachte Vollsortimentmarkt mit knapp 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entsprechend dem Vorbild in Söden gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und eine attraktive Adresse am Ortseingang bilden.

Nachdem ein Zukauf von benachbarten Grundstücksflächen scheiterte, wurde in der Zusammenarbeit mit Rothweiler + Färber Architekten ein innovatives Konzept für den Standort entwickelt, das eine flächensparende Realisierung des Vorhabens auf der verfügbaren Fläche ermöglicht. Die dreieckige Fläche stellt aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts, der geringen Größe und der angrenzenden Straßen hohe Anforderungen an die Planung. Zugleich bietet der prominente Standort aber ein hohes Potenzial für eine attraktive, weithin sichtbare und gut erreichbare Adresse am Ortseingang. Durch den hochwertigen Sonderbaukörper in Holzbauweise werden die Standortmerkmale aufgegriffen und eine ortsbildverträgliche sowie flächensparende Bebauung sichergestellt. Das Pilotprojekt kann damit auch einen wertvollen Beitrag zur Baukultur leisten.

Die Gemeinde möchte die Entwicklungsabsichten des Investors, der mit seinem Familienbetrieb den Markt auch selbst betreiben wird, unterstützen. Als Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden, um auch die qualitätsvolle Umsetzung entsprechend der vorgelegten Pläne zu sichern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Bürger- und Behördenbeteiligung und mit Umweltprüfung aufgestellt. Er kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden und verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Nachhaltige Sicherung der Nahversorgung durch Ergänzung des Angebots
- Flächensparende und klimagerechte Bauweise im Sinne eines Pilotprojekts
- Ausbildung einer attraktiven Adresse / eines attraktiven Ortseingangs
- Verkehrssichere und funktionale Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer
- Bindung der Kaufkraft und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Oberried und liegt zwischen den beiden Fernstraßen L 126 und K 4960 (Hauptstraße). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,34 ha auf und umfasst die beiden Flurstücke Nrn. 52/1 und 26/4 vollumfänglich sowie Teile des Flurstücks Nr. 26. Die Erschließung kann im südlichen Bereich des Geltungsbereichs an der Hauptstraße erfolgen.



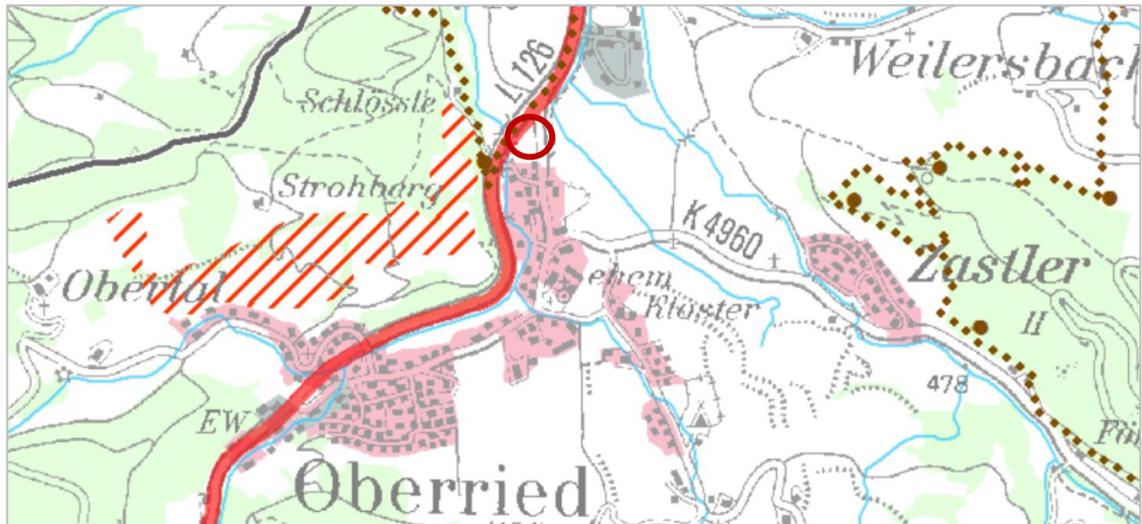
Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot gestrichelt), ohne Maßstab (Quelle: LUBW)

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In der südwestlichen Ecke befinden sich zwei Bestandbäume sowie ein kleineres Gehölz.

### 1.3 Regionalplan

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, die am 22.09.2017 in Kraft trat, sieht für das Plangebiet selbst keine speziellen Nutzungen bzw. regionalplanerischen Restriktionen vor und stellt den Geltungsbereich als weiße Fläche dar. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich auf der anderen Straßenseite der L 126 ein Vorranggebiet für Natur- und Landschaftspflege, während die Landesstraße als Straße für den überregionalen Verkehr abgebildet wird.

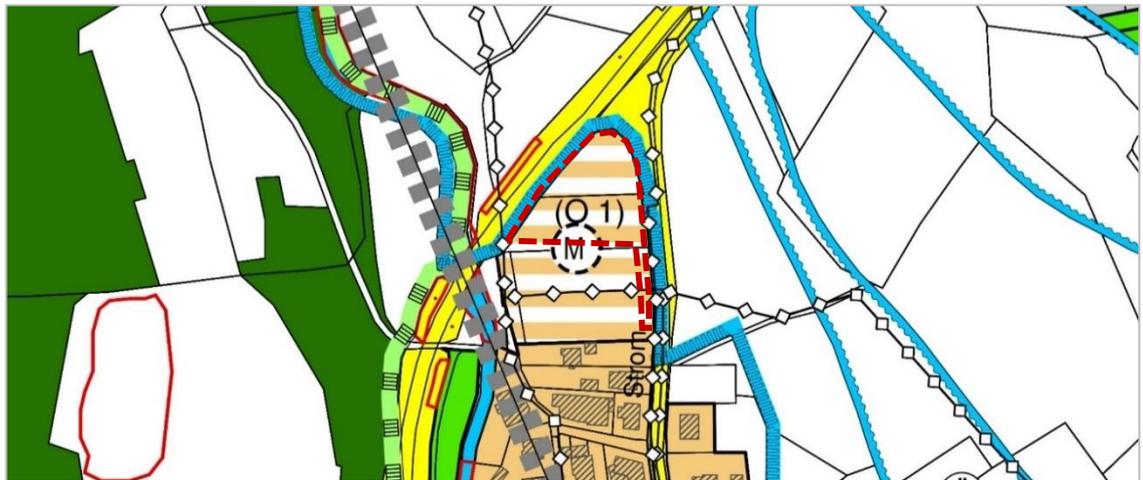
Die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarkts (Vollsortimenter) mit nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche steht nicht im Widerspruch zu sonstigen Zielen der Raumordnung. Der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan enthalten nur für großflächige Einzelhandelsbetriebe zwingende Vorgaben. Über die Bereitstellung einer Fläche für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarkts entscheiden die Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit, die von den staatlichen Stellen zu respektieren ist. Dies gilt auch für Gemeinden, denen regionalplanerisch die Funktion eines Eigenentwicklers zugewiesen ist. Eines Raumordnungsverfahrens bedarf es nicht. Ein solches Verfahren kommt selbst bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Ausnahmefällen in Betracht.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte Süd des Regionalverbands Südlicher Oberrhein, ohne Maßstab

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal stellt im Geltungsbereich eine gemischte Baufläche dar. Ziel der Gemeinde ist es, die vom Verkehr beeinträchtigte Dreiecksfläche im Norden gewerblich zu nutzen und die südliche Hälfte als Wohnbauland zu entwickeln. Durch diese städtebauliche Gliederung können die vorhandenen Wohnlagen zukünftig zu ergänzt und ein Übergang zum Gewerbe geschaffen werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Dreisamtal Gemeinde Oberried Teilplan 1 von 2012 (ohne Maßstab) mit Abbildung des Plangebiets (rot gestrichelt)

Als gewerbliche Entwicklung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt festgesetzt. Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

#### 1.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Als Genehmigungsgrundlage für den Lebensmittelmarkt wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt, um die Umsetzung des qualitätsvollen Vorhabens entsprechend der vorgelegten Vorhabenpläne zu sichern. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage das Vorhaben auf seinem Grundstück zu realisieren. Die

Gemeinde Oberried unterstützt das Vorhaben. Die vom Architekturbüro Rothweiler + Färber aus Freiburg erstellten Vorhabenpläne sind Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und werden gemeinsam mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung ausgelegt.

Neben dem Bereich des Vorhabens beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch einen Bereich ohne Durchführungspflicht, der in einem funktionalen Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben steht. In dem Bereich ohne Durchführungspflicht wird eine Gehwegfläche ausgewiesen. Eine Durchführungsverpflichtung ist hier entbehrlich, weil die Gemeinde bis zur Aufsiedlung der angrenzenden Entwicklungsfläche auf eigene Kosten einen provisorischen Gehweg herstellen wird.



Geltungsbereich (schwarz gestrichelt) und Umgriff der Durchführungspflicht (rote Linie)

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Kostenübernahme und zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb der festgelegten Frist.

Sollte das Vorhaben nicht innerhalb der vereinbarten Frist umgesetzt werden, kann die Gemeinde nach § 12 (6) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben, wobei keine Ansprüche gegen die Gemeinde geltend gemacht werden können.

## 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der

Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein sog. Scoping durchgeführt. Als Scopingpapier wird zur frühzeitigen Beteiligung ein Vorabzug des Umweltberichts vorgelegt.

**Verfahrensablauf**

07.06.2021	Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
18.07.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
29.07.2022 bis 09.09.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 27.07.2022 mit Frist bis 09.09.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
28.11.2022	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
16.12.2022 bis 20.01.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 14.12.2022 mit Frist bis 20.01.2023	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
17.04.2023	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

**2 STANDORTALTERNATIVEN**

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Aufgrund der guten Erreichbarkeit für alle Ortsteile von Oberried, wurde der Kernort auf unbebaute Flächen untersucht, die sich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts aufgrund ihrer Grundvoraussetzung wie Größe und Lage eignen. Untersucht wurden hierzu insgesamt vier Standortoptionen.

Standort 1 befindet sich südlich der Hauptstraße und wird im Osten und Westen vom bestehenden Siedlungskörper begrenzt. Insbesondere die gute Erreichbarkeit durch die Lage an der Hauptstraße und die Flächengröße sprechen für diesen Standort. Aufgrund der Eigentumssituation und der fehlenden Mitwirkungs- bzw. Verkaufsbereitschaft des Eigentümers steht diese Fläche jedoch nicht für eine Aufsiedlung zur Verfügung.

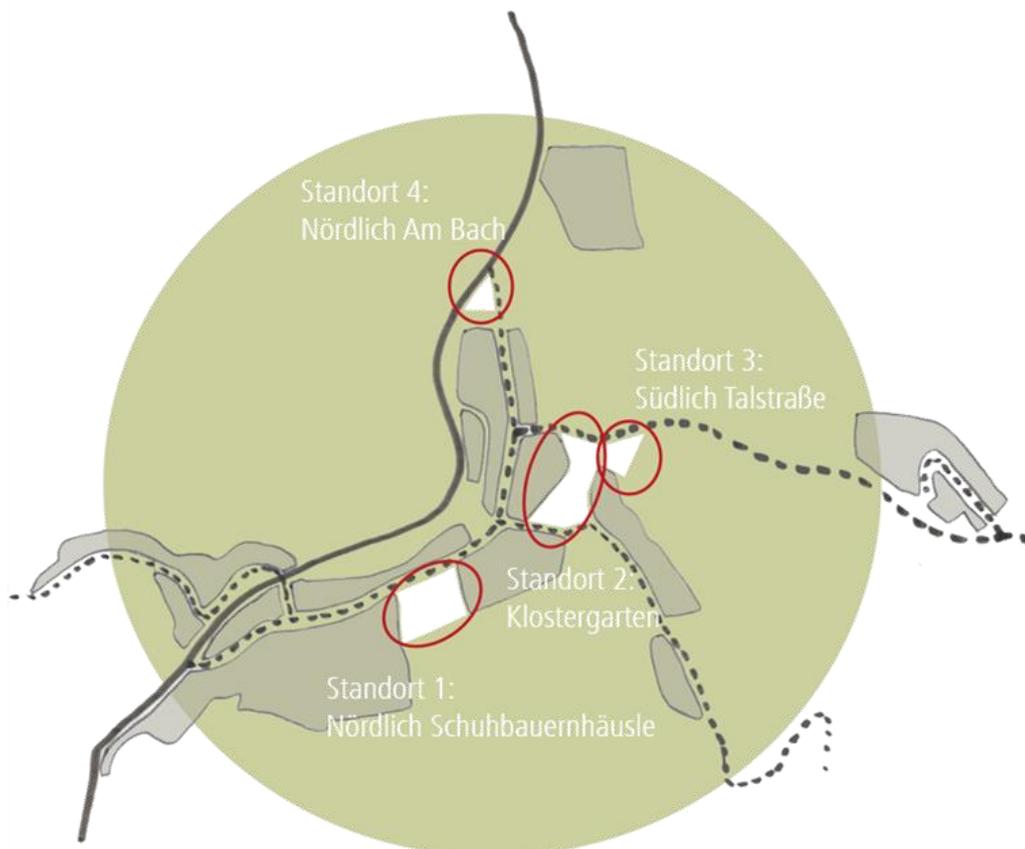
Standort 2 befindet sich östlich des Klosters. Diese Standortalternative wäre durch die Lage an der Talstraße und durch die Flächengröße ebenfalls grundsätzlich gut für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts geeignet. Die Eigentümerin der Fläche ist die

Katholische Kirche. Auch diese Fläche steht aufgrund der fehlenden Mitwirkungs- bzw. Verkaufsbereitschaft nicht als Standort für einen Lebensmittelmarkt zur Verfügung.

Standort 3 befindet sich östlich der zweiten Standortalternative und verfügt über vergleichbar günstige Standorteigenschaften. Das Grünland ist von hoher Relevanz für den Umgang mit Niederschlags- bzw. Hangwasser, da hier die Regenwasserrückhaltung für das talwärts gelegene Gewerbegebiet „Brüh“ stattfindet. Eine Verlagerung der Retentionsfunktion ist nicht möglich, wodurch auch die dritte Standortalternative sich nicht für den Neubau eines Lebensmittelmarkts eignet.

Standort 4 liegt am nördlichen Rand des Hauptorts der Gemeinde Oberried unmittelbar an der Landesstraße L 126 und der Kreisstraße K 4960. Die Fläche liegt verkehrsgünstig und ist dadurch für alle Ortsteile gut erreichbar. Die bauliche Nutzbarkeit der Dreiecksfläche ist durch die Anbauverbote entlang der beiden überörtlichen Straßen deutlich eingeschränkt. Ein Zuerwerb der südlich gelegenen Grundstücke war nicht möglich. Nur durch ein zweigeschossiges Konzept kann die Fläche als Standort für einen Lebensmittelmarkt in Wert gesetzt werden.

Beim Standort 4 handelt es sich um den einzigen geeigneten Standort für einen Lebensmittelmarkt in Oberried. Aufgrund der günstigen Lage werden die Einschränkungen und die damit verbundene Kompromisse vom Vorhabenträger hingenommen.



Darstellung der Standortalternativen

### 3 KONZEPTION DER PLANUNG

#### 3.1 Städtebau

Es soll ein nachhaltiger, klimagerechter, kompakter Holzbau als gut erreichbarer Markt am Ortseingang entstehen. Bei der dreieckigen Grundstücksfläche handelt es sich um eine Fläche zwischen den Verkehrswegen, die aufgrund Lage und Zuschnitt schwer zu bebauen ist. Mit dem konzipierten Sonderbaukörper kann das Vorhaben realisiert und die relativ kleine Fläche in Wert gesetzt werden. Der Baukörper greift die traditionelle Holzbauweise in moderner Interpretation auf und reagiert damit auf die sensible Lage am Ortsrand. Durch die zweigeschossige Stapelung von Parkierung im Erdgeschoss, Einzelhandel im Obergeschoss und Dachnutzung (Dachbegrünung und PV) wird das kleine Grundstück effizient genutzt. Die Realisierung an diesem Standort setzt aber voraus, dass die Abstandsflächen zur Landes- und Kreisstraße zumindest teilweise unterschritten werden können. Die Unterschreitungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld der Planung bereits abgestimmt und in Aussicht gestellt. Langfristig wird das Plangebiet mit der Aufsiedlung der Fläche zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und dem Vorhabenengebiet mit dem Siedlungsbereich verschmelzen, sodass der Lebensmittelmarkt eine qualitätsvolle Ortseinfahrt ausbilden wird.



Visualisierung des Marktgebäudes Blick Richtung Norden (Rothweiler + Färber Architekten 07/22)

Das Marktgebäude hält den gesetzlichen notwendigen Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze ein. Näheres ist dem Kapitel 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche dieser Begründung zu entnehmen.

#### 3.2 Nutzungen / Einzelhandel

Die Planung sieht einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit Frischesortiment auf maximal 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Der Lebensmittelmarkt ist so konzipiert, dass sich auf Erdgeschossniveau die Anlieferung, die Leergutrückgabe sowie die PKW- und Fahrradstellplätze befinden. Die Verkaufsfläche sowie die weiteren im Gebäude organisierten Nutzungen befinden sich in flächensparender Bauweise darüber im Obergeschoss. Die

Konzeption des Marktes mit integriertem Backshop wird ergänzt durch einen Cafébetrieb, der in Grundfläche und Baumasse dem Lebensmittelmarkt untergeordnet ist. Das Café ist auch außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes ein attraktiver Treffpunkt. Aufgrund des offenen Raumkonzeptes grenzt die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes an die Flächen des Cafébetriebs mit dessen Thekenbereich unmittelbar an. Eine Trennung (z.B. durch Glaselemente) ist aufgrund der geschickten Anordnung des Eingangs möglich und lässt einen Cafébetrieb auch außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes zu. Die Außengastronomie beschränkt sich auf den zurückgesetzten Terrassenbereich des Lebensmittelmarktes im Norden und bietet einen attraktiven Ausblick über das Dreisamtal.



Visualisierung mit Café-Außenterrasse Blick Richtung Westen (Rothweiler + Färber Architekten 07/22)

### 3.3 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L 126 und zur Kreisstraße K 4960 („Hauptstraße“), wodurch das Plangebiet optimal an den regionalen Verkehr angeschlossen und für die Bewohner der Oberrieder Ortsteile gute zu erreichen ist.

Nach § 22 (1) StrG BW dürfen entlang von Landesstraßen außerhalb des Erschließungsbereiches einer Ortsdurchfahrt in einem Abstand von 20 m und entlang von Kreisstraßen in einem Abstand von 15 m keine Hochbauten oder bauliche Anlagen errichtet werden. Zu den baulichen Anlagen zählen nach Landesbauordnung auch Parkplätze. Der Baukörper unterschreitet diesen Abstand geringfügig und nur in einem kleinen Teilbereich. Die offenen Stellplätze an der Landesstraße befinden sich innerhalb der Abstandsfläche.

Die Unterschreitungen wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt und unter Beachtung nachfolgender Maßnahmen bereits in Aussicht gestellt, da in diesem Bereich der L 126 keine Planungs- und Ausbauabsichten bestehen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Stellplätze nicht beeinträchtigt wird. Zum Schutz vor abkommenden Fahrzeugen, soll die bestehende Leitplanke an der Landesstraße nach Norden verlängert werden. Die zusätzliche Schutzmauer entlang der zur Landesstraße

ausgerichteten Stellplätze dient dem Schutz der Stellplätze vor Steinschlag, Schnee etc. sowie dem Schutz vor Blendwirkungen durch die parkierenden Fahrzeuge. Der Abstand von 15 m zur Kreisstraße K 4960 wird deutlich unterschritten, da die kompakte Bauweise auf dem dreieckig zulaufenden Grundstück dies erfordert. Nach Realisierung des Vorhabens wird ein Versetzen der Ortstafel angestrebt, wodurch sich das Plangebiet innerhalb der Ortschaft befinden wird und die Abstandsregelung zur Kreisstraße nicht weiter greift.

Von Süden vom Kernort kommend, wird der Markt über die gegenläufige Fahrspur angefahren, während die von Norden kommenden Fahrzeuge direkt rechts auf das Gelände des Lebensmittelmarkts einfahren können. Unter dem Gebäude führt in einer Einbahnstraßenregelung die Fahrgasse zur Andienung an die Stellplätze hindurch und erschließt ringförmig auch die nicht überdachten Stellplätze außerhalb des Markt-Gebäudes.

Der vorhandene Gehweg auf gleicher Straßenseite im Süden wird nach Norden verlängert und bietet eine fußläufige Anbindung des Marktes an den Ortskern. Der Gehweg muss spätestens mit der Bebauung des Flurstücks Nr. 26 hergestellt werden. Bis dahin ist ein Provisorium vorgesehen, um bereits eine direkte Fußwegeverbindung für die Oberrieder Bürger zum Lebensmittelmarkt zu sichern. Die Radwegeverbindung erfolgt weiterhin über den östlich der Hauptstraße verlaufenden Radweg.

Der Einrichtungsverkehr der Stellplatzanlage führt zu einer Verkehrsberuhigung insbesondere zu den Stoßzeiten, innerhalb derer es zu vermehrtem Park-Suchverkehr und Beladen der PKW mit Einkäufen kommen wird. So ist auch die reibungslose Andienung mit dem LKW möglich, der auf das Gelände bis in die südwestliche Ecke des Plangebiets fährt, dort zurücksetzt und direkt an die Ladezone unterhalb der Ladenfläche auf Erdgeschossniveau heranfährt.



Auszug Lageplan EG mit LKW-Andienung (Rothweiler + Färber Architekten, 11/2022) ohne Maßstab

Die Erschließung der Ladenfläche im Obergeschoss erfolgt über einen großzügigen und attraktiven Eingangsbereich im Erdgeschoss. Der von Glasflächen umschlossenen Windfang bietet Zugang zu den flach geneigten Rollsteigen, die auch mit Einkaufswägen in beide Richtungen benutzt werden können. Die Einkaufsebene wird zudem über Treppen und Aufzüge erschlossen.

### 3.4 Lärmschutz

Vom Büro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die dem Bebauungsplan beigelegt wird. Die Untersuchungen

haben ergeben, dass weder für den Gewerbelärm noch für den Verkehrslärm Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die Ansiedlung des Marktes ist bei einer zukünftigen Aufsiedlung der südlich angrenzenden Fläche als Lärmvorbelastung zu berücksichtigen. Dabei ist davon auszugehen, dass auf der benachbarten Fläche zukünftig die Immissionsrichtwerte für den Gewerbelärm sowohl für eine Mischgebiets- als auch für eine Wohngebietsausweisung überschritten werden. Eine Konfliktlösung ist durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Lärmschutz am Rand des Gebiets, riegelartige Bebauung, Verzicht auf schutzbedürftige Räume mit offenbaren Fenstern an der Nordfassade etc. möglich. Eine frühzeitige Berücksichtigung der Immissionen durch den Gewerbelärm wird bei einer Aufsiedlung des Gebiets empfohlen.

### **3.5 Entwässerungskonzept**

Vom Büro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg wurde ein Entwässerungskonzept für den Lebensmittelmarkt erstellt. Aufgrund des anstehenden Schotters bestehen nach Aussage des Bodengutachtens (Büro Geoconsult Ruppenthal, 02.08.2022) günstige Voraussetzungen für die Versickerung. Das Entwässerungskonzept sieht eine vollständige Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung auf dem Grundstück vor. Dabei werden auch die Abflüsse der angrenzenden Straßenverkehrsflächen berücksichtigt. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen der Regenwasser-Entwässerung wird das Niederschlagswasser auf die Komponenten Ablauf, Versickerung und Verdunstung (über das Gründach und die Befeuchtung der Mulden) aufgeteilt, was positiv für den natürlichen Wasserhaushalt zu bewerten ist.

#### **Niederschlagswasser im Plangebiet**

Über das geplante Gründach des Lebensmittelmarkts, das extensiv mit 12 cm Substrat begrünt werden soll, erfolgt eine Retention des auf der Dachfläche anfallenden Niederschlagswassers. Dadurch wird die Verdunstung gefördert, die sich durch die Kühlungsleistung positiv auf das Kleinklima auswirkt. Das überschüssige Niederschlagswasser wird im Anschluss ohne Vorbehandlung über eine Füllkörperrigole zur Versickerung gebracht. Weiterhin werden die nicht überdachten Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenwaben) hergestellt, was ebenfalls eine Drosselung bewirkt und die Verdunstung fördert. Das auf den Stellplätzen und der Zufahrt im Osten anfallende Niederschlagswasser wird wie das der Hauptstraße über eine Oberbodenschicht vorbehandelt und in den angrenzenden Mulden versickert. Das Regenwasser der Stellplätze und Fahrgasse im Westen wird über eine Sickermulde vorbehandelt und direkt versickert.

#### **Straßenentwässerung**

Die L 126 entwässert derzeit breitflächig in den Seitenstreifen. Da die angrenzende Grünfläche durch die geplante Maßnahme bebaut wird, ist die Entwässerung dieser Straßenfläche ebenfalls zu betrachten. Das anfallende Niederschlagswasser wird in eine Rasenmulde geleitet und dort über die Oberbodenschicht gefiltert und versickert.

### **3.6 Massenausgleich**

Als Teil der Vorhabenplanung (VEP) wurde vom Büro Rothweiler + Färber ein Konzept zum Massenausgleich erstellt. Dies sieht vor, dass im Rahmen der Baumaßnahmen der Mutterboden vorsichtig abgetragen wird, um ihn wiederverwenden zu können. Aufgrund des kompakten baulichen Konzepts bleiben nach Fertigstellung der Gesamtanlage (Gebäude inkl. Außenanlagen) nur sehr wenige Restgrünflächen in den Randbereichen verfügbar, auf welchen der abgetragene Mutterboden wieder eingebaut werden kann.

Dadurch muss dieser voraussichtlich nahezu vollständig abgefahren und an anderer geeigneter Stelle wieder eingebaut werden.

Um den anfallenden Erdaushub der Deckschicht so gering wie möglich zu halten, wird das Gebäude nicht unterkellert und über Einzel- und Streifenfundamente gegründet, welche gemäß vorliegender Baugrunduntersuchung bis in den tragfähigen Untergrund nach unten geführt werden müssen. Bei dem dabei anfallenden Erdaushub handelt es sich um Material aus der Deckschicht, welches sich gemäß Baugrunduntersuchung hinsichtlich Tragfähigkeit und Verdichtbarkeit nur durch Verbesserungsmaßnahmen, wie z.B. Kalkung, zum Wiedereinbau eignet. So soll die geplante Parkplatzfläche zur nördlichen Spitze an der Straßenkreuzung hin angehoben werden, wofür die abgetragene Deckschicht nach entsprechender Kalkung verwendet werden kann.

### **3.7 Verlust landwirtschaftlicher Flächen**

Die Bereitstellung der Fläche für den Lebensmittelmarkt ist mit dem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen verbunden. Alternative Standorte wurden geprüft, es stehen jedoch keine Flächen für die Realisierung des Marktes zur Verfügung, die zu einer geringeren Betroffenheit für die Landwirtschaft führen würden. Im Vorfeld fanden Gespräche zwischen der Gemeinde und dem betroffenen Landwirt statt, aus denen hervorging, dass nicht von einer Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebs durch einen Wegfall der Flächen auszugehen ist. Der Verlust der dreieckigen landwirtschaftlichen Fläche wird zugunsten der flächensparenden Konzeption zur Nahversorgung und mangels alternativer Entwicklungsflächen hingenommen.

## **4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet „Nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ dient der Sicherung der Nahversorgung der Gemeinde Oberried mit den Ortsteilen Hofsgrund, St. Wilhelm und Zastler. Auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird im vorliegenden Fall verzichtet, da durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ein konkretes Vorhaben bzw. ein konkretes Nutzungskonzept abgebildet wird.

Zulässig ist ein Vollsortimentmarkt mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit integriertem Backshop, womit die Größe der Verkaufsfläche keine regionalplanerische Relevanz auslöst. Zur Erhöhung der Akzeptanz erfordert die flächensparende zweigeschossige Bauweise abweichend von üblichen Märkten einen größeren Windfang im EG und eine aufwändige Erschließung der Ladenfläche im Obergeschoss durch Rollsteige, Treppen und Aufzüge. Die durch die vertikale Erschließung begründeten zusätzlichen Flächen können bei der Ermittlung der Verkaufsfläche unberücksichtigt bleiben, da diese Flächen keinen zusätzlichen Beitrag zur Verkaufsfläche leisten, sondern die Wirtschaftlichkeit des flächensparenden Konzepts erschweren. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass diese Einheiten einen sehr hohen Flächenbedarf auslösen und die Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> in ungerechtfertigtem und unerwünschtem Maße kannibalisieren würden. Eine raumordnerische Relevanz wird durch diese Anlagen nicht ausgelöst. Dies wurde im Planungsprozess mit den Vertretern der Raumordnung abgestimmt.

Mit dem nicht großflächigen Vollsortimentmarkt kann einerseits die Grundversorgung auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nachhaltig gesichert werden, andererseits sind unerwünschte überörtliche Auswirkungen nicht zu befürchten. Der Standort liegt in verkehrsgünstiger Lage, ist nicht losgelöst vom Siedlungsgefüge und liegt in fußläufiger Nähe zum Dorfkern, so dass auch das städtebauliche Gefüge gewahrt bleibt und darüber hinaus die dreieckige Fläche zwischen den beiden angrenzenden Straßen sinnvoll baulich ausgenutzt wird. Teil des Lebensmittelmarktes sind zugehörige Nebenräume (z.B. Sozialräume), Anlieferungsbereiche und Stellplätze.

Zulässig ist zudem ein dem Lebensmittelmarkt zugehöriges Café, das in Grundfläche und Baumasse dem Lebensmittelmarkt untergeordnet ist. Eine solche Unterordnung liegt vor, da die Grundfläche des Cafés mit der Terrasse auf eine maximale Grundfläche von 175 m<sup>2</sup> begrenzt wird. Die Größe ergibt sich aus der vorliegenden Plankonzeption mit 85 m<sup>2</sup> Café, 52 m<sup>2</sup> Café-Terrasse, 22 m<sup>2</sup> Vorbereitung/Küche und 16 m<sup>2</sup> WC.

Außerdem sind auch Nebenanlagen wie z.B. Einkaufswagenboxen und eine Ladestation für Elektromobile zulässig. Auf eine abschließende und konkrete Aufzählung der untergeordneten Nutzungen wird verzichtet. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird durch den Durchführungsvertrag näher definiert.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der GRZ 0,5 wird die Ausdehnung des Hauptbaukörpers innerhalb der vorhandenen Grundstücksfläche stark eingeschränkt. Die Dichteziffer entspricht der vorliegenden Vorhabenplanung und ist begründet durch die angrenzenden Straßen und den einzuhaltenen Abständen.

Das Baugebiet bietet mit 3.290 m<sup>2</sup> nur wenig Spielräume für das Vorhaben. Selbst bei einer Verlegung der Verkaufsflächen in das Obergeschoss ist die verfügbare Fläche für notwendige Stellplätze, Anlieferung, Funktionsräume etc. sehr knapp. Deshalb kann die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch bauliche Anlagen

unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

Die hohe Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) BauGB ermöglicht die Realisierung des Vorhabens auf dem relativ kleinen Grundstück und trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB Rechnung. Sie wird kompensiert durch die festgesetzte Dachbegrünung, durch Baumpflanzungen und durch wasserdurchlässige Stellplätze. Eine Vollversiegelung ist damit nicht zu befürchten. Vielmehr wird damit berücksichtigt, dass es sich auch bei grünen und damit wasserdurchlässigen Stellplatzflächen (z. B. Rasenwaben) um bauliche Anlagen handelt. Berücksichtigt wird auch, dass das Vorhabengebiet überwiegend von Straßenrandbegrünung und Regenwassermulden umgeben ist.

Die festgesetzte Höhe von 449,5 m über Normalnull entspricht einer Gebäudehöhe von rund 12,5 m. Die zulässige Gebäudehöhe ermöglicht die Realisierung der zwei geplanten Vollgeschosse, die für die LKW-Andienung im Erdgeschoss und die Verkaufsflächen im Obergeschoss notwendig werden. Durch die Stapelung von Parken und Verkaufsflächen kann auf einem kleinen Grundstück, das sich für gängige Vollsortimenter aufgrund der Grundstücksgröße und des Zuschnitts nicht eignet, ein attraktives Nahversorgungsangebot geschaffen werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe kann zur Unterbringung von technisch notwendigen Anlagen auf untergeordneter Fläche in begrenztem Maße überschritten werden.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Das geplante Gebäude hat eine Gebäudelänge von über 50 Meter. Deshalb wird im Baugebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wobei die Regelungen der offenen Bauweise gelten und zugleich Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen definiert und orientiert sich am geplanten Vorhaben, wobei das Baufenster entsprechend des Detaillierungsgrades des Bebauungsplans etwas größer gefasst ist als das tatsächliche Vorhaben. Die genauen Abmessungen und Abstände sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen

Das geplante Marktgebäude hält dabei den nach Landesrecht vorgegebenen Mindestabstand zur südlichen Grundstücksgrenze problemlos ein. Die Mindestabstände, die Gebäude zu Grundstücksgrenzen einhalten müssen, werden in der LBO für die verschiedenen Gebietstypen nach BauNVO geregelt. Im vorliegenden Fall wird aufgrund des Vorhabenbezugs auf die Festsetzung eines Gebietstyps verzichtet. Zur Beurteilung der einzuhaltenden Mindestabstände wird im vorliegenden Fall der Faktor 0,2 angesetzt, der der Regelung für Urbane Gebiete (MU) oder für Dorfgebiete (MD) entspricht. Dabei wird berücksichtigt, dass für einen Lebensmittelmarkt auch ein Gewerbegebiet (GE) oder ein Sondergebiet (SO) festgesetzt werden könnte, wonach der Abstandsflächenfaktor 0,125 anzusetzen wäre.

Insbesondere hinsichtlich einer baulichen Entwicklung südlich des Plangebiets, lässt der Abstand des Vorhabens zum südlich gelegenen Flurstück 26 keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten. Es bestehen weiterhin gute Voraussetzungen für die Belichtung, Belüftung und Besonnung und damit auch gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Hierbei ist hervorzuheben, dass der Lebensmittelmarkt auf der Nordseite der angesprochenen Grundstücksgrenze liegt und daher keine relevante Verschattung für das Flurstück 26 zu befürchten ist. Mit Rücksicht auf die Nachbarschaft und auf das Ortsbild werden eine hohe Gestaltqualität der Holzfassade sichergestellt und die Stellplätze eingerückt.

Zudem wird das Vorhaben entsprechend der Vorhabenpläne mit ca. 4 m weit über das erforderliche Maß von 2,5 m von der südlichen Grundstücksgrenze abgesetzt.

#### **4.4 Stellplätze, Garagen und Carports**

Offene Pkw- und Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig. Überdachte Stellplätze können unter dem Gebäude realisiert werden. Zur Freihaltung der Randbereiche sind sie außerhalb des Baufensters unzulässig.

#### **4.5 Nebenanlagen**

Zur Freihaltung der Landschaft und der Blickbeziehungen zum Gebäude sollen Nebenanlagen weitgehend vermieden werden. Daher werden untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen auf jeweils 30 m<sup>2</sup> begrenzt. Zulässig sind diese Nebenanlagen im gesamten Plangebiet.

#### **4.6 Ökologische Maßnahmen und Pflanzgebote**

Die Dachflächen sind vollständig mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung wird als multifunktionale Maßnahme festgesetzt. Denn sie hat einen positiven Einfluss auf Wasserhaushalt, Klima, Luftqualität, Ökologie, Ortsbild, Gebäudedämmung, Lärminderung und auf die Effizienz der PV-Anlagen.

Zum Schutz des Landschaftsbildes sind die Schutzmauern entlang der Stellplatzanlage zu begrünen. Da die Spielräume zwischen Regenwassermulden und der Schutzwand auf der Außenseite der Mauer stellenweise nur gering sind, kann die Anpflanzung auch auf der Innenseite der Mauer erfolgen. Bei einer innenseitigen Begrünung ist jedoch ein Überragen der Oberkante anzustreben, um eine wahrnehmbare Berankung der Außenseite zu erzielen.

Ebenso wie die Dachbegrünung dienen grüne Stellplatzflächen dem Klimaschutz und der Klimaanpassung. Deshalb sind für Stellplatzflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone zu verwenden.

Bei Flächen, die von Lkws befahren, als Lagerflächen genutzt werden oder auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, wird aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Vollversiegelung festgesetzt.

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern bzw. Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt, die nicht nach oben oder in Richtung der freien Landschaft strahlen dürfen. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. LED-Leuchten).

Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen dienen zum einen dem ökologischen Ausgleich und zum anderen zur naturnahen und freundlichen Freiraumgestaltung. Aufgrund z.B. erschließungstechnischer Gründe können die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte geringfügig verschoben werden.

## **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG**

Vorschriften zu Dächern, Fassaden, Werbeanlagen, zur Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen sollen die gestalterische Einbindung des Marktstandorts in den ländlich geprägten Kontext sichern.

### **5.1 Dach- und Fassadengestaltung**

Die flache Dachneigung ermöglicht eine gestalterische wie ökologisch wirkungsvolle Dachbegrünung und damit eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Ortsuntypische und unerwünschte Materialien werden zum Schutz des Ortsbilds ausgeschlossen. Insbesondere sollen störende Spiegelungen von Metalloberflächen und PV-Anlagen unterbunden werden.

Die Fassade ist in Holzbauweise auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Damit soll sich das relativ große Gebäude freundlich präsentieren und harmonisch in die Bebauung entlang der Hauptstraße, in der sich sowohl moderne als auch historische Holzgebäude befinden, und damit auch in den landschaftlichen Kontext einfügen.

### **5.2 Werbeanlagen**

Als Teil der Vorhabenplanung (VEP) wurde ein Werbekonzept erstellt. Es sieht eine zurückhaltende Werbung an der Holzfassade und im Eingangsbereich vor und ist als Teil der Vorhabenplanung verbindlich umzusetzen.

Um einen unerwünschten Werbewildwuchs zu vermeiden, werden Werbeanlagen durch örtliche Bauvorschriften ergänzend beschränkt. Insbesondere dürfen sie die Fassade nicht überragen, um sich dem Gebäude unterzuordnen. Freistehende Werbeanlagen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unzulässig. Um die Gestaltqualität zu sichern, werden zudem störende Licht- und Farbeffekte ausgeschlossen.

### **5.3 Gestaltung unbebauter Flächen**

Zur gestalterischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso sollen unattraktive Abstellplätze optisch abgeschirmt und zum Schutz des Ortsbilds begrünt werden.

### **5.4 Einfriedungen**

Einfriedungen werden zum Schutz des Ortsbilds grundsätzlich ausgeschlossen. Abweichend hiervon sind funktional bedingte Stützmauern und Schutzwände entlang der zu den Straßen gerichteten Grundstücksgrenzen zulässig. Zulässig sind Einzäunungen im Plangebiet auch, wenn sie betriebsbedingt (z. B. aus Gründen der Sicherheit) erforderlich sind.

## **6 UMWELTBERICHT**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für die Belange von Natur und Landschaft, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde vom Büro Kunz GaLaPlan ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert werden, Stellung zu nehmen. Daraus resultierend wird der vollständige Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen, werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan integriert. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Teil der Begründung beigelegt ist.

Im Umweltbericht wird die Planung hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben und die möglichen Eingriffe entsprechend bewertet. Vor allen durch die Inanspruchnahme bisheriger Wiesenflächen wird ein Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden generiert. Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen wurden zwischen den Beteiligten abgestimmt. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **7 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal des AZV im Südwesten des Plangebiets angeschlossen werden. Aufgrund des geringen Schmutzwasseranfalls wird davon ausgegangen, dass die Kapazität des bestehenden Schmutzwasserkanals ausreichend ist, um das Schmutzwasser im Plangebiet abzuleiten.

## **8 BODENORDNUNG**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Bodenumlegung) notwendig.

## **9 KOSTEN**

Die Kosten für die Planung und Erschließung des Vorhabens werden vom Vorhabenträger übernommen. Ausgenommen hiervon ist die südliche Gehwegfläche, die von der Gemeinde als Provisorium erstellt wird.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 18 von 18

**10 FLÄCHENBILANZ**

Baugebiet / Geltungsbereich VEP	ca.	3.290 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche / Gehweg	ca.	127 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>3.417 m<sup>2</sup></b>

Gemeinde Oberried, den 26.04.2023



Bürgermeister  
Klaus Vosberg

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwasentorring 12 76098 Freiburg  
Fon 0761/36878-0, 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 Gemeinde Oberried übereinstimmen.

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 27.04.2023.

Oberried, den 26.04.2023



Bürgermeister  
Klaus Vosberg

Oberried, den 27.04.2023



Bürgermeister  
Klaus Vosberg