

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„BENEDIKTSHOLZ - 1. ERWEITERUNG“

BEGRÜNDUNG

Stand: 14.01.2020

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1525

INHALT

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
2.1	Lage des Plangebietes	3
2.2	Städtebauliche Einbindung.....	5
2.3	Gebietsbeschreibung – Bestand	5
2.4	Alternativenprüfung.....	6
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
3.1	Regionalplan SBH	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
4	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	7
5	PLANUNGSKONZEPT	7
5.1	Bebauungskonzept	7
5.2	Verkehr / Andienung.....	7
5.3	Entwässerung.....	8
	5.3.1 Niederschlagswasser	8
	5.3.2 Schmutzwasser	9
	5.3.3 Flächenbilanz.....	9
6	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	9
6.1	Umweltbericht	9
6.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	10
6.3	Schutzgebiete.....	11
7	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET.....	11
8	IMMISSIONSSCHUTZ	12
9	ERLÄUTERUNG / BEGRÜNDUNG ZU FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	12
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
9.2	Örtliche Bauvorschriften	14
10	BETEILIGUNGSVERFAHREN / ABWÄGUNG DER BELANGE	14
10.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14
10.2	Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14
11	VERFAHRENSTERMINE	166

Anlagen:

- Umweltbericht (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 14.01.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 06.04.2017
- Natura 2000-Vorprüfung (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 06.04.2017
- Hydraulisches Gutachten (GHJ Ingenieur-Gesellschaft) vom 20.07.2015
- Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung vom 29.11.2019
 - Vorprüfung der Umweltverträglichkeit
 - Erläuterungsbericht

1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Zentrallagers der Firma Lidl in Hüfingen, südlich der B 31 geschaffen werden. Hierzu wird die Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Benediktsholz“ in östlicher Richtung erforderlich.

Geplant ist, das bestehende Gebäude um ca. 80 m zu erweitern, wodurch zusätzliche Lagerräume mit einer Nutzfläche von ca. 10.000 m² ermöglicht werden sollen.

Die vorhandene Gebäudeumfahrung und auch die im Erweiterungsbereich liegende Retentionsfläche gemäß den Darstellungen des rechtskräftigen BBP 'Benediktsholz' werden entsprechend nach Osten verschoben.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird die bestehende Gewerbefläche um ca. 1,72 ha nach Osten erweitert. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die östlich anschließenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen als Überschwemmungsgebiet und ökologische Ausgleichsflächen bis zum Bachlauf des Kennerbachs einbezogen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst insgesamt eine Größe von rund 3,72 ha.

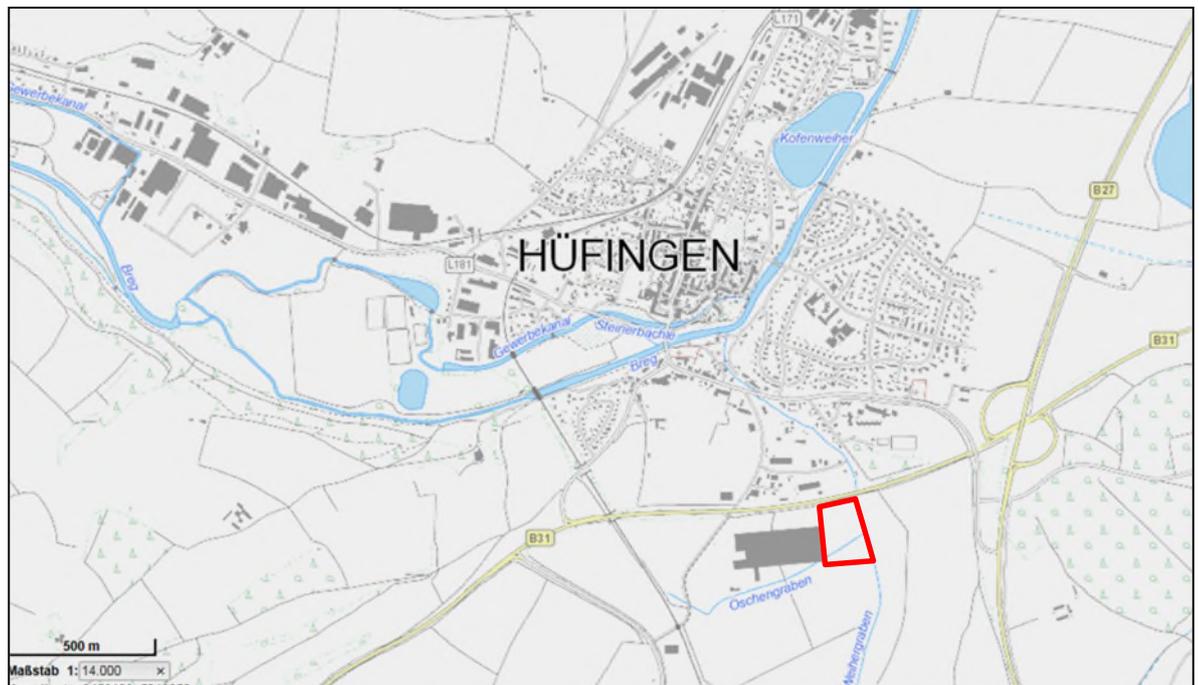
Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird daher auch eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Gemeinderat der Stadt Hüfingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.07.2015 den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.1 Lage des Plangebietes

Die Erweiterungsfläche befindet sich südlich der Ortslage von Hüfingen, unmittelbar südlich der B 31 und schließt im Westen direkt an das bestehende großvolumige und teils auf einer Geländeauffüllung liegende Gebäude der Firma mit umgebenden Verkehrsflächen an.



Übersichtsplan: Lageplan des Bebauungsplangebietes (Plangrundlage: www.lubw.de)



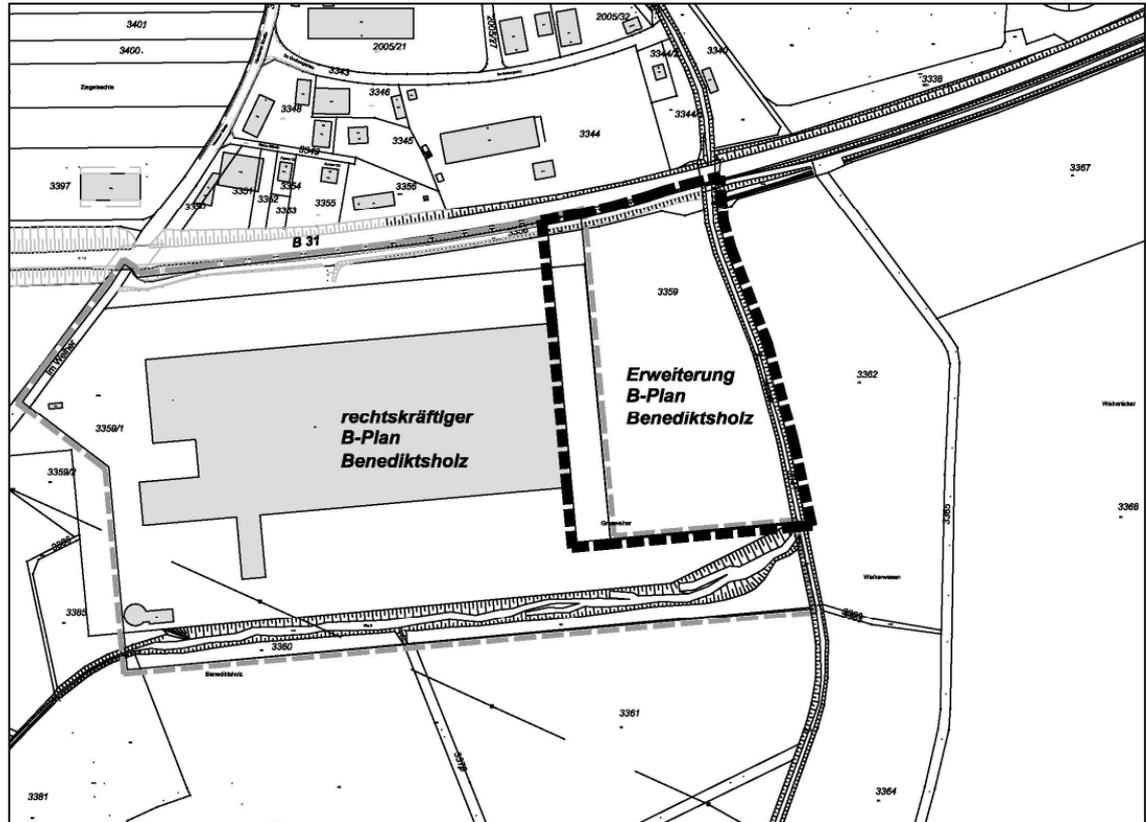
Übersichtsplan: Lageplan des Bebauungsplangebietes (rot bandiert) mit hinterlegtem Luftbild (Plangrundlage: www.lubw.de)

Die vorliegende Gebietsabgrenzung mit einer Fläche von ca. 3,72 ha umfasst zum einen die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche (1,72 ha). In den Bebauungsplan mit einbezogen wird die Fläche bis zum östlich gelegenen Kennerbach, der teilweise um Vorlandabgrabungen für den erforderlichen Retentionsausgleich im HQ100 erweitert wird und durch einzelne Maßnahmen ökologisch aufgewertet werden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet auch Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Benediktsholz“ in einem Umfang von 5.928 m², die derzeit Verkehrs- und Grünflächen (Retentionsmulden, Gehölzpflanzungen) gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans umfassen.

Der beiliegende Umweltbericht behandelt daher neben den neu ausgewiesenen und bisher nicht überplanten Erweiterungsflächen (= 31.225 m²) auch die Änderungen, die sich im Bereich des rechtskräftigen BBP (= 5.928 m²) ergeben (Berücksichtigung in der Bilanzierung).

Auf eine weitere Ausdehnung des Geltungsbereichs in Richtung Osten (wie noch zum Zeitpunkt des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgesehen), zur Schaffung des erforderlichen Retentionsausgleichs, die mit Eingriffen in nach § 30 BNatschG besonders geschützte und landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen aber auch mit Maßnahmen zur Biotopaufwertung verbunden gewesen wäre, wird zur Offenlage in Absprache mit den beteiligten Fachbehörden verzichtet.



