



Gemeinde Schwanau

Kirchstraße 16

77963 Schwanau

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

**Bebauungsplan : „Nahversorgung Schwanau – Süd /
Nonnenweier“**

**mit planungsrechtlichen Festsetzungen und ört-
lichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Schwanau,

Planer:

Bürgermeister:

Wolfgang Brucker

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

In der Gemeinde Schwanau ist die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren des qualifizierten, häufig wiederkehrenden Grundbedarfs derzeit mit den vorhandenen Angeboten nicht ausreichend gesichert. Im Lebensmittel- und Drogeriebereich fehlen entsprechende Angebote. Eine punktuelle Versorgung kann nur durch den Edeka Supermarkt im Ortsteil Allmannsweier gewährleistet werden. Zudem gibt es im Ortsteil Ottenheim noch zwei kleinflächige Lebensmittelgeschäfte. Drogeriewaren werden bis dato nur rudimentär über das supermarkt- und discountertypische Randsortiment angeboten. Ein qualifiziertes, vollumfängliches Drogeriewarenangebot, wie das eines Drogeriefachmarkts, fehlt im Moment gänzlich.

Die in den südlich gelegenen Ortsteilen Nonnenweier und Wittenweier lebende Bevölkerung ist dadurch regelmäßig darauf angewiesen, für den täglichen Versorgungseinkauf die benachbarten Ortsteile beziehungsweise Städte und Gemeinden mit dem Auto anzufahren. Hier sind keine Nahversorgungsstrukturen vorhanden, die über das klassische Angebot einer Bäckerei hinausgehen.

Bei der Bewertung der Angebotssituation lässt sich festhalten, dass in Schwanau mit rd. 183 m² VK / 1.000 Einwohner eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsfläche (VK-Fläche) vorhanden ist. Im regionalen Vergleich fällt die VK-Flächenausstattung je 1.000 Einwohner in Schwanau mit Abstand am geringsten aus. Ca. 44 % der verfügbaren Kaufkraft (ca. 6,3 Mio. €) fließen an umliegende Wettbewerbsstandorte ab.

Die Gemeinde Schwanau möchte nun ihrer kommunalen Aufgabe zur Sicherung und zukunftsfähigen Ausstattung der Versorgungsstruktur nachkommen. Sie ist neben der Arbeitsplatzausstattung, der sozialen und öffentlichen Infrastruktur sowie der Kultur- und Bildungsangebote ein wichtiger Faktor für die Wohn- und Standortqualität und Attraktivität einer Kommune. Angedacht ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts im Standortverbund mit einem Drogeriefachmarkt und einem weiteren, ergänzenden Angebot.

Im Vorfeld wurde daher die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH aus Ludwigsburg beauftragt, diese Ansiedlungswünsche zu prüfen und ein entsprechendes Konzept zu erstellen. Ziel ist die Sicherung einer langfristigen und zukunftsfähigen Nahversorgung im Gemeindegebiet. Die raumordnerischen Bewertungskriterien (Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) müssen dabei eingehalten werden.

Innerörtliche Flächen in erforderlicher Größe stehen hierfür leider nicht zur Verfügung. Daher wurden drei potentielle Standorte in Randlage von Wittenweier und Nonnenweier geprüft. Der nun ausgewählte Standort an nördlichen Ortseingang von Nonnenweier hob sich neben der sehr guten Exposition und Einsehbarkeit der Fläche durch seine sehr gute Erreichbarkeit, sowohl fuß- und radläufig als auch per ÖPNV und Pkw, von den beiden anderen Standorten ab.

Seine Lage bildet die topografische Mitte zwischen den vier Ortsteilen Allmannsweier, Nonnenweier, Ottenheim und Wittenweier und wird aus diesen sehr gut erreicht. Somit wird nicht nur eine tragfähige Nahversorgung der südlichen Ortsteile gewährleistet, sondern auch der beiden anderen Ortsteile der Gemeinde Schwanau sowie dem benachbarten Meißenheim im Norden.

Hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Flächengröße von ca. 10.000 m² sowie dem Flächenzuschnitt ist der Vorhabenstandort für die Ansiedlung eines modernen und zukunftsfähigen Nahversorgungsstandorts sehr gut geeignet. Neben der Errichtung eines Lebensmittelmarkts in Kombination mit einem Drogeriemarkt kann ein weiteres Geschäftshaus errichtet werden. In diesem dritten Gebäude soll ergänzend zu den beiden Märkten eine Bäckerei, Gastronomie in Form z.B. eines Eiscafé, Büros oder Praxen untergebracht werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans „Nahversorgung Schwanau-Süd/Nonnenweier“ sollen am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Nonnenweier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Kombination mit einem Drogeriefachmarkt und einem weiteren ergänzenden Angebot geschaffen werden,

um die vollwertige Nahversorgung langfristig angemessen zu sichern und so die Kommune nachhaltig stärken zu können.

Zusammen mit einem Investor möchte die Gemeinde Schwanau diese Chance nutzen und der Bevölkerung in gut erreichbarer Lage und kurzer Entfernung ein entsprechendes Angebot schaffen. Zudem können so neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung so festzusetzen, dass sich das Vorhaben verträglich einfügt und den Ortsrand in diesem Bereich neu fasst.

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Die Gemeinde Schwanau setzt sich aus den vier räumlich voneinander getrennten Ortsteilen Allmannsweier, Nonnenweier, Ottenheim als Hauptort und Wittenweier zusammen. Sie liegt zwischen dem Mittelzentrum Lahr und der Grenze zu Frankreich, direkt an den Rhein angrenzend. Der Ortsteil Nonnenweier ist der erste deutsche Standort, der über den Rheinübergang aus Frankreich erreicht wird.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Nonnenweier und somit zentral im gesamten Gemeindegebiet Schwanaus. Es schließt direkt westlich an die Landesstraße L 100 - Ottenheimer Straße an, einer viel befahrenen Durchfahrtsstraße und Verbindung zu den beiden nördlich gelegenen Ortsteilen Allmannsweier und Ottenheim. Die unmittelbare Entwicklungsgrenze im Osten bildet jedoch der bestehende kombinierte Fuß- und Radweg, der parallel zur Ottenheimer Straße verläuft. Im Süden begrenzt die bestehende Wohnbebauung am Wörtelweg das Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Osten befindet sich die Evangelische Fachschule für Sozialpädagogik sowie das evangelische Diakonissenhaus. Somit wird der derzeit starke Versatz des Ortsrands beidseitig der Ottenheimer Straße nach Norden hin gemindert. Westlich und nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an das Plangebiet an.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,06 ha. Er umfasst Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 420/2, 420/3 sowie die Flurstücke Nrn. 4542/8 und 4542/9.

Das beinahe ebene Gelände wird derzeit noch landwirtschaftlich als Maisfeld genutzt.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Sondergebiets befinden sich zwischenzeitlich im Eigentum des Investors. Die zur äußeren Erschließung notwendigen Grundstücksteile stellt die Gemeinde Schwanau zur Verfügung. Im Süden des Geltungsbereichs hat die Gemeinde zudem einen 5 m breiten Streifen erworben, der als Trasse für Leitungsverlegungen erforderlich ist.

1.5 Regional- und Landesplanung/städtebauliche Zielrichtung

In regionalplanerischer Sicht ist die Gemeinde Schwanau zusammen mit der Gemeinde Meißenheim als gemeinsames Unterzentrum ausgewiesen. Somit hat sie die Aufgabe zur Sicherung der zentralörtlichen Grundversorgung des qualifizierten, häufig wiederkehrenden Grundbedarfs. Hierunter zählen neben Nahrung und Genussmittel auch Drogeriewaren.

Um das nachweislich vorhandene Versorgungsdefizit auszugleichen, möchte die Gemeinde Schwanau eine attraktive und langfristig zukunftsfähige Nahversorgung realisieren. In räumlich zentraler Lage soll ein Lebensmittelmarkt im Standortverbund mit einem Drogeriefachmarkt sowie einem ergänzenden Angebot angesiedelt werden. Ursprünglich war ein Hofladen angedacht, der jedoch nicht realisierbar ist.

Im Vorfeld wurde daher ein Nahversorgungskonzept zu den geplanten Ansiedlungswünschen beauftragt. In diesem wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen dieser Planung untersucht. Das Vorhaben wurde insbesondere im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot untersucht. Aufgrund der Agglomerationsregelung im Regionalplan ist die Neuansiedlung im Standortverbund als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten. Daher muss die Einhaltung der (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung geprüft werden.

Im Rahmen der Analyse wurden folgende Aspekte im Detail untersucht: Abgrenzung des Einzugsgebiets sowie Ermittlung der vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale

im Nahrungs- und Genussmittel- sowie Drogeriewarenbereich, Prognose des Umsatzes des Vorhabens, Bedeutung des Vorhabens für die Nahversorgung in Schwanau, Bewertung wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen sowie Bewertung der Prüfkriterien des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sowie des Regionalplans der Region südlicher Oberrhein.

Dieses Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Schwanau, erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - GMA aus Ludwigsburg in der Fassung vom 28.01.2019 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 7.

Zunächst wurde in einem ersten Schritt die sogenannte „raumordnerische Kernregelung/Konzentrationsgebot“ geprüft. Es wurde bewertet, ob der Standort Schwanau unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Aufgrund der Ausweisung als Unterzentrum zusammen mit der Gemeinde Meißenheim und dem damit verbundenen Versorgungsauftrag liegt diese Eignung gemäß den Vorgaben für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten vor. Die Realisierung einer attraktiven und langfristig zukunftsfähigen Nahversorgung im Rahmen der Ansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscounters im Standortverbund mit einem Drogeriefachmarkt und einem ergänzenden Angebot würde das aufgezeigte Versorgungsdefizit beheben.

Gemäß Landes- und Regionalplanung sind Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierten Lage zu realisieren. Dieses Integrationsgebot basiert insbesondere auf dem Nachweis eines direkten Anschlusses an Wohngebiete sowie einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie mittels ÖPNV.

Das Plangebiet liegt im örtlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Nonnenweier, direkt an der überörtlichen Verbindungsstraße Ottenheimer Straße/L 100. Der fußläufige Nahbereich von 500 - 700 m umfasst weite Teile der Siedlungsfläche von Nonnenweier. Die Erreichbarkeit des Standorts für den fußläufigen Verkehr wird durch straßenbegleitende Geh- und Radwege sowie eine sich im direkten Standortumfeld befindliche Bushaltestelle gewährleistet. Die Lage an einer übergeordneten Verbindungsstraße begünstigt die Erreichbarkeit der geplanten Märkte für den motorisierten Individualverkehr. Durch die zent-

rale Lage innerhalb des gesamten Gemeindegebiets von Schwanau sind sie aus allen Richtungen und somit aus allen Ortsteilen gleichermaßen gut zu erreichen. Somit wird auch das Integrationsgebot erfüllt.

Ein weiterer wichtiger Aspekt bildet das Kongruenzgebot. Dieses fordert, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojekts so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Der Verflechtungsbereich wird bei diesem Vorhaben durch die Gemeindegebiete des gemeinsamen Unterzentrums Schwanau/Meißenheim gebildet. Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden. Das ist bei diesem Projekt nicht der Fall. Sowohl der Lebensmitteldiscountmarkt als auch der Drogeriefachmarkt übernehmen eine lokale Versorgungsfunktion. Der Lebensmitteldiscountmarkt ist dabei lediglich auf Schwanau selbst ausgerichtet, der Drogeriefachmarkt dagegen orientiert sich am Nachfragevolumen des gesamten Verflechtungsbereichs (Schwanau und Meißenheim). Dem Kongruenzgebot wird so Rechnung getragen.

Abschließend wurde im Nahversorgungskonzept das Beeinträchtungsverbot untersucht. Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen.

Da die durch die geplanten Märkte ausgelösten Umsatzsenkungen innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets unterhalb des 10 % Schwellenwerts liegen, können städtebauliche Auswirkungen und eine damit verbundene Schwächung der Versorgungskerne (z.B. Leerstände) in der Standortkommune Schwanau sowie der Versorgungskerne in den benachbarten zentralen Orten ausgeschlossen werden. Vielmehr wird die Nahversorgung in Schwanau gestärkt und langfristig gesichert. Umsatzverluste bei den Anbietern der benachbarten Städte und Gemeinden sind als wettbewerbliche Effekte zu klassifizieren und führen zu keinen städtebaulichen Rückwirkungen im Sinne von Marktaustritten. Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

1.6 Vorbereitende Bauleitplanung

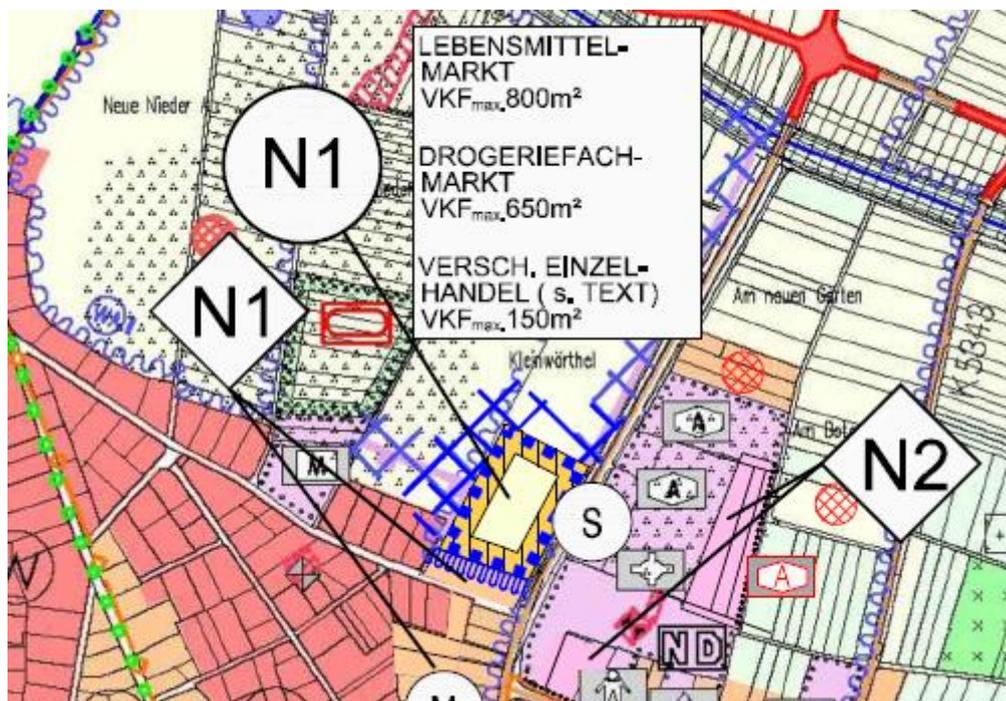
Die Gemeinde Schwanau gehört einer Verwaltungsgemeinschaft zusammen mit der Gemeinde Meißenheim an.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es liegt im Vorrangbereich für wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Rahmen des Integrierten Rheinprogramms. Der westliche Teil befindet sich zudem im Wasserschutzgebiet.

Somit kann dieser Bebauungsplan nicht als aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Zweistufige Bauleitplanung) entwickelt angesehen werden.

Parallel zur dieser Bauaufstellung muss daher der Flächennutzungsplan in einem punktuellen Verfahren geändert werden.

Auszug aus dem Planteil der FNP-Änderung – **Stand Entwurf:**



Das Fazit der FNP-Änderung lautet:

„Mit Ausweisung der Sonderbaufläche wird die Nahversorgung vor allem der OT Nonnenweier und Wittenweier sowie die Versorgung mit Drogeriewaren für das gemeinsame Unterzentrum gesichert. Für den gewählten Standort sprechen die zentrale Lage in der Gesamtgemeinde und die räumliche Nähe zu den Wohngebieten im OT Nonnenweier.

Gute fußläufige und ÖPNV- Anbindung

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns wird durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarkts nicht beeinträchtigt.“

Die frühzeitige Beteiligung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im März/April 2019. Der Gemeinderat Schwanau hat am 20.05.2019 über die eingegangenen Anregungen beraten und den Beschluss an den gemeinsamen Ausschuss zur Durchführung der Offenlage gefasst. **Diese wird derzeit durchgeführt.**

Dieser Bebauungsplan wird zeitlich parallel dazu im Regelverfahren aufgestellt. Der Trennungsgrundsatz, der in § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) verankert ist, wird durch diese Planung eingehalten.

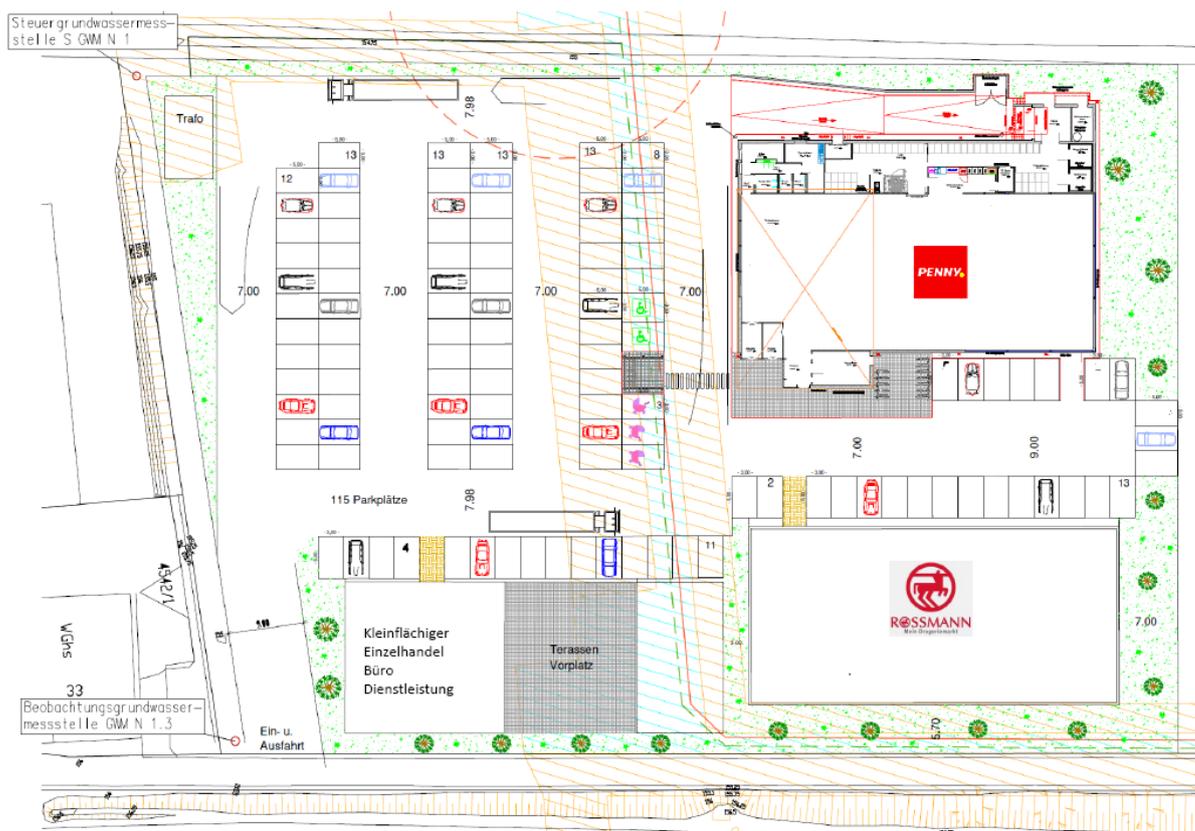
Es wird darauf hingewiesen, dass die südliche Teilfläche des Flst. Nr. 4542/8 sowie das Flst. Nr. 4542/9 derzeit im einfachen Bebauungsplan „Rheingarten“ liegen. Dieser Bereich wird nun durch den Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplans überlagert.

2. Inhalt der Planung

2.1 Gesamtkonzeption

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde zusammen mit den zwei feststehenden Nutzern der Sondergebietsteile 1 und 2 ein Gestaltungskonzept erarbeitet. Hierin wurden die äußere und innere Erschließung sowie die räumliche Aufteilung des Gesamtgebiets festgelegt. Deshalb konnte dieses Ergebnis dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt werden.

Gestaltungskonzept:



Planauszug ist nicht genordet!

Das Plangebiet wird über eine neue Zufahrt an die Ottenheimer Straße (L 100) erschlossen. Zur Verkehrssicherheit wird den Knotenpunkt mit einem Linksabbiegestreifen ausgebaut. Die drei geplanten Baukörper umfassen L-förmig von Norden und Osten eine gemeinsame Parkplatzanlage. Weitere Parkplätze befinden sich zudem jeweils vor den einzelnen Baukörpern selbst.

Der vorbeiführende Fuß- und Radweg wird über die neue Zufahrt geführt und dient als wichtige fußläufige Anbindung bzw. für den Radverkehr.

Im Vergleich zu diesem Gestaltungskonzept haben sich hinsichtlich der Stromversorgung Änderungen insbesondere in der Lage der Trafostation ergeben. Zudem wurde die Grenzziehung im Rahmen des Fortführungsnachweises leicht abgeändert. Diese Punkte sind im Bebauungsplan jedoch bereits berücksichtigt worden.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 **Abs. 3** BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ausgewiesen.

Es wird in drei Nutzungszonen aufgeteilt.

Im Westen ist das Sondergebiet 1 (SO 1) festgesetzt. Hier ist innerhalb des Baufensters im Nordwesten die Errichtung eines Lebensmittelmarkts zulässig. Seine Gesamtverkaufsfläche wird in Anlehnung an das Nahversorgungskonzept auf maximal 800 m² beschränkt.

Neben dieser Hauptnutzung sind alle erforderlichen Nebenanlagen, Freiflächen sowie Stellplatzanlagen zulässig. Zudem soll im Südwesten eine Stellplatzanlage errichtet werden, die allen drei Sondergebietsteilen (SO 1 – 3) dient. Diese wird explizit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Nordöstlich schließt sich das Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Möglichkeit der Errichtung eines „Drogeriefachmarkts“ an. Als Gesamtverkaufsfläche werden maximal 650 m² festgesetzt. Auch hier werden zudem alle erforderlichen Nebenanlagen, Freiflächen sowie Stellplatzanlagen zugelassen.

Den dritten Teil des Sondergebiets bildet das Sondergebiet 3 (SO 3) im Südosten des Geltungsbereichs. Hier sind zur Ergänzung und Abrundung des Angebots des Lebensmittel- und Drogeriefachmarkts eine Bäckerei mit Beiverkauf von Waren mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 120 m² sowie Gastronomie mit max. 30 m² Gesamtverkaufsfläche und alle hierfür erforderlichen Nebenanlagen, Freiflächen und Stellplatzanlagen zulässig. Zudem dürfen im Ober- oder Dachgeschoss Büros/Praxen sowie eine Wohnung für **Aufsichtspersonen, Hausmeister oder Verantwortliche für den Bereich des SO 1-3** untergebracht werden. So könnte die Sicherheit des Versorgungsstandorts auch außerhalb der Öffnungszeiten besser gewährleistet werden.

Um das Maß der baulichen Nutzung regeln zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 als Höchstmaß definiert.

Um die Gebäudekubatur in der Höhe zu fassen, wird zusätzlich zur Festlegung der Firsthöhe die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal ein in den Sondergebietsteilen 1 und 2 bzw. auf zwei Vollgeschosse im SO 3 sichert, dass die neuen Gebäude sich in ihrer Maßstäblichkeit an die angrenzende Bebauung anpassen. Aufgrund der festgesetzten Firsthöhe ist zudem die Ausbildung eines Staffelgeschosses, das kein Vollgeschoss ist, denkbar.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden. Zusammen mit der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse reicht die GRZ als Instrumentarium aus. Zudem wird mit diesen Festsetzungen gewährleistet, dass die Maximalmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO (für ein SO: 2,4) eingehalten werden.

2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise definiert. Dies bedeutet, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand mit einer maximalen Länge von 50 m errichtet werden dürfen.

In der Höhe werden Obergrenzen in Form einer Firsthöhe (= Gebäudehöhe) gesetzt. Da eine Definition des unteren Bezugspunkts schwierig ist, wird dieses Maximalmaß bezogen auf m+NN festgelegt. Als Basis hierfür wird die im mittleren geplante Geländehöhe herangezogen. Diese wird bei ca. 155,50 m+NN liegen. Die maximale Firsthöhe wird darauf aufbauend auf 165,50 m+NN festgesetzt. In relativen Höhen bedeutet dies, dass eine maximale Firsthöhe (= Gebäudehöhe) von ca. 10 m entstehen darf.

Den oberen Bezugspunkt für die Firsthöhe bildet die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Bei einem Flachdach ist dies die Oberkante der Attika.

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Auf der Sondergebietsfläche sind zwei Baufenster durch Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch den erforderlichen Schutzstreifen entlang der Druckleitung zur Grundwasserabsenkung bzw. der Stromleitungen getrennt. Sie decken jedoch die geplante Gestaltungskonzeption ab. So kann trotz der Einschränkungen eine möglichst hohe Flexibilität bei der Aufteilung gemäß dem Flächenbedarf der einzelnen Nutzer, der Ausrichtung der Baukörper und der Grundrissgestaltung gewährleistet werden.

Nebenanlagen sowie Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Im Teilgebiet 1 (SO 1) ist hier die gemeinsame Anlage von Stellplätzen geplant. Im Bereich der ausgewiesenen Schutzstreifen bzw. Leitungsrechte gelten jedoch Einschränkungen. Sie müssen von Bebauung und Baumpflanzungen freigehalten werden. Die Fläche darf mit Zufahrten, Terrassen, Einkaufswagenboxen oder Stellplätzen überbaut werden. Die Anlage von Versickerungsmulden in diesem Bereich ist ebenfalls zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. Dies ist aufgrund der großzügigen Ausformung möglich.

2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Auf die Ausweisung einer Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung wird verzichtet. Die Stellung der baulichen Anlagen kann gemäß den Bedürfnissen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche frei gewählt werden bzw. ergibt sich aus dieser.

2.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften wird auf ein Mindestmaß reduziert.

Die Dachform und -neigung der baulichen Anlagen ist unter Einhaltung der maximalen Firsthöhe frei wählbar. Lediglich hinsichtlich des Dacheindeckungsmaterials wird geregelt, dass matte, seidenmatte oder engobierte Materialien zu verwenden sind. Abweichend davon sind jedoch Solar- oder Fotovoltaikanlagen generell erlaubt. Eine mögliche Blendwirkung soll auf ein Mindestmaß reduziert werden.

2.3 Grünordnung/Artenschutz

2.3.1 Umweltbericht

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet. Die wesentlichen Inhalte sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bzw. im Anhang 1 der SUP-Richtlinie vorgegeben. Darin wurde auch gemäß §§ 13,14 und 15 BNatSchG eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgenommen.

Dieser Umweltbericht, aufgestellt von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

Nach Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 des UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese entfällt jedoch nach § 50 Abs. 1 UVPG, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB (wie im vorliegenden Fall vorliegend) durchgeführt wird.

2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Zusammengefasst liegen folgenden Arten umweltbezogener Informationen vor:

„Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“ (Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)	
Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
Mensch	<p>Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Zwischen der Ottenheimer Straße und dem Plangebiet verläuft ein Radweg. Ausstattungselemente wie z. B. Bänke, die zum Verweilen einladen, sind nicht vorhanden.</p> <p>Durch den Bau des Lebensmittelmarkts wird die unzureichende Nahversorgung im Ort verbessert. Gleichzeitig wird sich das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich erhöhen. Dadurch kann es zu erhöhten Lärmemissionen kommen. Während der Bauarbeiten kann es zudem vorübergehend zu akustischen und stofflichen Immissionen kommen, welche sich aber im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen werden.</p> <p>Keine Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation erforderlich.</p>
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	<p>Die Ackerfläche wird überbaut und versiegelt, der Biotoptyp geht dadurch im Eingriffsbereich verloren. In der Umgebung schließen sich weitere Ackerflächen an. Zudem sind Bankett- und Straßenflächen betroffen.</p> <p>Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tierarten bzw. Gruppen.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Gärtnerische Gestaltung un bebauter Bereiche, Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs; Baufeldräumung außerhalb Fortpflanzungszeit von Vögeln, Vermeidung von Lichtemissionen, Entfernen von temporären Gewässern während der Bauzeit.</p>
Boden	<p>Der Bodentyp im Gebiet ist von hoher Wertigkeit; das bestehende Bankett / Trittpflanzenbestand wird als geringwertig eingestuft.</p> <p>Mit der Bebauung des Gebiets wird Boden umgelagert, verdichtet und versiegelt. Insbesondere dort, wo Boden versiegelt wird, gehen die Funktionen des Bodens vollständig verloren.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren, Bodenkompensation über Schutzgut Tiere/Pflanzen. Die Vorgaben des geotechnischen Berichts (KLC 2017) sind zu berücksichtigen.</p>
Wasser	<p>Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Mit der Versiegelung des Gebiets verändert sich der Wasserhaushalt im Gebiet. Da Retentionsflächen verloren gehen, wird sich der Oberflächenabfluss im Gebiet erhöhen. Die Fläche liegt in einem Wasserschutzgebiet.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren, Entwässerung gemäß UNGER INGENIEURE (2018).</p>
Klima / Luft	<p>Siedlungsrelevante Kaltluftströmungen sind nicht zu erwarten. Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dadurch verändert sich die Verdunstungsrate. Auf kleinen Flächen, wie im vorliegenden Fall, ist der Effekt kaum zu bemerken. Grünflächen, Bäume und Sträucher mildern diesen Effekt zusätzlich ab.</p>

	<p>Es entstehen somit voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und Kompensation: Dachbegrünung auf dem Flachdach des Lebensmittelmarkts, dadurch erhöht sich die Verdunstungsrate (Empfehlung).</p>
Landschaftsbild	<p>Ackerflächen sind von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Jedoch wird sich der Ortsrand, insbesondere sichtbar bei Einfahrt in den Ort von Norden her, entsprechend verändern und weiter in die Landschaft schieben. Zudem wird das Gelände angeschüttet. Auf der gegenüberliegenden Seite ist der Ortsrand bereits weiter nach Norden entwickelt, sodass das Plangebiet daran anschließt. Das Gebiet wird teilweise von auf der Böschung zur Straße stockenden Gehölzen abgeschirmt. Insgesamt entstehen durch das Bauvorhaben Veränderungen für das Landschaftsbild.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und Kompensation: Dachbegrünung (Empfehlung).</p>
Kultur und sonstige Sachgüter	Voraussichtlich nicht betroffen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Baugebiets wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und somit rechtsverbindlich festgesetzt:

- Pflanzgebote und -erhalt
- Gärtnerische Gestaltung unbebauter Bereiche
- Vorgaben zur Baufeldräumung (Artenschutz)
- Vermeidung von Lichtemissionen (Artenschutz)
- Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken, Belagsflächen, wo möglich, wasserdurchlässig anlegen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 4 des Umweltberichts).

Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammen. Die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Landschaftsbild wurden nicht bilanziert, sondern nur verbal beschrieben.

Es ergibt sich folgender, außerhalb des Bebauungsplans auszugleichender Ausgleichsbedarf:

	in Ökopunkten
Ausgleichsbedarf Tiere und Pflanzen	22.437
Ausgleichsbedarf Boden	86.059
Gesamt	108.495

Die Gemeinde Schwanau besitzt ein Ökokonto. Der benötigte Ausgleichsbedarf wird in vollem Umfang der Ökokontomaßnahme „Wiedereinführung der Mittelwaldwirtschaft“ im Wittenweierer Wäldele zugeordnet.

2.3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine artenschutzrechtliche Abschätzung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen.

Deshalb wurde der Artenschutz parallel zur Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans untersucht.

Die Artenschutzrechtliche Abschätzung – Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros BIOPLAN aus Bühl in der Fassung vom 18.11.2018 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 6.

Die dort getroffenen Aussagen und vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Umweltbericht berücksichtigt und daraus in diesen Bebauungsplan eingearbeitet.

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung dieser Maßnahmen ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten und Gruppen.

Eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Kartierungen ist nicht erforderlich.

Wenn die Gemeinde Schwanau die fachkundige Person/Büro für die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen VM1 und VM3 festgelegt hat bzw. wenn die Vermeidungsmaßnahmen VM2 (Lichtemissionen) umgesetzt wurden, ist dies dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, schriftlich mitzuteilen.

2.4 Landwirtschaft

An den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzen im Norden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese Flächen werden durch die geplante Bebauung jedoch nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung eingeschränkt. Die Erschließung bleibt weiterhin gesichert.

Generell ist von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

2.5 Lärmschutz/Immissionsschutz

In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich im Süden und Osten Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen. Daher muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmgutachten erstellt werden. Darin ist die durch den zukünftigen Betrieb des Lebensmittelmarkts, des Drogeriefachmarkts sowie die durch die kleinere, die genannten Fachmärkte ergänzende Nutzung verursachte Betriebslärmwirkung auf diese Gebäude zu ermitteln und zu beurteilen. Erforderlichenfalls sind Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren mit dem Ziel, eine unzulässige Lärmwirkung auf benachbarte schutzbedürftige Lärmwirkungsorte zu vermeiden.



Auf das Gutachten Nr. 6283/1320 - Prognose und Beurteilung der Betriebslärmwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, vom 17.04.2019 wird verwiesen. Es ist Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 10.

Darin wurde nachgewiesen, dass die bestimmungsgemäße Nutzung des Plangebiets keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft verursachen wird. Dabei wird vorausgesetzt, dass nachfolgende Schallschutzmaßnahmen und Randbedingungen beachtet werden:

1. Im Plangebiet sind der Lieferverkehr und die Ladetätigkeiten auf den Beurteilungszeitraum "tags" (6.00 bis 22.00 Uhr) zu beschränken.
2. Die Ladengeschäfte und gastronomische Betriebe sind rechtzeitig vor 22.00 Uhr zu schließen, so dass die letzten Kunden bzw. Besucher um 22.00 Uhr abgefahren sind.
3. Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes sowie die Fahrbahn zwischen Ottenheimer Straße und Kundenparkplatz sind zu asphaltieren.
4. Wird im Sondergebiet SO 3 eine Freisitzfläche für eine gastronomische Nutzung eingerichtet, darf diese nur zwischen 8.00 und 20.00 Uhr geöffnet werden.
5. Der Nachweis, dass die konkrete Nutzung keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft verursacht, ist in den jeweiligen Bauvorlagen zu führen.

Da es sich bei den Maßnahmen 1, 2 und 4 um organisatorische Maßnahmen handelt, können diese nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden. Sie sind in der jeweiligen Baugenehmigung zu berücksichtigen. Die baulichen Maßnahmen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.6 Verkehrsplanung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang der Gemeinde Nonnenweier, unmittelbar westlich der Landesstraße L 100 (Ottenheimer Straße).



Lediglich der bestehende Fuß- und Radweg, der die Ortsteile Allmannsweier und Nonnenweier miteinander verbindet, verläuft dazwischen. Die Erschließung des Marktge- ländes kann daher unmittelbar über einen neuen Anschluss an die L 100 hergestellt werden. Somit ist die verkehrliche Erschließung des Plangebiets gesichert.

Im Vorfeld wurde mit der Verkehrsbehörde die Ausgestaltung des Knotenpunkts abge- stimmt.

Anhand der prognostizierten Frequenzzahlen der geplanten Zufahrt ist gemäß den „Richt- linien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06), Tabelle 44 hierfür mindestens ein Auf- stellbereich erforderlich. Der DTV auf der L 100 beträgt an dieser Stelle rd. 2.000 Kfz/24h; dies entspricht einer maßgebenden Verkehrsbelastung von 200 Kfz/h. Bei prognostizier- ten Fahrzeugbewegungen von 750 Zu- und Abfahrten täglich ist in der Spitzenstunde mit 75 Linksabbiegern zu rechnen. Diese Werte erfordern mindestens einen Aufstellbereich auf der Landesstraße.

Aufgrund der vorhandenen Fahrbahnbreite der Landesstraße wurde jedoch den Empfeh- lungen des Straßenbauamts gefolgt und ein Linksabbiegestreifen geplant. Auf diese Weise kann der Verkehrsfluss harmonisiert und die einzelnen Verkehrsströme zielsicher geführt werden. Die Fahrspuren und Abbiegestreifen wurden nach einschlägigen Regel- werken (RASt, Ausgabe 2006, Stand 2008) geplant und mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.

Nach der grundsätzlichen Abstimmung der Planung muss die Umgestaltung der Landes- straße fachtechnisch genehmigt werden. Dazu ist in Abstimmung mit dem Regierun- gspräsidium Freiburg, Abteilung 4 - Referat 47.1 Baureferat Nord in Offenburg - ein Richt- linienentwurf (RE-Entwurf) aufzustellen und durch das Regierungspräsidium Freiburg fachtechnisch zu genehmigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Rechts- sicherheit erst besteht, wenn für die Planung an der L 100 die fachtechnische Genehmi- gung erfolgt ist.

Weiter ist im Vorfeld der Neuschaffung des Anschlusses an die Landesstraße eine Bau- durchführungs- und Unterhaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Schwanau und



dem Referat 47.1 Baureferat Nord in Offenburg abzuschließen. Hierin ist auch die Übernahme der Planungs-, Bau- und ggf. Grunderwerbskosten zu regeln. Erst nach Unterzeichnung der Vereinbarung kann die fachtechnische Genehmigung erfolgen.

Zeitnah vor Baubeginn ist dem Straßenbauamt sowie Polizei und Straßenverkehrsbehörde ein Markierungs- und Beschilderungsplan vorzulegen. Dieser muss von der Straßenverkehrsbehörde sodann verkehrsrechtlich angeordnet werden. Der Standort der Ortstafel ist nach Abschluss der Baumaßnahme durch die Straßenverkehrsbehörde zu prüfen und ggf. neu festzulegen.

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet dürfen der Landesstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Bereich der Zufahrt bzw. im Bereich des künftigen Linksabbiegestreifens auf beiden Seiten der L 100 das Parken zu untersagen ist, damit die Sichtverhältnisse sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Zufahrt zur L 100 die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten sind. Sie liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und können daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Die Sichtfelder bei der Zufahrt zur Landesstraße sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Dieses Maß gilt auch für die Einfriedung sowie für Hecken- und Gehölzpflanzungen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der L 100.

Für eine Genehmigung der neuen Zufahrt muss eine Neufestsetzung der OD-Grenze gemäß § 8 StrG i.V.m. Nr. 7 ODR geprüft werden. Dies ist durch die Gemeinde Schwanau



mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 45 abzustimmen. Die Neufestsetzung wird beantragt.

Die geplante Zufahrt liegt genau auf der Grenze zwischen dem Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt und der freien Strecke. Deshalb und aufgrund des innerörtlichen Charakters in diesem Bereich kann auf eine Sondernutzungsvereinbarung für die Zufahrt verzichtet werden.

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a) Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Stellplatzflächen sind in der Anbauverbotszone grundsätzlich auch nicht zulässig.

Nach § 22 Abs. 1 Satz 2 StrG kann im vorliegenden Fall eine Ausnahme im Benehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg aufgrund der bestehenden Bebauung zugelassen werden, da die Durchführung der Vorschrift zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Anbauverbotszone kann in diesem Fall auf 10 Meter reduziert werden. Dieser Schutzstreifen liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Die Anbindung und Vernetzung ist für Fußgänger und Radfahrer über den bestehenden Fuß- und Radweg bereits gegeben. Aufgrund der räumlichen Nähe sind die Märkte von nahezu der gesamten Siedlungsfläche des Ortsteils Nonnenweier fußläufig sehr gut erreichbar. Da sich unmittelbar östlich an der Ottenheimer Straße eine Bushaltestelle befindet, ist der Standort auch mittels ÖPNV sehr gut angebunden.

Für Fußgänger und Radfahrer wäre eine Anbindung über die westliche Grundstücksgrenze sinnvoll. Sie würde die Erreichbarkeit der Märkte für die Bewohner der südlich anschließenden Wohnbebauung erheblich erleichtern. Dies ist im Rahmen der sich anschließenden Hoch- und Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

2.7 Geologische Untersuchungen

Im Rahmen der Vorplanung wurden die Untergrundverhältnisse auf dem zur Bebauung vorgesehenen Gelände im Rahmen eines Geotechnischen Berichts untersucht:

„Das zur Bebauung vorgesehene Areal liegt in der Oberrheinebene im Bereich der rechtsrheinischen Niederterrasse. Im Untergrund stehen quartäre Kiese an, die am Standort eine maximale Mächtigkeit von ca. 100 m besitzen. Über den Kiesabfolgen sind im Untersuchungsgebiet bis zu 2 m bindige Deckschichten vorhanden, bei denen es sich vornehmlich um schluffigsandige Auesedimente handelt.“

Der Geotechnische Bericht Projekt 17/153-1, erstellt von Klipfel & Lenhardt Consult GmbH aus Endingen, in der Fassung vom 12.06.2018 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 8.

Auf die dort enthaltenen Aussagen zum Schichtaufbau, der Bodenklassifikation und Lagerungsdichte, den bodenmechanischen Kennwerten sowie auf die Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung wird hiermit verwiesen.

2.8 Grundwassersituation/Brunnengalerie

Im geotechnischen Bericht (Anlage 8) wurden auch die Grundwasserverhältnisse analysiert. Es lassen sich folgende Erkenntnisse festhalten:

Zur Festlegung des für den Planbereich relevanten Bemessungsgrundwasserstands (HGW) wurden aus den Daten der amtlichen Grundwassermessstellen 815/066-3, 340/066-6 und 163/066-0 aus der näheren Umgebung des Plangebiets Grundwassergleichenpläne erstellt. Daraus ergibt sich ein Bemessungsgrundwasserstand (HGW) für das Plangebiet von 154,55 m+NN (inklusive Sicherheitszuschlag von 0,30 m). Nach den Gleichenplänen ergeben sich ein mittlerer Grundwasserstand (MGW) von 153,40 m+NN und ein mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW) von 153,90 m+NN.

Grundwasserleiter sind die gut durchlässigen Rheinkiese.



Zur Ermittlung des Bemessungshochwasserstand (HHW) wurden die Hochwassergefahrenkarten (Quelle: LUBW) herangezogen. Das Plangebiet liegt im Überflutungsbereich. Die Höhe für HQ extrem wird in der Hochwassergefahrenkarte mit 155,70 m+NN angegeben, der HQ 100 – Wert mit 155,30 m+NN.

Zur Festlegung des Bemessungswasserstands (Maximum aus HGW und HHW) ist der Bemessungshochwasserstand maßgebend.

Es lassen sich auf dieser Grundlage folgende Grundwasserstände angeben:

Bemessungswasserstand:	155,70 m+NN
mittlerer Grundwasserstand (MGW):	153,40 m+NN
mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW):	153,90 m+NN

Bei den Bohrarbeiten wurde der Grundwasserstand zwischen 153,32 m+NN und 153,43 m+NN eingemessen. Er lag demnach zum Zeitpunkt der Feldarbeiten im Bereich des Mittelwasserstands.

Die topografische Höhe des Plangebiets im Rohgelände ist weitgehend eben und bewegt sich zwischen ca. 154,50 m+NN und 155,10 m+NN. Im Rahmen der Erschließung wird es jedoch auf eine Höhenlage von 155,50 m+NN aufgeschüttet.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand $\hat{=}$ Bemessungsgrundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen. Daher wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen unterhalb des Bemessungsgrundwasserstands (154,55 m+NN) wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sind. In Hinblick auf weiter bestehende potenzielle Überflutungen durch HQextrem und korrespondierende Grundwasserstände wird eine Unterkellerung der Gebäude bzw. der Bau einer Tiefgarage ausgeschlossen.

Auf das Gutachten unter Anlage 8 dieses Bebauungsplans wird verwiesen.

In dem Plangebiet liegen Teile der Grundwasserhaltung Nonnenweier (Druckrohrleitung und Brunnen N 1.3), die mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.12.2007 als Teil des „Rückhalteraus Elzmündung“ genehmigt wurden. Der Rückhalteraum Elzmündung ist wiederum ein Bestandteil des integrierten Rheinprogramms (Hochwasserschutzprogramm). Zurzeit laufen die Bauarbeiten für diese nördliche Brunnengalerie, die aus drei Brunnen besteht. Sie sind Teil der Sicherungsvorkehrungen, mit denen Nonnenweier vor ansteigendem Grundwasser durch den Betrieb des Rückhalteraus geschützt werden soll. Das geförderte Grundwasser wird über eine Druckwasserleitung in den Schutterentlastungskanal abgeführt.

Im Geltungsbereich sind daher für die Trassen der Druckwasserleitung sowie der Strom- und Datenleitungen die entsprechenden Leitungsrechte und Schutzstreifen ausgewiesen.

Die im Planfeststellungsbeschluss genehmigte Trafostation an der L 100 ist nicht mehr in der bisher geplanten Größe erforderlich, obwohl der Standort planfestgestellt und genehmigt ist. Zur Versorgung des Gebiets selbst wird am Nordrand eine neue separate Trafostation errichtet, über die auch die Brunnengalerie versorgt wird. Für die Brunnengalerie ist dann nur noch eine kleinere Bedienstation erforderlich, die im Interesse des Nahversorgermarkts nach Westen außerhalb des Geltungsbereichs auf das Nachbargrundstück zum Brunnen N 1.2 verlegt wird und hier nachrichtlich aufgeführt ist.

Die Flächen innerhalb des Schutzstreifens müssen von Bebauung und Baumpflanzungen freigehalten werden. Eine Überbauung mit Terrassen, Einkaufswagenboxen oder offenen Stellplätzen ist jedoch möglich. Die Abmessungen des im zeichnerischen Teil festgesetzten Schutzstreifens gewährleisten, dass die Auflagen des geltenden DWA-Merkblatts Nr. 162 eingehalten werden. Darin ist geregelt, dass ab der Außenkante der Rohrleitung in einem Abstand von 2,5 m keine Baumbepflanzung erlaubt ist.

2.9 Hochwasserschutz

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser für das Plangebiet nach den vorliegenden Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden, nicht gegeben.

Die Fläche wird bei einem 100-jährigen Ereignis (HQ 100) bzw. bei Extremereignissen (Katastrophenfall HQ extrem) überflutet.

Im Vorfeld wurde daher geprüft, ob die Fläche im Hinblick auf den Hochwasserschutz überhaupt bebaut werden darf. Durch den Ausbau des Schutterentlastungskanals wird jedoch für den erforderlichen Ausgleich an Retentionsfläche gesorgt, so dass für die Betrachtung des Baufelds ein HQ 100 im Baufeld nicht mehr relevant ist (siehe HWGK Meldung 14320). Einer Bebauung stehen daher Belange der Wasserwirtschaft nicht mehr entgegen.

Da eine Überflutung im Katastrophenfall dennoch möglich ist, wurde die Fläche im zeichnerischen Teil gemäß §§ 73 ff des WHG sowie § 65 WasserG als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet wird, nachrichtlich gekennzeichnet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der zweihundertjährige Abfluss, ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

2.10 Aufschüttungen

Das Baugelände muss aufgrund der Ergebnisse des Entwässerungskonzepts (Abwasserableitung) aufgefüllt werden. Das Niveau wird im Mittel auf ca. 155,50 m+NN angehoben werden. Somit liegt es ca. 0,90 m über dem bestehenden Geländeniveau. In den Festsetzungen wurde die Regelung aufgenommen, dass das Gelände auf mindestens 155,40 m+NN aufgeschüttet werden muss. Mit diesem Maß kann die Mächtigkeit des Sickerraums > 1 m über dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHGW – 153,90 m+NN) mit den Muldensohlen (Tiefe 0,50 m) eingehalten werden.

2.11 Technische Ver- und Entsorgung

2.11.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt die Tiefbauplanung. Deshalb können die fachplanerischen Belange bereits nachrichtlich aufgenommen werden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

2.11.1.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über zwei von Süden bis an die Druckleitung der Brunnengalerie heranreichende Haltungsstränge gesammelt und über eine Anschlussleitung zwischen Flst. Nr 4542/6 und 4542/7 im freien Gefälle in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Wörtelweg eingeleitet.

2.11.1.2 Regenwasser – Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Das Entwässerungskonzept beinhaltet für die Zufahrtsrampe, Verkehrsflächen, Parkplätze und Fußgängerflächen eine dezentrale Beseitigung des anfallenden Regenwassers in Versickerungsrinnen mit Substrat nach DiBt-Zulassung.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser wird in drei Versickerungsmulden mit bewachsener Oberbodenschicht eingeleitet und zur Versickerung gebracht.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird auf die konkrete Ausweisung der Flächen für diese Maßnahmen verzichtet. Die Lage und Anordnung kann sinnvollerweise erst bei der Erarbeitung der konkreten Hoch- und Tiefbauplanung festgelegt werden. Daher ist in den Festsetzungen geregelt, dass der Nachweis im Entwässerungsantrag zusammen mit den Bauvorlagen zu führen ist.

Auf das Entwässerungskonzept der UNGER Ingenieure in der Fassung vom 17.04.2019 / 13.09.2019 wird verwiesen. Es ist als Anlage 9 Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, eingereicht werden muss.

Die bauliche Ausführung im Bereich der Rohrleitungs- und Kabeltrassen der Grundwasserhaltung müssen vor der Bauausführung mit dem Regierungspräsidium, Referat 53.3 - Umwelt, abgestimmt werden.

2.11.2 Wasserversorgung

Sowohl die Trinkwasser- als auch die Löschwasserversorgung wird künftig durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz gesichert. Entsprechende Baumaßnahmen werden hierzu rechtzeitig durchgeführt.

2.11.3 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebiets mit Gas ist in Nonnenweier generell nicht möglich.

2.11.4 Elektrizität

Der Bedarf an elektrischer Leistung kann nicht durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gedeckt werden. Daher muss zur Versorgung des Plangebiets eine Trafostation errichtet werden. An der geplanten Nordgrenze ist hierfür eine Fläche für Versorgungsanlagen mit einer Größe von 30 m² vorgesehen. Sie versorgt zudem auch die Brunnengalerie. Entlang der Nordgrenze ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Netze Mittelbaden erforderlich. Hier werden elektrische Mittel- und Niederspannungskabel in einer Tiefe von 0,8 m mit einem Schutzstreifen von 1,0 m Breite (beidseitig der Leitungstrasse 0,5 m) verlegt.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Hinsichtlich der Kabeltrassen muss das "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen beachtet werden.

2.11.5 Telekommunikation

In der Ottenheimer Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese durch den Bau der neuen Einfahrt in ihrem Bestand und Betrieb gefährdet sind.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des neuen Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden in Abstimmung mit der Telekom geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

2.11.6 Abfallentsorgung

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Private Erschließungsflächen werden von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt).

2.12 Altlasten/altlastverdächtige Flächen

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2.13 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Gemeinde Schwanau liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vor.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Städtebauliche Daten

3.1 Flächenbilanz:

SO-Fläche (SO 1 – 3)	9.995 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche - Zufahrt	585 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation	30 m ²
<hr/> Gesamtfläche	<hr/> 10.610 m ²

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Folgeeinrichtungen

Die Planung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

4.2 Überschlägige Erschließungskosten

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung (öffentliche und private Erschließung) betragen ca.:

Straßenbau mit Geländeauffüllung	1.042.000 €
Wasserversorgung	95.000 €
Kanalisation (Trennsystem, Versickerung)	661.000 €
Gesamtsumme (brutto)	1.798.000 €

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb, Vermessung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Strom- und Telekommunikationsleitungen enthalten.

4.3 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse konnte die Neuaufteilung der Flurstücke durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden.

5. Umweltbericht nach § 2a BauGB

Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 5 dieses Bebauungsplans und wird hiermit der Begründung zugeordnet.

Aufgestellt: Lahr, 18.09.2019

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin