

**Begründung zum Bebauungsplan
"1. Änderung des Bebauungsplans Bettäcker", Nebringen
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

A. Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Bettäcker“, der am 26.10.2017 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen wurde, ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Mitteilungsblatt vom 30.11.2017 rechtskräftig geworden.

Für den Bereich des Sondergebiets (SO) wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf sieht entgegen dem Bebauungsplan nur die Anordnung eines anstatt zweier Gebäude vor. Zudem musste die Retentionfläche auf die Ostseite der Kreisstraße K 1033 verlegt werden (Bebauungsplan: westlich der K 1033). Damit ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Wohngebiet ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2. Ziele der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) soll die Zulässigkeit der Errichtung eines Marktgebäudes entsprechend dem Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs planerisch hergestellt werden und für eine zügige Umsetzung sorgen. Angepasst bzw. geändert werden im Bebauungsplan:

Sondergebiet:

- Reduzierung von zwei separaten Baufenstern auf ein zusammenhängendes Baufenster
- Optimierte Baukörperplatzierung mit integriertem Lärmschutz, kein separater Lärmschutzwall erforderlich
- Deutliche Erhöhung des Grünflächenanteils
- Wasserrückhaltung im Bereich des SO
- Neustrukturierung /-anbindung Bushaltestelle mit Fußwegverbindungen und Neutrassierung Buchweizenstraße (Wegfall Retentionsbecken)
- Geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereichs im Südwesten (ca. 4 m)

Retentionsbecken:

- Verlegung des Retentionsbeckens auf gegenüberliegende Seite der K 1033 - Öschelbronner Straße (Verlegung wurde bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt)

Insgesamt verringert sich die überbaute bzw. versiegelte Fläche im SO.

3. Vorliegende Gutachten

Die für den Bebauungsplan „Bettäcker“ vorliegenden Gutachten haben weiterhin Gültigkeit bzw. wurden für das Änderungsverfahren überarbeitet:

- Der Grünordnungsplan und die Abwägungsgrundlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB der Gruppe für Ökologische Gutachten Detzel & Matthäus vom Mai 2019 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- Geotechnisches Gutachten zum Neubau eines EDEKA-Marktes, in Gäufelden-Nebringen. HPC AG, Schütte 12 – 16, 72108 Rottenburg.
- Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Januar 2012 und die ergänzende Artenschutzrechtliche Relevanzanalyse vom August 2014 von Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Gutachten Ökologie / Ornithologie, Stuttgart.
- Untersuchungsbericht Erschließung Baugebiet „Halde-Gäßle“ vom 01.08.2002 und die Baugrunduntersuchung Erschließung „Bettäcker“ vom 07.12.2011 des Büros für Geologie und Umweltfragen (BGU) Deckenpfronn.
- Verkehrstechnische Untersuchung Baugebiet „Bettäcker“ in Gäufelden-Nebringen mit Leistungsfähigkeitsnachweis Kreisverkehrsplatz an der K 1033 Öschelbronner Straße Etwiesenallee vom September 2013 der Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH & Co. KG Schlothauer & Wauer, Tübingen.
- Umweltbericht und Grünordnungsplan des Büros Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus (GÖG), Stuttgart, mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanz vom Mai 2017 und Mai 2019.
- Schallimmissionsprognose zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Bettäcker“ vom 27.03.2017 von Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure Winnenden.
- Entwicklungskonzept für den Einzelhandel der Gemeinde Gäufelden der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom März 2009.
- Ergänzende Auswirkungsanalyse der GMA für einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriemarkt in Gäufelden vom Januar 2013.
- Auswirkungsanalyse der GMA zur Entwicklung des Nahversorgungsstandortes „Bettäcker“ unter Berücksichtigung der Einzelhandelsplanungsziele in Gäufelden vom 08.05.2017.

4. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Gäu wurde innerhalb der 6. Änderung den Planungszielen entsprechend angepasst und im südlichen Bereich des Gewanns „Bettäcker“ hinsichtlich Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel geändert. Im übrigen Gebiet wurde die Festsetzung Wohnbauflächen beibehalten. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Plangebiet

5.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet des vorgesehenen Einkaufsmarkts liegt im süd-westlichen Bereich des Ortsteils Gäufelden-Nebringen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nord-Westen durch den Feldweg Flurstück 1935/1.
- Im Nord-Osten durch das künftige Wohngebiet „Bettäcker“.
- Im Süd-Westen durch das Flurstück 1807.
- Im Süd-Osten anschließend an den Kreisverkehr durch die Öschelbronner Straße und die Etwiesenallee.

Das Retentionsbecken befindet sich auf Gemarkung Öschelbronn und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nord-Westen durch das Flurstück 1290.
- Im Nord-Osten durch das Flurstück 1797/1.
- Im Süd-Westen durch das Flurstück 1293.
- Im Süd-Osten durch das Flurstück 1294/3.

5.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr an der Öschelbronner Straße. Es erfolgt keine Änderung der Verkehrssituation.

6. Bebauungsplanverfahren

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplans Bettäcker“ ergibt sich aus dem Lageplan des Planteils des Bebauungsplanentwurfs des Ingenieurbüros Hartenberger + Philipp vom 28.11.2019 und umfasst eine Fläche von ca. 2,53 ha.

6.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich liegen mit dem Bebauungsplan „Bettäcker“ verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen vor.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Vollsortimenters mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Lebensmittel und Getränke) zzgl. nahversorgungsrelevanter Randsortimente (Gesundheits- und Drogeriewaren). Die Verkaufsfläche ist auf maximal 1.500 m² beschränkt. Nebensortimente, die nicht unmittelbar der Grundversorgung dienen, sind auf 1/10 der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist ein Drogeriemarkt als mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites Sortiment im

- Körperpflege-, Reinigungsmittel-, Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie Parfümeriewaren,
- frei verkäufliche Arzneimittel und Reformwaren und
- Tiernahrung

anbietet.

Die Verkaufsfläche wird auf 650 m² beschränkt. Über die Grundversorgung hinausgehende Sortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Die Warenanlieferung für Vollsortimenter und Drogeriemarkt ist auf 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt. Das Be- und Entladen von Waren hat in eingehausten Bereichen bei geschlossenen Türen zu erfolgen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und weitere wesentliche Festsetzungen

Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 Abs.1 und § 19 BauNVO) wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Bauweise wird entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im SO festgesetzt:

- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO). Es gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

Die max. Gebäudehöhe im Sondergebiet ist das Maß zwischen der Bezugshöhe 471,00 m und dem höchsten Punkt des Gebäudes mit 10,50 m im Eingangsbereich (Kopfbau) und über 8,00 m Höhe über den Verkaufsräumen. Die maximale Gebäudehöhe darf mit technischen Einrichtungen und brandschutzrelevanten Dachöffnungen um max. 1,50 m überschritten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

C. Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung

Im Bereich des Kopfbaus ist ein aus verschiedenen Pultdachflächen gefaltetes Dach bis zu einer Höhe von 10,50 m über der Bezugshöhe von 471,00 m zulässig. Der Einkaufsbereich ist als Flachdach mit 1-3° (1-5%) oder als flachgeneigtes Dach mit 4-5° Neigung bis 8,00 m über der Bezugshöhe von 471,00 m zulässig.

Dachdeckung

Im Einkaufsbereich (Flachdach / flachgeneigtes Dach) sind die Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Die Substratstärke beträgt 15 cm. Die Dachfläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen. Bei der Ansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Als Saatgutmischungen eignet sich beispielsweise die Mischung 01 „Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder ähnliche Mischungen.

Ausnahme bilden Flächen für technische Einrichtungen und brandschutzrelevante Dachöffnungen. Die max. zulässige Fläche dieser Anlagen beträgt 7,5% der Dachfläche. Photovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt werden.

Im Bereich des Kopfbaus sind Foliendächer bzw. Metaldächer zulässig.

Von Materialien der Dachdeckung darf keine Blendwirkung ausgehen. Ausgenommen sind Photovoltaik-/Solaranlagen und Dachflächenfenster.

Mit Kupfer, Zink oder Blei beschichtete Dachflächen sind zum Schutz des Grundwassers entsprechend zu versiegeln.

Maßnahmen zum Schutz des Wassers

Entwässerung des gesamten Geltungsbereichs in das Regenrückhaltebecken.

Zur Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagwassers werden die Regenwasserabflüsse der versiegelten Straßenflächen in das hierfür angelegte Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 1294/1 abgeführt. Hier erfolgt die Verdunstung, Versickerung bzw. bei Starkregenereignissen die verzögerte Ableitung in den Vorfluter und dadurch eine Vermeidung von Abflussspitzen in der Kanalisation. Das Rückhaltebecken wird insbesondere in den Uferbereichen naturnah begrünt (M12).

Niederspannungsfreileitungen

Neue Niederspannungsfreileitungen und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Sämtliche neue Starkstrom-, Licht-, Antennen- und Fernsprechleitungen sind unterirdisch zu führen.

Werbeanlagen

Im Sondergebiet gilt:

Werbeanlagen sind mit Ausnahme eines Pylons und einer Einfahrtsstele nur an der Stelle der Leistung zulässig.

An Fassaden sind folgende Werbeanlagen zulässig:

Am Kopfbau ist parallel zur Buchweizenstraße ein Werbeschild mit einer Fläche bis 20 m² zulässig. Senkrecht zur Buchweizenstraße sind ein Werbeschild mit einer Fläche von 20 m² und ein Werbeschild mit einer Fläche von 6 m² zulässig. Die Schilder dürfen selbstleuchtend sein.

An der Fassade Nord-Ost ist eine Werbefläche bis 6 m² zulässig. Selbstleuchtende Schilder sind nur während der Öffnungszeiten zulässig.

Auf der Fassade Süd-West sind ein Werbeschriftzug bis 18 m² und ein Werbeschild bis 6 m² zulässig. Selbstleuchtende Schriftzüge sind unzulässig.

Pro Marktgebäude ist eine Werbeanlage, die eine bauliche Anlage i. S. d. § 2 Abs. 1 LBO darstellt, als Verkehrshinweisschild im Zufahrtsbereich der Betriebsgrundstücke (Pylon) bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig. Die Hinweistafel selbst darf eine Größe von 10 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

Pro Marktgebäude ist eine Plakatwand mit einer maximalen Größe von 10 m² zulässig.

Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

Im Einfahrtsbereich des Parkplatzes ist eine Einfahrtsstele bis zu einer Höhe von 3,0 m und einer Ansichtsfläche von 2,5 m² zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Im direkten Anschluss an die Gebäude sind Aufschüttungen bis 5,50 m bzw. bis zum oberen Wandabschluss als Einböschungen zulässig. Abgrabungen sind bis zu 3,00 m Höhe, gemessen von der bestehenden, natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Die Beschränkung gilt nicht für Abgrabungen an Lichthöfen, Lichtschächten und Kellertreppen.

Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von 2,00 m.

Die Beschränkung gilt nicht für Stützmauern an Lichthöfen, Lichtschächten und Kellertreppen.

Stützmauern, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

Einfriedungen und Stützmauern entlang der landwirtschaftlichen Wege Flst. 1935/1 und Flst. 1838/1 müssen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Entlang der Flurstücksgrenzen des Retentionsbeckens ist ringsum ein Zaun bis zu einer Höhe von max. 2,20 m zulässig. Dabei ist entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wege ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Müllbehälterstandorte

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Beleuchtung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Im Randbereich zur Landschaft, vorzugsweise im gesamten Geltungsbereich, sind zum Schutz der Fauna nur Natrium-Niederdrucklampen oder vergleichbare Produkte zu verwenden. Die Ausstrahlung der Leuchten nach oben darf max. 70 Grad betragen.

D. Grünordnungsplan

Die inhaltlichen Änderungen des B-Plans führen zu **Anpassungen des Grünordnungsplans**:

- Nachführung der Plandarstellung
- Anpassung der grünordnerischen Maßnahmen an die geänderte Planung:
 - Pfg4 extensive Dachbegrünung im SO (Erhöhung des begrünten Dachflächenanteils)
 - Pfg6 Eingrünung der Randbereiche des SO (Anpassung Flächenzuschnitt)
 - Pfg7 Begrünung öffentliche Grünfläche SO (Etablierung öffentliche Grünfläche, Wegfall Begrünung Lärmschutzwall)
 - Pfg9 Baumpflanzung Parkplätze SO (Vorgabe der Baumstandorte)
 - Pfg12 Rückhaltung Oberflächenwasser im SO und Sammlung in Regenrückhaltebecken (Verlegung Rückhaltebecken, Anpassung Plandarstellung)
 - Pfg13 Begrünung der privaten Grundstücksflächen im SO (Anpassung Flächenzuschnitt und geänderte Planung)
- Weitere Erkenntnisse in Bezug auf Artvorkommen führen zur Nachführung von CEF-Maßnahmen:
 - C3 Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich für den Steinkauz vor Durchführung des 2. Bauabschnitts

Die Nachführung der Eingriff-Ausgleichsbilanz führt aufgrund der höheren Bewertungen der Planung zu einem geringeren Defizit und somit zu einem geringeren „Verbrauch“ der Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde.

Gegenüberstellung der Eingriff-Ausgleichsbilanz: (Zahlenangaben in Ökopunkten)

		B-Plan (rechtskräftig)	1. Änderung	Differenz
Biotope	Bestand	440.433	445.152*	
	Planung	529.182	608.718	
		+88.750	+163.566	+74.816
Boden	Bestand	931.679	944.842*	
	Planung	428.676	444.480	
	Bodenauftrag	300.000	300.000	
		-203.003	-200.362	-2.641
	Bodenentsiegelung (extern)	+800	+800	
Kompensationsbedarf aus Ökokonto		113.453	35.996	

*höherer Bestandwert aufgrund Vergrößerung des Geltungsbereichs

Demnach werden durch die „1. Änderung des Bebauungsplans Bettäcker“ 77.457 ÖP weniger aus dem Ökokonto verwendet.

E. Flächenberechnung / Statistik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2,53 ha mit folgender Unterteilung:

Gesamtfläche 2,53 ha

- Bauflächen im Sondergebiet für Gebäude, Wege, Parkplätze 0,85 ha
- Private Grünflächen im SO 0,55 ha
- Retentionsbecken 0,33 ha
- Verkehrsflächen Straßen 0,35 ha
- Verkehrsflächen Gehwege 0,05 ha
- Verkehrsflächen Geh- und Radwege 0,08 ha
- Verkehrsflächen Feldwege 0,11 ha
- Verkehrsgrün 0,21 ha

Gäufelden, den 28.11.2019

Schmid
Bürgermeister