Lageplan: Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Benediktsholz“ und des Erweiterungsbereiches

2.2 Städtebauliche Einbindung

Der Standort des Lidl Zentrallagers ist durch die Verkehrsstrasse der B 31 vom Siedlungskörper der Stadt Hüfingen getrennt. Über die Straße „Im Weiher“ und die südlich anschließende L171 verfügt der Standort über eine sehr gute, direkte überörtliche Verkehrsanbindung an die B 31 bzw. B 27.

Südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Nördlich der B 31 sowie westlich des Zentrallagers schließen weitere Gewerbeflächen an.

2.3 Gebietsbeschreibung – Bestand

Die rund 3,12 ha große Erweiterungsfläche für das Lidl-Zentrallager befindet sich südlich der Ortslage von Hüfingen, unmittelbar unterhalb der B 31 und schließt im Westen direkt an das bestehende großvolumige und teils auf einer Geländeauffüllung liegende Gebäude der Firma mit umgebenden Verkehrsflächen an.

An die vorhandenen Bau- und Verkehrsflächen schließt sich nach Osten auf einer Breite von ca. 15 m ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen, Brachflächen und Retentionsmulden an, die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Benediktsholz' liegen.

Die östlich anschließende geplante Erweiterungsfläche (31.225 m²) umfasst ein schwach nach Norden abfallendes Gelände mit jungquartären Altwassersedimenten über den im Untergrund anstehenden Keuperschichten (Unter Keuper / Gipskeuper).

Die Fläche wird vorherrschend von Grünland frischer bis feuchter Standorte eingenommen, die besonders östlich des Kennerbachs außerhalb des Plangebiets teils in großflächige nach § 30 BNatSchG geschützte Nasswiesen übergehen. Innerhalb der Erweiterungsfläche befindet sich eine kleinere geschützte Nasswiese lediglich unterhalb einer Wegböschung im Norden des Gebiets.

Westlich des Kennerbachs sind die Wiesen als Fettwiesen ausgebildet, wobei in den Randflächen zum angrenzenden Gewerbegebiet die Wiesen arten- und blütenärmer und

grasdominant ausgebildet und teilweise mit Störzeigern durchsetzt sind. Hier handelt es sich vermutlich um ältere Wieseneinsaaten, die im Rahmen des Baus des angrenzenden Zentrallagers durchgeführt wurden.

Die Wiesenlandschaft wird am östlichen Plangebietsrand auf einer Länge von rund 260 m² vom Kennerbach durchflossen, der ca. 1,0 bis 1,5 m unter Flur verläuft und vorherrschend von Rohrglanzgras-Röhricht begleitet wird, eingemischt sind auch gelegentlich Seggenbestände und Hochstaudenfluren. Daneben treten abschnittsweise auch lückige und schmale gewässerbegleitende Gehölzstreifen am Graben auf. In den Kennerbach münden aus Osten und Westen insgesamt drei weitere kleine Entwässerungsgräben. Darüber hinaus befinden sich im Gebiet noch meist grasreiche Säume vorwiegend im Westen an den Böschungen der angrenzenden Gewerbeflächen sowie im Norden entlang eines parallel zur angrenzenden Bundesstraße verlaufenden asphaltierten Feldweges. Dort befinden sich auch jüngere Baumpflanzungen, die im Zuge der Verbreiterung der Bundesstraße angepflanzt wurden. (Textauszug Umweltbericht – s. Anlage).

Hinweis zum „Kennerbach“

Am östlichen Rand verläuft in Nord-Süd-Ausdehnung der Kennerbach, welcher in der Stadt Hüfingen in die Breg mündet. Aus Osten und Westen münden insgesamt drei weitere kleine Entwässerungsgräben in diesen Bach.

In Gutachten und Plänen ist noch die Bezeichnung „Weihergraben“ enthalten. Dabei handelt es sich um dieselbe Gewässer.

2.4 Alternativenprüfung

Unmittelbar angrenzend an die geplante Erweiterungsfläche existiert bereits das Zentrallager der LIDL Dienstleistung GmbH & CO. KG. Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Logistikgebäudes. Sinnvollerweise schließt sich die bauliche Erweiterung direkt an das vorhandene Lager- und Logistikgebäude an. Das bereits vorhandene Zentrallager wird im Norden und Westen durch Straßen, im Süden durch den Grasweihergraben begrenzt. Eine bauliche Erweiterung ist somit nur in Richtung Osten möglich und sinnvoll.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen bestehen für die vorliegende Lagererweiterung keine sinnvollen Standort- oder Planungsalternativen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan SBH

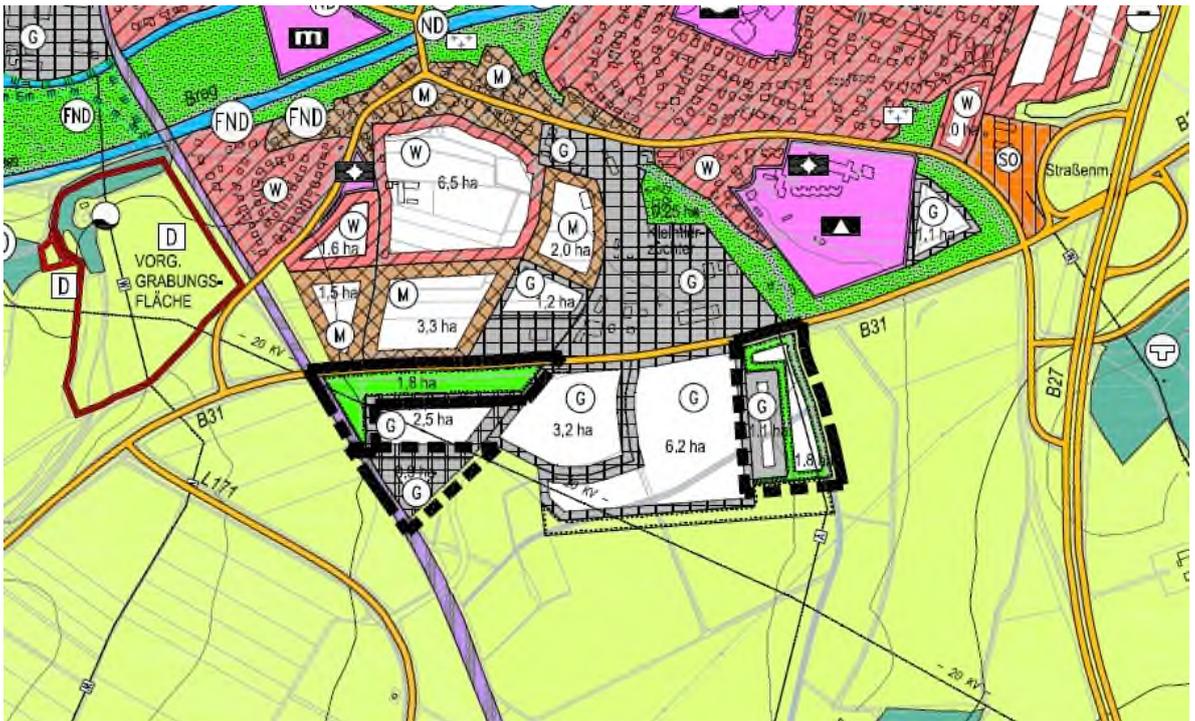
Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ist die Erweiterungsfläche als ‚Sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche‘ dargestellt. Die geplante Erweiterung verstößt somit nicht gegen wesentliche Ziele des Regionalplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Donaueschingen, Bräunlingen, Hüfingen war der Erweiterungsbereich zum Zeitpunkt des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Erforderlich wurde daher eine punktuelle Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Dieses Parallelverfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen worden. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 wurde mit der Bekanntmachung am 29.09.2017 rechtskräftig.

Damit ist der Bebauungsplan „Benediktsholz 1. Erweiterung“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (VG Donaueschingen, Bräunlingen, Hüfingen) – Flächennutzungsplan 2020, 2. Änderung, mit Rechtskraft vom 29.09.2017.

4 **Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, durchgeführt.

5 **Planungskonzept**

5.1 **Bebauungskonzept**

Durch die Erweiterungsfläche wird die bestehende Gewerbefläche um ca. 65 m nach Osten erweitert. Es ist vorgesehen, das bestehende Lager- und Logistikgebäude, um ca. 80 m zu verlängern.

Die bestehenden Gebäudehöhen sollen beibehalten werden bzw. für den Erweiterungsanbau fortgeführt werden. [Hinweis: Das bestehende Gebäude weist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine um 1,00 m erhöhte Erdgeschoßfußbodenhöhe auf, dies wird in den Festsetzungen für den Erweiterungsteil entsprechend berücksichtigt. Die bisherige Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe wird für den Erweiterungsteil unverändert übernommen.]

5.2 **Verkehr / Andienung**

Die Erschließung und Zufahrt zur Erweiterungsfläche erfolgt über das bestehende Betriebsgelände und dessen Anbindung an die Straße „Im Weiher“.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung an die B 31 bzw. B 27 ist durch den westlich gelegenen Anschluss B 31 / L 171 gegeben. Die überörtliche Andienung und Anlieferung der Gewerbefläche ist somit aus südlicher Richtung, ohne Durchfahrung der Ortslage von Hüfingen möglich.

5.3 Entwässerung

5.3.1 Niederschlagswasser

Im Bestand wird das Niederschlagswasser des Zentrallagers in Retentionsmulden gefasst und gedrosselt über den Grasweihergraben in den Weihergraben abgeleitet. Die Retentionsmulden befinden sich sowohl im Randbereich des Projektgrundstücks wie auch in einem Streifen parallel zum Grasweihergraben in östlicher Richtung des bestehenden LIDL Zentrallagers.

Das bisherige Entwässerungskonzept soll auch bei der Fortschreibung des Bebauungsplans Benediktsholz beibehalten werden. Im Zuge der Erweiterung werden die Retentionsmulden östlich des bestehenden Zentrallagers durch Gebäude- und Verkehrsflächen überplant und ca. 81 m weiter in östlicher Richtung neu erstellt.

Eine Entwässerungskonzeption für die Erweiterungsplanung wurde durch die *GHJ - Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe*, erstellt (Anlage).

Ergänzend dazu wurde für den Bebauungsplan ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für ein Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet des Kennerbaches (Weihergraben) durchgeführt (Anlage).

Der Geltungsbereich liegt im Überflutungsgebiet für HQ100 und die bisher unbebaute Fläche stellt Retentionsraum dar. Durch die geplante Erweiterung der Bebauung muss ein Ausgleich an Retentionsraum erbracht werden. Dies soll durch eine Vorlandabgrabung im westlichen Uferbereich des Weihergrabens erfolgen.

Grundlagen der Genehmigungsplanung

Auf Basis des hydraulischen Gutachtens wurde für das bestehende LIDL-Zentrallager eine hochwassersichere Ausführung geplant. Die Höhe der Wälle um die Retentionsbecken wird mit einer Oberkante von 687,75 m NN bis 688,25 m NN ausgeführt. Bei einem maximalen Hochwasserstand von ca. 686,32 m NN ergibt sich ein ausreichender Freibord von ca. 1,00 m bis 1,50 m.

Retentionsbecken

Die Retentionsbecken wurden nach DIN 1986-100 für ein 2-jährliches und nach DWA-A117 für ein 10-jährliches Niederschlagsereignis dimensioniert. Zusätzlich wurden 30-jährliche und 100-jährliche Niederschlagsereignisse betrachtet. Aus den Niederschlagsabflusskurven und den vorgegebenen Beckenabflüssen wurden die erforderlichen Retentionsvolumina berechnet. Bei der geplanten Erweiterung des LIDL-Zentrallagers fallen in den beiden Rückhaltemulden Ost und Süd-Ost zusätzliche Wassermengen an. Die Rückhaltemulde Süd-Ost hat bereits eine ausreichende Kapazität. Gegenüber der Bestandsplanung steigt bei einem 10-jährlichen Bemessungsniederschlag die Wassertiefe von 33 cm auf 70 cm an. Die Retentionsmulde Ost muss in der Grundfläche auf eine Breite von 8,5 m vergrößert werden. Die Außenabmessungen bleiben bestehen. Die Kronenbreite des Damms zum Weihergraben wird auf 1,5 m verschmälert. Zudem wird der Übergangstreifen neben der Fahrbahn von 2 m auf 1 m verschmälert.

Aktualisierte Retentionsvolumina der Rückhaltebecken LIDL Hüfingen

Retentionsvolumina [m³] bei Abfluss [l/s] und Jährlichkeit							
	Q [l/s]	2a = Bemessung nach DIN 1986-100 [m³]	10a = Bemessung nach DWA- A117 [m³]	30a = Überflutungsna- chweis nach DIN EN 752 [m³]	100a = Bemessung Hochwasser Bach nach WHG [m³]	max. Volumen vorhanden [m³]	max. Einstautiefe bei 100a (kursiv = Stauziel überschritten) [m]
Becken SO	77	1239	2116	2773	3450	8432	0,70
Becken Ost	35	776	1345	2536	3144	3118	<i>1,50</i>
Becken Süd	20	130	254	338	430	1158	<i>0,57</i>
Becken SW	12	251	419	533	659	515	<i>0,90</i>
Summe	144	2396	4134	6180	7683	13223	

Die Tabelle zeigt, dass die Becken Süd-Ost und Ost ausreichende Kapazitäten aufweisen, um bei dem gegebenen maximalen Abfluss das Niederschlagswasser eines 10-jährlichen Niederschlagsereignisses zurück zu halten. Bei einem 100-jährlichen Niederschlag kommt es zu einem Überlaufen aus dem Becken Ost in das Becken Süd-Ost. Bei beiden Retentionsbecken kommt es zu keinem Überlaufen in den Weihergraben.

Im Ablauf des Retentionsbeckens Ost, in welches das Niederschlagswasser aus den Hof- und Verkehrsflächen eingeleitet wird, erfolgt eine Reinigung mit Hilfe einer Sedimentationsanlage z.B. des Typs Mall ViaSedi. Alle Abläufe werden nach DWA A-166 mit Havarieschieber ausgestattet.

Die Abflussdrosselung erfolgt im Ablauf des Retentionsbeckens Ost z.B. mit einer Wirbeldrossel. Aufgrund der höheren Leistungsfähigkeit ist im Ablauf des Retentionsbeckens Süd-Ost eine Lochblende als Drossel eingebaut. Die Drosseln werden so bemessen, dass diese bei einem 10-jährlichen Niederschlagsereignis die in der Tabelle aufgeführten Abflüsse ermöglichen. Bei der Bemessung wird bei Regenereignissen von mehr 60 Minuten Dauer ein möglicher Rückstau aus dem Weihergraben, der zu einer Reduzierung der Abflussleistung führt, berücksichtigt

Quelle: Hydraulisches Gutachten „Bauen im Überschwemmungsgebiet des Weihergrabens, Hüfingen...“ der GHJ - Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umweltechnik mbH & Co.KG, Am Hubengut 4 in 76149 Karlsruhe (Stand vom 20.07.2015, mit Aktualisierung April 2017) Kap. 7.

5.3.2 Schmutzwasser

Um eine weitere hydraulische Belastung des Schmutzwasserkanals in der Straße „Im Weiher“ zu begrenzen, ist bei der Einleitung eine Drosselmenge von max. 1l/sec (ggü. der Bestandssituation) einzuhalten. Der Nachweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

5.3.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Größe von rund 3,72 ha. Davon liegen rund 0,6 ha bereits im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Benediktsholz“.

Insgesamt umfasst der Bebauungsplan folgende Flächenausweisungen:

GE Bauflächen (GRZ 1,0)	17.183 m ²	46,3 %
Grünfläche/Ausgleichsfläche	16.795 m ²	45,2 %
Retentionsmulde einschl. Böschungsbepflanzung	3.175 m ²	8,5 %
Gesamtfläche:	37.153 m²	100 %

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

6.1 Umweltbericht

Die Ergebnisse der Umweltprüfung, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht (Anlage) wie folgt dargestellt.

Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen / allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Zentrallagers der Firma Lidl geschaffen werden. Geplant ist, das vorhandene großvolumige Gebäude in gleicher Ausführung und

Dimensionierung wie das bestehende, um ca. 80 m nach Osten zu erweitern, um zusätzliche Nutzflächen in einem Umfang von ca. 10.000 m² zu schaffen.

Durch die geplante Erweiterung kommt es zu dauerhaften Flächenverlusten durch Geländeaufschüttungen, Versiegelung und Überbauung in einem Umfang von etwa 1,7 ha (einschließlich Flächen des rechtskräftigen BBP).

Dadurch sind vor allem erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Betroffen sind vorwiegend Böden mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit.

Als wenig erheblich sind die dadurch verursachten Eingriffe in die vorhandenen Biotope und Nutzungen zu bewerten. Hauptsächlich betroffen sind Fettwiesen, die durch die geplante Bebauung dauerhaft verloren gehen. Andere Biotoptypen, insbesondere eine nach § 30 BNatSchG geschützte Nasswiese, können innerhalb des Plangebietes erhalten werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild, Freizeit und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie für den Menschen als wenig erheblich bis unerheblich einzustufen. Soweit erforderlich, können durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen negative Auswirkungen auf diese Schutzgüter innerhalb des Plangebiets auf ein wenig bis unerhebliches Maß reduziert werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Boden im Bereich der Erweiterungsfläche und der neu überplanten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans können innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche nicht vollständig ausgeglichen werden (siehe Bilanzierung Seite 16 Umweltbericht). Das verbleibende rechnerische Defizit von insgesamt – 222.638 Punkten (Schutzgut Biotope + Boden) wird durch Ökopunkte aus planexternen Maßnahmen kompensiert. Dazu werden Ökopunkte von der Flächenagentur BW GmbH erworben und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Für die anderen untersuchten Schutzgüter wurde in den vorstehenden Kapiteln soweit sinnvoll und möglich eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung anhand von Zahlen (Flächenangaben) oder eine Bewertung in verbal-argumentativer Form durchgeführt.

Bei einer konsequenten Umsetzung der zu den Schutzgütern genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich kann davon ausgegangen werden, dass für diese von der Planung betroffenen Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen oder verbleiben. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, inner- oder außerhalb des Plangebiets, sind nicht erforderlich.

Quelle: Umweltbericht (Thomas Grözinger, Oberndorf a. N.) vom 14.01.2020.

6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Nachdem mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst wurde, müssen bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren und bei Zulassungsverfahren nunmehr die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen durch eine artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt werden.

Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 06.04.2017 wird verwiesen (Anlage).

6.3 Schutzgebiete

Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

Das Plangebiet Gebiet beansprucht Randflächen des Vogelschutzgebiets 'Baar' (Nr. 8017-441). Für die Beanspruchung der Flächen wurde eine Natura 2000-Vorprüfung vom 06.04.2017 durchgeführt, auf die verwiesen wird (Anlage).

FFH- Gebiete (Natura 2000) sind nicht betroffen.

Natur- / Landschaftsschutzgebiet / Naturdenkmale sind nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

7 Überschwemmungsgebiet

Gemäß dem hydraulischen Gutachten zum Vorhaben vom Büro Geo- und Umwelttechnik GHJ liegen Teile der Baufläche in Überschwemmungsflächen (HQ100) längs des Kennerbachs, die gemäß § 65 Abs.1 WG als Überschwemmungsgebiete geschützt sind.

Gemäß § 78 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, wie sie in § 76 WHG bzw. in § 65 Abs. 1 WG definiert sind, die Ausweisung von Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Das Überschwemmungsgebiet des Kennerbachs gilt als ein solches festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung von Baugebieten im Überschwemmungsgebiet kann durch die zuständige Behörde gemäß § 78 Abs. 2 WHG ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur dann, wenn die unter § 78 Abs. 2 Nrn. 1 - 9 WHG aufgeführten Voraussetzungen eingehalten werden.

Für den notwendigen Eingriff in das Überschwemmungsgebiet des Kennerbachs wurde daher durch die Stadt Hüfingen ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung beim Amt für Wasser- und Bodenschutz gestellt. Gegenstand dieses Antrags war der Nachweis des erforderlichen Retentionsausgleichs auf den östlich des Kennerbachs gelegenen, landwirtschaftlichen Flächen.

Mit der Entscheidung des Amtes für Wasser- und Bodenschutz (LRA SBK) vom 23.11.2015 auf der Grundlage des o.g. Antrags der Stadt Hüfingen und den damit in Zusammenhang vorgelegten Unterlagen wurde die Erweiterung des Bebauungsplanes „Benediktsholz“ für den Bereich der Flurstücke Nrn. 3359 und 3359/1 im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Kennerbachs ausnahmsweise zugelassen.

Zwischenzeitlich konnte in der Abstimmung mit den beteiligten Behörden eine alternative Lösung gefunden werden, mit welcher in der vorliegenden Planfortschreibung auf die bisherige, großflächige Ausweisung von (Retentions-) Ausgleichsflächen im Osten verzichtet werden kann.

Entgegen der ursprünglichen Haltung der Fachbehörden soll der erforderliche Retentionsausgleich für den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet in Anbetracht des geringen Volumens nicht wie vorgesehen auf der rechten, sondern in Verbindung mit einer verbesserten Renaturierung des Kennerbachs auf der linken Talseite umgesetzt werden.

Damit wird angesichts der geringen Beeinflussungen des Hochwasserspiegels im Millimeterbereich die Forderung des funktionsgleichen Ausgleichs des Retentionsvolumens zugunsten einer ökologischen Renaturierung des Kennerbachs zurück gestellt.

Zugleich können die landwirtschaftlichen Belange einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen östlich des Kennerbachs berücksichtigt werden.

Der entsprechende Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wurde zum Bebauungsplanverfahren fortgeschrieben und beim Amt für Wasser- und Bodenschutz eingereicht. (GHJ - Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co.KG, Am Hubengut 4 in 76149 Karlsruhe).

Die erforderliche Retentionsausgleichsfläche wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Rahmen der Planumsetzung ist Sorge dafür zu tragen, dass dieser spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten für die geplante Erweiterung des vorhandenen LIDL-Zentrallagers baulich umgesetzt wird.

8 Immissionsschutz

Gewerbelärm

In Anbetracht des von der Hüfinger Ortslage abgelegenen Standortes jenseits der B 31 und der gegebenen Abstände, sind durch den Bebauungsplan keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte im Bereich der Wohngebiete Hüfingens zu erwarten.

Straßenverkehrslärm

Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt neben der B 31 muss davon ausgegangen werden, dass im Bebauungsplangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A)) überschritten werden.

Nach derzeitigem Planungsstand werden in dem geplanten Erweiterungsbau keine schutzbedürftigen Räume (Büro-, Aufenthaltsräume) an der lärmzugewandten Gebäudenordseite angeordnet. Eine fachgutachterliche Untersuchung auf Bebauungsplanebene sowie die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

9 Erläuterung / Begründung zu Festsetzungen des Bebauungsplans

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen

Das Plangebiet soll konkret der Erweiterung eines Zentrallagers bzw. Logistiklagers der Einzelhandelsbranche dienen. Hierfür liegt eine konkrete Anfrage vor, die im Zuge des Planungsverfahrens bedient werden soll. Um diese Zielsetzung zu unterstützen, um Fehlentwicklungen zu unterbinden und eventuelle Nutzungskonflikte auszuschließen, werden die genannten Nutzungen vorsorglich ausgeschlossen.

Ausschluss von Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes soll ein Aufkommen von Werbeanlagen über das für die Eigenwerbung ansässiger Betriebe übliche Maß hinaus unterbleiben. Insbesondere aufgrund des werbewirksamen Standortes an der B 31 ist diese Festsetzung ein Baustein der kommunalen Bemühungen um eine Imagewahrung und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung des Gewerbegebietes. Möglichen Fehlentwicklungen soll diesbezüglich vorgebeugt werden.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Zur Vermeidung eventueller Fehlentwicklungen bzw. negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Innenstädte werden Einzelhandelsbetriebe im vorliegenden Baugebiet ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für die Erweiterungsfläche wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Maßgeblich ist die als GE-Bauland ausgewiesene Fläche des Baugrundstücks.

Mit der Festsetzung wird die nach Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) geltende Obergrenze der GRZ für Gewerbegebiete (GRZ 0,8) überschritten. Die Obergrenzen können gem. § 17 Abs. 2 BauNVO „aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sicher gestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Die vorliegende Überschreitung resultiert aus der engen Ausweisung der gewerblichen Baufläche, die sich unmittelbar an der geplanten baulichen Erweiterung der Gebäude- und Freiflächen orientiert und eine effektive und flächensparende bauliche Nutzung im direkten Anschluss an den Bestand ermöglichen soll. Die geplante Gewerbefläche grenzt im Norden, Osten und Süden unmittelbar an großflächige Grünflächen an, die als Ausgleichs- und Retentionsflächen in funktionalem Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet stehen. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich dadurch ein weit geringeres Überbauungsmaß der Grundstücksflächen.

In Anbetracht dieser ausgleichenden Umstände bestehen keine Anhaltspunkte, wonach durch die Überschreitung eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu besorgen wäre. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, wonach durch die Überschreitung nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt geschaffen werden. Vielmehr soll durch eine konzentrierte und flächenschonende Baulandausweisung eine weitere Ausdehnung der Bauflächen in östlicher Richtung begrenzt werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen erlaubt die Realisierung der beabsichtigten Gebäudeplanung. Die Höhen orientieren sich am bestehenden Gebäude.

Aufgrund der Entfernung des Standortes von der Ortslage Hüfingens und jenseits der B 31 gelegen, werden keine erheblichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen durch die geplante Höhenentwicklung erwartet.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit Festsetzung der abweichenden Bauweise werden die Voraussetzungen für die geplante Bebauung und deren Gebäudelängen geschaffen.

Öffentliche Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen zudem die landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes fördern und so zur Qualität des Ortsbildes beitragen.

Für differenzierte Darstellungen hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Retentionsmulde

Im Bestand wird das Niederschlagswasser des Zentrallagers in Retentionsmulden gefasst und gedrosselt über den Grasweihergraben in den Kennerbach abgeleitet. Die Retentionsmulden befinden sich sowohl im Randbereich des Projektgrundstücks wie auch in einem Streifen parallel zum Grasweihergraben in östlicher Richtung des bestehenden LIDL Zentrallagers.

Das bisherige Entwässerungskonzept soll auch bei der Fortschreibung des Bebauungsplans Benediktsholz beibehalten werden. Im Zuge der Erweiterung werden die Retentionsmulden östlich des bestehenden Zentrallagers durch Gebäude- und Verkehrsflächen überplant und ca. 65 m weiter in östlicher Richtung neu erstellt.

(siehe auch Kap. 5.3.1)

Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Retentionsausgleichsfläche

Für den notwendigen Eingriff in das Überschwemmungsgebiet des Kennerbachs wird durch die Stadt Hüfingen ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung beim Amt für Wasser- und Bodenschutz gestellt.

Der erforderliche Retentionsausgleich für den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet soll in Verbindung mit einer verbesserten Renaturierung des Kennerbachs auf der linken Talseite umgesetzt werden.

(siehe auch Kap. 7)

Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

Anbaubeschränkungszone B 31

Entlang der Bundesstraße B 31 ist eine Anbaubeschränkung bis zu 40,0 m Tiefe gemessen ab Fahrbahnrand (gem. Planeintrag) einzuhalten.

Da ein späterer 4-streifiger Ausbau der B 31 nicht auszuschließen ist, ist die Anbaubeschränkungszone von sämtlichen baulichen Anlagen (im Sinne § 2 Landesbauordnung) frei zu halten. Bauliche Anlagen, Garagen, Verkehrs- u Stellflächen sowie Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 BauNVO dürfen im Anbaubeschränkungstreifen (40m) nicht errichtet bzw. angelegt werden.

Ausnahmen können im Benehmen mit der Straßenbaubehörde zugelassen werden.

9.2 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen sowie zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes unterstützt. Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für das Gewerbe wird dadurch nicht wesentlich eingeschränkt.

Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Der Bau geeigneter Retentionsanlagen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderlich, um die öffentlichen Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen (s. Nr. 5.3.1).

10 Beteiligungsverfahren / Abwägung der Belange

10.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 18.12.2015 bis 29.01.2016 öffentlich ausgelegt.

Zusätzlich wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Bebauungsplanverfahren am 18.01.2016 im Rathaus Hüfingen angeboten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden geprüft und soweit für das Bebauungsplanverfahren relevant, im weiteren Bebauungsplanverfahren nach Möglichkeit berücksichtigt.

Eine Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen und eine Dokumentation der Art und Weise, wie die Anregungen berücksichtigt werden konnten, enthält die Abwägungsvorlage zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren, die dem Gemeinderat im Rahmen der Beschlussfassung vorgelegt wurde.

10.2 Offenlage und Behördenbeteiligung

Das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.04.2017 bis 22.05.2017 durchgeführt.

Die dort vorgebrachten Anregungen konnten weitgehend in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen werden.

Infolge des Beteiligungsverfahrens ergab sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan-Entwurf redaktionell anzupassen und Einzelbereiche zu präzisieren.

Dies betrifft im Wesentlichen Festsetzungen aus dem aktualisierten Umweltbericht und der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung.

In Stichworten wurden folgende Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Planbild: Abgrenzung des europäischen Vogelschutzgebietes - nachrichtliche Darstellung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziffer 5.5 ökologische Aufwertung Kennerbach – textliche Anpassung an den Umweltbericht

Ziffer 5.9 artenschutzbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – textliche Ergänzungen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Ziffer 7.1 Retentionsfläche – Hinweis auf den Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung

C Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Empfehlungen

Ziffer 1 Gehölz- und Artenliste – Korrekturen bzw. Ergänzungen bei Einzelbaum-Arten

Ziffer 6 Schutz unversiegelter Flächen – Aufnahme einer Anregung

Sofern der Gemeinderat den vorgestellten Abwägungsvorschlägen folgt, berühren die dargestellten Ergänzungen bzw. Anpassungen des Bebauungsplans nicht die Grundzüge der Planung.

11 Verfahrenstermine

16.07.2015	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss
09.12.2015	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
18.12.2015 bis 29.01.2016	Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB) sowie frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)
06.04.2017	Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
12.04.2017	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung
21.04.2017 bis 22.05.2017	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 (2); § 4 (2) BauGB)
05.03.2020	GR – Abwägung und Satzungsbeschluss
...	ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes