

**Bauherr:** Gemeinde Gosheim

**Projekt:** Bebauungsplan „Wehinger Straße“  
Sondergebiet für Lebensmittelmarkt

**Planungsstand:** Satzung

**Inhalt:** Begründung

### Plangrundlage / -bezug:

- 1 *Übersichtskarten und Übersichtspläne (nachrichtlich)*
  - 1.1. Übersichtskarte M 1: 5.000 v. 29.04.2019, Format A3 <11\_go89140a\_01\_dwg.pdf>
  - 1.2. Übersichtslageplan M 1: 1.000 v. 29.04.2019, Format A3 <12\_go89140a\_02\_dwg.pdf>
  
- 2 *Bebauungsplan Baugebiet „Wehinger Straße“, bestehend aus:*
  - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil  
Lageplan M 1: 500 v. 29.04.2019, Format 900 x 594 <21\_go89140a\_05\_dwg.pdf>
  - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen vom 29.04.2019 <22\_go89440a\_docx.pdf>
  
- 3 *Zugehörige örtliche Bauvorschriften, bestehend aus:*
  - 3.1. Teil A – gemeinsamer zeichnerischer Teil  
Lageplan M 1: 500 v. 29.04.2019, Format 900 x 594 <21\_go89140a\_05\_dwg.pdf>
  - 3.2. Teil B – schriftlicher Teil, mit (textlichen) örtlichen Bauvorschriften vom 29.04.2019 <22\_go89440a\_docx.pdf>
  
- 4 *Begründung / Erläuterung*
  - 4.1. Begründung / Erläuterung vom 29.04.2019 <41\_go89240a\_docx.pdf>
  - 4.2. Lärmschutzgutachten Büro Heine + Jud <42\_go89-Schall\_20180912.pdf>
  - 4.3. Auswirkungsanalyse zur gepl. Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters  
In der Gemeinde Gosheim der GMA v. 28.12.2018 < 43\_go89\_GMA-Auswirkung\_20181228.pdf>
  
- 5 *Umweltrelevante Aspekte, Unterlagen vom Büro Dr. Grossmann, Balingen bestehend aus*
  - 5.1. Umweltvorprüfung n. UVPG, Bericht v. 12.09.2018 < 51\_go89-UVPGVorpruef\_20180912.pdf>
  - 5.2. Bericht zum Umweltbeitrag vom 08.01.2019 < 52\_go89-Umweltbeitrag\_20190108.pdf>
  - 5.3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 17.09.2018 < 53\_go89-saP\_2080917.pdf>

**Datum:** 29.04.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungserfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
2.1	<i>Räumliche Abgrenzung und Größe</i>	3
2.2	<i>Vorhandene Nutzung</i>	4
2.3	<i>Topographie und Geologie</i>	4
2.4	<i>Beeinträchtigungsflächen</i>	4
<b>3</b>	<b>Bebauungsplan nach §13a BauGB der Innenentwicklung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
4.1	<i>Flächennutzungsplan</i>	5
4.2	<i>Regionalplan</i>	5
4.3	<i>Schutzgebietsausweisungen</i>	8
<b>5</b>	<b>Plankonzeption</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzung des Bebauungsplans</b>	<b>8</b>
6.1	<i>Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet für Lebensmittelmarkt</i>	8
6.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	9
6.2.1	<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	9
6.2.2	<i>Höhe baulicher Anlagen</i>	9
6.3	<i>Bauweise</i>	10
6.4	<i>Überbaubare Grundstücksfläche</i>	10
6.5	<i>Stellplätze</i>	10
6.6	<i>Erschließung</i>	10
6.7	<i>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i>	11
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>11</b>
7.1	<i>§ 13a BauGB und Umweltbeitrag</i>	11
7.2	<i>Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls</i>	11
7.3	<i>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</i>	12
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Realisierung und Kosten</b>	<b>12</b>

## 1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Gosheim liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Wehingen, Bubsheim, Reichenbach, Egesheim, Königsheim und Deilingen den Gemeindeverwaltungsverband Heuberg (GVV) mit Sitz in Wehingen. Gosheim hat z. Zt. ca. 3.900 Einwohner mit steigender Tendenz und hat sich in den letzten Jahren strukturell vornehmlich als Industriegemeinde mit zahlreichen Arbeitsplätzen entwickelt.

In Gosheim ist in den letzten Jahren durch die Schließung und den Rückzug von kleineren Einzelhandelsgeschäften eine Unterversorgung an Gütern des täglichen Bedarfes eingetreten. Es gibt zur Zeit lediglich noch ein Einzelhandelsgeschäft für Güter des täglichen Bedarfes. Ein ganz erheblicher Teil der Kaufkraft für Güter des täglichen Bedarfes fließt aus Gosheim ab.

Weiterhin hat sich das ehemalige „Autohaus Nann“ stark verkleinert, wodurch vorhandene Hallen einschl. der dazugehörigen Parkflächen nicht mehr genutzt werden.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist.

Die Stärkung und Sicherung der Grundversorgung durch die fußläufige Erreichbarkeit zu Märkten mit Gütern des täglichen Bedarfs in Verbindung mit der Umnutzung eines bestehenden Gewerbebereiches macht es für die Gemeinde notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diesen Bereich neu zu ordnen.

Primäres Ziel des Bebauungsplanes „Wehinger Straße“, Sondergebiet für Lebensmittelmarkt, ist also die Sicherung und Stärkung der Grundversorgung für die ortsansässige Bevölkerung. Durch eine ausreichende Grundversorgung soll die Attraktivität der Gemeinde Gosheim für Jung und Alt erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Grundversorgung vor Ort in Gosheim soll gerade auch älteren Bevölkerungsgruppen ein selbstbestimmtes Leben in ihrem vertrauten Umfeld ermöglichen. Ein wohnortnahes, vielfältiges und damit attraktives Angebot trägt auch der Vermeidung von Versorgungsfahrten und damit der Verkehrsminderung und dem Umweltschutz bei.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans besteht darin, den sich abzeichnenden dauerhaften Leerstand einer gewerblichen Immobilie in guter innerörtlicher Lage zu beenden und das Gelände im Wege der Innenentwicklung zu revitalisieren, d.h. einer angemessenen neuen Nutzung zuzuführen.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 19.02.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Wehinger Straße“, Sondergebiet für Lebensmittelmarkt, nach den Vorgaben des BauGB aufzustellen. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen („Innenentwicklung“), der gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (vgl. hierzu Kapitel 3).

Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend §2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

*(weiterer Verfahrensgang und Termine siehe Präambel der textlichen Festsetzungen).*

## 2 Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes

### 2.1 Räumliche Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Gosheim und befindet sich im Nord-Osten des Gemeindegebietes. Es handelt sich um das sog. ehemalige Nann-Areal. Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Wehinger Straße
- Im Osten durch die Weiherstraße
- Im Süden durch bestehende Wohnhäuser
- Im Westen durch die bestehende Autowerkstatt bzw. Tankstelle

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 0,92 ha. Zentraler Bereich des Plangebietes sind die Grundstücke für das Vorhaben der Neuerrichtung eines (großflächigen) Lebensmittelmarktes und der dazugehörigen Stellplätze.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 2785/2, 2787/1, 2787/2, 2788, 2789.

Die im festgesetzten Sondergebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## **2.2 Vorhandene Nutzung**

Der überplante Bereich wurde bis März 2016 als Autowerkstatt und Fahrzeughalle genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben. Seitdem liegt das Gelände brach.

## **2.3 Topographie und Geologie**

Das Gelände liegt bei ca. 818,00 m+NN und ist nahezu eben.

Gesonderte Baugrunduntersuchungen bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. zwar noch nicht vor. Auf Grund der bestehenden Bebauung und langjährigen Nutzung kann jedoch auch ohne Einholung einer Baugrunduntersuchung davon ausgegangen werden, dass der Baugrund ausreichend tragfähig ist. Zur Bauausführung wird eine baugrundgeologische Begleitung empfohlen.

## **2.4 Beeinträchtigungsflächen**

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 3 Bebauungsplan nach §13a BauGB der Innenentwicklung

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan:

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt lediglich 0,92 ha. Die maximal zulässige Grundfläche liegt danach deutlich unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche. Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen. Die angrenzenden Flächen sind entweder bereits überplant oder sollen unbeplant bleiben.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt.

Nach Ziffer 18.6.2 Anlage 1 UVPG ist bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der wie hier eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis < 5.000 m<sup>2</sup> aufweist, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 S. 1 UVPG notwendig. Daher hat die Gemeinde, da das Neuvorhaben in Anlage 1 zum UVPG Spalte 2 mit dem Buchstaben "A" gekennzeichnet ist, als zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchgeführt.

Zu diesem Zweck wurde das Büro Dr. Großmann, Balingen, mit der allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall, d.h. mit der überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien, beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Neuvorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären. Nach Auffassung der Gemeinde Gosheim hat der Gutachter sämtliche Belange ordnungsgemäß ermittelt und nachvollziehbar bewertet. Daher hat sich die Gemeinde Gosheim als zuständige Behörde der Einschätzung des Gutachters angeschlossen.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB gegeben.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Heuberg. Im Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit zwar nicht aus dem Flächennutzungsplan. Im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst.

### 4.2 Regionalplan

Bei großflächigen Einzelhandelsvorgaben sind die Ziele der Regional- und Landesplanung (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot) zu beachten.

Das **Konzentrationsgebot** besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-,

Mittel- und Unterzentren zulässig sind. Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Regionalplan des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg, Fortschreibung Einzelhandels Großprojekte setzt für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment in den Ober-, Mittel- und Unterzentren grundsätzlich gebietsscharfe Vorrangflächen fest.

Für das Doppelunterzentrum Gosheim-Wehingen setzt der Regionalplan ein Vorranggebiet im Ortskern von Wehingen fest. Dazu wird erläutert, der Ortskern von Wehingen bilde „den Versorgungskern des Doppelzentrums Gosheim-Wehingen“. Im Ortskern der Gemeinde Gosheim wird kein Vorranggebiet festgesetzt.

Gleichwohl ist der vorliegende Bebauungsplan, der einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> festsetzt, mit den Zielen des Regionalplanes des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg, Fortschreibung Einzelhandels - Großprojekte und insbesondere mit dem Konzentrationsgebot vereinbar. Nach dem Ergebnisvermerk des Regierungspräsidiums Freiburg vom 14.12.2017 zu der Besprechung vom 22.11.2017 ist es für die Gemeinde Gosheim trotz der regionalplanerischen ausschließlichen Festlegung eines Vorranggebiets für großflächigen Einzelhandel im Teil-Unterzentrum Wehingen grundsätzlich möglich, auch großflächigen Einzelhandel in einem Maß anzusiedeln, wie es zur Sicherung der Grundversorgung der Gosheimer Bevölkerung geboten ist. Vom Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg wird diese Position im Grundsatz mitgetragen, da Einzelhandel „im Rahmen der Grundversorgung“ in Anlehnung an die Ausnahmeregelung in Plansatz (PS) 2.7.1 RPL, aber auch in PS 3.3.7 LEP, nicht nur in Kleinzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktion, sondern auch in Orten höherer Zentralität außerhalb der regionalplanerischen Vorranggebiete möglich sein muss, wenn dies zur Sicherung der eigenen Grundversorgung geboten ist. Dabei darf allerdings insbesondere das Beeinträchtigungsverbot nicht entgegenstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt dieses Ziel der Sicherung der Grundversorgung der Gosheimer Bevölkerung. In ländlichen Gemeinden ist zwar keine Vollversorgung erforderlich, sondern lediglich eine wohnortnahe Grundversorgung. Eine solche wohnortnahe Grundversorgung setzt selbst bei einem Ort ohne zentralörtliche Bedeutung ein Warenangebot voraus, das den kurzfristigen Bedarf und Teile des mittelfristigen Bedarfs abdeckt. Das Warenangebot zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs muss nur die wesentlichen Bedürfnisse des täglichen Bedarfs befriedigen, insbesondere die Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln. Ein Angebot von Waren aller Art ist insoweit nicht erforderlich.

Zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs gehört zur verbrauchernahen Grundversorgung selbst bei einem Ort ohne zentralörtliche Bedeutung ein hinreichend breites Warenangebot, u.a. auch ein ausreichendes Angebot an Getränken. Ferner setzt die erforderliche Grundversorgung ausreichende Öffnungszeiten voraus.

Die Größe der Verkaufsfläche ist auch so festgelegt worden, dass das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird. Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg darf ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nach dem **Beeinträchtigungsverbot** das städtebauliche Gefüge und die Funktionalität des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns wird vermutet, wenn aufgrund des großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. des mit seinem Betrieb verbundenen Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Dies wird wiederum vermutet, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10%, bei anderen Sortimenten von 20% zu erwarten ist.

Bei der Beurteilung ist eine "Rückholung" bisher abfließender Kaufkraft als neutral anzusehen

und – entgegen der Handhabung in der von der Nachbargemeinde Wehingen in Auftrag gegebenen Stellungnahme der CIMA – nicht in die beim Beeinträchtungsverbot zu berücksichtigende Umverteilungsquote einzubeziehen. Diese Auffassung haben das Regierungspräsidium und der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg bei der Besprechung am 22.11.2017 in vollem Umfang bestätigt. Danach ist die Kaufkraftrückholung nicht in die beim Beeinträchtungsverbot zu berücksichtigende Umverteilungsquote einzubeziehen. Dies ergibt sich daraus, dass kein Anspruch einer anderen Gemeinde auf Gosheimer Kunden besteht. Die Rückholung der Kaufkraft ist vielmehr der Grundversorgung der Gemeinde zuzurechnen.

Bei der Auswirkungsanalyse der vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> ist zu beachten, dass im vorliegenden Fall Rückholungseffekte besonders deutlich zu Buche schlagen, da gegenwärtig der Wehinger Edeka-Markt für die Gosheimer Bevölkerung der nächstliegende Vollsortimenter ist, so dass dieser Markt einen wesentlichen Teil seines Umsatzes aus Gosheimer Kaufkraft generieren dürfte. Dies ist in Anlehnung an die Vorgaben des LEP und des RPL raumordnerisch in dieser Ausprägung nicht gewollt, da es grundsätzlich jeder Kommune zustehen muss, ihre eigene Grundversorgung selbst zu gewährleisten. Im Umkehrschluss heißt das, dass Umsatzumverteilungen bei Sortimenten des täglichen Bedarfs, d.h. im Bereich der Grundversorgung, die aus Rückholungseffekten resultieren, nicht als Beleg für eine Verletzung des Beeinträchtungsverbots heranzuziehen sind. Das hat das RP Freiburg in seinem Ergebnisvermerk vom 14.12.2017 zu der Besprechung vom 22.11.2017 ausdrücklich bestätigt.

Die Auswirkungsanalyse der GMA hat bestätigt, dass auf dieser Grundlage keine Verletzung des Beeinträchtungsverbots zu besorgen ist. Hierauf wird im Einzelnen verwiesen.

Nach Auffassung des Regierungspräsidiums Freiburg ist eine etwaige Verletzung des Beeinträchtungsverbots darüber hinaus vor dem Hintergrund zu betrachten, dass die Gemeinde Wehingen selbst plant, einen großflächigen Aldi-Markt anzusiedeln, der zwar städtebaulich integriert innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets errichtet werden soll, der aber nach Auffassung der Beteiligten für die in Wehingen vorhandenen Lebensmittelmärkte eine mindestens genau so große Konkurrenz wie ein Edeka-Markt in Gosheim darstellen dürfte.

Ferner bietet die Firma Edeka der Gemeinde Wehingen im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebots gem. § 2 Abs. 2 BauGB den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags an, mit dem der Bestand des Wehinger Marktes mit mindestens 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Fall, dass ein neuer Markt in Gosheim errichtet wird, gesichert werden soll. Dabei wird in dem Vertragsentwurf festgehalten, dass

- beide Märkte vom gleichen Kaufmann inhabergeführt betrieben werden sollen,
- die Verkaufsfläche in Gosheim unter der in Wehingen bleiben wird und
- der Wehinger Markt zeitgemäß umgestaltet und renoviert werden soll.

Das **Integrationsgebot** ist ebenfalls eingehalten. Zwar kann der Standort beim ehemaligen Autohaus Nann städtebaulich als nicht voll integriert bezeichnet werden. In einem 500m Radius können aber fußläufig auch Wohngebiete mitversorgt werden. Im Rahmen einer ausführlichen Prüfung der Standortalternativen hat die GMA dargelegt, dass es aufgrund der vorgegebenen räumlichen Situation in Gosheim langfristig nicht möglich sein wird, im Ortszentrum von Gosheim einen modernen und zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter zu entwickeln. Der Hauptgrund hierfür ist die nicht ausreichende Flächendimensionierung der vorhandenen Immobilien und Grundstücke. Der Planstandort kann aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohngebieten eine Nahversorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung übernehmen. Die Verkehrsanbindung für PKW ist durch die Lage an der Hauptdurchgangsstraße (Wehinger Straße L 433) gut gewährleistet. Auch ein ÖPNV Anschluss ist durch eine Bushaltestelle in fußläufiger Erreichbarkeit gegeben.

Auch eine Verletzung des Kongruenzgebots ist hier nicht gegeben. Eine Verletzung des **Kongruenzgebots** läge nur dann vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich

überschritte (vgl. Landesentwicklungsplan 2002 - LEP - Nr. 3.3.7.1). Davon ist in der Regel auszugehen, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll (vgl. auch den sog. Einzelhandelserlass v. 21.02.2001 - Az.: 6-2500.4/7 -, Nr. 3.2.1.4). Auf den Verflechtungsbereich und nicht die Standortgemeinde ist abzustellen, weil Unterzentren als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden sollen, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf der Grundversorgung des Verflechtungsbereichs decken können, der im ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen soll (vgl. LEP Nr. 2.5.10). Nach der gutachterlichen Stellungnahme der GMA wird die 30 %-Marke eindeutig nicht überschritten.

### **4.3 Schutzgebietsausweisungen**

Im Plangebiet liegen soweit bekannt keine festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Wasserschutzgebiet).

## **5 Plankonzeption**

Der südliche Bereich des räumlichen Geltungsbereiches grenzt gemäß den Ausführungen Ziffer 2.1 an eine bestehende Wohnbebauung an. Im Westen grenzen die weiterhin als Autowerkstatt genutzten Restflächen des ehemaligen Autohauses sowie eine Tankstelle an.

Die Zufahrt zum Baugrundstück bzw. zum räumlichen Geltungsbereich ist über die im Norden liegende Wehinger Straße (Landstraße L 433) vorgesehen. Für die Anbindung der Landstraße wird unter Beachtung der RASL die bisher für die Anbindung der Tankstelle bzw. der „Schwabenstraße“ vorhandene Linksabbiegespur in Richtung Osten verlängert. Dazu wird die L 433 im betreffenden Bereich leicht verbeigert, siehe Planeintrag. Darüber hinaus müssen keine zusätzlichen öffentlichen Flächen ausgewiesen bzw. beansprucht werden

Dagegen soll die östlich des Plangebiets liegende Gemeindestraße („Weiherstraße“) keine verkehrliche Erschließungsfunktion übernehmen. Hier ist lediglich eine fußläufige Verbindung geplant, die im Notfall als „Reserveausfahrt“ (z.B. Vollsperrung der L 433 wegen Bauarbeiten) genutzt werden könnte.

Für die Bebauung ist ein Investor /Interessent vorhanden, der zur Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Gosheim einen Lebensmittelmarkt für die Güter des täglichen Bedarfs plant. Die vorgesehene Verkaufsfläche beträgt ca. 1.350 m<sup>2</sup>.

Für die Nutzung wird entsprechend den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für Lebensmittelmarkt festgelegt. Andere Nutzungen als Einzelhandelsnutzungen, die in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden, sind nicht zulässig. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Gebietes ausgeschlossen werden.

## **6 Begründung der Festsetzung des Bebauungsplans**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet für Lebensmittelmarkt**

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für Lebensmittelmarkt festgesetzt. Der Zweck des Sondergebietes besteht darin, dass es der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zur Sicherung der Grundversorgung dient.

Zulässig ist im Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> (einschließlich Backshop), eine Cafeteria und andere ergänzende gastronomischen Nutzungen, sowie die betriebsnotwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut, Sozialräume, Verwaltungsräume, Technikräume, Mitarbeiter und Kundentoiletten, Einkaufswagensammelstellen und die zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen einschließlich Fahrradständer, Anlieferungsrampen usw..



Die Größe der maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> ist so festgelegt worden, dass hierdurch die Grundversorgung der Gemeinde Gosheim sichergestellt wird. In der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Gemeinde Gosheim“ der GMA wurde ermittelt und bestätigt, dass sich die Verkaufsfläche im Rahmen der Grundversorgung hält und die Größe der Verkaufsfläche die Schwelle zur Vollversorgung nicht überschreitet.

Zulässig sind ferner:

- Werbeanlagen an der Gebäudefassade
- Eine freistehende Werbeanlage (Pylon)
- Ein werbendes Zufahrtsschild.

Um sicherzustellen, dass das Warensortiment in erster Linie Waren des täglichen Bedarfs umfasst, wird der Anteil an Non-Food-Sortimenten an der Verkaufsfläche auf maximal 25 % begrenzt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird hier nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl kann hier auch deshalb verzichtet werden, da die Obergrenze der GFZ für ein Sondergebiet von 2,4 hier sehr deutlich unterschritten wird.

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl von 0,6 für das Sondergebiet Lebensmittelmarkt unterschreitet die in einem Sondergebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Obergrenze der GRZ von 0,8 deutlich.

Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche darf jedoch durch die Grundflächen von

- Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,95 überschritten werden, damit die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet untergebracht werden können. Diese Festsetzung rechtfertigt sich daraus, dass zahlreiche Bäume und Sträucher anzupflanzen sind und die festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche auszubilden sind. Dadurch wird die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Zudem wurde die GRZ mit 0,6 bewusst niedrig angesetzt. Eine darüber hinausgehende vollständige Versiegelung des Baugrundstücks soll nur durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen möglich sein.

### **6.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die max. Trauf- bzw. Wandhöhe wird festgelegt auf max. 826,00 m+NN. Dies entspricht bei einer EFH von 818,00 m+NN einer ab EFH gemessenen Wandhöhe von 8,00m. Eine solche Gebäudehöhe entspricht der üblichen Höhe eines Lebensmittelmarkts. Im Plangebiet dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) die

festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten. Da ein Flachdach auszubilden ist, wird auf die Festsetzung einer Firsthöhe verzichtet.

#### *Höhe von Werbeanlagen*

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände. Dadurch ist sichergestellt, dass auch ein Werbepylon eine ortsangemessene Höhe nicht überschreiten darf.

### **6.3 Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von >50 m. Diese Festsetzung beruht darauf, dass die Länge eines Lebensmittelmarkts häufig mit einer Gebäudelänge von >50 m aufweist.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch im Plan festgesetzte Baugrenzen festgelegt. Das Baufenster für den geplanten Lebensmittelmarkt ist so dimensioniert, dass für die konkrete Lage des Marktes ein gewisser Spielraum verbleibt.

Auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Außerdem sind auf diesen Flächen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig. Ferner sind auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtfeldern keine baulichen Anlagen zulässig, damit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

### **6.5 Stellplätze**

Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit eine möglichst hohe Flexibilität gewährleistet werden kann.

### **6.6 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt verkehrlich über die Wehinger Straße (L 433). Zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung werden die Zufahrt zur benachbarten Tankstelle außerhalb des Plangebiets und zum Lebensmittelmarkt im vorliegenden Plangebiet entflochten bzw. voneinander getrennt. Zu diesem Zweck ist im zeichnerischen Teil eine neue Anbindung des Lebensmittelmarktes an die Wehinger Straße (L 433) festgesetzt. Zusätzlich dazu wird eine fussläufige Verbindung zur Weiherstraße angelegt, die im Falle von Baumaßnahmen auf der L433 als temporäre Zufahrt genutzt werden kann. Dieser Zugang ist in den Planunterlagen dargestellt.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Ein Anschluss an die bestehenden Hausanschlüsse für Entwässerung und Wasserversorgung ist ohne weiteres möglich. Bei Bedarf können auch für Wasserversorgung und Abwasserableitung zusätzliche Anschlüsse über die Weiherstraße angedient werden. Auch eine Versorgung mit Erdgas ist über die Weiherstraße möglich.

Auch Anschlussmöglichkeiten an das Strom- und Telekommunikationsnetz sind gegeben.

## 6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Betriebszeiten sowie die Zeiten der An- und Ablieferungen sind im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig, da eine solche Festsetzungsmöglichkeit in dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht enthalten ist. Daher wird in einem vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abzuschließenden festsetzungsergänzenden städtebaulichen Vertrag zur Konfliktbewältigung geregelt, dass die Betriebszeiten sowie die Zeiten der An- und Ablieferungen durch Lastkraftwagen und Kleintransporter > 2,80 t Nutzlast einschl. deren Ladetätigkeiten auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen sind und während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) An- und Ablieferungen ausschließlich mittels Kleintransporter ( $\leq 2,8$  t) zulässig sind.

## 7 Umweltbelange

### 7.1 § 13a BauGB und Umweltbeitrag

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist hier nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbehrlich.

Zur Ermittlung der Bestandsituation und der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe wurde ein Umweltbeitrag erstellt. Nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe zwar als zulässig, es besteht keine Ausgleichspflicht.

Zur Verminderung des Eingriffs und zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild werden gleichwohl u. a. folgende Festsetzungen zugunsten von Natur und Landschaft getroffen:

- Zur Gestaltung und Einbindung in die Landschaft, sowie zur ökologischen Aufwertung werden Pflanzvorschriften gemacht.
- Zur Erhaltung von Filter- und Pufferfunktionen des Bodens sowie als Versickerungsfläche zur Grundwasserneubildung erfolgt die Befestigung von PKW-Stellplätzen mit wasser-durchlässigen Belägen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

### 7.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt.

Nach Ziffer 18.6.2 Anlage 1 UVPG bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der wie hier eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis < 5.000 m<sup>2</sup> aufweist, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 S. 1 UVPG notwendig. Daher hat die Gemeinde, da das Neuvorhaben in Anlage 1 zum UVPG Spalte 2 mit dem Buchstaben "A" gekennzeichnet ist, als zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchgeführt. Zu diesem Zweck wurde das Büro Dr. Großmann, Balingen, mit der allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall, d.h. mit der überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien beauftragt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Neuvorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann, bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären. Im Einzelnen wird auf das Gutachten verwiesen. Nach Auffassung der Gemeinde Gosheim hat der Gutachter sämtliche Belange ordnungsgemäß ermittelt und nachvollziehbar bewertet. Daher hat sich die Gemeinde Gosheim als zuständige Behörde der Einschätzung des Gutachters angeschlossen.

### 7.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans verletzt werden, wurden entsprechende Untersuchungen des Büros Dr. Großmann durchgeführt. Relevante artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Vorkommen schützenswerten Arten konnten bereits in der 1. Stufe ausgeschlossen werden.

Die Untersuchungen wurden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens vertieft und bei den Planungen entsprechend berücksichtigt. Bei Umsetzung der geplanten und festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten. Im Einzelnen wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros r. Großmann verwiesen.

## 8 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	0,92 ha	100,0%
<i>darin enthalten:</i>		
Sondergebietsfläche	0,73 ha	79,1%
• darin ausgewiesenes Baufenster	0,31 ha	
• darin Parkplätze und sonstiges	0,42 ha	
private Grünflächen	0,05 ha	5,0%
öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,11 ha	3,4%
öffentliche Grünflächen; sonstiges	0,03 ha	12,5%

## 9 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Der Vorhabenträger hat bereits die von ihm für das Sondergebiet in Anspruch zu nehmenden Grundstücke zu Eigentum erworben.

## 10 Realisierung und Kosten

Die erforderlichen Planungen und Maßnahmen werden durch den privaten Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Gemeinde Gosheim ausgeführt. Für die Übernahme der Planungskosten durch den privaten Investor ist ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Durch die parallel laufenden Planungen zur Umsetzung kann mit den Arbeiten zur Realisierung unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll bis Frühjahr 2019 abgeschlossen werden.