

**Gemeinde Dobel**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **„DORFWIESEN – 2. ÄNDERUNG“**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Vorentwurf vom 07.03.2023**

# **BEGRÜNDUNG**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Konzeption
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Grundversorgung mit Lebensmitteln in Dobel wird gegenwärtig durch einen bestehenden Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> gesichert. Ergänzt wird das Versorgungsangebot in der Gemeinde Dobel lediglich noch durch wenige Geschäfte wie Bäckerei, Metzgerei, Früchte- und Gemüseläden, Schreibwarengeschäft und ein Sport-Mode-Geschenke & Accessoires-Geschäft in der Waldklinik.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter, am nördlichen Ortsrand gelegen, ist zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und soll nun modernisiert bzw. erneuert und die Verkaufsfläche von ca. 675 m<sup>2</sup> auf ca. 1.050 m<sup>2</sup> erweitert werden. Das Gesamtvorhaben würde dann inklusive zusätzlichem Backshop-Café im Vorkassenbereich insgesamt ca. 1.110 m<sup>2</sup> umfassen. Die Verkaufsflächenerweiterung ist im bestehenden Gebäude nicht möglich. Daher soll der vorhandene Markt durch einen Neubau am gleichen Standort ersetzt werden. Dieser Standortentscheidung vorausgegangen war eine eingehende Prüfung möglicher Alternativstandorte (z.B. ehemaliger Hotelstandort „Funk“). Der vorhandene Standort bietet jedoch die besten Entwicklungsperspektiven für die Zukunft. Die Gemeinde Dobel unterstützt und befürwortet die Planung am vorhandenen Standort.

Um den geplanten Ersatzbau / Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit Backshop / Café mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.110 m<sup>2</sup> realisieren zu können, ist eine Erweiterung auf die nördlich angrenzende Liegenschaft geplant. Diese befindet sich in kommunaler Hand und soll hierfür an das Einzelhandelsunternehmen veräußert werden.

Die betreffenden Flurstücke sind bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Dorfwiesen“ aus dem Jahr 1994 und dessen 1. Änderung vom 19.02.1996 überplant. Als Art der baulichen Nutzung ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Mischgebiet sowie eine Grünfläche festgesetzt.

Durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.110 m<sup>2</sup>, wird die Schwelle von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, welche die Grenze des großflächigen Einzelhandels nach umfassenden Rechtsprechungen darstellt, überschritten. Großflächiger Einzelhandel setzt als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet voraus. Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher die Festsetzung Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ vorgesehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Verkaufsflächenvergrößerung geschaffen werden. Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ soll der langfristigen Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Dobel und damit der Versorgungssicherheit dienen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Dobel hat daher am 07.03.2023 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 LBO beschlossen, einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,71 ha.

## 2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

### 2.1 **Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

#### 2.1.1 **Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Das Plangebiet liegt noch innerhalb der Ortslage, am Ortsrand, von Dobel. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Feuerwehr sowie ein Imbissstand. Das Plangebiet ist bereits durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter bebaut. Die Freiflächen werden für Stellplätze genutzt und sind nahezu vollständig versiegelt.

Die Neugestaltung / Neuerrichtung des Marktes dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche, die bereits überwiegend bebaut und versiegelt sowie durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplant ist. Damit handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Maßnahme wird zudem die Nahversorgung gesichert.

Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben.

#### 2.1.2 **Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB**

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Dorfwiesen - 2. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt 7.111 m<sup>2</sup> (0,71 ha). Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO folgerichtig bei weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (überbaubare Grundstücksfläche ca. 1.744 m<sup>2</sup>). Der Bebauungsplan liegt somit außerhalb der Größenordnung, die eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich macht.

#### 2.1.3 **Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB**

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes wird der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO zugelassen und damit ein Vorhaben im Sinne der Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 Anl. 1 UVPG. Der Prüfwert für die Vorprüfung (Nr. 18.6.2: 1200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5000 m<sup>2</sup>)

Geschoßfläche) wird erreicht. Eine Allgemeine Vorprüfungspflicht gem. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG gemäß den Kriterien der Anlage 3 UVPG ist durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 Abs. 1 S. 1 UVPG wurde durchgeführt (vgl. Kapitel 8.3). Danach sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nach § 25 Abs. 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären, nicht zu erwarten. Eine UVP ist damit nicht erforderlich. Der Ausschlussgrund des § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ist damit zu verneinen.

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

#### **2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein FFH-Schutzgebiet, welches einen Teil des 2.736 ha großen FFH-Gebietes „Albtal mit Seitentälern“ bildet. Zwischen vorgesehener Bebauung und FFH-Gebiet wird, wie bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Dorfwiesen“ eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Zur Prüfung, ob das Vorhaben im Einzelnen oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen zu erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes führen kann, wurde eine FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG durchgeführt. Auf die Untersuchung „Gemeinde Dobel Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Erläuterung zur FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 18.11.2021“, wird verwiesen (Anlage zum Bebauungsplan). Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile im Sinne des § 34 Absätze 1 und 2 BNatSchG für das Natura 2000 - Gebiet 7116-341 aufgrund der vorliegenden Planung nicht prognostiziert werden kann (vgl. Kapitel 8.2). Für das FFH-Gebiete „Albtal mit Seitentälern“ ergeben sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans damit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung, die einer Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB entgegenstehen würden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ebenso ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

**→ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

## **2.2       Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB**

### **2.2.1       Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

### **2.2.2       Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)**

Im beschleunigten Verfahren kann 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 nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Fall kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, jedoch widerspricht das Vorhaben nicht den Grundzügen der durch den Flächennutzungsplan angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **2.2.3       Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8). Zudem besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht (auf Kapitel 3.3 „Bebauungspläne“ wird verwiesen). Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies, dass Flächen bisher schon überbaubar waren. Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

# 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

## 3.1 Raumordnung

Im Regionalplan Nordschwarzwald, genehmigt am 03.03.2005, ist die Gemeinde Dobel dem Mittelbereich Bad Wildbad und dem Nahbereich Bad Herrenalb zugeordnet.

Gemäß Regionalplan gehört die Gemeinde Dobel zu den „Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion“. Gemäß Grundsatz (G) 2.2.5 des Regionalplans 2015, S. 12, sollen diese der örtlichen Grundversorgung dienen und sind daher unter anderem mit Läden für den täglichen Bedarf auszustatten.

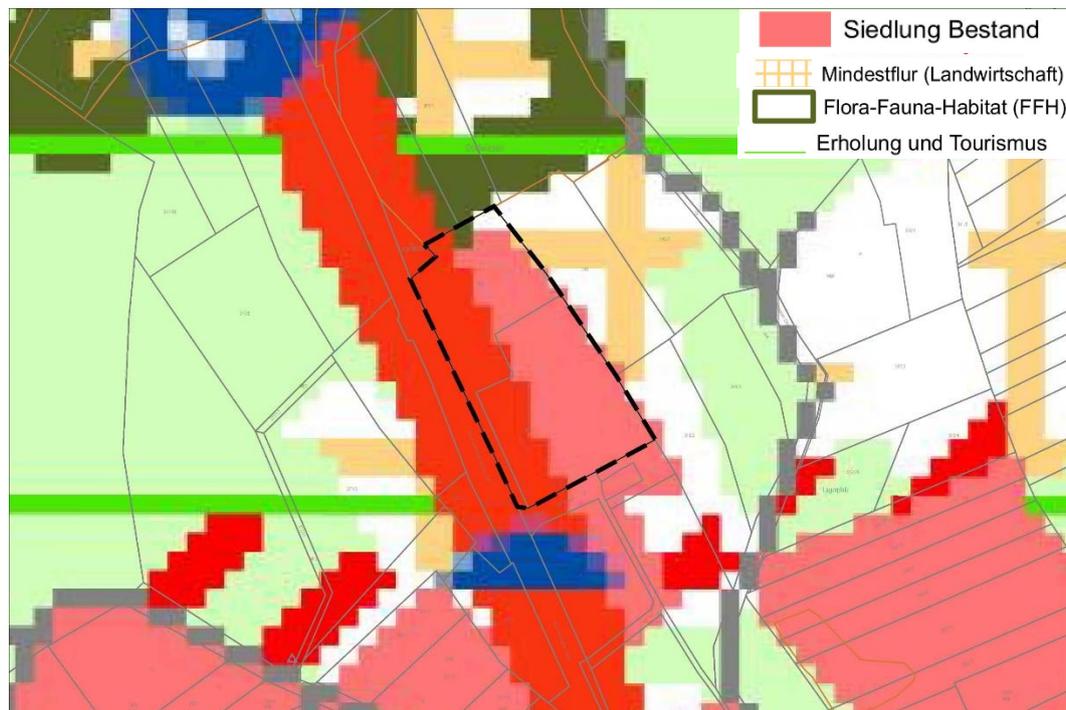


Abbildung 1: Auszug aus dem Teilregionalplan Landwirtschaft, Ergänzung des Plansatzes 3.3.3 des Regionalplans 2015, Nordschwarzwald / Raumnutzungskarte (genehmigt 23.02.2017) mit Abgrenzung des Plangebietes in **schwarz**

Die 1. Änderung des Regionalplans 2015, Kapitel 2.9, - Einzelhandelsgroßprojekte -, öffentlich bekannt gemacht am 03.09.2010, legt im Kapitel 2.9.2 „Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ fest.

Hierzu wird ausgeführt:

*Z (1) „Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig. Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn*

- 1. sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind oder*
- 2. diese Gemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.*

*N (2) Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.*

*Z (3) Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

[... ]

*V (9) Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnnahen Grundversorgung) dienen (vgl. Sortimentsliste in der Begründung), sind den Versorgungskernen oder Ortskernen zuzuweisen. Sie können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebiete in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot sind einzuhalten.“*

Diese Funktion der wohnortnahen Grundversorgung nimmt der bestehende Lebensmitteldiscounter gegenwärtig ein. Zur zukunftsorientierten Sicherung des Standortes ist eine Anpassung an die sich verändernden Einkaufsverhaltenweisen, die qualitative Aufwertung des Einkaufens, beispielsweise durch die Verbreiterung der Gänge und die Reduzierung der Regalhöhen und die Vergrößerung der Verkaufsfläche um am Markt bestehen zu können, notwendig.

Der den alten Lebensmitteldiscounter ersetzende geplante neue Markt soll den Bedarf der wohnortnahen Grundversorgung auch zukünftig decken. Der Grundsatz einer verbrauchernahen Versorgung wird Rechnung getragen, da das Plangebiet gut an das Fuß- und Radwegenetz angebunden ist und somit gut vom Ortskern Dobel erreichbar ist. Zudem liegt der vorhandene Markt verkehrsgünstig nicht weit vom Ortskern entfernt und ist über die Landesstraße (L340), Neue Herrenalber Straße, gut zu erreichen. Die Lage bildet den Abschluss des Innenbereiches zum Außenbereich, fügt sich aber bereits heute in die städtebauliche Situation ein. Es handelt sich somit um den gem. Regionalplan aufgeführten „Einzelfall bei dem Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig“ sein können.

Angesichts der Großflächigkeit des geplanten Vorhabens wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan notwendig. Die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich der landes- und regionalplanerischen Vorgaben wurde gutachterlich untersucht. Auf die „Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse: Erweiterung und Neuaufrstellung Lebensmitteldiscounter, Dobel“, imakomm Akademie GmbH, Aalen, im Dezember 2022“, wird verwiesen. Die Untersuchung ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. In der Begründung Kapitel 7, ist zudem das Ergebnis der Untersuchung aufgeführt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Bad Herrenalb Dobel 1. Fortschreibung vom 23.07.2003, mit seinen Änderungen 1 bis 4, ist das Plangebiet überwiegend als Gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich an die Gemischte Baufläche angrenzend ist eine Grünfläche dargestellt. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes des BP „Dorfwiesen - 2. Änderung“ sieht der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB eine Fläche für Landwirtschaft vor. Im Flächennutzungsplan sind zudem Hauptversorgungsleitungen dargestellt, die das

Plangebiet queren. Südlich, außerhalb des vorliegenden Plangebietes, grenzt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr an. Nördlich an das Plangebiet angrenzend setzt sich die Fläche für Landwirtschaft fort und wird teilweise von Natura 2000 Fläche überlagert.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Bad Herrenalb Dobel 1. Fortschreibung vom 23.07.2003, mit Abgrenzung des Plangebietes in rot.

Durch das Bebauungsplanverfahren „Dorfwiesen – 2 Änderung“ sollen, wie bereits eingangs dargelegt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines großflächigen Lebensmitteldiscounters als Ersatz für den bereits bestehenden, modernisierungsbedürftigen Lebensmitteldiscounter geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ vorgesehen, da sich die Verkaufsflächen im Bereich der Großflächigkeit  $> 800 \text{ m}^2$  ( $1.110 \text{ m}^2$ ) bewegt. Die geplante Nutzung unterscheidet sich wesentlich von der Darstellung einer gemischten Baufläche.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist nicht gefährdet, die raumordnerische Verträglichkeit ist gegeben. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die gemischte Baufläche wird als Sonderbaufläche im Zuge der Berichtigung angepasst.

### 3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Dorfwiesen“ vom 15.01.1994 und dessen 1. Änderung vom 19.02.1996. In dieser 1. Änderung wurden die Festsetzungen des Flurstückes 376/2 angepasst, um die Unterbringung eines Gerätehauses der Feuerwehr zu ermöglichen. Die 1. Bebauungsplanänderung wird durch den Bebauungsplan „Dorfwiesen - 2. Änderung“ nicht tangiert.

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet im rechtsverbindlichen BP „Dorfwiesen“ ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses wird durch die Festsetzung einer Grünfläche im Norden ergänzt (Flurstück 364) Für die Fläche des bestehenden Discounters zeigt der Bebauungsplan ein passendes Baufenster (Flurstück 366/1), welches notwendigerweise im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung angepasst werden muss. Durch den geplanten Neubau werden Teile der Grünfläche in Anspruch genommen und als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Ein Großteil der Grünfläche bleibt jedoch auch in der 2. Änderung als solche erhalten.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße Neue Herrenalber Straße (L340) ist Bestandteil des rechtsverbindlichen BP „Dorfwiesen“. Sie ist nicht Gegenstand der zweiten Änderung. Die Erschließung ist weiterhin über die Straße „Dorfwiesen“ vorgesehen. Auch diese bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

Südlich des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ grenzt der Bebauungsplan „Schul-/Neusatzer-Straße“, rechtskräftig seit 17.12.1976, östlich der Neusatzer Straße der B-Plan „Lehmansfeld I“, rechtskräftig seit 22.04.1977 und westlich der Neuen Herrenalber Straße der B-Plan „Alte Herrenalber-Straße I“, rechtskräftig seit 07.06.1971, an.

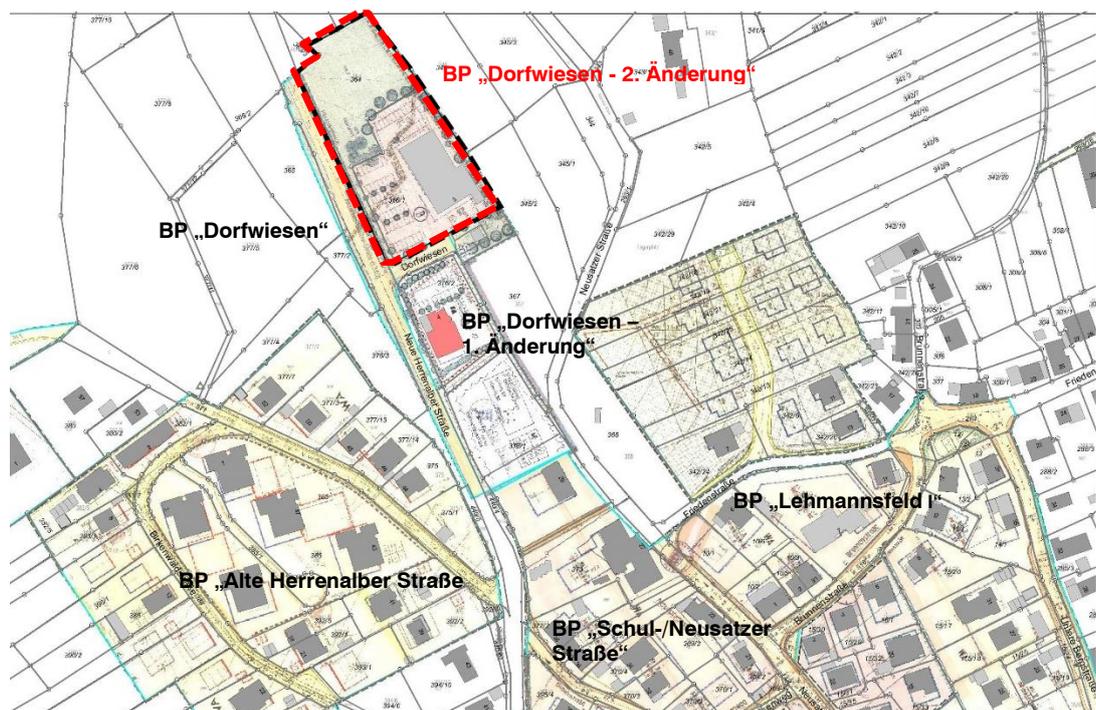


Abbildung 3: Übersicht rechtsverbindliche Bebauungspläne, mit Abgrenzung des Plangebietes in rot

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Dobel. Die verkehrliche Erschließung an das Siedlungsgebiet Dobels erfolgt über die westlich angrenzende Neue Herrenalber Straße (L340), welche die Verbindung mit Bad Herrenalb gewährleistet. Der Kreuzungsbereich von der Calwer Straße nach / von Neusatz / Rotensol kommend, liegt ca. 600 m entfernt.

Von der Neuen Herrenalber Straße aus geht die Straße „Dorfwiesen“ ab, über die der Verkehr in das Plangebiet geleitet wird. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt ebenfalls über die Straße Dorfwiesen und sichert eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgers.

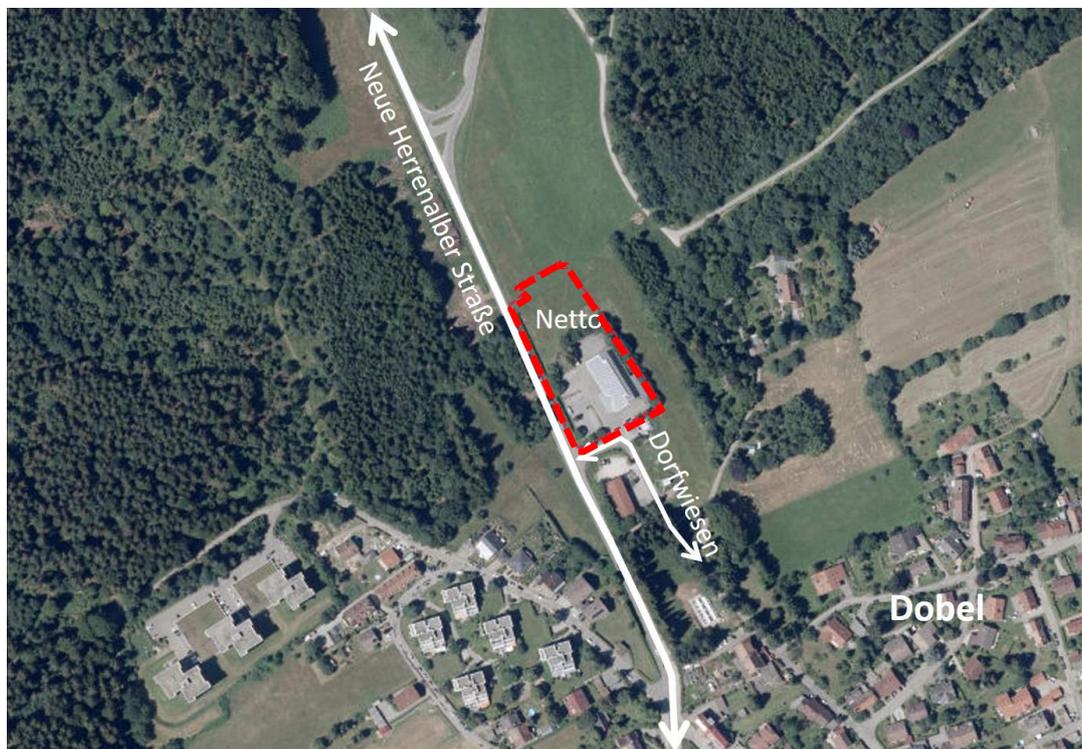


Abbildung 4: Luftbild Dobel (Quelle google maps) mit Abgrenzung des Plangebietes (rot) und Wegeföhrung.

### 4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Die Gemeinde Dobel liegt im nördlichen Bereich des Schwarzwaldes und ist umgeben von dichtem Waldbestand. Ein hoher Anteil der Gemarkungsfläche ist mit naturnahen Tannen-, Fichten- und Buchenwäldern bewachsen, die zum größten zusammenhängenden Waldgebiet in Baden-Württemberg gehören. Die Siedlungsfläche bietet eine inselartige Ausparung inmitten des Waldgebietes. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden fast ausnahmslos als Wiesen und Weiden genutzt. Ein Großteil dieser Flächen steht unter besonderem Schutz als Natura 2000-Gebiete. Das Plangebiet grenzt im Norden an das Natura 2000-gebiet „FFH-Gebiet 7116-341 Alb tal mit Seitentälern“. Das Plangebiet ist überwiegend anthropogen verändert und gehört zum Siedlungsbereich von Dobel.

### 4.3 Topographie

Die Gemeinde Dobel liegt im nördlichen Bereich des Schwarzwaldes auf einem Hochplateau in ca. 700 m Höhe ü.NN zwischen dem Enz- und dem Albtal oberhalb von Bad-Herrenalb.

Das Plangebiet selbst weist eine Höhendifferenzierung von insgesamt circa 6 m zwischen 650 m ü. NN und 656 m ü. NN auf, wobei innerhalb der Fläche die für die Planung in Anspruch genommen wird, ein Höhenunterschied von ca. 4 m zu verzeichnen ist.

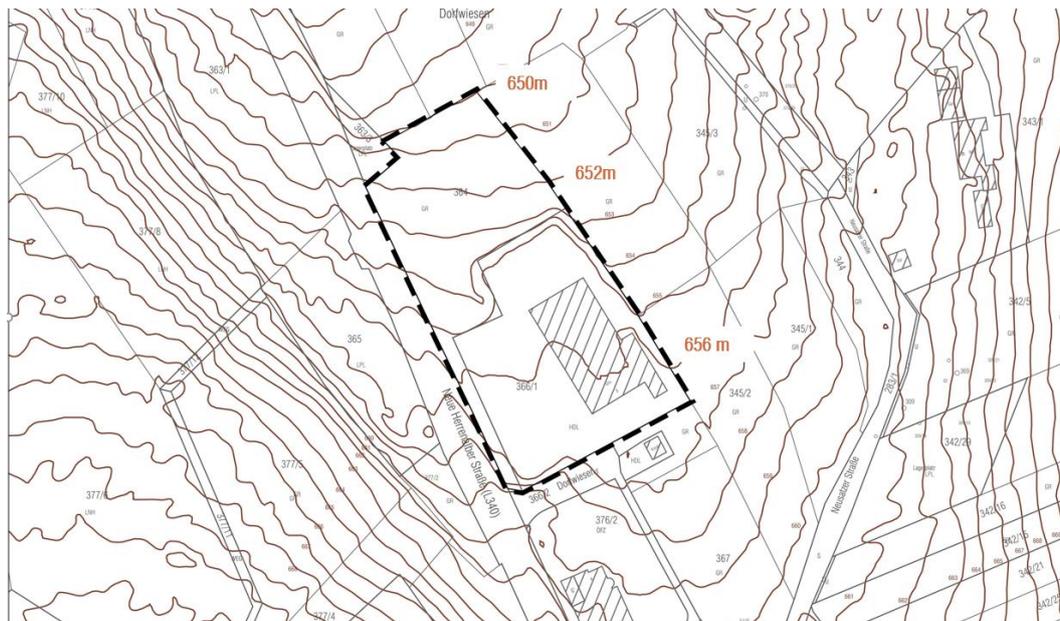


Abbildung 5: Topografische Situation, Abgrenzung des Plangebietes in schwarz.

Um eine Erweiterung der Verkaufsfläche in nördlicher Richtung bzw. den Neubau zu ermöglichen, muss das bestehende Gelände angepasst und ein Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden.

### 4.4 Bestehende Nutzung

#### 4.4.1 Außerhalb des Plangebietes

Westlich, parallel zum Plangebiet verläuft die Neue Herrenalber Straße (L340), die einerseits zur Erschließung dient und andererseits die Verbindungsstraße zwischen Dobel und der Nachbarkommune Bad Herrenalb bildet. Die in das Plangebiet führende Stichstraße Dorfwiesen dient der unmittelbaren Erschließung des Plangebietes, sowie eines Bistros / Imbiss südlich des Lebensmitteldiscounters und dem wiederum südlich verorteten Feuerwehrgerätehaus. Die Stichstraße geht in einen Fußgängerweg über, welcher die direkte Verbindung in den Dorfkern bildet.

Nördlich, sowie östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich extensiv genutztes, artenreiches Grünland, bevor südöstlich Wohnbebauung beginnt. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Teil des 2.736 ha großen FFH-Gebietes „Albtal mit Seitentälern“. Innerhalb des FFH-Gebietes „Albtal mit Seitentälern“, außerhalb des Plangebietes, mit entsprechendem Abstand zum Plangebiet, befindet sich eine FFH-Mähwiese.

Ebenfalls außerhalb des Plangebietes, mit entsprechendem Abstand, ist ein Offenlandbiotop vorhanden. Dieses wird ebenso wenig wie die Mähwiese von der Planung tangiert.



Abbildung 6: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes, Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, Abgrenzung des Plangebietes in schwarz.

#### 4.4.2 Innerhalb des Plangebiets

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit vorgelagerter Stellplatzfläche. Nördlich der versiegelten Fläche grenzt eine Wiese an.

Entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft der Abwasserhauptsammler der Gemeinde Dobel, der durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Dobel gesichert ist.

Außerdem verläuft quer durch das Plangebiet, entlang des Bestandsgebäudes, eine überörtliche Leitung des Zweckverbandes Mannenbach Wasserversorgung. Durch die geplante Verlagerung und Vergrößerung der Gebäudegrundfläche muss die Leitung verlegt werden.

Entlang der Neuen Herrenalber Straße (L340) verläuft innerhalb des Plangebietes eine Hainbuchenhecke. Darüber hinaus ist die Fläche des Marktes mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt.



Abbildung 7: Bestehender Lebensmitteldiscounter, Bild Netto.

## 4.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet mit 0,71 ha. Folgende Flurstücke befinden sich vollständig innerhalb der Abgrenzung: 366/1, 364.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



Abbildung 8: Abgrenzung des Plangebietes in schwarz

## 5 Konzeption

Die Lebensmittelversorgung der Gemeinde Dobel wird aktuell durch einen Lebensmittel-discounter am Standort Dorfwiesen gesichert. Die Filiale am Standort Dorfwiesen soll modernisiert bzw. erneuert und die Verkaufsfläche vergrößert werden (aktuell ca. 675 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, geplant ca. 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich eines Backshop-Cafés im Vorkassenbereich (mit ca. 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)). Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche ist innerhalb des bestehenden Gebäudes nicht möglich. Um die Erweiterung zu ermöglichen ist die bauliche Neuaufstellung des Lebensmittel-discounters notwendig, wodurch der Planstandort um die nördlich angrenzende Liegenschaft erweitert werden soll. Grundsätzlich handelt es sich aber auch nach der Neuaufstellung noch um den gleichen etablierten Standort, dieser wird lediglich erweitert. Eine anderweitige Nachnutzung des aktuellen Standortes ist damit ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um eine Inwertsetzung eines vorhandenen Standortes.

Im bestehenden Markt sind zudem kaum Lagerflächen vorhanden und die technischen, sowie energetischen Standards können nicht mehr erfüllt werden. In der Zwischenzeit hat sich außerdem das Konzept der Betreibergesellschaft, wie auch

die Nachfrage gewandelt, weshalb eine größere Fläche benötigt wird, um u.a. einen Backshop mit Café-Bereich zu integrieren.

Der Marken-Discounter sieht sich selbst als Hybrid zwischen den Vollsortimentern und klassischen Discountern. Der Hybrid-Lebensmittelmarkt liegt mit einem Angebot von circa 5.000 Artikeln und durchschnittlich 12,5 Mitarbeitern zwischen einem Vollsortimenter und reinen Discountern. Die Verkaufsfläche ist mit 800 -1.200 m<sup>2</sup> am geringsten, aber dennoch als großflächiger Einzelhandel einzustufen.

Durch einen Neubau am bisherigen Standort kann eine Optimierung der Warenpräsentation ebenso erfolgen, wie eine Optimierung der Abläufe, auch für die Kundschaft, erreicht werden kann. Die Nahversorgung in Dobel wird langfristig gewährleistet und die Arbeitsplätze vor Ort gesichert, beziehungsweise ausgebaut. Dies führt zur Kaufkraftbindung in der Gemeinde Dobel.

Bevor es zu der Entscheidung des Marktbetreibers zum Neubau am derzeitigen Standort gekommen ist, wurden im Rahmen einer Standorteinschätzung drei Szenarien geprüft. Die erste Option war eine Sanierung des Bestandgebäudes (alte Gebäudesubstanz, Bestandsbauweise nicht erweiterbar). Als zweite Möglichkeit wurde ein Umzug an die Hauptstraße in das sogenannte „Funkareal“ geprüft (städtebauliche Struktur wird empfindlich gestört, Beeinträchtigung der Wohnnutzung / Lärmproblematik, aufgrund großflächiger Parkierungsnotwendigkeiten). Die dritte Variante stellt den geplanten Abriss und Neubau am Standort Dorfwiesen dar.

Die Bewertung der Standorte erfolgte unter städtebaulichen Gesichtspunkten sowie unter Beachtung möglicher Restriktionen. Für den Standort „Dorfwiesen“ ist als Ergebnis festzuhalten:

Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung / Neubau am bestehenden Standort zu begrüßen. Zwar ist eine Versorgungseinheit am Rand der Ortslage normalerweise weniger erwünscht, für diesen Fall allerdings richtig und zweckmäßig. Der Einzelhandels-Standort ist bereits vorhanden, etabliert, erprobt und angenommen. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, so dass eine zeitnahe Realisierung möglich ist. Zudem liegt der Markt in den Dorfwiesen nicht weit vom Ortskern entfernt, so dass die Erreichbarkeit, auch fußläufig, gegeben ist.

Hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Marktes ist aus gutachterlicher Sicht festzustellen, dass keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken zur Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters am Standort Dobel, Dorfwiesen, bestehen („Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse, Erweiterung und Neuaufstellung Lebensmitteldiscounter, Dobel“, der imakomm Akademie GmbH, Aalen, im Dezember 2022“):

Die Stärkung des Standortes Dobel im Bereich der Lebensmittelversorgung durch die Erweiterung des bereits bestehenden Marktes ist zu empfehlen. Es gelingt insgesamt eine klare Stärkung der heute nur unterdurchschnittlich versorgten Gesamtgemeinde.

Im Rahmen der Prüfung des Gesamtvorhabens zeigte sich, dass bei einer vollständigen Belegung der Verkaufsfläche mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht alle raumordnerischen Prüfkriterien eingehalten werden können. Entsprechend ist eine Begrenzung des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel für das Gesamtvorhaben im Bebauungsplan notwendig (Lebensmitteldiscounter 1.050 m<sup>2</sup>, davon Nahrungs- und Genussmittel 945 m<sup>2</sup>, Backshop-Café 60 m<sup>2</sup>). Dies wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt.



Abbildung 9: Beispielhafte Grundrissgestaltung mit südlich angrenzender Stellplatzflächen für den Neubau des Lebensmitteldiscounters, Stand 14.01.2021, Quelle: Netto.

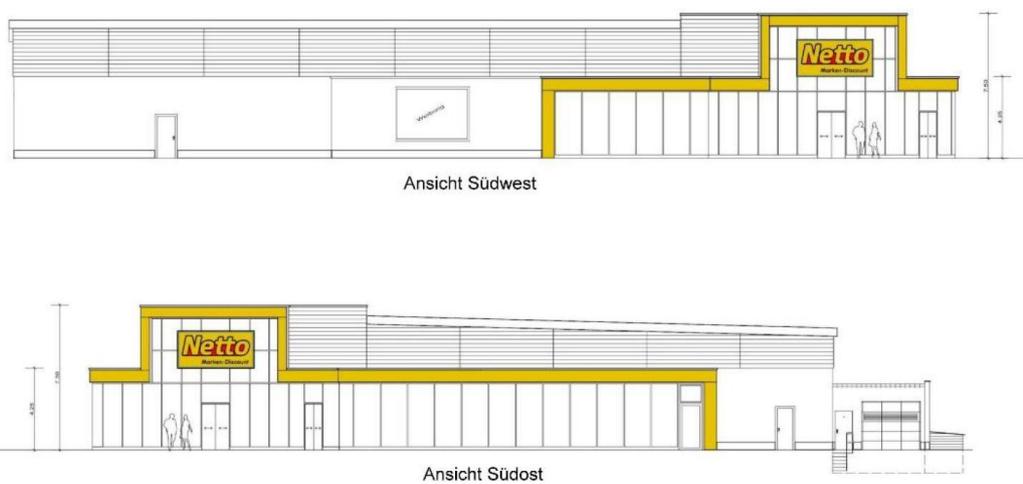


Abbildung 10: Beispielhafte Ansichten eines neuen Netto-Marktes, Stand 14.01.2021, Quelle: Netto

## 6 Erschließung / Technische Infrastruktur

### 6.1 Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Neue Herrenalber Straße (L340). Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets ist über die Straße Dorfwiesen gegeben, die direkt von der Neuen Herrenalber Straße (L340) in das Plangebiet führt. Eine Änderung der verkehrlichen Erschließung ist nicht geplant. Die Stellplatzanzahl soll gemäß der Erhöhung der Verkaufsflächenzahl auf von ca. 56 auf 70 erhöht werden.

Es handelt sich bei dem Plangebiet gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) um einen Bereich „außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten“. Gemäß § 22 StrG sind die Anbaubeschränkungen längs der Landesstraße zu beachten (20 m bzw. 40 m). In der Vorabstimmung mit dem Straßenbauamt hat dieser Umstand zu konzeptionellen Änderungen (schmälerer, längerer Baukörper und Verlagerung des Baukörpers Richtung Norden) geführt.

Für die geplanten Stellplätze, die innerhalb Anbaubeschränkung liegen, wurde von Seiten des Straßenbaustützträgers in diesem Einzelfall eine widerrufliche Ausnahme vom Anbauverbot in Aussicht gestellt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Haltestelle Dobel Birkengrund in circa 200 m Entfernung gegeben. Über die Straße Dorfwiesen ist das Dorfgebiet Dobel fußläufig und mit dem Fahrrad aus gut erreichbar.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, entlang des östlichen Gebietsrandes an der Grenze zu den Flurstücken 345/2 und 346, verläuft der Abwasserhauptsammler der Gemeinde Dobel. Die Leitung wird im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht gesichert.

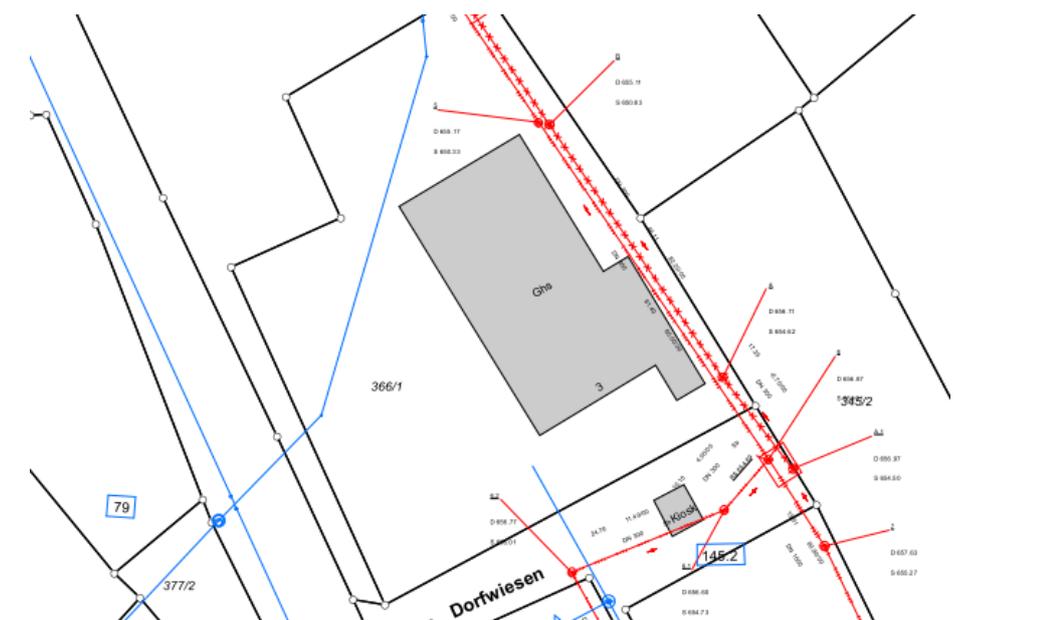


Abbildung 11: Gemeinde Dobel, Geobasisdaten, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de) LRA Calw, Abt. Vermessung GIS, Abwasser, Mischwasser (rot), Frischwasser blau

Das Plangebiet wird zudem von der überörtlichen Versorgungsleitung des Zweckverbandes Mannenbach-Wasserversorgung gequert, die im Süden des Siedlungsgebietes Dobels beginnt und im weiteren Verlauf in das Dorfgebiet Neusatz verläuft.

Bereits beim Bau des bestehenden Discounters wurde die Leitung verlegt. In der Zwischenzeit ist eine Eintragung der Grunddienstbarkeit vorgenommen worden. Eine erneute Verlegung im Zuge der Neu-Überplanung ist daher durch die Bauherren zu tragen notwendig und im Weiteren abzustimmen.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind des Weiteren zahlreiche Leitungen und Medien, vorhanden. Damit ist die technische Versorgung des Plangebiets über das bestehende Netz gesichert.

## 7 Gutachten / Untersuchungen

Da auf dem Areal eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von max. 1.110 m<sup>2</sup> geplant ist, ist im Besonderen die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu prüfen.

Die Gemeinde Dobel hat dazu die „Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse, Erweiterung und Neuaufstellung Lebensmitteldiscounter, Dobel“, der imakomm Akademie GmbH, Aalen, im Dezember 2022“ eingeholt. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, hier Konsequenzen und Empfehlungen S. 46:

---

### *„7 Konsequenzen und Empfehlung*

#### Konsequenzen:

*Das Vorhaben Lebensmitteldiscounter am Standort Dobel wird eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation und eine Absicherung der Grundversorgung von Dobel mit sich bringen.*

*Sowohl für Dobel als auch für Umlandkommunen sind durch die Erweiterung des Anbieters im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit dem abgeleiteten Planumsatz keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen, die der Nahversorgung dienen, zu erwarten.*

#### Empfehlung:

*Das Vorhaben kann aus gutachterlicher Sicht befürwortet werden. Durch das Vorhaben gelingt es, die Grund- und Nahversorgung in Dobel zu sichern, ohne dass eine überörtlich orientierte Versorgungsfunktion angestrebt wird. Zur Einhaltung aller raumordnerischer Prüfkriterien, sollte dabei eine Begrenzung des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel auf 90% der Verkaufsfläche (damit ca. 945 m<sup>2</sup> von insgesamt 1.050 m<sup>2</sup>) zzgl. Backshop (damit Gesamtfläche ca. 1.110 m<sup>2</sup>) erfolgen.“*

---

[Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse, Erweiterung und Neuaufstellung Lebensmitteldiscounter, Dobel“, imakomm Akademie GmbH, Aalen, im Dezember 2022]

Die Empfehlungen haben im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden.

## 8 Umweltbelange

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass, bedingt durch die bestehende Nutzung, das Plangebiet bereits großflächig bebaut und der Versiegelungsgrad der übrigen Freiflächen, v.a. durch Parkierung, sehr hoch ist.

Das Plangebiet wird mit der vorhandenen Nutzung durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Für das Plangebiet besteht bereits Planungsrecht (auf Kapitel 3.3 „Bebauungspläne“ wird verwiesen).

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, wie in Kapitel 2 bereits dargelegt, nicht notwendig. Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Gemeinde Dobel hat Fachgutachter beauftragt, um den Artenschutz zu prüfen sowie zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes nach § 34 (1) BNatSchG aufgrund der Nachbarschaft des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet „Albtal mit Seitentälern“ vorliegt. Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen werden bzw. sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

### 8.1 Artenschutz

Das geplante Vorhaben, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden soll, kann zur Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen sowie die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auslösen. Aus diesem Grund wurde eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, vom Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 18.11.2021, erarbeitet. Der Bericht zeigt mögliche Beeinträchtigungen von Individuen, Populationen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf und stellt Lösungsmöglichkeiten dar. Kurz zusammengefasst kann bezüglich der Konfliktanalyse folgendes festgestellt werden S. 13 f:

---

#### *„5.2 Konfliktanalyse – Europäische Vogelarten*

*[...]*

*Die beiden Reviere von Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen können in der Umgebung im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden, sodass die ökologische Funktion gewahrt bleibt.*

*Auch der Haussperling findet in der Gebäudesubstanz der Ortschaft ausreichend Quartiere. Für den Star werden an Bäumen oder geeigneten Gebäuden in der Umgebung im Vorgriff 2 Nistkästen angebracht.*

#### *5.3 Konfliktanalyse - Reptilien*

*Auf der Vorhabenfläche und der Umgebung wurden keine (streng geschützten) Reptilien beobachtet. Das Eintreten der Verbotstatbestände ist daher nicht zu erwarten.*

#### *5.4 Konfliktanalyse - Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling*

*Das Vorhaben betrifft eine Teilfläche der Lebensstätte des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-bläulings außerhalb des FFH-Gebietes. Wichtig ist zunächst die Sicherung und Erhaltung der verbleibenden Flächen südlich und nördlich des Markts (Öffentliche Grünfläche „Wiese“ mit ökologischer Funktion).*

*Wichtig ist hierbei eine der Art zuträgliche Nutzung: Zweimal jährliche Mahd mit Abräumen des Mähguts und ohne Düngung bzw. mit Erhaltungsdüngung. Erste Mahd vor Mitte Juni, zweite Mahd ab Mitte September. Mögliche Modifikationen: Bei nachlassender Produktivität zweiten Schnitt jährlich wechselnd auf ca. 30 % der Fläche aussetzen.*

*Gemäß vorliegender Planung ist der nördliche Teil des Flurstücks 364 von Bebauung ausgenommen, hier ist öffentliche Grünfläche „Wiese“ ausgewiesen (siehe Abb. 3). Dieser Bereich umfasst auch Flächen, die aktuell entgegen den Ansprüchen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings gepflegt werden. Wird diese Wiesenfläche insgesamt „richtig“ gepflegt (s.o.), so können sich auch auf dem aktuell ungeeigneten Teilstück wieder schmetterlingsgeeignete Verhältnisse einstellen. Außerdem muss versucht werden, die ehemalige Lebensstätte im FFH-Gebiet durch geeignete Pflege wiederherzustellen. Dadurch kann der Flächenverlust im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden.*

*Die Wiesenknopfflächen sind vor Einträgen, Veränderung des Wasserhaushalts und Schädigung (auch baubedingt) zu schützen.*

*Durch diese Maßnahme kann auch das artenreiche Grünland als magere Flachland-Mähwiese erhalten werden.“*

---

[Gemeinde Dobel, Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, vom Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 18.11.2021]

Die Empfehlungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

## **8.2 FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG,**

Die 2. Änderung des B-Plans Dorfwiesen reicht im Norden bis an das FFH-Gebiet 7116-341 „Albtal mit Seitentälern“ heran. Nach § 34 (1) BNatSchG ist zu prüfen, ob das Vorhaben im Einzelnen oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen zu erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes führen kann.

Auf die Untersuchung“ Gemeinde Dobel, Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Erläuterung zur FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 18.11.2021“, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, wird verwiesen. Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses, S. 20 f.:

---

### *„6. Fazit*

*„Eine erhebliche Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile im Sinne des § 34 Absätze 1 und 2 BNatSchG kann für das Natura 2000 - Gebiet 7116-341 aufgrund der vorliegenden Planung nicht prognostiziert werden. Eine Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen oder Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet ist nicht zu erwarten. Aus fachgutachterlicher Sicht ist keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich, das Vorhaben kann durchgeführt werden.*

*Eine entsprechende Standortwahl für Baunebenflächen und die Vermeidung von Einträgen in das FFH-Gebiet wird vorausgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Flächennutzung im Beobachtungsjahr kein blühender Wiesenknopf, kein Wiesenknopfameisenbläuling und möglicherweise auch kein LRT 6510 im angrenzenden FFH-Teilgebiet vorhanden waren.“*

---

[Gemeinde Dobel, Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Erläuterung zur FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 18.11.2021]

Mit dem vorliegenden Ergebnis der FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG kann ebenfalls festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen und die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gegeben ist.

Soweit rechtlich möglich, werden die Empfehlungen / Maßnahmen durch planungsrechtliche Festsetzungen im Plangebiet berücksichtigt und / oder vertraglich gesichert.

### 8.3 Allgemeine Vorprüfungspflicht gem. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG

#### Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß den Kriterien der Anlage 3 UVPG

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Erheblichkeit
1.	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	Mit der Sondergebietsfestsetzung (SO) und der damit verbundenen Verkaufsflächenfestsetzung wird der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO zugelassen und damit ein Vorhaben im Sinne der Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 Anl. 1 UVPG. Der Prüfwert für die Vorprüfung (Nr. 18.6.2: 1.200 m <sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m <sup>2</sup> (Geschossfläche)) wird erreicht.	
1.1	<i>Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten</i>	<p><u>Größe und Ausgestaltung</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 0,71 ha und bezieht sich auf die Flurstücke 364 und 366/1. Der Geltungsbereich ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ vom 15.01.1991.</p> <p>Mit der Festsetzung der Verkaufsfläche (VKF) bzw. der Verkaufsflächenzahl (VKZ) wird für den bestehenden Lebensmittelmarkt eine Erweiterung oder Erneuerung auf bis zu 1.110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen.</p> <p>Dies führt dazu, dass die maßgebliche Flächengrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche für die allgemeine Vorprüfungspflicht gem. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG erreicht bzw. überschritten wird. (Erfahrungsgemäß bewegt sich die Geschossfläche eines Markts mit 1.110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei ca. 1.500 m<sup>2</sup>.) Der Prüfwert der Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> wird nicht wesentlich überschritten und nähert sich damit auch nicht dem Schwellenwert der Größe der Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup>, ab der eine unbedingte UVP-Pflicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe besteht.</p> <p>Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können schon aufgrund der genannten Flächengrenzen und Nutzungsbeschränkungen ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Abrissarbeiten</u></p> <p>Das Bestandsgebäude wird abgerissen und durch einen Neubau, an etwas verlagerter Stelle ersetzt.</p>	gering
1.2	<i>Zusammenwirken mit anderen</i>	<u>Regionalplan</u>	keine



1.4	<i>Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 KrWG</i>	Die Verkaufsflächenerweiterung kann auch zu einer geringfügigen Vergrößerung von Verpackungsmüll bzw. auch Hausmüll führen.  Im Zuge eines Abrisses und Neubaus etwa anfallender Bauschutt und Bodenaushub sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu behandeln/ verwerten.	gering
1.5	<i>Umweltverschmutzung und Belästigungen</i>	Die größere Verkaufsfläche bedeutet zusätzlichen Verkehr und entsprechend höhere Emissionen. Da die Fläche nur auf 1.110 m <sup>2</sup> VKF vergrößert werden kann, werden diese Auswirkungen als verhältnismäßig gering erachtet. Zudem stellt die Erweiterung auf einen standortgerecht dimensionierten Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung ab und damit auf eine fußläufige Erreichbarkeit.  Durch die Abbrucharbeiten und den Neubau ist mit einer zeitlich befristeten Beeinträchtigung / Zunahme der Schall- und Luftschadstoffemissionen zu rechnen.	gering
1.6	<i>Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind und durch den Klimawandel bedingt werden.</i>		
1.6.1	<i>verwendete Stoffe und Technologien</i>	Diese müssen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Weitere Aussagen hierzu sind nicht möglich.	-----
1.6.2	<i>die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG</i>	Innerhalb des Plangebietes werden keine betrieblichen Vorhaben zugelassen, welche gegen die Anforderungen der Störfall-Verordnung im BImSchG verstoßen, mit Gefahrenstoffen hantieren oder ein Gefahrenpotential durch Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, wassergefährdenden oder krebserregenden, erbgutverändernden Stoffen bieten.	keine
1.7	<i>Risiken für die menschliche Gesundheit</i>	Aufgrund der geringfügigen baulichen Änderung, ist gegenüber der jetzigen Bestandssituation nicht mit höheren Risiken für die menschliche Gesundheit zu rechnen.	keine
<b>2</b>	<b>Standort der Vorhaben in Bezug auf Nutzungs- und Schutzkriterien:</b>		
2.1	<i>Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und</i>	Durch das Vorhaben werden keine Naherholungsmöglichkeiten in Anspruch genommen. Die Flächenversiegelung und -nutzung wird geringfügig erhöht. Es ist auch nicht mit einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung durch die Planung zu rechnen, da bereits heute die Einkaufsmöglichkeit stark frequentiert wird.  Forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind nicht vorhanden und können durch die Lage auch nicht beeinträchtigt werden. Landwirtschaftliche Nutzungen sind ggfs. in Form einer Wiese deren Mahd genutzt wird, betroffen. Aufgrund der geringen Flächengröße jedoch unwesentlich. Auch auf sonstige wirtschaftliche und	gering

	<i>Entsorgung (Nutzungskriterien)</i>	öffentliche Nutzungen, Ver- und Entsorgung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Leitung muss verlegt werden.	
2.2	<i>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)</i>	<p>Aufgrund der frequentierten Lage des Plangebiets sowie aufgrund der Fremdeinwirkungen der angrenzenden Siedlungsstrukturen/ Straßen ist eine Regenerationsfähigkeit nur in geringem Maße gegeben.</p> <p>Die Fläche bietet derzeit bereits keine besonderen Qualitäten in Bezug auf die natürlichen Ressourcen, die nicht durch den Bebauungsplan berücksichtigt werden können. Auf die Untersuchungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinde Dobel, Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Erläuterung zur FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 18.11.2021</li> <li>- Gemeinde Dobel, Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 18.11.2021</li> </ul> <p>wird verwiesen.</p>	gering
2.3	<i>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)</i>		
2.3.1	<i>Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG</i>	nicht betroffen Auf die Untersuchungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinde Dobel, Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Erläuterung zur FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 18.11.2021</li> <li>- Gemeinde Dobel, Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 18.11.2021</li> </ul> wird verwiesen.	keine
2.3.2	<i>Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</i>	nicht betroffen	keine
2.3.3	<i>Nationalparke und Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</i>	nicht betroffen	keine
2.3.4	<i>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete</i>	nicht betroffen	keine

	<i>gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG</i>		
2.3.5	<i>Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.6	<i>geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.7	<i>gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.8	<i>Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.9	<i>Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</i>	Die Änderung des Bebauungsplans bzw. das Vorhaben hat keinen Einfluss und keine Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften. Es handelt sich zudem nicht um eines der Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	keine
2.3.10	<i>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 ROG</i>	nicht betroffen Die Grundsätze der Raumordnung werden berücksichtigt. Insbesondere die Nahversorgung wird für die Bevölkerung sichergestellt.	keine
2.3.11	<i>in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</i>	nicht betroffen (soweit bekannt).	keine
<b>3.</b>	<b>Art und Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter:</b>		

3.1	<i>Art und Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind</i>	<p>Der Bebauungsplan führt zu keinen gegenüber heute und dem heute schon Zulässigen wesentlich größeren Auswirkungen, betrifft kein größeres Gebiet und nicht mehr Personen.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans nimmt nur geringfügig weitere unversiegelte Flächen, die bereits innerhalb des rechtsverbindlichen BP „Dorfwiesen“ liegen, in Anspruch. Es wird kein neuer Standort und damit keine neuen Nachbarschaften in Anspruch genommen, so dass auch kein weiterer neuer Personenkreis betroffen ist.</p> <p>Eine Betroffenheit von besonders sensiblen Nutzungen oder eine Überschreitung von Umweltschutzziele ausgeschlossen werden.</p>	keine
3.2	<i>etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen</i>	Grenzüberschreitende Auswirkungen sind auszuschließen.	keine
3.3	<i>Schwere und Komplexität der Auswirkungen</i>	Es sind keine schweren und komplexen Auswirkungen zu erwarten, da lediglich bauliche Eingriffe durch den Abriss des bestehenden und durch den Neubau erfolgen.	keine
3.4	<i>Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen</i>	Die Überschreitung der gesetzlichen Richtlinien in Bezug auf Lärm- und Schadstoffemission kann ausgeschlossen werden. Derartige Planungen sind nicht vorgesehen.	keine
3.5	<i>Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,</i>	Ob und wann der Betreiber des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs von der Erneuerung- und Erweiterungsmöglichkeit gebraucht macht, steht in seiner Entscheidung. Dies ist jedoch in naher Zukunft vorgesehen. Der Bebauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Nutzung.	
3.6	<i>Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,</i>	Summationswirkungen mit anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden.	keine
3.7	<i>Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern</i>	<p>Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Entsprechende Festsetzungen z.B. Baufeldfreimachung, Baunebenflächen, zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten wurden getroffen.</p>	

### Zusammenfassung

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 Anl. 1 UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht. Da die Fläche von 675 auf maximal 1.110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (einschließlich Backshop-Café) steigen kann, werden diese Auswirkungen als verhältnismäßig gering und nicht ausgleichsbedürftig angesehen. Im Zuge des Vorhabens kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die zu prüfenden Schutzgüter. Die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist nicht erforderlich.

# 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 SO – sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“

Im Plangebiet bedarf es der Ausweisung eines Sondergebiets „Lebensmitteldiscounter“, da das geplante Vorhaben des Lebensmitteldiscounters die Grenze zum großflächigen Einzelhandel überschreitet.

#### A1.1.1 Zulässig sind:

Die Umstrukturierungen im Zuge der Erneuerung des Lebensmitteldiscounters führen zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von ca. 675 m<sup>2</sup> auf ca. 1.050 m<sup>2</sup>. Das Gesamtvorhaben umfasst inklusive zusätzlichem Backshop-Café im Vorkassenbereich insgesamt ca. 1.110 m<sup>2</sup>. Zur Einhaltung aller raumordnerischer Prüfkriterien, wird gemäß Empfehlung der „Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse“ dabei eine Begrenzung des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel auf 90% der Verkaufsfläche (damit ca. 945 m<sup>2</sup> von insgesamt 1.050 m<sup>2</sup>) zzgl. Backshop (damit Gesamtfläche ca. 1.110 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Da durch Rechtsurteile (BVerwG 17.10.2019 4 CN 8.18, BVerwG 03.04.2008 - 4 CN 3.07) festgestellt wurde, dass es nicht zulässig ist die Anzahl 1 (eines) Markts festzusetzen und zudem die Verkaufsfläche nur relativ zur Grundstücksfläche festgesetzt werden darf, wird die Verkaufsflächenzahl (VKZ) festgesetzt.

#### A1.1.2 Definitionen / Hinweise:

Die **Verkaufsflächenzahl (VKZ)**, gibt an wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstücksfläche gem. § 19 BauNVO zulässig sind. Die Verkaufsflächenzahl (VKZ), vergleichbar der GRZ/GFZ, wird anstelle einer Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Damit wird klargestellt, wie viel Verkaufsfläche bezogen auf die bebaubare Grundstücksfläche zulässig ist. Es kommt somit nicht dazu, dass ein Grundstück die zulässige Gesamtverkaufsfläche ausnutzt und für das nächste kein Kontingent mehr zur Verfügung steht (Windhundprinzip).

Die **Verkaufsfläche (VKF)** wird entsprechend der Entscheidung des BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04 -, definiert.

**Hinweis:** Der Hinweis zur gastronomisch genutzte Flächen des Backshops entspricht den Ausführungen die in der „Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse: Erweiterung und Neuaufstellung Lebensmitteldiscounter, Dobel“, imakomm Akademie GmbH, Aalen, im Dezember 2022“, enthalten ist und dient der Klarstellung.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der gewünschten baulichen Struktur sowie den Vorgaben die für einen reibungslosen Betriebsablauf notwendig sind.

## A2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter dem Wert festgesetzt, den die Baunutzungsverordnung als Obergrenze für ein Sondergebiet 0.8 nennt. Der festgesetzte Wert ermöglicht das Einfügen in die Umgebung. Die festgesetzte GRZ berücksichtigt zudem die der Nutzung entsprechenden Dichtefaktoren, bei denen der Hauptnutzung ein großer Kundenparkplatz gegenübersteht, dessen Größe die der Hauptnutzung überschreiten kann. Daher wurde die Festsetzung getroffen, dass mit Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) die festgesetzte GRZ bis 0,8 überschritten werden darf. Die Notwendigkeit hierzu ergibt sich aus dem Erfordernis, im Geltungsbereich die erforderliche Anzahl an Stellplätzen und ihre Zufahrten zu realisieren, die für die entsprechende Nutzung nachgewiesen werden müssen.

## A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

### A2.2.1 Maximale Gebäudehöhe

Die Kubatur der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe definiert. Die festgesetzte Höhe ergibt sich aus dem projektierten Vorhaben.

### A2.2.2 Bezugshöhe (BZH)

Die Festsetzung der Bezugshöhe dient der eindeutigen Regelung der Gebäudehöhe (folgt bis zum Entwurf).

### A2.2.3 Höhe Aufbauten / Solare Strahlungsenergie

Die Überschreitungsmöglichkeit für haustechnische Anlagen berücksichtigt den üblichen Bedarf bei der vorgesehenen Nutzung.

Durch die Einschränkungen in der Ausgestaltung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird die städtebauliche Integration in die Umgebung gewährleistet. Die Sichtbarkeit von der Landesstraße und der umliegenden Wohnbebauung kann verhindert werden.

## A3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Bauvorhaben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verwirklicht werden kann.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten wird. Dabei wurden die Anforderungen an einen reibungslosen Betriebsablauf sowie das Einfügen des Baukörpers in das Gelände berücksichtigt. Die Kontur des Baufensters ergibt sich aus der aktuellen Konzeption und dem erforderlichen Abstand zur Neuen Herrenalber Straße (L340) (gemäß StrG: Hochbau 20 m-Abstand zum Fahrbahnrand) und zum Schutzstreifen des Hauptabwasserkanals der Gemeinde Dobel. Ein gewisser Spielraum für die Konkretisierung der Vorhabenplanung ist dennoch gegeben.

## **A4.1 Offene Stellplätze und Garagen**

Die notwendigen Kunden- und Mitarbeiterparkplätze werden auf der südlichen Fläche des Plangebiets vorgesehen. Zur Wahrung der städtebaulichen Konzeption und aufgrund der Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen sind für die Flächen auch außerhalb der Baugrenze Bereiche für Stellplätze festgesetzt. Für die geplanten Stellplätze, die innerhalb Anbaubeschränkung liegen, wurde von Seiten des Straßenbaulastträgers in diesem Einzelfall eine widerrufliche Ausnahme vom Anbauverbot in Aussicht gestellt.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Stellplatzfläche freizuhalten sowie die baulichen Anlagen zu bündeln.

## **A4.2 Nebenanlagen**

Für Nebenanlagen sind Einschränkungen vorgesehen, soweit es sich um Gebäude handelt. Ausnahmen bestehen für Anlagen, die für betriebliche Zwecke außerhalb der Baugrenze als unabdingbar angesehen werden. Auf das Anbauverbot gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) (20 m) wird verwiesen,

## **A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A5.1 Ein- und Ausfahrbereiche**

Um die bestehende Ein- und Ausfahrt von der Straße „Dorfwiesen“ zu sichern ist diese festgesetzt. Damit wird im Umkehrschluss auch dargelegt, dass eine weitere Ein- und Ausfahrt nicht gegeben ist.

## **A6 Grünflächen**

### **A6.1 Öffentliche Grünfläche**

Die Fläche am nördlichen Rand des Plangebiets besteht bereits als Wiesenfläche und wird zukünftig auch entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung „Wiese mit ökologischer Funktion“ weiterentwickelt.

## **A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A7.1 Flächen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der „Wiese mit ökologischer Funktion“**

Mit der Festsetzung wird die bestehende Wiese (Grünfläche) gesichert und in ihrer Qualität verbessert. Die Grünfläche sichert einen angemessenen Übergang

zwischen dem geplanten Lebensmitteldiscounter und der nördlich angrenzenden Natura 2000 Fläche, dem FFH-Gebiet „Albtal mit Seitentälern“.

Die Ansprüche des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings werden durch die Festsetzung und Vorgaben wie die Pflege vorzunehmen ist, berücksichtigt. Wird diese Wiesenfläche insgesamt „richtig“ gepflegt, so können sich auch auf dem aktuell ungeeigneten Teilstück wieder schmetterlingsgeeignete Verhältnisse einstellen. Auf die Untersuchung“ Gemeinde Dobel, Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Erläuterung zur FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 18.11.2021“, wird verwiesen.

## **A7.2 Beseitigung von Niederschlagswasser / Modifiziertes Mischsystem**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Trennsystem im eigentlichen Sinne ist jedoch nicht möglich, da kein eigenständiger Regenwasserkanal vorhanden ist. Auf die Begründung Kapitel 6.2 wird verwiesen. *(Eine Konkretisierung der Entwässerungskonzeption erfolgt zum Verfahrensstand Entwurf).*

## **A7.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Gestalterisch kommt die Festsetzung dem Ortsrandbereich ebenfalls zu Gute und berücksichtigt den Übergang in die freie Landschaft.

## **A7.4 Oberflächenbelag Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe und kann zur Drosselung des Abflusses im Falle von Starkregenereignissen beitragen. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Des Weiteren trägt die Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung bei.

## **A7.5 Insektenfreundlichen Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie

ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte in Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

## **A7.6 Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten**

Durch die Gehölzrodung im Winterhalbjahr kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (hier speziell § 44 Abs.1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG: Verletzungs- und Tötungsverbot respektive Störungsverbot) vermieden werden. Insbesondere werden die Verletzung oder Tötung von Jungvögeln sowie die Zerstörung von Gelegen vermieden.

## **A7.7 Baufeldfreimachung**

Die Festsetzung dient dem Schutz des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Auf die Untersuchung“ Gemeinde Dobel, Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Erläuterung zur FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 18.11.2021“, wird verwiesen.

## **A7.8 Baunebenflächen**

Die Festsetzung dient dem Schutz des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Auf die Untersuchung“ Gemeinde Dobel, Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Erläuterung zur FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 18.11.2021“, wird verwiesen.

## **A7.9 Schutz gegen Vogelschlag**

Die Festsetzung dient dem Vogelschutz.

## **A8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Das eingetragenen Leitungsrecht sichert die bereits im Plangebiet vorhandene Abwasserhauptsammlers (siehe auch Kapitel 6.2).

## **A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A9.1 Pflanzbindung**

#### **A9.1.1 Pflanzbindung 1 (pb 1) - Einzelbäume**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im

zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

#### **A9.1.2 Pflanzbindung 2 (pb 2) – Hainbuchenhecke**

Die Hecke besteht bereits entlang der Landesstraße (L340) und soll erhalten werden. Einerseits zum Zwecke einer ökologischen Bestandssicherung und andererseits, um einen Abschirmungseffekt zur Landesstraße zu gewährleisten.

### **A9.2 Pflanzverpflichtung**

Die Pflanzfestsetzungen dienen der Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen, die dazu dienen das Einfügen in das Landschaftsbild zu fördern und einen harmonischen Übergang zur Landschaft schaffen. Zudem dienen diese dem Natur-, Arten- und Klimaschutz.

Die Pflanzverpflichtungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

#### **A9.2.1 Pflanzverpflichtung 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Die Pflanzung von Einzelbäumen dient der Eingrünung des Plangebietes und schafft einen Übergang in die Landschaft. Zudem dient die Maßnahme dem Arten- und Naturschutz.

#### **A9.2.2 Pflanzverpflichtung 2 (pz 2) – Eingrünung / Begrünung**

Durch die Eingrünung kann im westlichen und südlichen Bereich der Bestand entlang der Böschungen erhalten werden. Die Fläche orientiert sich an der ehemaligen Grundstücksgrenze des Discounters zur Fläche der Gemeinde Dobel. Die Fläche des Lebensmitteldiscounters liegt z.T. bis zu 4,80m tiefer als die angrenzende Landesstraße. Im östlichen Bereich ist das bestehende Leitungsrecht des Abwasserkanals von Dobel zu berücksichtigen. Mit dieser Festsetzung soll ein dichter Gehölzstreifen zur Gestaltung des Ortsrands und optischen Einbindung der Bebauung entstehen. Sollte die Notwendigkeit bestehen z.B. Feuerwehraufstellplätze vorsehen zu müssen, soll dies durch die ausnahmsweise Regelung ermöglicht werden.

#### **A9.2.3 Pflanzverpflichtung 3 (pz 3) – Begrünung von Stellplatzflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)**

Die Festsetzung dient neben ihren ökologischen Effekten der Gestaltung des Kundenparkplatzes und des Ortsbildes. Der hohe Anteil an versiegelter Fläche soll dadurch gestalterisch aufgewertet und gegliedert werden.

Die Bäume dienen als Gestaltungselement zur Durchgrünung des Plangebiets. Zudem wird durch den Schattenwurf des Blattwerks ein starkes Aufheizen der versiegelten Fläche vermindert und die Verdunstungskälte der Transpiration trägt zu einer Reduktion der Temperatur in der unmittelbaren Umgebung bei.

# 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### B1.1 Dachgestaltung

#### B1.1.1 Dachneigung

Der festgesetzte Dachneigungsbereich ergibt sich aus den Anforderungen der geplanten Nutzung. Ein stark geneigtes Dach würde in diesem Fall ggf. dazu führen, dass Bauvolumen entstehen würde, das nicht sinnvoll genutzt werden kann, aber stark gegenüber der Umgebung in Erscheinung treten würde. Die Festsetzung der flachgeneigten Dächer dient somit auch der maßstäblichen Einbindung des Neubaus in das städtebauliche Umfeld.

#### B1.1.2 Dachdeckung

Siehe Begründung Ziff. A7.3 „Dachbegrünung“. Darüberhinausgehende Regelungen hinsichtlich der Dachdeckung sind städtebaulich nicht erforderlich.

### B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist aus ökologischen Gründen sinnvoll und gesetzlich auch zwingend.

## B2 Werbeanlagen

Die Regelungen dienen der verträglichen Einbindung von Werbeanlagen in die Ortsrandlage und zur bestehenden Bebauung. Grundsätzlich sollen verunstaltende Überformungen des, von allen Seiten gut einsehbaren Standortes durch eine Vielfalt verschiedenster Werbeanlagen vermieden werden. Störende Einflüsse von aufdringlicher Werbung sind unerwünscht, da sie die Wohnqualität in der Umgebung und den Übergang zum Außenbereich beeinträchtigen würden. Auch soll der Verkehrsteilnehmer auf der L 340 nicht beeinträchtigt werden. Die Anbaubeschränkung gemäß § 22 (StrG) (40 m) ist zu beachten.

# 11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,71 ha (7.111 m<sup>2</sup>) großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Lebensmitteldiscounter“: ca. 6.450 m<sup>2</sup>

*davon überbaubarer Grundstücksfläche (Baugrenze): ca. 1.744 m<sup>2</sup>*

Öffentliche Grünfläche „Wiese mit ökologischer Funktion“: ca. 661 m<sup>2</sup>

## 12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Um den geplanten Ersatzbau/ Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit Backshop-Café mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.110 m<sup>2</sup> realisieren zu können, ist eine Erweiterung auf die nördlich angrenzende Liegenschaft (Flurstück. 364) geplant. Diese befindet sich in kommunaler Hand und soll hierfür an das Einzelhandelsunternehmen veräußert werden. Das Grundstück Flurstück 366/1, des bestehenden Marktes, befindet sich im Privat-Eigentum. Die Grundstücke werden an den Investor veräußert.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann, bedarf es auch hier keines weiteren Verfahrens.

## 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Lebensmitteldiscounters auf einem eingeführten Standort, mit Erweiterung der Verkaufsflächen, geschaffen. Insgesamt wird durch das Vorhaben die Grundversorgung der Gemeinde Dobel mit Lebensmitteln langfristig gesichert und die Kaufkraft der Gemeinde Dobel innerhalb ihres eigenen Einzugsbereiches gebunden.

Dobel, den

.....  
Christoph Schaack

Bürgermeister