

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ZENTRALORT

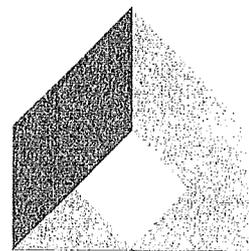
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SCHLÖTTLE I

GEOplan Büro für Stadtplanung
Dipl.- Geograph/freier Stadtplaner Till O. Fleischer

Lachenstraße 16 Telefon: 07762/52 08 55
79664 Wehr Fax: 07762/52 08 23

Am Bühlackner 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301



In Kraft getreten

am 17. Juni 2004

SATZUNGEN

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Schlöttle I"
der Gemeinde Efringen-Kirchen

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), jeweils in der derzeit gültigen Fassung

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen den Bebauungsplan "Schlöttle I" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan vom 07.06.2004.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom 07.06.2004
- 2) Bauvorschriften vom 07.06.2004

Beigefügt sind:

- Begründung vom 07.06.2004 mit Anlage Pflanzliste und Anlage Ausgleichsplan
- Bestandsplan vom 07.06.2004
- Untersuchung Planungsbüro StadtVerkehr Schönfuss vom Oktober 2003

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den 07. Juni 2004



Fürstenberger
- Bürgermeister -

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S.127), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ausgewiesen als:

1) **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO

1.1) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2) Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

1.3) Wohnungen im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind nur auf den der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig

2) **Private Grünflächen und Maßnahmeflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 20 BauGB

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

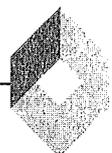
2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) und Firsthöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße.

2.3) Die EG-Fußboden-Höhenlage muss mit einer maximalen Abweichung von +/-50 cm der Höhenlage OK Erschließungsstraße entsprechen.

3) BAUWEISE

Es wird abweichende Bauweise (a) mit einer erhöhten Gebäudelänge festgesetzt. Die Gesamtlänge der Gebäude darf gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil 75,0 Metern betragen.



4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. Gebäudehaupttrichtungen sind einzuhalten.

6) SCHUTZFLÄCHEN

6.1) Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m und weniger als 2,50 m Höhe freizuhalten. Einzelne Hochstämme sind zulässig, wenn sie am Kronenansatz eine Mindesthöhe von 2,50 m über der Straße aufweisen.

6.2) Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Wege oder Straßenflächen ist möglich.

7) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

7.1) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die für bauliche Nutzung jeweils erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Stellplätze sind aber auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig, nicht jedoch auf den ausgewiesenen Grünflächen.

7.2) Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

8.1) Ein Anteil von mindestens 20 % (bei GRZ 0,8) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten.

8.2) Entlang der Bundesstraße und entlang der Erschließungsstraße sind im zeichnerischen Teil Gebote zum Anpflanzen von großkronigen Bäumen und Sträuchern dargestellt. In begründeten Fällen (z.B. Zufahrtsbehinderung, Funktionsbeeinträchtigung) kann im Einzelfall von den eingetragenen Standorten abgewichen werden. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen durchzuführen. Zur Pflanzenauswahl ist die zum Bebauungsplan gehörende Pflanzliste zu beachten.



8.3) Pkw-Parkplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Als Richtwert gilt: Je 8 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzliste) anzupflanzen.

8.4) Fensterlose Gebäudefassaden von Gewerbehallen ab einer Gesamtfläche von 75 m² sind mit starkwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Bäumen und Sträuchern abzupflanzen und zu gliedern.

8.5) In der ausgewiesenen privaten Grünfläche entlang der B 3 sind die **unverschmutzten** Dachabwässer dezentral zu versickern. Die Anlage der Versickerungsflächen ist als offenes Muldensystem mit wechselnden Böschungsneigungen sowie aufgeweiteten und schmalen weitgehend landschaftsgerecht zu gestalten. Auf die Anlage von monoton wirkenden Trapezprofilen ist zu verzichten. Zur Vermeidung von Überschwemmungen sind in den Versickerungsflächen entsprechende Überlaufschächte und eine entsprechende Wasserabführung über das Kanalsystem vorzusehen.

8.6) In den ausgewiesenen Maßnahmeflächen zwischen der Erschließungsstraße sowie der geplanten Bahnlinie (Kompensationsflächen) sind im zeichnerischen Teil Gebote zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In begründeten Fällen (Sichtbehinderung, Funktionsbeeinträchtigung) kann von den eingetragenen Standorten abgewichen werden. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen durchzuführen. Zur Pflanzenauswahl sind die zum Bebauungsplan gehörende Pflanzliste zu beachten. Die Flächen sind als extensives Grünland zu pflegen und zu entwickeln. Auf den Einsatz von Düngemitteln ist vollständig zu verzichten. Die Mahd soll 2 – 3 mal jährlich erfolgen.

Zur Vermeidung von Eisenbahnbetriebsbehinderungen sind Bäume in Trassennähe der Bahnlinie regelmäßig zurückzuschneiden.

Hinweis: Die Flächen unter Ziff 8.5 und 8.6 können vorübergehend durch Baustelleneinrichtung und -betrieb im Zuge des Bahnprojektes NBS/ABS Karlsruhe-Basel in Anspruch genommen werden. Die endgültige plangemäße Herstellung der Fläche ist nach Abschluss der Bauarbeiten vorzunehmen.

8.7) Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst. Nr. 3734 der Gemarkung Huttingen erfolgt, wie im zeichnerischen Teil dargestellt (Lageplan Anlage "Ausgleichsplan"), die Umwandlung eines Maisackers in extensives Grünland sowie die Pflanzung von 2 standortgerechten Bäumen. Die Nutzungsbeschränkung als Grünland wird für die nächsten 20 Jahre nach der Umwandlung festgesetzt. Die Pflege der Fläche erfolgt als Mähwiese mit jährlich 2 Schnitten bzw. einer extensiven Beweidung. Auf eine Düngung sollte verzichtet werden. Die Ausführung der Maßnahme erfolgt nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet.

Die Maßnahme wird dem Plangebiet „Schlöttle I“ zugeordnet.



9) SCHALLSCHUTZ

Bei Wohnungen im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen Schallschutzfenster mindestens der Klasse III einschl. deren Zusatzeinrichtungen gemäß VDI Richtlinie 2719 vorzusehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Straßenbauamt Bad Säckingen

Im 20m Abstandsstreifen entlang der B 3 gelten die Einschränkungen gem. § 9 FStrG (Verbot von Hochbauten, baulichen Anlagen, Stellplätzen; Anlagen der Außenwerbung eingeschränkt gem. § 9 (6) FStrG).

Efringen-Kirchen, den **07. Juni 2004**


Der Bürgermeister


ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit § 74 Abs.6 LBO Baden-Württemberg (LBO BW) vom 08.August 1995 (GVBL. S 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1, 2 und 3 der LBO BW Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1) Als Dachform wird das Sattel- oder Flachdach zugelassen. Andere Dachformen können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn eine besondere Gebäudearchitektur dies erfordert und grundlegende Bestimmungsgrößen des Gebäudes wie Geschossigkeit und Traufhöhe trotzdem eingehalten werden.

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.3) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzenden (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Materialien in einem Farbspektrum von rot/rotbraun bis grau/anthrazit vorzunehmen.

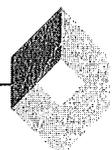
1.4) Nicht zulässig ist die Verwendung von unbeschichteten Kupfer- oder Zinkblechen als Oberfläche der Dachhaut.

1.5) Zulässig ist (und wird besonders empfohlen) auch die Begrünung von Dächern.

2) EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Heckenpflanzung (linienhaft)	0,80 m
	Sträuchern (unregelmäßig)	1,20 m
	Holz- oder Metallzäunen	0,80 m
	Sockelmauern	0,30 m



Sofern bei gewerblich genutzten Grundstücken aus Gründen der Sicherheit oder der Sicht- bzw. Lärmabschirmung erforderlich, können ausnahmsweise höhere Einfriedungen bis max. 2,0 Meter zugelassen werden. Diese sind dann jedoch mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 0,80 m bzw. bis max. 2,0 m einzuhalten. Linienhafte Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

2.3) Zur Einhaltung eines seitlichen Sicherheitsraumes sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen um mindestens 0,50 m hinter die Fahrbahn- bzw. Gehweghinterkante zurückzusetzen.

3) GRUNDSTÜCKE

3.1) Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Die Höhenlage der Grundstücke muss an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließen.

3.2) Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub soll, soweit möglich, auf den Grundstücken wieder eingebaut werden.

3.3) Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Betriebshof, Lagerfläche), sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche (Asphaltierung, Betonierung) zu versehen und normgerecht, gegebenenfalls über zusätzliche Reinigungsanlagen (Ölabscheider, Schlammfang), zu entwässern.

3.4) Für sonstige befestigte Flächen im nicht gewerblichen Bereich (Zufahrten, Pkw-Stellplätze) ist nur die Verwendung von Belägen zulässig, die wasserdurchlässig sind. Hierzu zählen insbesondere Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenausbildung (Fugenpflaster).

4) ANLAGEN ZUM VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Auf den im Lageplan festgesetzten privaten Grünflächen entlang der B 3 sind Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser als Muldenversickerung anzulegen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung in diese Flächen zu leiten. Die Versickerung darf nur über die bewachsene Bodenschicht erfolgen. Jede Versickerungsmulde muss einen Überlauf mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung erhalten. Technische Ausführung und Dimensionierung sind mit dem Technischen Bauamt der Gemeinde und mit der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Lörrach abzustimmen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SCHLÖTTLE I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

07.06.2004

5) BELEUCHTUNG UND LICHTQUELLEN

Beleuchtungen von Betriebsgebäuden und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass außerhalb des Grundstückes keine Blendwirkung eintritt.

6) Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

7) WERBEANLAGEN

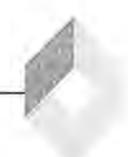
Werbeanlagen sind in die Gesamtgestaltung des Baugebietes und der Bebauung des Grundstückes einzupassen. Sie sollten nicht mehr als ca. 5 %, höchstens jedoch 25 m², der Fassadenfläche beanspruchen (Richtwert), auf der sie angebracht sind.

Für freistehende Werbeanlagen ist als Richtwert eine maximale Höhe von 3,0 m ab OK Gelände und eine maximale Fläche von 20,0 m² anzunehmen.

Efringen-Kirchen, den **07. Juni 2004**



Der Bürgermeister



1. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

1.1 ERFORDERLICHKEIT

Die Gemeinde Efringen-Kirchen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 3,4 ha große Fläche im Gebiet "Schlöttle I". Das Gebiet ist der erste Abschnitt einer Gewerbeentwicklungsfläche nördlich der Bundesstraße B 3, die an das vorhandene Gewerbegebiet "Breitenstein/Martelacker" anschließt und die künftige Gewerbenutzung der Gemeinde schwerpunktmäßig aufnehmen soll.

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde hat sich bisher im Bereich "Beim Breitenstein" (im FNP seit 1977) und "Martelacker" (im FNP seit 1986) vollzogen. Die hierfür ausgewiesenen Flächen, die seit Mitte der 70er Jahre schrittweise entwickelt wurden, sind mittlerweile nahezu vollständig erschlossen und bebaut.

Die Gemeinde muss daher neue gewerbliche Entwicklungsflächen aufschließen, um künftig weiterhin eine vielfältige Ausstattung mit überörtlichen Einrichtungen und im Angebot mit Dienstleistungen und Arbeitsplätzen sicherstellen zu können.

Die Schaffung optimaler Standortbedingungen für die örtliche gewerbliche Wirtschaft und damit der Erhalt und möglichst auch die Vergrößerung des am Ort befindlichen Arbeitsplatzangebotes stellen einen gewichtigen Belang im öffentlichen Interesse der Gemeinde dar. Die Gemeinde hat daher im Jahr 2002 die Aufnahme einer zusammenhängenden Gewerbeentwicklungsfläche nördlich der B 3 in den Flächennutzungsplan beschlossen.

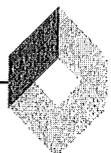
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der bereits konkret bekannten Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Entsprechend dem Grundsatz der Gemeinde, Baugebiete nur noch auf eigenen Flächen zu entwickeln, sind die Grundstücke im Geltungsbereich im Vorfeld bereits durch die Gemeinde erworben worden.

1.2 KONKRETER BEDARF

Die Gemeinde kann auf gegenwärtig vorliegende Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken keine Flächen anbieten, da sie nur noch über zwei kleine Restflächen im Gebiet Martelacker verfügt. Flächenreserven außerhalb des Gebietes Martelacker/Breitfeld sind für gewerbliche Nutzungen nicht mehr vorhanden.

Konkret liegt unter anderem ein Ansiedlungswunsch für einen Lebensmittel-Diskontmarkt vor, weshalb ein zügiger Abschluss des Verfahrens nach der erfolgten intensiven Untersuchung der Verkehrsanbindung und Erschließung des Gebietes nun dringend erforderlich ist.



1.3 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die künftige bauliche Entwicklung für Gewerbenutzungen soll nach Norden an die vorhandenen Gewerbegebiete Breitenstein/Martelacker anschließen. Folgende Gründe sprechen für diese Entwicklung:

- Bündelung der gewerblichen Nutzungen und Schwerpunktbildung
- gute Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz
- Topographische Eignung der Fläche
- vertretbare Eingriffsintensität (ausgeräumte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfluren)
- ausreichende Flächengrößen mit weiteren Entwicklungsmöglichkeiten
- gute Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungsstrukturen und Nutzungen

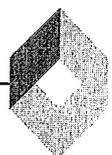
Hierzu ist es erforderlich, die Bebauung über die Bundesstraße B 3 hinaus zu entwickeln. Die straßenbaulichen Belange wurden daher bereits im Vorfeld in die Planungsüberlegungen einbezogen, ebenso wie die Planung der Deutschen Bahn AG zur geplanten Schnellbahntrasse.

Flächenalternativen mit vergleichbarer Eignung stehen auf Efringen-Kirchener Gemarkung nicht zur Verfügung. Die zweite größere Entwicklungsfläche, die in die FNP-Fortschreibung aufgenommen werden soll, befindet sich südlich der L 137 im Gewann Gießenfeld. Diese Fläche soll jedoch aufgrund der guten Zuordnung zum Ortskern für die Wohnnutzung entwickelt werden. Für eine für den Planungshorizont von 10 - 15 Jahren ausreichende und sinnvoll den Siedlungs- und Nutzungsstrukturen zugeordnete Gewerbefläche kommt daher nur das Gebiet Schlöttle nördlich der B 3 in Frage.

1.4 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Zuge der im Jahr 2002 erfolgten FNP-Teiländerung sind auch die Flächenalternativen für die künftige gewerbliche Entwicklung im Bereich des Hauptortes untersucht worden. Die Flächen wurden aus landschaftsplanerischer Sicht durch den Bearbeiter des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes bewertet. Die bereits gewonnenen Erkenntnisse aus der allgemeinen Bestandsaufnahme im Rahmen des Landschaftsplanes sind in die Bewertung bereits eingeflossen.

Die Untersuchung ist in der Begründung zur FNP-Änderung enthalten, die am 29.08.2002 wirksam geworden ist. Insofern wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen. Im Ergebnis wird nach der Untersuchung möglicher Standortalternativen festgehalten, dass es zum Gebiet Schlöttle als Schwerpunkt der künftigen gewerblichen Entwicklung keine Alternative im Hauptortbereich gibt, so dass diese Fläche in die laufende Gesamtfortschreibung aufgenommen wurde.



2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen ist der Planbereich "Schlöttle I" als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Gemeinde Efringen-Kirchen bereitet derzeit die Fortschreibung ihres zuletzt am 31.08.1995 geänderten Flächennutzungsplanes vor. Der Beschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde am 18.09.2000 vom Gemeinderat gefasst. Die Planungsaufträge wurden vergeben. Der Flächennutzungsplan wurde 1977 aufgestellt und seither dreimal in Teilflächen geändert (1986, 1995 und 2002).

Die anstehende Fortschreibung ist die erste generelle Neubearbeitung des FNP. Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird auch ein Landschaftsplan aufgestellt.

Wegen der besonderen Dringlichkeit der Planaufstellung als Voraussetzung für die genannten Betriebsansiedlungen wurde jedoch parallel zur Bebauungsaufstellung eine partielle FNP-Änderung ins Verfahren gebracht. Der Wirksamkeitsbeschluss zu dieser Änderung wurde im Gemeinderat am 13.05.2002 gefasst.

Der Bebauungsplan „Schlöttle I“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Das Regierungspräsidium hat der vorgesehenen Entwicklung zugestimmt unter der Maßgabe, dass zum Ausgleich eine andere Fläche aus dem FNP herausgenommen wird. Herausgenommen wird das Gebiet "Stockfeld" in Istein, welches ohnehin im Zuge der Fortschreibung einer Überprüfung unterzogen werden soll. Eine Gesamtbewertung und Bedarfsermittlung wird dann innerhalb der Gesamtfortschreibung aufgestellt.

2.2 REGIONALPLAN

Die Gemeinde Efringen-Kirchen ist innerhalb der Entwicklungsachse Weil - Müllheim als Kleinzentrum mit einem Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe sowie als Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen.

Der geplante Standort „Schlöttle I“ liegt in der Raumnutzungskarte innerhalb des Regionalen Grünzuges, der in diesem Bereich bis an die Bundesstraße B 3 reicht. In seiner Stellungnahme zum Entwurf des Regionalplanes 2000 hat der Gemeinderat am 10.10.1994 u.a. beschlossen, dass der Grünzug im Bereich Schlöttle I zugunsten einer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit entfallen soll.

Der Regionalplan 2000 wurde schließlich von der Verbandsversammlung mit der von der Gemeinde gewünschten Änderung beschlossen. Allerdings wurde in der verbindlichen Planfassung versehentlich unverändert der Regionale Grünzug eingetragen. Seitens des Regionalverbandes wurde der Gemeinde daraufhin im Oktober 1998 zugesichert, im Bedarfsfall die Flächenausweisung zu unterstützen.



Der Regionalverband Hochrhein-Bodensee hat im Rahmen des Anhörungsverfahrens der Ausweisung zugestimmt und bestätigt, dass kein Zielverstoß vorliegt.

2.3 PLANFESTSTELLUNG ABS/NBS KARLSRUHE-BASEL DER DEUTSCHEN BAHN AG

Das Plangebiet grenzt an die geplante Aus- und Neubaustrecke Karlsruhe-Basel. Die aktuell vorliegenden Planunterlagen

- *ABS/NBS K/B Planfeststellungsabschnitt 9.1, Anlage 7, vom 15.01.2001, Blätter 15a und 16a*

wurden (die Bahntrasse betreffend) graphisch in die Plangrundlage zum Bebauungsplan übernommen mit der Genauigkeit, die sich aus den vorliegenden analogen Plänen ableiten lässt.

Die Planung wurde mit der Bahn AG am 25.01.2002 und am 19.04.2002 erörtert. Die Bahn hat dabei dem von der Gemeinde vertretenen Konzept der Beibehaltung der B 3-Trasse zugestimmt. Bezüglich der vorübergehend für die Bauabwicklung in Anspruch zu nehmenden Flächen wurde mittlerweile ein Baustelleneinrichtungsplan aufgestellt, der mit den geplanten Verkehrs- und Erschließungsmaßnahmen abgestimmt ist. Für die notwendigen Zwischenlagerflächen können Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes genutzt werden.

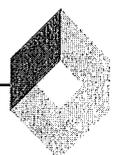
Die Deutsche Bahn ProjektBau GmbH bestätigt mit Schreiben vom 18.09.03 und 06.08.03 an die Rechtsvertretung der Gemeinde, dass hinsichtlich der Einrichtung für die Baustelle und den Aufbau der notwendigen Infrastruktur keine Flächenkollisionen mit dem Baugebiet „Schlöttle I“ entstehen.

Ein noch erforderliches Planfeststellungsänderungsverfahren zur Rückverlegung der B 3 (in die alte Trasse) wird in Aussicht gestellt, sobald die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrsplatzes zur Gebietsanbindung „Schlöttle I“ in Aussicht stünde.

Im Zuge der erneuten Offenlage ist die Zustimmung zum geplanten Kreisverkehrsplatz vom Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg mit Schreiben vom 04.05.2004 der Gemeinde gegenüber bestätigt worden.

Der Antrag auf Änderung des Planfeststellungsbeschlusses mit den hierzu von der Bahn angeforderten Unterlagen wurde der DB ProjektBau GmbH von der Gemeinde mit Schreiben vom 23.04.2004 zugeleitet.

Die Gemeinde geht daher von der Umsetzung der Änderung des Planfeststellungsbeschlusses in der abgestimmten Weise aus.



2.4 STRAßENBAULICHE BELANGE IM ZUGE DER PLANFESTSTELLUNG ABS/NBS KARLSRUHE-BASEL DER DEUTSCHEN BAHN AG

Das Straßenbauamt Bad Säckingen hat darauf hingewiesen, dass im Zuge der ABS/NBS der DB AG auch Änderungen der überörtlichen Straßen (B3, K6323) vorgesehen seien, die im Planentwurf nicht berücksichtigt seien. Auch die vorübergehend in Anspruch zu nehmenden Flächen seien nicht berücksichtigt. Es werde angeregt, das Gewerbegebiet von Westen beginnend bei der K 6323 zu erschließen.

Die Gemeinde hat jedoch im bisherigen Planverfahren die Auffassung vertreten, dass die Beibehaltung der B3-Trasse eine wichtige Voraussetzung für die beabsichtigte Gewerbegebietsentwicklung im Gebiet Schlöttle ist. Eine Verlegung würde erhebliche Flächen in Anspruch nehmen, die für die bauliche Entwicklung benötigt werden.

Eine Erörterung des Sachverhaltes mit der Bahn am 19.04.2002 hatte daher auch zum Ergebnis, dass die Bahn ihrerseits einer Beibehaltung der B3-Trasse zustimmt. Selbstverständlich wird es notwendig, temporär im Zuge der Baustellenabwicklung Flächen auch innerhalb des Plangebietes in Anspruch zu nehmen, was auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Abstandsgrünflächen ausreichend möglich ist. Hierüber liegt ein abgestimmter Baustelleneinrichtungsplan vor.

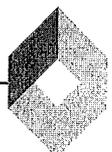
Eine Entwicklung des Gebietes von Westen her ist nicht möglich, weil die weiterführende Ableitung des Oberflächenwassers in östliche Richtung zum Feuerbach hin erfolgen muss. Auch der Schmutzwasseranschluss erfolgt in östliche Richtung im Martelacker. Deshalb muss die abschnittsweise Erschließung von Ost nach West erfolgen. Die Anregung konnte daher nicht berücksichtigt werden.

Eine vom Büro Ganz und Rutner durchgeführte Untersuchung hat nachgewiesen, dass die Verlegung der B 3 im Zuge des Bahnprojektes nicht erforderlich ist. Die Untersuchung belegt, dass die von der Bahn geforderte Verlegung sachlich und technisch nicht gerechtfertigt ist.

Eine weitere Untersuchung des Planungsbüros StadtVerkehr Schönfuss über die geeignetste Knotenpunktform zum Anschluss des geplanten Gewerbegebietes an die B 3 hat zudem bestätigt, dass der Kreisverkehrsplatz im Vergleich zur vorfahrtsgeregelten Kreuzung; zur vorfahrtsgeregelten versetzten Einmündung und auch zur signalisierten Kreuzung eindeutig die höchste Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes bei gleichzeitig hoher Verkehrssicherheit für alle beteiligten Verkehrsteilnehmer bietet.

Die von der Gemeinde bereits in den vergangenen Verfahrensstufen vorgetragene Argumentation zur Beibehaltung der B 3- Trasse sowie zur Anbindung des neuen Gewerbegebietes mit einem Kreisverkehrsplatz wurde somit durch die durchgeführten fachtechnischen Untersuchungen im vollem Umfang bestätigt.

Die vom Straßenbauamt im Zuge der erneuten Offenlage angeregte Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt auch südlich der B 3 einschließlich einer entsprechenden nachrichtlichen Hinweisung auf § 9 FStrG wird in den Bebauungsplan aufgenommen.



Bezüglich des Kreisverkehrsplatzes, gegen den das Straßenbauamt im Rahmen der erneuten Offenlage wiederum Bedenken geäußert hat, wird auf die nunmehr vorliegende Zustimmung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg und auch auf die entsprechende Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg verwiesen.

Die vom Straßenbauamt vorgetragenen Bedenken bezüglich des Kreisverkehrsplatzes und der Planfeststellung Bahn (Zurückverlegung B 3 in bestehende Trasse) konnten damit ausgeräumt werden.

3. VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat in öffentlicher Sitzung am 23.04.2001 beschlossen, für den Bereich „Schlöttle I“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Planvorentwurf wurde am 23.04.2001 gebilligt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand im Rahmen einer dreiwöchigen Planaufgabe vom 07.05.01 bis 28.05.01 statt, die Träger öffentlicher Belange werden gleichzeitig in die Planung eingeschaltet.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.01.2002 bis einschließlich 21.02.2002 durchgeführt.

Nach intensiven Verhandlungen bezüglich der Verkehrsanbindung des Gebietes an die B 3 und Durchführung einer Untersuchung durch einen Verkehrsplaner hierzu ergeben sich wesentliche Änderungen im Entwurf, die eine erneute Offenlage erforderlich machen. In den Entwurf zur erneuten Offenlage wird der Kreisverkehrsplatz als Knotenpunktsform zur Verknüpfung der B 3 mit den Gewerbegebieten Schlöttle und Marteläcker aufgenommen.

Die erneute 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 15.12.2003 bis einschließlich 23.01.2004 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 07.06.2004 gefasst.

4. GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet "Schlöttle I" befindet sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Efringen-Kirchen. Die südwestliche Abgrenzung des Plangebietes ist durch die Bundesstraße B 3 gegeben. Im Osten ergibt sich die Abgrenzung durch die geplante Schnellbahntrasse.

Nördlich wurde die Geltungsbereichsgrenze für den 1. Planungsabschnitt gemäß dem konkret nachgewiesenen Flächenbedarf sowie dem möglichen Flächenerwerb festgelegt. Dabei wurde auch auf die Bildung zweckmäßiger Erschließungsabschnitte geachtet.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 3,4 ha. Das Plangebiet liegt auf weitgehend ebener Fläche. Die Höhenlage liegt etwa zwischen 260 und 265 m ü NN.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SCHLÖTTLE I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 07.06.2004

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Nettobaufläche GE	2,18	64
2	Verkehrsflächen Erschließung	0,24	07
3	Verkehrsflächen Bundesstraße	0,47	14
4	Verkehrsgrünflächen öffentlich	0,09	03
5	Maßnahmeflächen Natur- und Landschaftsschutz	0,42	12
6	Gesamtfläche	3,40	100

Die *versiegelbare* Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	3,40 ha
abzüglich festgesetzte Maßnahmeflächen	- 0,42 ha
abzüglich Verkehrsflächen B3 (Bestand)	- 0,47 ha
abzüglich Verkehrsgrünflächen	- 0,09 ha
abzüglich Verkehrsflächen Erschließung	- 0,24 ha
Nettobaufläche GE	2,18 ha
*0.8 GRZ/Kappungsgrenze	1,74 ha
zuzüglich Verkehrsflächen Erschließung	+ 0,24 ha
Summe versiegelbare Fläche	1,98 ha

4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Mit dem Bebauungsplan werden auf der Gemarkung Efringen-Kirchen etwa 3,0 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in Baufläche umgewandelt und somit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Es handelt sich um Ackerbauflächen auf ertragreichen Böden. Es wird versucht, Selbstnutzern Tauschflächen anzubieten.

4.4 FORSTLICHE BELANGE

Forstliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Waldflächen sind nicht betroffen.

4.5 GRENZREGELUNG/ERSCHLIEBUNG VON RESTFLÄCHEN

Mit der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden verschiedene landwirtschaftliche Grundstücke angeschnitten, da der Geltungsbereich sich hier an der geplanten Bahntrasse orientiert.



Die Auswirkungen dieser Abgrenzung auf die Grundstückerschließung und eventuell erforderliche Übergangslösungen im Hinblick auf das Bahnprojekt sind im weiteren Verfahren noch zu prüfen.

Eine ausreichende Erschließung dieser Flächen scheint jedoch größtenteils auch über vorhandene Wirtschaftswege östlich der geplanten Bahnlinie gegeben.

Das Amt für Flurneuordnung und Landesentwicklung weist darauf hin, dass eine Flurbereinigung nach § 87 FlurbG zur Bereitstellung von Flächen für die DB-NBS Karlsruhe-Basel geplant ist.

4.6 HÖHENLAGE/BODEN

Das etwa 0,5m bis 1,0m unter dem Niveau der Bundesstraße liegende Baugelände muss zur Erschließung teilaufgefüllt werden. Dies ist erforderlich, um das Gebiet an die vorhandenen Abwasseranlagen anschließen zu können. Die Höhenlagen der Gebäude sind derjenigen der Erschließungsstraßen anzupassen. Hierdurch wird im Ergebnis auch die anfallende Erdaushubmasse minimiert.

4.7 UVP-VORPRÜFUNG

Eine Verpflichtung zur UVP-Vorprüfung besteht im vorliegenden Fall nicht, weil die nach § 19 BauNVO ermittelte zulässige Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² liegt.

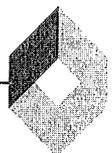
5. ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Die Anbindung des Gebietes an die B 3 wird im Bereich der bestehenden Gewerbegebietszufahrt "Im Martelacker" vorgesehen. Die Knotenpunktgestaltung erfolgt als Verkehrskreisel mit einem DA=46,0 m. Von dort wird eine Erschließungsstraße zunächst entlang der geplanten Bahnlinie und dann etwa parallel zur der Bundesstraße nach Nordwesten geführt, die im 2. Planungsabschnitt mit einer Gesamtbaulänge von ca. 520 m an die Kreisstraße K 6324 anbinden wird. In einem 3. Planungsabschnitt soll dann die Kreisstraße von diesem Anknüpfungspunkt bis zur B 3 etwas nach Norden verlegt und der Knotenpunkt mit der B 3 ebenfalls zu einem Kreisverkehr umgebaut werden.

Im 1. Planungsabschnitt wird die Erschließungsstraße zunächst als Stichstraße hergestellt und eine provisorische Wendemöglichkeit geschaffen.

Für die Erschließungsstraße wird eine Fahrbahnbreite von 6,50 m vorgesehen. Die Straße dient maßgeblich der Erschließung, als Begegnungsfall wird Lz/Lz zugrundegelegt, die Verkehrsstärke wird mit unter 1400 in der Spitzenstunde angenommen. Als Entwurfsprinzip wird das Trennungsprinzip ohne Geschwindigkeitsdämpfung vorgesehen.



Vorgesehen wird zusätzlich ein fahrbahnbegleitender Gehweg mit 1,50 m Breite sowie zwischen Fahrbahn und Gehweg ein Grünstreifen mit Pflanzquartieren für Straßenbäume mit 2,00 m Breite. Hieraus ergibt sich eine im Bebauungsplan auszuweisende Gesamtverkehrsfläche von 10 m Breite.

Die in die erste Offenlage auf Anregung des Straßenbauamtes Bad Säckingen eingebrachte versetzte vorfahrtgeregelte Einmündung wird wieder durch den im ersten Planvorentwurf bereits enthaltenen Kreisverkehrsplatz ersetzt, nachdem die Untersuchung des Planungsbüros StadtVerkehr Schönfuss eine eindeutige Präferenz zugunsten der Lösung mit Kreisverkehrsplatz erbracht hat. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die örtlichen Anforderungen wie auch die verkehrlichen Notwendigkeiten die Einsatzkriterien zur Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes zur Anbindung des Gebietes „Schlöttle“ an die Bundesstraße erfüllen. Dem Kreisverkehrsplatz wird die höchste Qualitätsstufe A beim Verkehrsablauf bei gleichzeitig gutem Querungsschutz für Fußgänger und Radfahrer und hoher Verkehrssicherheit im Abbiegeverkehr bescheinigt. Die Untersuchung vom Oktober 2003 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Die von Beginn des Planverfahrens an von der Gemeinde vorgetragene Auffassung über die Richtigkeit des Kreisverkehrsplatzes als zweckmäßige, wirtschaftliche und verkehrsgerechte Lösung hat sich somit bestätigt.

5.2 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze werden nicht vorgesehen. Die für die jeweilige Nutzung baurechtlich erforderlichen Stellplätze sollen jeweils auf dem Baugrundstück erstellt und nachgewiesen werden.

5.3 VERSORGUNG/ENTSORGUNG

Durch das Büro Ganz + Rutner Ingenieur GmbH wurde im Vorfeld der Planaufstellung bereits eine Realisationsstudie zur Erschließung des Plangebietes ausgearbeitet, auf deren Ergebnisse die folgenden Aussagen zur Ver- und Entsorgung gestützt sind.

5.3.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Gebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung mit DN 150 mm des Gewerbegebietes "Lettenacker", die derzeit in der dortigen Verkehrsinsel endet, angeschlossen werden. Der Bestand an Wasserleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das Gebiet kann an das vorhandene Netz unterhalb des Gewerbegebietes "Lettenacker" angeschlossen werden.



Der Schmutzwasserkanal wird mit gleichbleibend DN 300 mm parallel zu den anderen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Erschließungsstraße ins Plangebiet fortgeführt.

Aufgrund der geringen Sohltiefe von ca. 1,74 m beim Anschlussschacht wird im Plangebiet "Schlöttle I" eine Kellerentwässerung ohne Hebeanlagen nicht möglich sein. Alternativ wird noch untersucht, den SW-Kanal mit dem Oberflächenwasserableiter bis zum Erreichen des Mischwasserkanales DN 800 zu führen, um größere Grabentiefen zu erzielen.

Der Bestand an Entwässerungsleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

Das LRA Lörrach gibt im Vorverfahren folgende Hinweise zur Abwasserbeseitigung: *Es wird darauf hingewiesen, dass vor der Einleitung ein Standort für ein Regenklärbecken auszuweisen und von entgegenstehender Nutzung freizuhalten ist. Des weiteren ist ein Sicherheitskonzept zum Schutz des Feuerbaches vor der Einleitung von wassergefährdenden Stoffen zu erstellen. Eine dezentrale Reinigung bzw. Zurückhaltung von belastetem Oberflächenwasser der Nutzflächen wäre vor der Festsetzung im Bebauungsplan mit der Behörde abzusprechen.*

Der Sachverhalt wird parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren vom Büro GRI geprüft und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

5.3.3 OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG

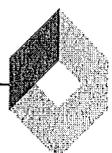
Die anfallenden Oberflächenwässer können nicht der Ortskanalisation zugeführt werden. Stattdessen ist eine Einleitung in den südlich des Plangebietes verlaufenden Feuerbach vorgesehen. Die Entfernung beträgt etwa 370 m.

Für das Einzugsgebiet Ost nördlich der B 3 bis zur Kreisstraße wurde eine Abflussteilfläche von 9,0 ha ermittelt.

Die Dachflächenwässer sollen über Versickerungsmulden mit Überlauf in die RW-Leitung geleitet werden. Oberflächenwasser auf PKW-Stellflächen und anderen unbelasteten Oberflächen soll direkt über wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen versickert werden. Oberflächenwasser von Nutzflächen, welches möglicherweise verschmutzt werden kann, soll dezentral normgerecht gereinigt und danach ebenfalls in die RW-Leitung geleitet werden.

Das LRA Lörrach gibt im Vorverfahren folgende Hinweise und Empfehlungen zur Oberflächenwasserbeseitigung: *Grundsätzlich wird die Festsetzung von privaten Versickerungsmulden zur Aufnahme von Dachwasser begrüßt. Allerdings kann man bei einem Gewerbegebiet üblicherweise nicht von einer schadlosen Beseitigung im Sinne der Verordnung ausgehen, außer die Art der angesiedelten Gewerbe lässt eine andere Betrachtung zu. Die Regenwasserspeicherung zur Verwendung im Betrieb oder Bewässerung der Freiflächen sowie die Dachbegrünung sind weitere Möglichkeiten zur Reduktion der abzuleitenden Niederschlagsmengen.*

Weiter wird auch darauf hingewiesen, dass die geplante Gewerbefläche nicht in der Gesamtkanalisationsplanung der Gemeinde aus dem Jahr 2000 enthalten ist und deshalb ein ergänzendes Wasserrechtsverfahren erforderlich ist.



Weiter ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Feuerbach eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass Betriebe mit produktionsbedingtem Schadstoffausstoß nicht von der Möglichkeit der Regenwasserversickerung Gebrauch machen können, sondern für diese Fälle eine Ableitungsmöglichkeit in den Schmutzwasserkanal oder entsprechende Behandlungsanlagen vorzusehen sind.

Die Art der Oberflächenwasserableitung ist daher im Einzelfall konkret unter Berücksichtigung der gegebenen gesetzlichen Anforderungen über das Entwässerungsgesuch zum Bauantrag abzustimmen und nachzuweisen.

5.3.4 STROMVERSORGUNG

Das Plangebiet wird von einer 20-kV-Freileitung der KWR überspannt. Die Leitung führt zu einer Umspannstation nördlich der Kreisstraße.

Zur Vermeidung von Nutzungseinschränkungen bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes soll die Freileitung abgebaut und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch ein Erdkabel ersetzt werden. Mit dem Versorgungsträger hat hierüber bereits eine Vorabstimmung stattgefunden. Die EnergieDienst GmbH gibt im Vorverfahren hierzu folgende Hinweise:

Zur Realisierung der Teilverkabelung sind verschiedene Änderungen durch Ab- oder Umbau von Masten erforderlich. Zur Durchführung der Maßnahme werden nach Auftragserteilung mindestens vier Monate benötigt. Des Weiteren wird zur Sicherung der Stromversorgung eine Transformatorstation erforderlich. Um Übernahme eines entsprechenden Standortes wird gebeten. Die Versorgungskabel für das Plangebiet werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt.

Die Trafostation wird - wie angeregt - im zeichnerischen Teil eingetragen.

Zusätzlich wird ein im Zuge der erneuten Offenlage von Energiedienst angeregtes Leitungsrecht in der Grünfläche entlang der B 3 für ein Erdkabel festgesetzt.

5.3.5 AUSSCHLUSS VON NIEDERSpannungSFREILEITUNG

Niederspannungsfreileitungen werden im Plangebiet ausgeschlossen, weil sie eine erhebliche nachteilige Wirkung auf die Gebietsgestaltung haben. Das Gebiet Schlöttle ist als modernes Gewerbegebiet mit anspruchsvoller Gestaltung der Erschließungsanlagen mit gegliederten Verkehrsgrünflächen konzipiert. Eine 20-kV-Freileitung wird im Hinblick auf die künftige Nutzung extra verkabelt. Durch Freileitungsversorgung der Telekommunikation (wie von der Telekom gewünscht) würden diese Gestaltungsanstrengungen konkurrenziert. Der Ausschluss ist daher begründet und allein aus den vom Versorgungsunternehmen vorgetragenen Kostengesichtspunkten nicht zu widerlegen. Bei umsichtiger Koordination der Erdverkabelungsarbeiten mit anderen Versorgungsträger bestehen ebenfalls Kostensenkungspotentiale.



6. GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Plankonzept soll die Grundlage für ein modernes, abschnittsweise und bedarfsgerecht entwickelbares Gewerbegebiet bilden. Es soll die Anforderungen einer flexiblen Grundstücksbildung und -nutzung erfüllen und gleichzeitig ökologische Zielsetzungen integrieren.

Eine unmittelbare Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie eine wirtschaftliche Erschließung schaffen gute Standortvoraussetzungen. Die Lage des Gebietes nördlich der B 3 vermeidet Nutzungskonflikte. Durch das Anknüpfen an bereits vorhandene Gewerbenutzungen können vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt und insgesamt die begonnene Schwerpunktbildung weiter entwickelt werden.

Im Plangebiet sollen überwiegend gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden, aber auch Dienstleistungsbetriebe sowie in begrenztem Umfang Handelsbetriebe.

6.2 ART DER NUTZUNG

Im gesamten Geltungsbereich des ersten Bauabschnittes wird Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die südlich der B 3 angrenzenden Bauflächen sind ebenfalls als GE- Flächen ausgewiesen, so dass Nutzungskonflikte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erkennbar sind.

Das Gebiet soll vorrangig gewerbliche Nutzungen, aber auch Dienstleistungen und Handel aufnehmen. Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da hierfür in ausreichendem Umfang im Bereich Hölzele beim Ortszentrum Flächen ausgewiesen sind und solche Einrichtungen im allgemeinen einen hohen Flächenbedarf haben.

Ausnahmen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen zumindest im 1. Planungsabschnitt nicht zugelassen werden, um mit den verfügbaren Flächen tatsächlich vorrangig den gewerblichen Bedarf berücksichtigen zu können.

Negative Auswirkungen auf den Versorgungskern, die einen generellen EH-Ausschluss rechtfertigen würden, werden wegen der völlig unterschiedlichen Zuordnung und Funktionserfüllung der Gebiete nicht erwartet. Der Versorgungskern im Hauptort ist hinsichtlich seiner Verkehrserschließung und Nutzungszusammensetzung mit Einzelhandel, Dienstleistungen und zentralen öffentlichen Einrichtungen so ausgestattet, dass ein besonderer Schutz auf planungsrechtlicher Ebene nicht für erforderlich gehalten wird. Raumordnerische Auswirkungen sind nicht erkennbar, da sich aus § 8 BauNVO ohnehin eine Begrenzung der Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit ergibt.

Da die Gemeinde die Gewerbegrundstücke selbst veräußert, können die Flächenansprüche von Handwerk und Gewerbe in eigener Verantwortung angemessen berücksichtigt werden.



Die im GE ohnehin geltenden Begrenzungen für den Einzelhandel erscheinen ausreichend. Deshalb werden keine besonderen Einzelhandelsbeschränkungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3 MAß DER NUTZUNG

Die Angaben über das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzung der maximalen Trauf- bzw. Oberkantenhöhe begrenzt. Die Höhenangaben werden in Meter über Erschließungsstraße angegeben.

Die Höhenlage der Erschließungsstraße und damit auch der Gebäude wird etwas über dem vorhandenen Gelände liegen. Genauere Angaben hierzu können erst nach Konkretisierung der Erschließungsplanung im weiteren Verfahrensverlauf in den Plan ergänzt werden.

6.4 BAUWEISE

Es wird abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge bis zu 75 m festgesetzt. Damit kann die sich aus dem Erschließungskonzept ergebende Grundstückstiefe baulich besser genutzt werden, als dies bei der sonst geltenden maximalen Gebäudelänge von 50 m der Fall wäre. Eine möglichst wirkungsvolle Flächennutzung liegt auch im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

6.5 SCHALLSCHUTZ

Das Gewerbeaufsichtsamt Freiburg hat im Vorverfahren angeregt, *im südöstlichen Bereich des Plangebietes wegen des erhöhten Verkehrslärms Wohnungen nach §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auszuschließen. Weiterhin sollten im nordwestlichen Planbereich, falls dort Wohnungen zulässig sind, die Fenster mit Schalldämmung und deren Zusatzeinrichtungen nach der VDI-Richtlinie 2719 und in Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 versehen werden.*

Die Anregung wird im Bebauungsplan berücksichtigt.



7 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§1A BAUGB)

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe in Anlehnung an den Leitfaden zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ beschrieben und bewertet sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Bestandsaufnahme wird kartographisch in dem beigefügten Bestandsplan vom 23.04.01 dokumentiert. Ein Landschaftsplan oder sonstige Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechtes liegen für den Planbereich nicht vor.

In Bezug auf den im Regionalplan dargestellten „Regionalen Grünzug“ wird hier auf Kap. 2.2 der Begründung verwiesen. Die nachfolgende Bestandserfassung und Konfliktanalyse geht davon aus, dass die Fläche versehentlich als Grünzug ausgewiesen ist und deshalb diesbezüglich keine Aussagen erforderlich sind.

7.1 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt auf der ebenen, der eigentlichen Vorbergzone vorgelagerten Fläche zwischen der B 3 und der K 6323, die die Funktion einer Gemeindeverbindungsstraße von Efringen – Kirchen nach Efringen übernimmt. Nördlich der K 6323 steigt das Gelände in Richtung Leuselberg leicht an. Direkt südwestlich der B 3 grenzen die bestehenden Gewerbegebiete „Am Breitenstein“ und „Martelacker“ an.

7.2. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

7.2.1 Bestandsbewertung

Die Bebauungsplanfläche wird in Anlehnung an den Leitfaden zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ sowie in Anlehnung an das Heft Nr. 26 für angewandte Landschaftsökologie „Möglichkeiten der Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ erfasst und bewertet. Zur Bestandserfassung erfolgte am 04.04.2001 eine Kartierung im Gelände.

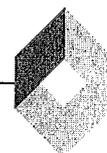
Auf der Fläche des Baubauungsplangebietes können folgende Biotoptypen unterschieden und bewertet werden.

A. Lebensräume besonderer Bedeutung

Lebensräume von besonderer Bedeutung, wie z.B. nach § 24a NatschG besonders geschützten Biotope, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

B. Lebensräume allgemeiner Bedeutung

Lebensräume von allgemeiner Bedeutung, wie z.B. Grünlandnutzung, sind im Plangebiet nicht vorhanden.



C. Lebensräume geringer Bedeutung

1

Straßenrandstreifen an der B 3

Als Straßenrandstreifen und Böschungen sind entlang der B 3 ausschließlich artenarme, gehölzfreie Randflächen mit nitrophiler Gras -Krautvegetation vorhanden. Neben den Dünger- und Pestizideinträgen aus den angrenzenden Ackerflächen unterliegen diese Bereiche auch erheblichen Vorbelastungen durch die Schadstoffemissionen aus dem Straßenverkehr (Spritznebel, Reifenabrieb usw.).

Kennzeichnende Arten sind hier Brennessel (*Urtica dioica*), Weidelgräser (*Lolium perenne* u.a.) Wiesen Labkraut (*Galium mollugo*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*) u.s.w. (siehe auch unter 3).

Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

2

intensiv genutzte Ackerflächen

Als Lebensräume mit geringer Bedeutung sind die im Bereich des Bebauungsplanes großflächig vorhandenen Ackerflächen einzustufen. Im südlichen Planbereich an der B 3 ist kleinflächig auch Grabelandnutzung (Blumen zum Selbstpflücken) anzutreffen.

Die Anbaunutzung erfolgt überwiegend mit Mais und Getreide. Besondere Bestände an Ackerwildkräutern sind aufgrund der intensiven Nutzung, Düngung usw. nicht zu erwarten.

Im Gebiet treten u.a. Acker-Hellerkraut (*Thlaspi arvense*), Geruchlose Kamille (*Matricaria chamomilla*), Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*), Gemeine Quecke (*Elytrigia repens*) und unter 3 genannte Arten auf.

Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

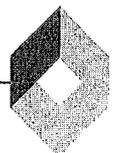
3

Gras- und Feldweg mit Seitenstreifen

Das Gebiet wird von landwirtschaftlichen Wegen durchzogen. Hierbei handelt es sich um Graswege sowie einen geschotterten Feldweg, der teilweise in der Mitte einen Grasstreifen aufweist. Die Artenzusammensetzung der Wege ist durch die angrenzende intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen geprägt und als relativ artenarm einzustufen.

Es überwiegen Arten der Trittpflanzengesellschaft und Ackerwildkräuter wie Fuchsschwanz (*Amaranthus retroflexus*), Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) u.s.w.

Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung



7.2.2 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Die Eingriffe beschränken sich im vorliegenden Fall auf die Versiegelung und Überbauung von Ackerflächen, bestehenden Feldwegen und Ackerrandstreifen. Durch die Versiegelung und Überbauung gehen somit ausschließlich Lebensräume von geringer Bedeutung verloren. Hierdurch entstehen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere geringe Beeinträchtigungen auf einer maximal zu überbauenden und versiegelten Gesamtfläche von ca. 1,98 ha.

Zerschneidende Wirkungen des Baugebietes für Wanderbeziehungen oder ökologisch funktionale Zusammenhänge und Wechselbeziehungen sind derzeit nicht zu erkennen, da auf der Fläche sowie in der direkten Umgebung Biotopstrukturen, die auf ein besonderes Artenspektrum und entsprechende Wanderbewegungen schließen lassen, weitgehend fehlen. Für die am nördlich gelegenen „Leuselberg“ und „Eckberg“ vorhandenen Streuobstwiesen und Kleingärten, sowie den im Westen des Plangebietes gelegenen Feuerbach als bedeutende Biotope entstehen aufgrund der räumlichen Entfernung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Baugebiet.

Ebenso sind während der zeitlich befristeten Baumaßnahme durch den Maschineneinsatz sowie die Lärm- und Schadstoffemissionen keine erheblichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Bei der weiteren Entwicklung der nördlich angrenzenden Baugebiete sollten die besonderen ökologischen Verhältnisse am Eckberg mit seinen Streuobstwiesen und Vorkommen seltener und gefährdeter Vogelarten bereits im Vorfeld der weiterführenden Planungen berücksichtigt werden.

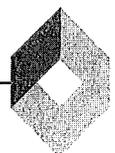
7.2.3 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, wie z.B. besondere Anordnung der Erschließungsstraße oder der Gebäude zur Schonung von Biotopen mit besonderer Bedeutung, sind im vorliegenden Fall aufgrund der völlig ausgeräumten Ackerflur nicht erforderlich.

Der erforderliche Flächenbedarf für die Überbauung und Flächenversiegelung ist dennoch auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

7.2.4. Kompensation und Bilanzierung der Eingriffe

Die Bewertungsvorgaben des Landratsamtes sehen bei einer Bebauung auf Flächen mit Lebensräumen geringer Bedeutung keine gesonderte Bilanzierung hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere vor, da in diesem Fall die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsflächen schwerpunktmäßig über das Schutzgut Boden erfolgt.



Dennoch werden die im Plangebiet selbst sowie im Außenbereich vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen und deren positive Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere den zu erwartenden Eingriffen auf ca. 1,98 ha gegenübergestellt und bilanziert.

Zur Kompensation der Eingriffe sind vorgesehen:

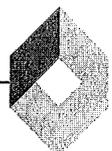
- Anlage einer durchschnittlich ca. 20 m breiten Wiesenfläche entlang der B 3 von insgesamt ca. 0,44 ha, mit Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen und Anlage von dezentralen Versickerungsflächen für die unverschmutzten Dachabwässer. Hierbei sollte auf die Gestaltung der Versickerungsfläche mit wechselnden Böschungen, aufgeweiteten und verengten Grabenbereichen geachtet werden.
- Anlage von Wiesenflächen von insgesamt ca. 0,42 ha in den östlich der Erschließungsstraße entstehenden Geländezwischen mit Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen.
- Anlage von ca. 0,09 ha Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen
- Umwandlung einer ca. 1,1 ha großen Maisackerfläche in eine extensiv genutzte Grünlandfläche sowie Pflanzung von 2 standortgerechten Bäumen auf dem Flurstück 3734 der Gemarkung Huttingen (siehe Lageplan). Durch diese Maßnahmen kann neben der erreichbaren Aufwertung der Fläche als Lebensraum für das Schutzgut Pflanzen und Tiere insbesondere auch die anhaltende Bodenerosion der anstehenden Lössböden bei starken Niederschlagsereignissen vermieden bzw. vermindert werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die infolge der Überbauung und Versiegelung von ca. 1,98 ha intensiv genutzten Ackerflächen entstehenden Eingriffe, durch die anrechenbaren Maßnahmen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,05 ha vollständig kompensiert werden können. Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben somit keine anhaltenden und erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

7.3 SCHUTZGUT BODEN

7.3.1. Bestandserfassung und -bewertung

Die geologische Karte weist im direkten Plangebiet spätwürmeiszeitlichen Hochflutlehm über jungpleistozänem Schotter als Ausgangsmaterial für die Bodenbildung aus. Als Schichtenabfolge ist ein mehrstufiger Aufbau von Schluff (feinsandig, tonig, graubraun bis rötlichbraun) über Schluff (sandig, kiesig) oder über Sand (schluffig, kiesig, braun bis rotbraun) angegeben.



Die Bodenkarten des Geologischen Landesamtes weisen den Bereich des Plangebietes als Pseudogley – Parabraunerden und Parabraunerden – Pseudogley aus 20 bis 50 cm schluffig – lehmigem Sand und sandig lehmigem Schluff über sandig tonigem Lehm mit geringem bis mittlerem Kiesgehalt aus. Insgesamt wird die Mächtigkeit dieser Bodenschichtung über dem im Untergrund anstehenden Kies mit über 1,0 m angegeben.

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz zu untersuchen:

- Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen
- Funktion als Standort für die natürliche Vegetation
- Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Funktion als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Die Bewertung der Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen ist derzeit aufgrund der nur unzureichenden Grundlagenforschung nicht möglich.

Die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen durch das Geologische Landesamt ergab für diese Bereiche eine „vorherrschend hohe Funktion“ für die natürliche Bodenfruchtbarkeit. In der Flurbilanzkarte des Landwirtschaftsamtes ist der gesamte Bereich als Vorrangflur der Stufe I eingetragen.

Als Bodenbewertungszahlen sind Werte zwischen 66 und 76 angegeben, die die hohe natürliche Fruchtbarkeit der Böden (Wertstufe 4 nach Heft 31 „Bewertung der Leistungsfähigkeit von Böden“) bestätigen.

Die hohe Bewertung in Bezug auf die Funktion als Standort für Kulturpflanzen führt im Umkehrschluss zu einer geringen Bewertung in Bezug auf die Funktion als „Standort für die natürliche Vegetation“, da extreme Standortbedingungen (z.B. Trockenheit, Staunässe) fehlen. Nach der Definition aus Heft 31 „Bewertung der Leistungsfähigkeit von Böden“ ist den vorliegenden Böden diesbezüglich die Wertstufe 1 zuzuordnen.

Auch für die Funktionserfüllung hinsichtlich der Filter- und Puffereigenschaften der Böden gegenüber Schadstoffen sowie ihrer Funktion im Wasserkreislauf kommt aufgrund der Tiefgründigkeit der Böden und der relativ hohen Kationenaustauschkapazität (ca. 100 bis 150 val/m²) sowie der nutzbaren Feldkapazität (= Speichervolumen für pflanzenverfügbares Wasser bis zu 1m Tiefe) von ca. 140 bis 180 mm, den Böden eine hohe Bedeutung zu.

In Bezug auf die Funktion als Landschaftsgeschichtliche Urkunde ist den Böden keine besondere Bedeutung zuzuordnen.

Zusammenfassend werden die Böden aufgrund ihrer insgesamt hohen bis sehr hohen Leistungsfähigkeit hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen als Böden mit besonderer Bedeutung eingestuft.



Unter der Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass im gesamten Gemarkungsbereich von Efringen und insbesondere in den siedlungsnahen Flächen Böden mit ähnlich hohen Wertigkeiten vorliegen wird jedoch von der im Leitfaden des Landratsamtes geforderte Kompensation in der doppelten Flächengröße der versiegelten bzw. beeinträchtigten Fläche abgerückt, da die Flächen in Bezug auf die in der Gemeinde überwiegen vorkommenden Böden keine herausragende Bedeutung zukommt. Zudem wird bei der Bewertung der Böden nach Heft 31 bei der zusammenführenden Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen darauf hingewiesen, dass die anhand des Leitfadens ermittelten Ergebnisse in jedem Fall in Bezug zu dem im Planungsraum vorhandenen Inventar an Böden und deren unterschiedlichen Leistungsfähigkeiten hinsichtlich der Bodenfunktionen gesetzt werden müssen.

7.3.2. Beschreibung der Eingriffe

Durch die Flächenversiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen vollständig zerstört. Hierdurch entstehen hohe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden auf einer Fläche von ca. 1,98 ha (siehe hierzu Kap. 4.2 Kenndaten der Planung).

Des weiteren sind in den verbleibenden Grünflächen der Baugrundstücke während der Bauarbeiten Verdichtungen sowie Bodenumlagerungen zu erwarten. Nach einer entsprechenden Rekultivierung der Flächen ergeben sich hierdurch jedoch keine anhaltenden und erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Für die Gewährleistung der Abwasserentsorgung ist die Anhebung des Geländeneiveaus um ca. 0,5m vorgesehen. Da die angehobenen Flächen jedoch weitgehend überbaut und versiegelt werden entsteht hierdurch kein zusätzlicher Eingriff. In den Bereichen mit den geplanten Versickerungen des Dachflächenwassers sowie in den Restflächen zur Bahnlinie ist von einer Anhebung des Geländeneiveaus abzusehen.

7.3.3. Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden im Bebauungsplan hinsichtlich des Schutzgutes Boden festgesetzt:

- ▶ Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- ▶ Anlage von Versickerungsflächen im Grünstreifen zur B 3
- ▶ Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- ▶ Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten
- ▶ fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens

Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind zu beachten:

- die Lagerhöhe auf den Mieden darf 2,0 m nicht überschreiten
- getrennte Lagerung von humosen Oberboden und rekultivierungsfähigem Unterboden



- kein Befahren der Lagermieten mit Transportfahrzeugen bei einer Lagerdauer über 1 Monat sind die Mieten zu begrünen (z.B. mit Ölreichtich)

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen für das Schutzgut Boden stehen derzeit nicht zur Verfügung.

7.3.4. Kompensation und Bilanzierung

Die hohen Eingriffe durch den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf einer max. Fläche von ca. 1,98 ha können im Gebiet nicht kompensiert werden, da Flächen zur Entseigerung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen nicht zur Verfügung stehen.

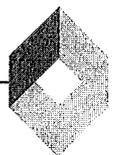
Gemäß den Vorgaben zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ ist der ermittelten Eingriffsfläche durch Überbauung und Versiegelung von ca. 1,98 ha eine entsprechend große Ausgleichsfläche mit positiven Wirkungen hinsichtlich der Bodenfunktionen gegenüberzustellen. Sollten entsprechende Maßnahmen nicht zur Verfügung stehen, können auch Maßnahmen für andere Schutzgüter (z.B. Schutzgut Pflanzen- und Tiere) in Anrechnung gebracht werden.

Wie bereits erläutert, wird hier der Forderung des Landratsamtes nach einer Kompensation in der doppelten Flächengröße für die Eingriffe in Böden von besonderer Bedeutung nicht entsprochen.

Als teilweiser Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist die zukünftige Vermeidung von Dünger- und Pestizideinträgen durch die intensive Landwirtschaft sowie die Vermeidung des Bodenumbruchs auf den zur Anlage von Wiesenflächen und dezentralen Versickerungen vorgesehenen Bereichen entlang der B 3, in den Restflächen zur Bahn sowie den Verkehrsgrünflächen mit insgesamt ca. 0,95 ha in die Bilanzierung einzustellen.

Für die innerhalb des Plangebietes nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen ist die Umwandlung einer ca. 1,1 ha großen Maisackerfläche in eine extensiv genutzte Grünlandfläche sowie die Pflanzung von 2 standortgerechten Bäumen auf dem Flurstück 3734 der Gemarkung Huttingen vorgesehen (siehe Lageplan). Durch diese Maßnahmen kann neben der erreichbaren Aufwertung der Fläche als Lebensraum für das Schutzgut Pflanzen und Tiere insbesondere auch die anhaltende Bodenerosion der anstehenden Lößböden bei starken Niederschlagsereignissen vermieden bzw. vermindert werden. Bei starken Niederschlägen wurden bislang Erdmassen bis in den Siedlungsbereich von Istein hinein verfrachtet. Die Beseitigung der Schäden sowie die Säuberung der Gemeindeverbindungsstraße war bislang nur unter hohem Aufwand möglich.

Die Bewirtschaftung der Fläche ist als extensive Grünlandnutzung vorgesehen. Derzeit laufen Verhandlungen mit potentiellen Bewirtschaftern der Fläche. Es ist sowohl eine Mähwiesennutzung mit 2 Schnitten pro Jahr als auch eine extensive Weidenutzung denkbar.



Insgesamt können somit den durch die Überbauung und Flächenversiegelung entstehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden in der Größenordnung von ca. 1,98 ha entsprechende Maßnahmen auf einer Fläche von 0,95 ha innerhalb und 1,1 ha außerhalb des Plangebietes gegenübergestellt werden. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe, die nur durch eine entsprechende Entsiegelung von Böden erreichbar wäre, ist hierdurch jedoch nicht gewährleistet.

7.4 SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass sich die nachfolgenden Betrachtungen auf das Schutzgut Grundwasser beschränken. Der Feuerbach verläuft südöstlich zum Plangebiet und wird nicht direkt tangiert. Die Einleitung der auf dem Gelände (im Extremfall bei starken Niederschlagsereignissen) nicht versickerbaren Dachflächenabwässer wird in diesem Zusammenhang nicht als Eingriff gewertet.

7.4.1 Bestandserfassung und -bewertung

Für das Plangebiet liegen dem Verfasser keine detaillierte Unterlagen bezüglich der hydrogeologischen Verhältnisse vor.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet voraussichtlich bei über 15 m.

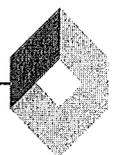
Die Grundwasserneubildung über die Versickerung ist als mittel einzustufen, da aufgrund der durchschnittlichen Niederschlagsmenge von ca. 750 mm im Jahr sowie der vergleichsweise hohen Temperaturen und der dadurch bedingten hohen Verdunstungsrate im Plangebiet selbst nur eine relativ geringe Menge des Niederschlagswasser dem Grundwasserkörper zufließt.

Die Grundwässermächtigkeit ist im Gebiet jedoch als hoch einzustufen, da der gesamte Schotterkörper im Bereich der Rheinniederung als großer Grundwasserspeicher anzusehen ist.

Die Grundwasserqualität unterliegt im erweiterten Untersuchungsgebiet erheblichen Vorbelastungen durch Dünger- und teilweise auch durch Pestizideinträge aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Konkretes Zahlenmaterial liegt derzeit dem Verfasser nicht vor.

Im Regionalplan ist der gesamte Bereich südwestlich der B 3 als Grundwasserschonbereich ausgewiesen. Des weiteren besteht südwestlich der B 3 und des Feuerbachs ein Wasserschutzgebiet.

Insgesamt ist das Plangebiet als Bereich mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser einzustufen.



7.4.2 Beschreibung der Eingriffe

Durch die Überbauung und Flächenversiegelung erfolgt eine Verringerung der Grundwasserneubildung, da die Niederschläge auf diesen Flächen nicht mehr versickern können. Eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist für die unverschmutzten Dachabwässer im Grünstreifen entlang der B 3 vorgesehen. Des Weiteren werden die PKW – Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt.

Insgesamt beschränkt sich somit die Eingriffsfläche, deren Oberflächenabwässer aufgrund der stärkeren Verschmutzung nicht versickert wird, auf die Bereiche der Betriebsflächen sowie der Erschließungsstraße. Eine konkrete Flächenangabe ist diesbezüglich nicht möglich, da für einzelne Grundstücke keine konkreten Planungen mit Angaben zu Gebäuden bzw. Dachflächen, Verkehrswegen oder Betriebsflächen vorliegen.

Schadstoffeinträge könnten auch während der Bauarbeiten durch unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Treibstoffe, Schmiermittel usw.) erfolgen. Diese sind durch die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu vermeiden. Schadstoffeinträge durch die jeweiligen Gewerbebetriebe sind bei Einhaltung der entsprechenden Vorschriften nicht zu erwarten.

Eingriffe in den Grundwasserkörper selbst sind aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes nicht zu erwarten.

7.4.3 Vermeidung und Minimierung

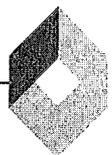
Aufgrund der angrenzenden Lage zum Grundwasserschonbereich kommt der Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie der weitgehenden Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung eine besondere Bedeutung zu.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung hinsichtlich der Eingriffe in die Grundwasserneubildung werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- dezentrale Versickerung der unverschmutzten Dachflächenabwässer im Grünstreifen entlang der B 3
- Befestigung von Pkw - Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten sowie durch die betrieblichen Tätigkeiten

7.4.4 Kompensation und Bilanzierung

Die Eingriffe durch Verringerung der Grundwasserneubildung werden wie beschrieben soweit möglich vermieden und minimiert. Hierdurch können die Eingriff hinsichtlich der Grundwasserneubildung auf die Flächen der ggf. stärkeren Schadstoffbelastungen unterliegenden Verkehrs- und Betriebsflächen reduziert werden.



Den dargestellten Eingriffen durch die Verringerung der Grundwasserneubildung in Folge der Überbauung und Flächenversiegelung kann die Reduzierung der Dünger und Schadstoffeinträge durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf der Bebauungsplanfläche (ca. 0,95 ha) sowie im Bereich der geplanten Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes (ca. 1,1 ha) gegenübergestellt werden.

Die insgesamt jedoch verbleibende Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung der Betriebs- und Verkehrsflächen kann weder weiter vermieden, minimiert oder durch eine der geplanten Maßnahmen vollständig kompensiert werden. Das hierdurch entstehende Kompensationsdefizit ist somit im Rahmen der politischen Entscheidungsfindung gegenüber den konkurrierenden Nutzungsansprüchen durch eine Siedlungserweiterung abzuwägen.

7.5 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

7.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Rheinebene und das Markgräfler Hügelland gehören zu den klimatisch begünstigten Regionen in Deutschland.

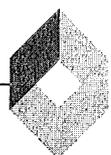
Die hohen Jahresmitteltemperatur mit ca. 9-10 °C und durchschnittlichen Niederschlagsmengen von ca. 750 mm kennzeichnen das trockene, sommerheiße und wintermilde Klima der Rheinniederung, in dem sich der Regenschatten der Vogesen noch bemerkbar macht. Infolge der Tieflage im Rheinland ist das Gebiet mit häufigen Nebeln im Herbst und im Winter stark inversionsgefährdet.

Die Klimaverhältnisse im angrenzenden Hügelland sind ähnlich wie in der Rheinniederung, wobei nach Osten hin die Leewirkung der Vogesen schwächer und der Einfluss des Schwarzwaldes verstärkt wird. So fallen die Jahresdurchschnittstemperaturen von 9,5 - 10°C in der Rheinaue auf 9,3 - 9,8°C im westlichen Hügelland ab. Gleichzeitig nimmt die Niederschlagssumme leicht zu und die Nebeltage werden nach Osten hin weniger.

Als erhebliche Vorbelastungen sind im erweiterten Planungsgebiet die B 3 mit ihren Verkehrsbedingten Emissionen sowie die südwestlich angrenzenden Gewerbegebiete mit ihrem hohen Anteil an versiegelten Fläche festzustellen.

Im Plangebiet selbst sind keine lokalklimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen vorhanden.

Ausgeprägte Frisch- und Kaltluftleitbahnen sind ebenfalls nicht zu erkennen, da die Kalt- und Frischluftmassen aus dem Engebach- und dem Feuerbachtal voraussichtlich südlich und nördlich des geplanten Gewerbegebietes, entlang der Bachtäler, abfließen. Im Gebiet selbst treten allenfalls kleinere und lokal begrenzte Flurwindssysteme in Erscheinung. Aus den Hanglagen am Eckberg bzw. am Leuselberg fließt vermutlich Kalt- und Frischluft direkt in das Plangebiet ab.



Insgesamt ist das Plangebiet somit als Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den klimatisch- und lufthygienischen Ausgleich einzustufen.

7.5.2 Beschreibung der Eingriffe

Die Eingriffe im Plangebiet entstehen vorwiegend durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen (ca. 1,98 ha) und die dadurch bedingten Überhitzungserscheinungen. Diese Beeinträchtigungen bleiben jedoch weitgehend auf das Plangebiet selbst beschränkt. Auswirkungen für die benachbarten Flächen sind hierdurch allenfalls untergeordnet zu erwarten.

Eine Behinderung oder Zerschneidung von für die Durchlüftung des Siedlungsbereiches von Efringen - Kirchen entscheidenden Luftleitbahnen entlang der Talräume des Engebzw. des Feuerbachs ist nicht zu erwarten.

Die Emissionen von Luftschadstoffen beschränken sich in der Regel auf den Schadstoffausstoß durch Heizungen sowie die entstehenden Verkehrsbewegungen durch die Beschäftigten, den Lieferverkehr sowie die Kunden der Betriebe.

Des Weiteren sind in Gewerbegebieten auch Emissionen durch die Betriebe und die Produktion selbst zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastungen durch die direkt im Süden verlaufende B 3 mit voraussichtlich erheblich stärkeren Schadstoffemissionen, stellt dieser Sachverhalt jedoch keinen gravierenden Eingriff dar.

7.5.3 Vermeidung und Minimierung

In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen vorgesehen:

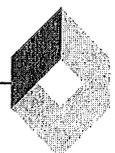
- Festsetzung von Fassadenbegrünungen an Betriebsgebäuden bei fensterlosen Fassadenflächen von über 75 m²
- Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße
- Festsetzung von Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der Ausweisung von Parkflächen

Hierdurch können die Überhitzungserscheinungen auf der Fläche selbst weitgehend minimiert werden.

7.5.4 Kompensation und Bilanzierung

Durch die geplanten Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße sowie in den Bereichen mit Pkw – Stellplätzen können die entstehenden Beeinträchtigungen durch Überhitzungserscheinungen weitgehend minimiert werden.

Durch die geplante Anlage der Wiesenflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen entlang der B 3 und in den Restflächen zur geplanten Bahnlinie auf einer Gesamtfläche von ca. 0,95 ha entstehen Kompensationswirkungen durch die erreichbare Luft- und Schadstofffilterung, Luftbefeuchtung, Beschattung usw..



Als weitere Kompensationsmaßnahme ist die geplante Umwandlung von ca. 1,1 ha Ackerflächen in extensives Grünland und die dadurch erreichbaren kleinklimatischen Verbesserungen einzustellen.

Insgesamt können die durch die Flächenversiegelung und Überbauung verursachten Eingriffe für das Schutzgut Klima / Luft durch die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Baum- und Gehölzpflanzungen, die Anlage von insgesamt ca. 0,95 ha Grünflächen sowie die außerhalb des Plangebietes geplante Umwandlung von ca. 1,1 ha Ackerfläche in Grünland vollständig kompensiert werden.

7.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

7.6.1 Bestandserfassung und Bewertung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von der Rheinniederung zur Vorbergzone. Landschaftsbildprägende Vegetationsstrukturen sind auf der ausgeräumten Ackerfläche nicht vorhanden. Des Weiteren verläuft die B 3 mit ihren Lärm- und Schadstoffemissionen im südwestlichen Randbereich. Ebenfalls als störend wird der bislang bestehende Siedlungsrand des angrenzenden Gewerbegebietes empfunden.

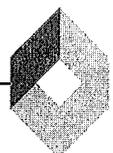
Als ausgewiesener Wanderweg verläuft das „Wiiwegli“ im Norden entlang der K 6323 unterhalb des Eckberges, der durch seine Grünland und Streuobstbestände den Übergang zur reich strukturierten Vorbergzone darstellt.

In Bezug auf die Naherholung stellt das bestehende Gewerbegebiet, die Bahnlinie, sowie die B 3 eine Zerschneidungslinie dar, die von Spaziergängern aus den Ortsgebieten von Efringen – Kirchen erst überwunden werden muss, bevor man in die freie Feldflur gelangt. Aufgrund der guten Erschließung des Bereiches mit Feldwegen ist eine Nutzung des Plangebietes für die Naherholung bzw. als Zugangsweg zur Vorbergzone jedoch nicht auszuschließen.

Insgesamt ist das Gebiet aufgrund der voraussichtlich untergeordneten Erholungsnutzung sowie der bestehenden Vorbelastungen als Bereich mit allgemeiner Bedeutung für das Landschaftserleben und die Erholung einzustufen

7.6.2 Beschreibung der Eingriffe

Durch die Bebauung erfolgt der Verlust von bislang unverbauten Freilandflächen. Insbesondere aus den Bereichen der Vorbergzone sind die Flächen gut einsehbar. Das geplante Gewerbegebiet führt deshalb zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens durch die Nutzung der vorhandenen Wirtschaftswege, wobei die bestehenden Vorbelastungen durch die B 3, das westlich angrenzende Gewerbegebiet sowie die weiterhin erfolgenden zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die geplante Bahnlinie entsprechend zu berücksichtigen sind.



7.6.3 Vermeidung und Minimierung

Zur Minimierung der Eingriffe erfolgt die Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb des Gebietes, entlang der Erschließungsstraße sowie im Zusammenhang mit den Pkw - Stellplätzen. Hierdurch erfolgt eine Durchgrünung eine Gliederung des Gebietes an sich. Des weiteren werden Begrünungen von fensterlosen Fassadenteilen mit einer Fläche über 75 m² festgesetzt.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar.

7.6.4 Kompensation und Bilanzierung

Innerhalb des Gebietes werden die Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen von Baumpflanzungen und Fassadenbegrünungen wie beschrieben soweit möglich minimiert.

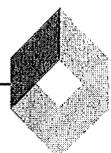
Als Kompensationsmaßnahme ist die Anlage eines ca. 20m breiten Wiesenstreifens mit Baum- und Strauchpflanzungen entlang der B 3, die Anlage der Wiesenflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen im Geländezwikel zur geplanten Bahnlinie sowie die geplanten Verkehrsgrünflächen mit Baumpflanzungen (insgesamt ca. 0,95 ha) einzustellen. Hierdurch erfolgt die Eingrünung des Gebietes in südwestlicher und südöstlicher Richtung. In nördlicher Richtung ist zukünftig die Erweiterung des Gebietes vorgesehen, so dass hier vorerst keine ausgesprochene Eingrünung des Gebietes erfolgt. Bei der Weiterentwicklung der Baugebietsfläche sollte jedoch unbedingt auf eine entsprechende Eingrünung der Gewerbegebietsfläche insbesondere in Bezug auf den entlang der K 6323 verlaufenden Wanderweg berücksichtigt werden.

Insgesamt können die entstehenden Beeinträchtigungen auf den ausgeräumten Ackerflächen mit erheblichen Vorbelastungen durch die angrenzende B 3 und das Gewerbegebiet bei Durchführung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der geplanten Anlage von Wiesenflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen im westlichen und östlichen Randbereich weitgehend kompensiert werden. Den verbleibenden und im Gebiet selbst aufgrund des hohen Bebauungsgrades nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen sowie den durch die gute Einsehbarkeit aus der Vorbergzone entstehenden Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion ist die Umwandlung von ca. 1,1 ha Ackerfläche in extensives Grünland auf der Gemarkung Huttingen gegenüberzustellen.

Insgesamt sind die Eingriffe für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung bei Durchführung der Maßnahmen vollständig kompensierbar.

7.7 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Als Eingriffsschwerpunkte mit **hohen**, erheblichen Eingriffen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden festgestellt:



- die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 1,98 ha und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen

Als **mittlere**, erhebliche Eingriffe wurden festgestellt:

- die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung und Ableitung der ggf. verschmutzten Oberflächenabwässer der Verkehrsstrassen sowie der Betriebsflächen

Weitere untergeordnete Eingriffe entstehen für

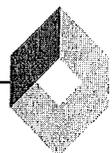
- das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von Lebensraum geringer Bedeutung (überwiegend Ackerflächen)
- das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung durch die großflächige Bebauung der ausgeräumten Ackerflächen mit untergeordneter Erholungsnutzung auf den Wirtschaftswegen
- das Schutzgut Klima / Luft durch die großflächigen Überbauung und –versiegelung und der dadurch bedingten Überhitzungserscheinungen.

Im Gebiet werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durchgeführt. Weitere und zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar. Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sind vorgesehen:

- Festsetzung von Fassadenbegrünungen an Betriebsgebäuden bei fensterlosen Fassadenflächen von über 75 m²
- Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße
- Festsetzung von Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der Ausweisung von Parkflächen (pro 8 Stellplätze 1 Baum)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen in den Bereichen der Pkw – Stellplätze
- Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauarbeiten (wassergefährdende Stoffe)
- Sachgemäßer Umgang und Lagerung von Oberboden

Als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind vorgesehen.

- Anlage einer ca. 0,44 ha großen Wiesenfläche entlang der B 3 mit Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen sowie Anlage von strukturreichen Versickerungsflächen für unverschmutztes Dachflächenwasser
- Anlage einer ca. 0,42 ha großen Wiesenfläche in den Restflächen zur Bahnlinie mit Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen
- Anlage einer ca. 0,09 ha Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SCHLÖTTLE I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 07.06.2004

▸ die Umwandlung einer ca. 1,1 ha großen Maisackerfläche in eine extensiv genutzte Grünlandfläche sowie Pflanzung von 2 standortgerechten Bäumen auf dem Flurstück 3734 der Gemarkung Huttingen (siehe Lageplan).

Gemäß den durchgeführten Bilanzierungen können die Eingriffe für die Schutzgüter Pflanzen- und Tiere, Klima/Luft sowie Erholung / Landschaftsbild vollständig ausgeglichen werden.

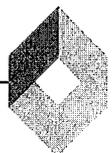
Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser verbleibt trotz der umfangreichen Maßnahmen letztlich ein Ausgleichsdefizit.

Dies betrifft vor allem das Schutzgut Boden, da der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 1,98 ha, durch die Verbesserung der Bodenfunktionen auf einer Fläche von 0,95 ha im Plangebiet selbst sowie durch die speziell in Hinblick auf das Schutzgut Boden entwickelte Kompensationsmaßnahme mit Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland in der Größenordnung von ca. 1,1 ha letztendlich nicht vollständig kompensiert werden kann. Ebenso können die weitgehend minimierten, schutzgutspezifischen Eingriffe durch die verbleibende Verringerung der Grundwasserneubildung durch die zusätzlich vorgesehene Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland nicht vollständig kompensiert werden.

8. KOSTEN

Folgende Erschließungskosten ergeben sich nach der ersten Kostenschätzung (Stand GRI 11/03) für die Realisierung des 1. Bauabschnittes:

a) Oberflächenwasserableiter	€	368.000,00
b) Kanalisation innere Erschl. Trennsystem	€	308.000,00
c) Trinkwasserleitung	€	50.000,00
Zwischensumme 1, brutto	€	726.000,00
d) Straßenbau mit Kreiselpark	€	470.000,00
e) Straßenbeleuchtung Erdarbeiten	€	12.000,00
f) Straßenbeleuchtung Elektro	€	8.000,00
Zwischensumme2 brutto	€	490.000,00
zzgl. ca. 11 % Honorare	€	134.000,00
Gesamtsumme brutto, gerundet	€	1.350.000,00



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SCHLÖTTLE I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 07.06.2004

Die Brutto-Ansätze beinhalten 16 % Mehrwertsteuer und ca. 11 % Ingenieurhonorare. Zusätzliche Kosten entstehen durch Stromversorgung, Telekom, Grunderwerb, Katastervermessung, Bepflanzungen, Baugrunduntersuchungen.

Bei einer Netto-Baufläche von ca. 21.800 m² ergibt sich nach dieser 1 Schätzung ein Erschließungsaufwand von ca. 62,00 € pro m² erschlossenem Bauland.

Dabei sind unter Pos. a) und d) Kosten beinhaltet, die zwar notwendigerweise bereits für den 1. BA anfallen, aber anteilig auf die Gesamtfläche von BA 1 +2 zu verteilen sind

9. REALISIERUNG

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Efringen-Kirchen. Der Bebauungsplan soll als Grundlage für Grenzregelung und Erschließung dienen.

Efringen-Kirchen, den **07. Juni 2004**



Fürstenberger, Bürgermeister

Planfertigung:

Wehr, den 07.06.2004

Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner

Büro für Stadtplanung

GEOplan

Dipl.-Geogr./
freier Stadtplaner
Till O. Fleischer

Lachenstraße 16
79664 Wehr
Telefon (0 77 62) 52 08 - 55
Telefax (0 77 62) 52 08 - 23

Fachliche Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB:

Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
79674 Todtnauberg



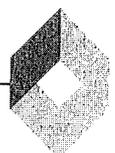
ANHANG: Pflanzenliste

Bäume

Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Roteiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus communis	Wildapfel
Pyrus sylvestris	Wildbirne

Einheimische Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ribes alpinum	Wildjohannisbeere



GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ZENTRALORT

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG SO LEBENSMITTELEINZELHANDEL

SCHLÖTTLE I

GEOplan Büro für Stadtplanung
Dipl.- Geograph/freier Stadtplaner Till O. Fleischer

Lachenstraße 16 Telefon: 07762/52 08 55
79664 Wehr Fax: 07762/52 08 23

Am Bühlacker 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301





VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

AM 15.11.2004

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 15.11.2004



FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
ANSCHLIESSENDE AUSLEGUNG

BEKANTGEMACHT
VOM 29.11.2004

AM 25.11.2004
BIS 17.12.2004

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 17.12.2004



FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 27.08.97
IN DER ZEIT

BEKANTGEMACHT
VOM 07.02.2005

AM 27.01.2005
BIS 07.03.2005

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 07.03.2005



FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 BAUGB VOM 27.08.97
i.V.m. § 4 GO

AM 21.03.2005

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 21.03.2005



FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN ÜBEREINSTIMMT.

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 22.03.2005



FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BEKANTMACHUNG

AM 19. Mai 2005

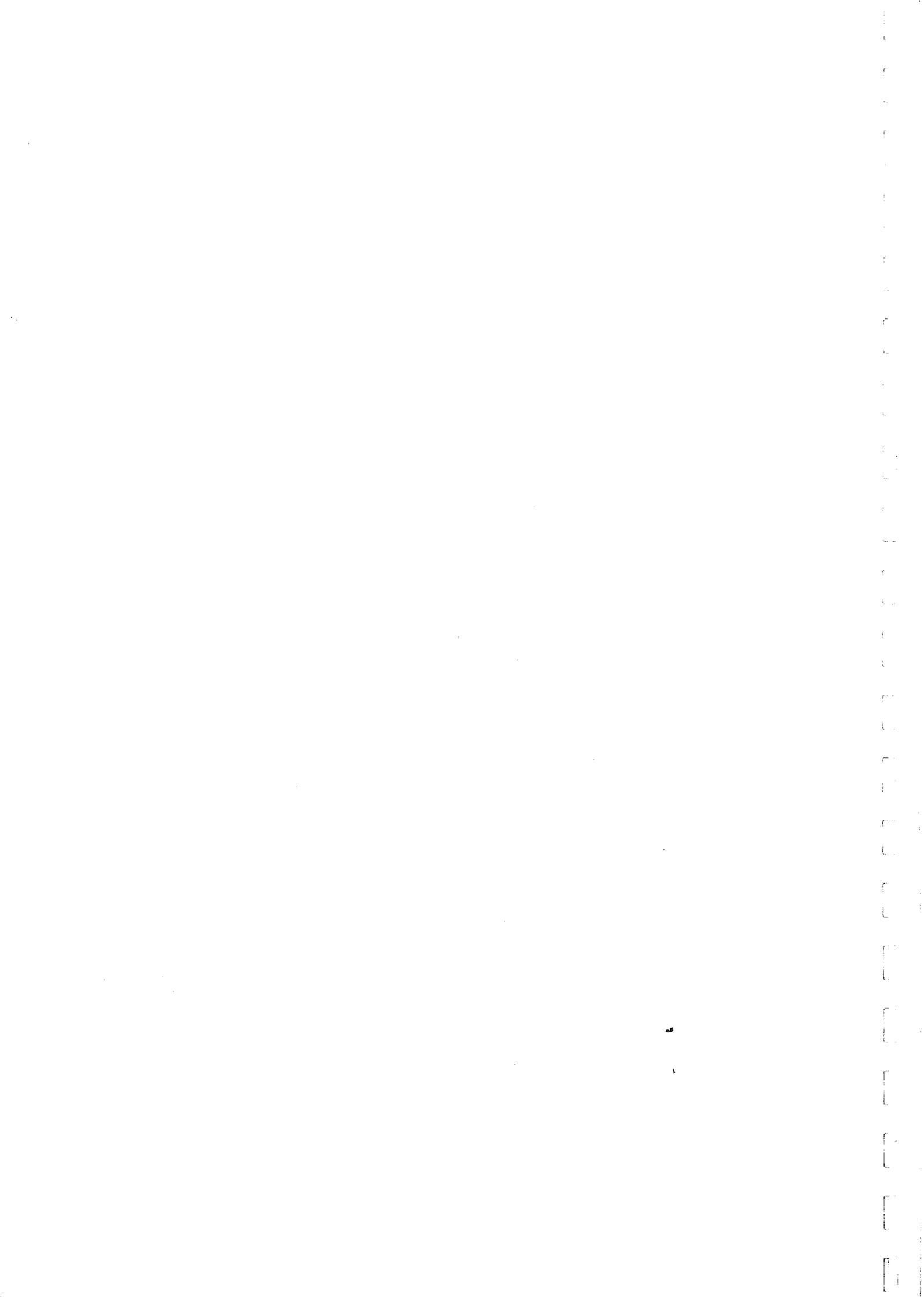
IN KRAFT GETRETEN

AM 18. Mai 2005

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 20. Mai 2005



FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER



SATZUNG

über die 1. Bebauungsplanänderung "Schlöttle I"
der Gemeinde Efringen-Kirchen

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), i. V. m.
§ 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils
in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die 1. Änderung des
Bebauungsplanes "Schlöttle I" als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom
07.06.2004 sowie die Bebauungsvorschriften vom 07.06.2004.

§ 2 Inhalt der Änderung

Für das geplante östliche Grundstück wird die Gebietsart von Gewerbegebiet in
Sondergebiet Einzelhandel (Lebensmittel) geändert. Im zeichnerischen Teil werden
geringfügige Flächenanpassungen im Bereich des geplanten Parkplatzes und der
Grünflächen vorgenommen.

§ 3 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteile der Bebauungsplanänderung sind das Lageplandeckblatt (Planauszug)
sowie die Bebauungsvorschriften vom 21.03.2005. Beigefügt ist die
Änderungsbegründung vom 21.03.2005.

§ 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10
BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den **21. März 2005**

FÜRSTENBERGER
- Bürgermeister -





1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „SCHLÖTTLE I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

21.03.2005

Die Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung werden um die **Ziff. 1.2 Sondergebiet ergänzt, die bisherige Ziff. 1.2 Grünflächen wird zu Ziff. 1.3.**
Ziff. 2) wird deklaratorisch ergänzt.

Die Ziff. 1) Art der Nutzung und 2) Maß der Nutzung erhalten damit folgende neue Fassung:

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ausgewiesen als:

1.1) **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO

1.1.1) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2) Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

1.1.3) Wohnungen im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind nur auf den der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig

1.2) **Sondergebiet Einzelhandel (SO)** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

1.2.1) Zulässig sind, und zwar bezogen auf das gesamte abgegrenzte Sondergebiet

- Einzelhandelsgeschäfte und Ladenhandwerk mit Lebensmittelsortiment einschließlich Lebensmittelrandsortiment und einer Verkaufsfläche von
 - **höchstens 1.350 m²**
- Lagerflächen
- Büro- und Verwaltungsräume

1.3) **Private Grünflächen und Maßnahmeflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 20 BauGB

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Im Sondergebiet wird zusätzlich die Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche sowie die maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt.

Efringen-Kirchen, den **21. März 2005**



Der Bürgermeister



1 ANLASS FÜR DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinde Efringen-Kirchen liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines LIDL-Lebensmittelgeschäftes einschließlich einer Bäckerei im Gewerbegebiet „Schlöttle I“ vor. Der Bebauungsplan „Schlöttle I“ ist seit Juni 2004 rechtskräftig und weist Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO als Nutzungsart aus.

Für den Discount-Markt einschließlich Bäckerei ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² und eine Geschossfläche von ca. 1.800 m² vorgesehen. Wegen der hierdurch gegebenen Großflächigkeit ist die Zulässigkeit im Baugenehmigungsverfahren verneint worden. Eine Verkleinerung des geplanten Marktes auf die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen etwa 700 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche wurde von der Firma LIDL ausgeschlossen.

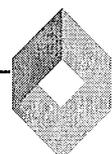
Alternativ kommt nur die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen durch Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel in Frage, was der Gemeinde im Rahmen einer Behördenabstimmung empfohlen wurde. Da der Flächennutzungsplan derzeit ohnehin im Fortschreibungsverfahren ist, kann diese Änderung parallel auf beiden Planungsebenen eingebracht werden.

Die Gemeinde Efringen-Kirchen möchte mit der Ansiedlung die Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich verbessern. Durch die besondere Situation als Flächengemeinde besteht nach wie vor ein erheblicher Kaufkraftverlust bei den Nahrungs- und Genussmitteln. Eine 1987 im Zusammenhang mit der seinerzeit projektierten Ortskernentwicklung aufgestelltes Markt- und Strukturgutachten bezifferte die Kaufkraftbindung beim Lebensmittelumsatz auf 43 %. Das Gutachten belegte bereits eine erhebliche Differenz zwischen dem Ortszentrum, dem eine Vollversorgung attestiert wurde, und den Ortsteilen, für die ein Versorgungsgrad von nur 28 % ausgewiesen wurde.

Die Schließung dieser Lücke durch einen Discount-Markt erscheint angesichts der besonderen Situation von Efringen-Kirchen auch an einem städtebaulich nicht integrierten, verkehrsgünstig gelegenen Standort sinnvoll.

Angestrebt wird eine Vollversorgung bei den Gütern des täglichen Bedarfes für die Gesamtgemeinde. Da dies angesichts der Siedlungsstruktur (Flächengemeinde) und auch den Marktstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel, denen nicht zuletzt ein sich wandelndes Käuferverhalten zugrunde liegt, durch eine dezentrale Versorgung in den Ortsteilen nicht realistisch erreichbar ist, soll mit der Änderung des Bebauungsplanes „Schlöttle I“ die Voraussetzung für einen neuen Marktstandort in verkehrsgünstiger Lage geschaffen werden.

Bei einer ersten Einschätzung durch das Regierungspräsidium Freiburg, den Regionalverband Hochrhein-Bodensee, den Einzelhandelsverband und die Industrie- und Handelskammer wurde im Vorfeld der Planänderung davon ausgegangen, dass das Ansiedlungsvorhaben keine raumordnerischen Auswirkungen haben wird.





2 STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

Zur städtebaulichen Beurteilung des geplanten Einzelhandelsstandortes wurde bereits auf die besondere Siedlungsstruktur der Gemeinde Efringen-Kirchen hingewiesen. Efringen-Kirchen ist eine Flächengemeinde mit 8 Ortsteilen auf einer Gemarkungsfläche von rund 4.400 ha, die im Zuge der Gemeindegebietsreform 1974 zu Efringen-Kirchen eingemeindet wurden. Von den 8.180 Einwohnern (2003) wohnen 3.138 oder 38,1 % im Hauptort, 5.042 Einwohner oder 61,9 % wohnen in den Ortsteilen.

Hinsichtlich der Versorgungsstruktur hat die Gemeinde auf der Grundlage einer Markt- und Standortstudie (GfK Marktforschung 1987) die Entwicklung des neuen Ortszentrums forciert und mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte“ (1993) die Grundlage für die Realisierung geschaffen. Das Ortszentrum mit dem neuen Rathaus und zwei Wohn- und Geschäftshäusern wurde 1997 eingeweiht.

Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes war eine Stärkung der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes (Nahrungs- und Genussmittel). Mit der Umsiedlung des örtlichen HL-Marktes als Vollsortimenter und Vergrößerung auf 750 m² Verkaufsfläche innerhalb einer als MI ausgewiesenen Fläche konnte dieses Ziel umgesetzt werden.

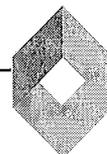
Bezogen auf den Hauptort ist damit zwar eine Vollversorgung gegeben, nicht aber unter Einbeziehung der Ortsteile, in denen keine eigenen Versorgungsmöglichkeiten bestehen und realistischerweise sich auch nicht entwickeln lassen.

Gleichzeitig besteht im ländlichen Raum eine überdurchschnittlich hohe individuelle PKW-basierte Mobilität, die dazu führt, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes vielfach nicht vorrangig an der Zentrenstruktur, sondern eher an den persönlichen Bewegungsmustern (Bündelung der sog. „gebundenen“ und „ungebundenen“ Ziele, z.B. Arbeitsstätte und Einkaufsort) ausgerichtet ist.

Insofern erscheint es naheliegend und vertretbar, ergänzend zum Versorgungskern Ortsmitte einen Einzelhandelsstandort mit hoher Verkehrsgunst im Gebiet Schlöttle I auszuweisen, um die noch bestehende Unterversorgung im Lebensmittelbereich abzubauen und mehr Kaufkraft am Ort zu binden.

Die IHK Hochrhein-Bodensee sowie der Einzelhandelsverband tragen im Zuge der Planoffenlage Bedenken hinsichtlich zu erwartender negativer städtebaulicher Auswirkungen der geplanten Marktansiedlung auf das Ortszentrum in seiner Versorgungsfunktion, die sich angesichts der vergrößerten Fläche des geplanten Marktes (nahezu doppelte Größe des derzeitigen Hauptanbieters im Ortszentrum) noch verstärken würden, vor.

Die Bedenken sind bekannt und werden in der Änderungs begründung (Ziff. 1-4) ausführlich behandelt. Im Ergebnis wird die Auffassung vertreten, dass aufgrund der besonderen städtebaulichen Struktur (Flächengemeinde, Ortsteile ohne jegliche Versorgung) und auch unter Berücksichtigung struktureller Veränderungen im Einzelhandel – wie sie im Bericht der Sachverständigenkommission des Bundesbauministeriums (Bundesbaublatt 9/2002) beschrieben werden - sowohl der geplante Standort wie auch die vorgesehene Größenordnung städtebaulich vertretbar sind.





3 RAUMORDNERISCHE AUSWIRKUNGEN

Negative raumordnerische Auswirkungen werden von dem Ansiedlungsvorhaben nicht erwartet, da die betroffenen Nachbargemeinden ihrerseits bereits eine Vollversorgung im Lebensmittelbereich sicherstellen.

Hinsichtlich der raumordnerischen Auswirkungen ergab die Anhörung ein uneinheitliches Bild: Während der Regionalverband und die IHK keine negativen Auswirkungen sehen, werden vom Regierungspräsidium und vom Einzelhandelsverband solche Auswirkungen erwartet. Die durchgeführte Anhörung der Nachbargemeinden ergab keinerlei Bedenken.

Die Gemeinde vertritt hier weiterhin die Auffassung, dass im Bereich der Nahversorgung mit Lebensmitteln keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, da die benachbarten Versorgungsbereiche ihrerseits in diesem Sortimentsbereich bereits eine Vollversorgung aufweisen. Diese Auffassung wurde in der Vorabstimmung zur Bebauungsplanänderung und auch in der frühzeitigen Beteiligung von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange noch in vollem Umfang mitgetragen.

Zur Klarstellung und Absicherung wird im Planentwurf das zulässige Sortiment „Lebensmittel“ ergänzt, um eine Entwicklung zu anderen Sortimenten mit dann gegebenenfalls anders zu beturteilenden Auswirkungen auszuschließen.

4 Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel

Das Ansiedlungsvorhaben wird im baurechtlichen Sinne als großflächig bezeichnet, weil es in der Größenordnung der Verkaufsfläche bzw. Geschossfläche die „Schwellenwerte“ von 700m² bzw. 1200m² überschreitet. Bis zu dieser Größe wäre ein Einzelhandelsgeschäft im Gewerbegebiet ohnehin allgemein zulässig.

Die Tendenz zur Vergrößerung der Verkaufsflächen ist Ergebnis eines sich weiter verstärkenden Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel. Ursächlich sind beispielsweise die Reduzierung der Lagerhaltung bzw. Verlagerung in die Verkaufsräume, geräumigere Gänge (zur Kundenfreundlichkeit, aber auch um Ware palettenweise aufstellen zu können), vergrößerte Kassenzonen mit Packtischen und zum Sammeln von Leergut und Verpackungen.

Die Marktbetreiber, wie auch im vorliegenden Fall die Firma LIDL, weisen in diesem Zusammenhang häufig darauf hin, dass die größere Verkaufsfläche nicht gleichzeitig einen proportional höheren Waren- oder Sortimentsbesatz zur Folge hätte, sondern vorrangig veränderten Anforderungen bei der Präsentation der Ware und der Abwicklung des Verkaufs geschuldet sei.

Die planungsrechtliche Beurteilung und Abgrenzung erfolgt dessen ungeachtet auf der Basis der vom Bundesverwaltungsgericht 1987 getroffenen Entscheidung, wonach oberhalb eines Schwellenwertes von etwa 700 m² Verkaufsfläche von der Großflächigkeit auszugehen ist. Diese Annahme liegt ebenfalls dem Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zugrunde.





1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „SCHLÖTTLE I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.03.2005

Hiervon abweichend kommt die Sachverständigenkommission des Bundesbauministeriums in einem Bericht zum Strukturwandel des Lebensmitteleinzelhandels vom 30.04.2002 (Bundesbaublatt 9/2002) zu der Empfehlung, künftig Verkaufsflächen bis 900 m² regelmäßig zuzulassen und darüber hinaus bis etwa 1.500 m² Verkaufsfläche typisierende Prüfungen der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens zu akzeptieren.

Für die vorliegende Planänderung wird der beschriebene Sachverhalt insofern gewertet, dass zwar formal aufgrund der gültigen planungsrechtlichen Grundlagen die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes nur über eine Sondergebietsausweisung erfolgen kann, aber hinsichtlich des konkreten Vorhabens die zu erwartenden städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durchaus unter Berücksichtigung des beschriebenen strukturellen Wandels im Lebensmitteleinzelhandel bewertet werden.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

5.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen ist das Plangebiet „Schlöttle I“ als Gewerbefläche dargestellt. Der FNP befindet sich in der Gesamtfortschreibung, die Offenlage ist abgeschlossen worden und der Wirksamkeitsbeschluss wurde am 21.03.2005 gefasst.

Im neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Sondergebiet somit enthalten sein.

Die Bebauungsplanänderung wird im Parallelverfahren mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

5.2 REGIONALPLAN 2000

Die Gemeinde Efringen-Kirchen ist im Regionalplan als Kleinzentrum innerhalb der Entwicklungsachse Weil-Mühlheim ausgewiesen. Efringen-Kirchen übernimmt Funktionen als Siedlungsbereich und als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse.

6 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat am 15.11.2004 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Schlöttle I" zu ändern. Die Planbilligung und der Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgten ebenfalls in öffentlicher Sitzung am 15.11.2004.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 29.11.2004 bis 17.12.2004 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme gebeten.





1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „SCHLÖTTLE I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.03.2005

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.02.2005 bis einschließlich 07.03.2005 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Offenlage wiederum um Stellungnahme gebeten.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 21.03.2005 gefasst.

7 GEBIETSBESCHREIBUNG

7.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die östliche Grundstücksfläche, die nach Norden und Osten an die neue Erschließungsstraße und nach Süden an die Bundesstrasse B 3 angrenzt. Da die Umlegung im Plangebiet noch nicht erfolgt ist, kann noch keine Flst.Nr. angegeben werden.

Die westliche Abgrenzung des Änderungsbereiches entspricht der aktuell vorgesehenen Grundstücksgrenze. Die Sondergebietsausweisung erstreckt sich also ausschließlich auf das für den Lebensmittelmarkt vorgesehene Grundstück.

Die Änderung umfasst damit eine Fläche von ca. 7.520 m².

7.2 NUTZUNGEN, BEBAUUNG

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bahnbaustelle zum Katzenbergtunnel. Das Plangebiet selbst wird von der Maßnahme nicht unmittelbar betroffen, wenngleich im Randbereich der Großbaustelle die bisherige landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr ausgeübt wird. Das Plangebiet ist bisher noch nicht bebaut, die Erschließung wurde begonnen.

7.3 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

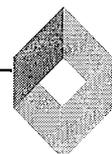
Mit der plangemäßen Erschließung des Gebietes ist begonnen worden, bis zur Inbetriebnahme des geplanten Bauvorhabens werden auch die Erschließungsanlagen in diesem Bereich betriebsfertig hergestellt sein.

8 UMWELTBERICHT (§ 2 A BAUGB)

8.1 VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan Schlöttle I beinhaltet eine detaillierte fachliche Eingriffs-/Ausgleichsbewertung durch das Landschaftsplanungsbüro Kunz in Todtnauberg. Die Eingriffsbewertung wurde nach den Anforderungen und Kriterien des BauGB in der Fassung vor dem 20.07.2004 und in Anlehnung an den „Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ aufgestellt.

Im Ergebnis wurden Kompensationsmaßnahmen festgelegt und auch im Bebauungsplan festgesetzt.





1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „SCHLÖTTLE I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.03.2005

Mit der geplanten Änderung der Gebietsart von GE nach SO Einzelhandel für eine Teilfläche des Plangebietes ergibt sich keine wesentliche inhaltliche Veränderung bezüglich der umweltrelevanten Planauswirkungen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0.8 verändert sich nicht, so dass die flächenmäßige Bewertung und Bilanzierung weiter gültig bleibt. Da auch in der bisher gültigen Planfassung im Änderungsbereich von der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausgegangen wurde, bleiben die der Bewertung zugrundeliegenden Annahmen im wesentlichen erhalten. Die vorgesehene Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche wirkt sich auf das Ausmaß oder die Intensität der zulässigen Nutzung in bezug auf die umweltrelevanten Parameter nicht aus.

Eine geringfügige Verschiebung ist im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen erforderlich. Für Stellplätze werden etwa 347 m² der entlang der B3 festgesetzten Grünflächen aufgehoben und entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit etwa 427 m² neu ausgewiesener Grünfläche ersetzt.

Ohne diese Anpassung wäre eine flächensparende Anordnung der erforderlichen Stellplätze wesentlich erschwert worden.

Eine inhaltliche Neubewertung ist daher nicht erforderlich. Auf die Eingriffsbewertung des gültigen Bebauungsplanes wird verwiesen.

8.2 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS

8.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt auf der ebenen, der eigentlichen Vorbergzone vorgelagerten Fläche zwischen der B 3 und der K 6323, die die Funktion einer Gemeindeverbindungsstraße von Efringen – Kirchen nach Egringen übernimmt. Nördlich der K 6323 steigt das Gelände in Richtung Leuselberg leicht an. Direkt südwestlich der B 3 grenzen die bestehenden Gewerbegebiete „Am Breitenstein“ und „Martelacker“ an.

8.2.2 Art des Vorhabens

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Geschossfläche von ca. 1.800 m² und etwa 125 Parkplätzen.

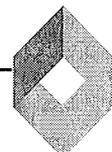
8.2.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

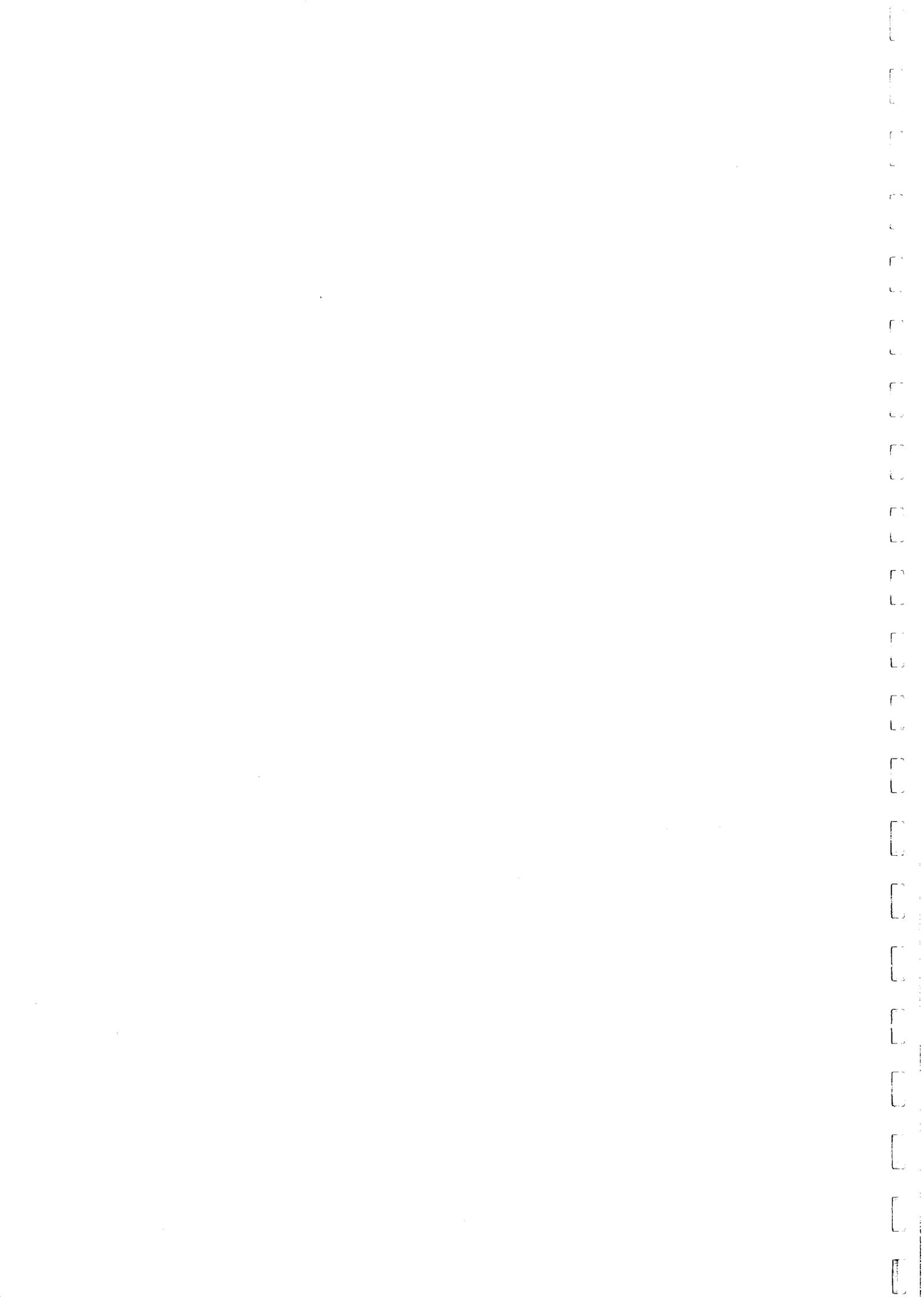
Infolge der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich eine höhere zulässige Verkaufsfläche. Die maximal mögliche Bodenversiegelung oder die Anzahl der Stellplätze ist bereits auch nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Die Grundstücksgröße ist ca. 7.520 m², daraus ergibt sich eine maximale Bodenversiegelung von ca. 6.016 m².

8.3 BESCHREIBUNG DER UMWELT IM WIRKUNGSRAUM DES VORHABENS

8.3.1 Bestandsbeschreibung

Lebensräume von besonderer oder allgemeiner Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Betroffen sind Lebensräume geringer Bedeutung, so der Straßenrandstreifen an der B 3, intensiv genutzte Ackerflächen sowie Gras- und Feldwege mit Seitenstreifen. Im einzelnen wird auf die Bestandsbeschreibung des Bebauungsplanes verwiesen.





8.3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Die zu erwartenden Eingriffe wurden im Rahmen der Bebauungsaufstellung schutzgutspezifisch untersucht für die einzelnen Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, und Landschaftsbild/Erholung.

Als Eingriffsschwerpunkte mit **hohen**, erheblichen Eingriffen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden festgestellt:

- ▶ die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 1,98 ha (bezogen auf das gesamte Baugebiet, auf den Änderungsbereich entfallen ca. 0,60 ha) und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen

Als **mittlere**, erhebliche Eingriffe wurden festgestellt:

- ▶ die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung und Ableitung der ggf. verschmutzten Oberflächenabwässer der Verkehrsstrassen sowie der Betriebsflächen

Weitere untergeordnete Eingriffe entstehen für

- ▶ das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von Lebensraum geringer Bedeutung (überwiegend Ackerflächen)
- ▶ das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung durch die großflächige Bebauung der ausgeräumten Ackerflächen mit untergeordneter Erholungsnutzung auf den Wirtschaftswegen
- ▶ das Schutzgut Klima / Luft durch die großflächigen Überbauung und –versiegelung und der dadurch bedingten Überhitzungserscheinungen.

Im einzelnen wird auf die Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes verwiesen.

8.4 BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN

8.4.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Versiegelung und Bebauung gehen Lebensräume geringer Bedeutung in der Größenordnung von 0,60 ha beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen im Bereich der versiegelten Flächen verloren. Die Grundwasserneubildung wird auf diesen Flächen eingeschränkt. Kleinräumig entsteht auf den versiegelten Flächen eine stärkere Erwärmung, mit dem Betrieb des Gebäudes (Heizung, Kühlung) sowie durch die Verkehrserzeugung ist die Emission von Luftschadstoffen verbunden. Durch die Bebauung entsteht der Verlust bisher unverbauter Freilandflächen.

Im einzelnen wird auf die Beschreibung der Eingriffe im Bebauungsplan verwiesen.

8.4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Gebiet werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durchgeführt. Weitere und zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar. Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sind vorgesehen:





1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „SCHLÖTTLE I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.03.2005

- Festsetzung von Fassadenbegrünungen an Betriebsgebäuden bei fensterlosen Fassadenflächen von über 75 m²
- Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße
- Festsetzung von Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der Ausweisung von Parkflächen (pro 8 Stellplätze 1 Baum)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen in den Bereichen der Pkw – Stellplätze
- Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauarbeiten (wassergefährdende Stoffe)
- Sachgemäßer Umgang und Lagerung von Oberboden

Im einzelnen wird auf die im Bebauungsplan beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verwiesen.

8.4.3 Kompensationsmaßnahmen

Als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe (bezogen auf die Gesamtfläche des Baugebietes) sind vorgesehen:

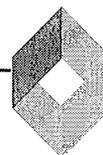
- Anlage einer ca. 0,44 ha großen Wiesenfläche entlang der B 3 mit Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen sowie Anlage von strukturreichen Versickerungsflächen für unverschmutztes Dachflächenwasser
- Anlage einer ca. 0,42 ha großen Wiesenfläche in den Restflächen zur Bahnlinie mit Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen
- Anlage einer ca. 0,09 ha Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen
- die Umwandlung einer ca. 1,1 ha großen Maisackerfläche in eine extensiv genutzte Grünlandfläche sowie Pflanzung von 2 standortgerechten Bäumen auf dem Flurstück 3734 der Gemarkung Huttingen.

Gemäß den durchgeführten Bilanzierungen können die Eingriffe für die Schutzgüter Pflanzen- und Tiere, Klima/Luft sowie Erholung / Landschaftsbild vollständig ausgeglichen werden.

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser verbleibt trotz der umfangreichen Maßnahmen letztlich ein Ausgleichsdefizit.

Dies betrifft vor allem das Schutzgut Boden, da der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 1,98 ha, durch die Verbesserung der Bodenfunktionen auf einer Fläche von 0,95 ha im Plangebiet selbst sowie durch die speziell in Hinblick auf das Schutzgut Boden entwickelte Kompensationsmaßnahme mit Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland in der Größenordnung von ca. 1,1 ha letztendlich nicht vollständig kompensiert werden kann. Ebenso können die weitgehend minimierten, schutzgutspezifischen Eingriffe durch die verbleibende Verringerung der Grundwasserneubildung durch die zusätzlich vorgesehene Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland nicht vollständig kompensiert werden.

Im einzelnen wird auf die im Bebauungsplan beschriebenen Kompensationsmaßnahmen verwiesen. Für den Änderungsbereich gelten diese Flächen anteilig.





8.5 DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSVORSCHLÄGE

Im Zuge der im Jahr 2002 erfolgten FNP-Teiländerung sind auch die Flächenalternativen für die künftige gewerbliche Entwicklung im Bereich des Hauptortes untersucht worden. Die Flächen wurden aus landschaftsplanerischer Sicht durch den Bearbeiter des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes bewertet. Die bereits gewonnenen Erkenntnisse aus der allgemeinen Bestandsaufnahme im Rahmen des Landschaftsplanes sind in die Bewertung bereits eingeflossen.

Die Untersuchung ist in der Begründung zur FNP-Änderung enthalten, die am 29.08.2002 wirksam geworden ist. Insofern wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen. Im Ergebnis wird nach der Untersuchung möglicher Standortalternativen festgehalten, dass es zum Gebiet Schlöttle als Schwerpunkt der künftigen gewerblichen Entwicklung keine Alternative im Hauptortbereich gibt, so dass diese Fläche in die laufende Gesamtfortschreibung aufgenommen wurde.

Der vorgesehene Standort eignet sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und Verfügbarkeit der Fläche, die anderweitig im Gemeindegebiet nicht gegeben ist. Zur Standortbegründung siehe auch die Ausführungen unter Ziff 2 (städtebauliche Bewertung).

8.6 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Für den Änderungsbereich soll – abweichend von der bisherigen Bebauungsplanfestsetzung – eine Verkaufsfläche größer 700 m² zugelassen werden. Hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter führt diese erhöhte Verkaufsfläche jedoch nicht zu einer Erhöhung des Eingriffs in Natur und Landschaft, so wie er bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugelassen und mit den im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wurde. Auch die notwendige Verschiebung von festgesetzten Grünflächen auf dem Grundstück beeinflusst die Gesamtbilanz nicht negativ, da die Flächen gleichwertig angelegt werden und die festgesetzten Mindestgrünflächen sich insgesamt hierdurch nicht verringern.

Es ergibt sich auch hinsichtlich der Verkehrserzeugung kein höherer Eingriff, weil die Anzahl der Stellplätze nicht höher ist, als dies bei dem während der Planaufstellung bereits berücksichtigten 700er Markt der Fall gewesen wäre und weil aufgrund der unter Ziff. 4 (Strukturwandel im Einzelhandel) beschriebenen Gründe aus einer größeren Verkaufsfläche nicht auf eine höhere Frequentierung geschlossen werden kann.

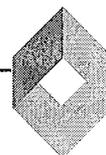
Deshalb bleibt die im Bebauungsplan enthaltene Eingriffsbewertung sowie die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen inhaltlich auch für die Änderung des Bebauungsplanes gültig. Eine Neubewertung ist nicht erforderlich.

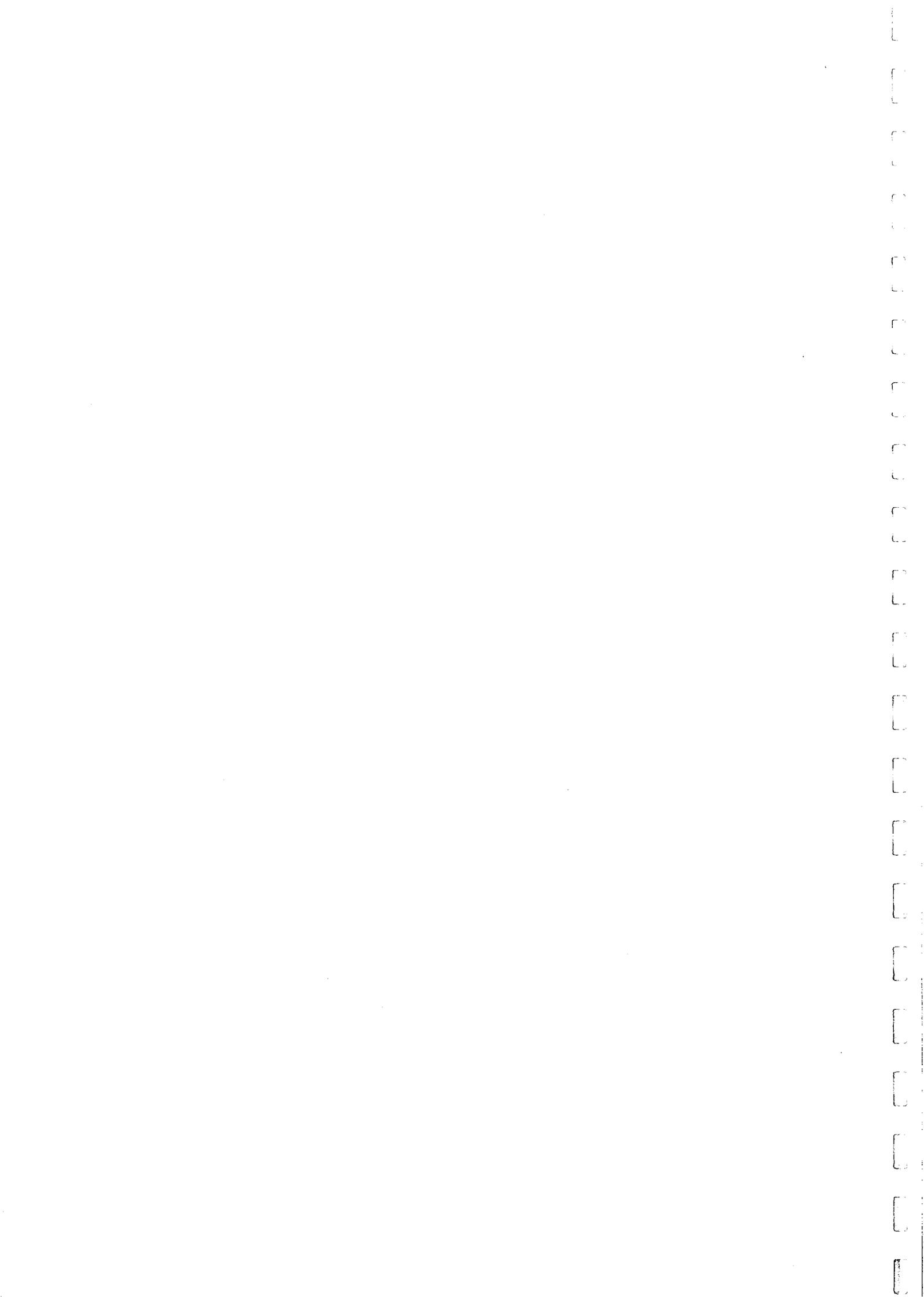
9 ERSCHLIEßUNG

9.1 STRAßEN

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über die neu geplante Erschließungsstraße, die über einen Kreisverkehrsplatz an die B 3 und die bestehende Gebietszufahrt in das Gewerbegebiet „Martelacker“ angeschlossen wird.

Die Erschließungsmaßnahmen haben im Oktober 2004 begonnen und werden bis zur Inbetriebnahme des Marktes betriebsbereit fertiggestellt sein.





1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „SCHLÖTTLE I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.03.2005

Hinsichtlich der straßenmäßigen Erschließung ergibt sich keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

9.2 GEHWEGE

Die geplante Erschließungsstraße im Schlöttle I erhält einen fahrbahnbegleitenden Gehweg von 1.5 m Breite. Hier ergibt sich keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

9.3 STELLPLÄTZE

Es ist ein Kundenparkplatz mit 125 Stellplätzen vorgesehen, der zwischen dem Gebäude und der Erschließungsstraße angeordnet wird. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Erschließungsstraße, zur B 3 besteht ein Zufahrtsverbot. Der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung lag ein Parkplatzkonzept in gleicher Größenordnung zugrunde.

Zusätzlich zu der bisherigen Grundstückszufahrt in der Mitte des Grundstücks wird eine zweite Zufahrt nördlich davon festgesetzt.

9.4 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

Hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung ergibt sich keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der zugehörigen Erschließungsplanung. Die Erschließung ist mit Fertigstellung der begonnenen Baumaßnahmen gesichert.

10 INHALT DER PLANÄNDERUNGEN

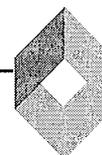
10.1 Änderungen im zeichnerischen Teil

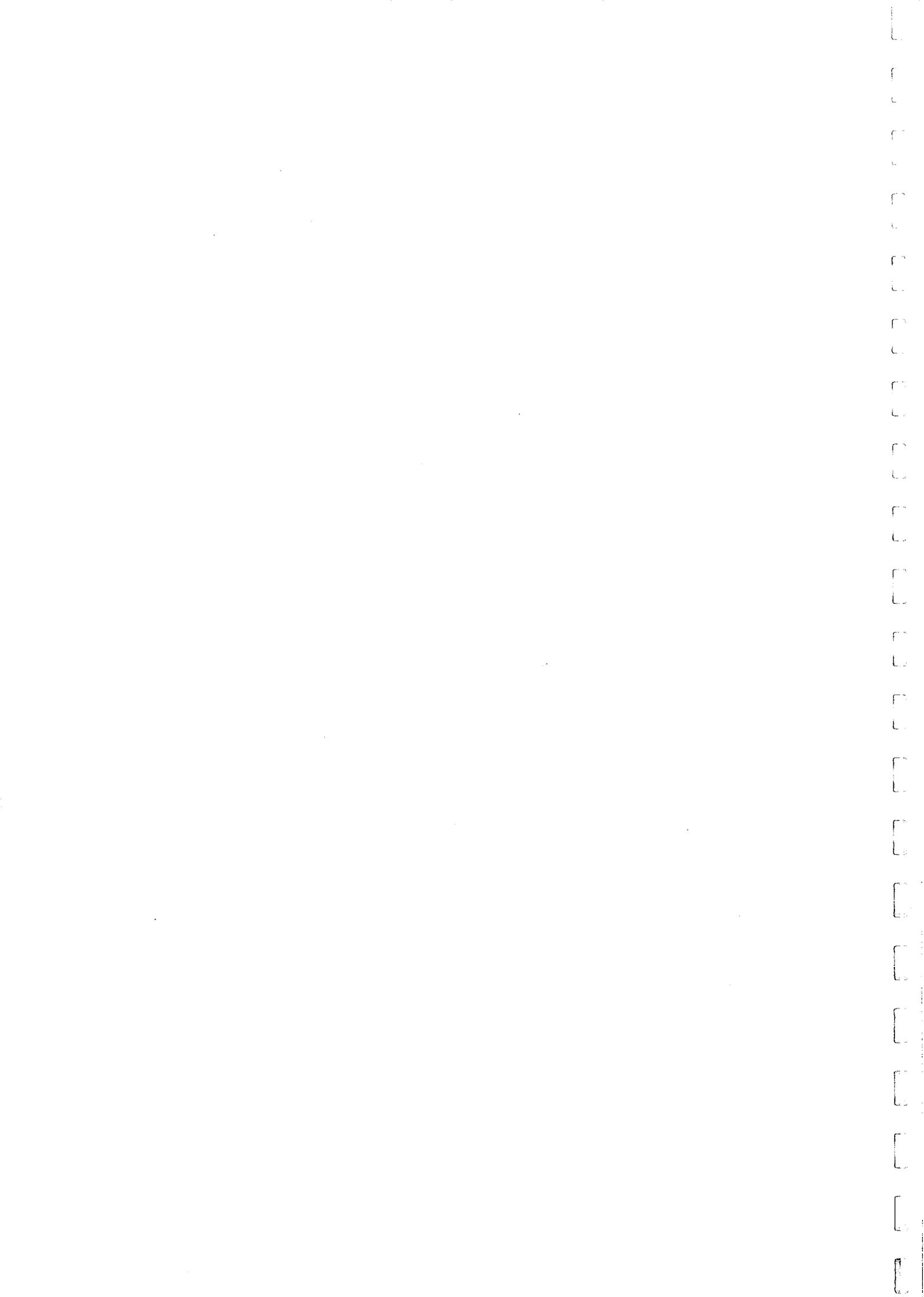
Für den Änderungsbereich wird die Gebietsart als Sondergebiet Einzelhandel für Lebensmittelsortiment mit maximaler Verkaufsfläche von 1.350 m² und maximaler Geschossfläche von 1.800 m² abgegrenzt und gesondert dargestellt (Nutzungsschablone).

Geringfügige Flächenanpassungen erfolgen im Bereich des geplanten Parkplatzes und seiner Zufahrt. Ein Teil der privaten Grünflächen wird an anderer Stelle des Grundstückes festgesetzt.

10.2 ART DER NUTZUNG

Das bestehende GE wird im Geltungsbereich der Änderung geändert in ein Sondergebiet SO Einzelhandel für Einzelhandelsgeschäfte und Ladenhandwerk mit Lebensmittelsortiment und einer maximalen Geschossfläche von 1.800 m² sowie einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m².





1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „SCHLÖTTLE I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.03.2005

10.3 MAß DER NUTZUNG

Die Festsetzungen der GRZ sowie die Festsetzungen zur Gebäudehöhe bleiben unverändert gültig.

10.4 BAUWEISE

Die Festsetzungen zur Bauweise bleiben unverändert gültig.

11 KOSTEN

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine Kostenfolgen im Sinne von Erschließungsmaßnahmen.

12 REALISIERUNG

Falls erforderlich, soll die Bebauungsplanänderung ergänzend als Grundlage für die gesetzliche Umlegung und Grenzregelung dienen.

21. März 2005

Efringen-Kirchen, den



FÜRSTENBERGER, Bürgermeister

Planfertigung:
Wehr, den 21.03.2005

Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner

Büro für Stadtplanung

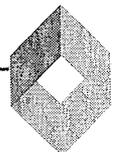
GEOplan

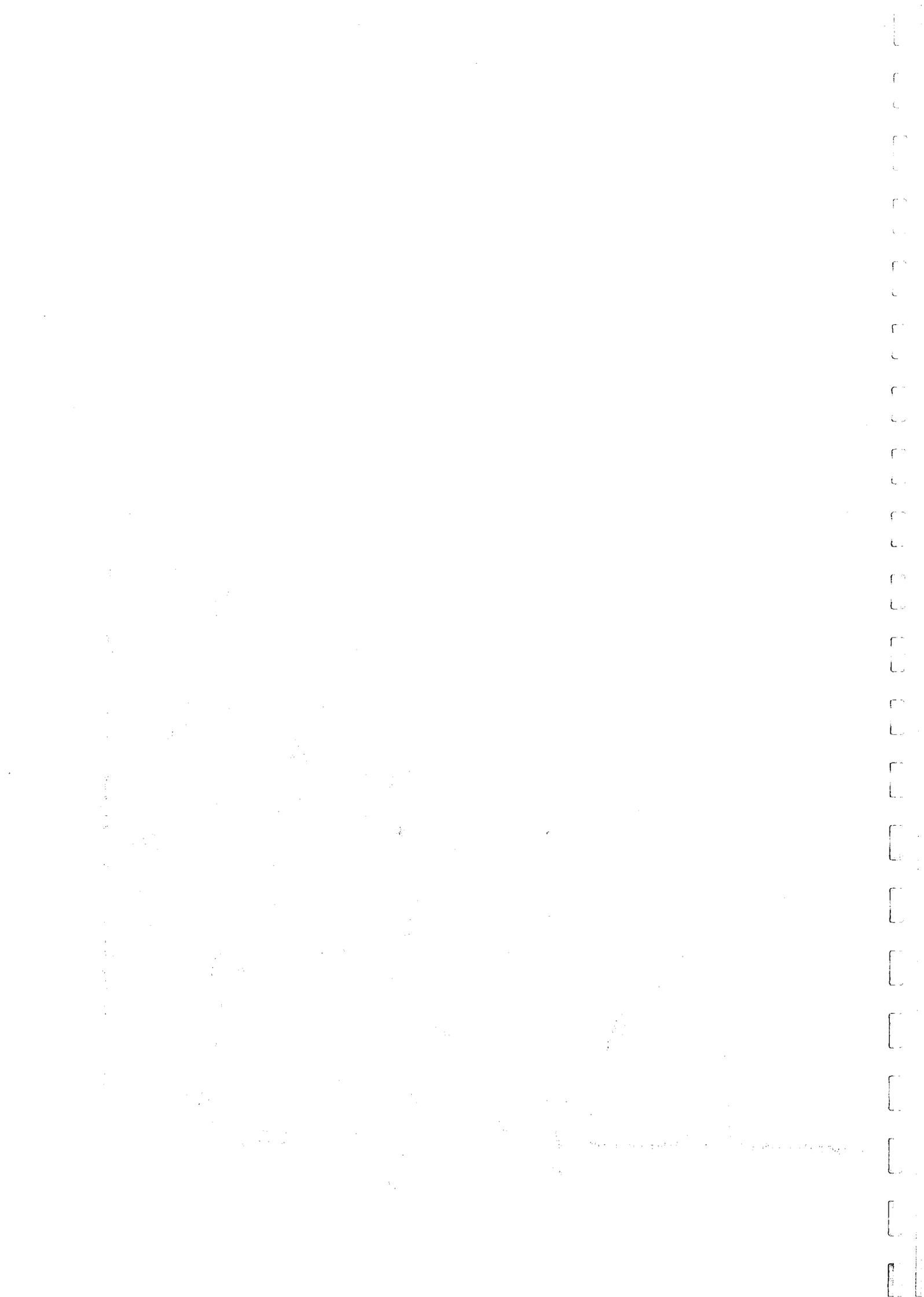
Dipl.-Geogr./
freier Stadtplaner
Till O. Fleischer

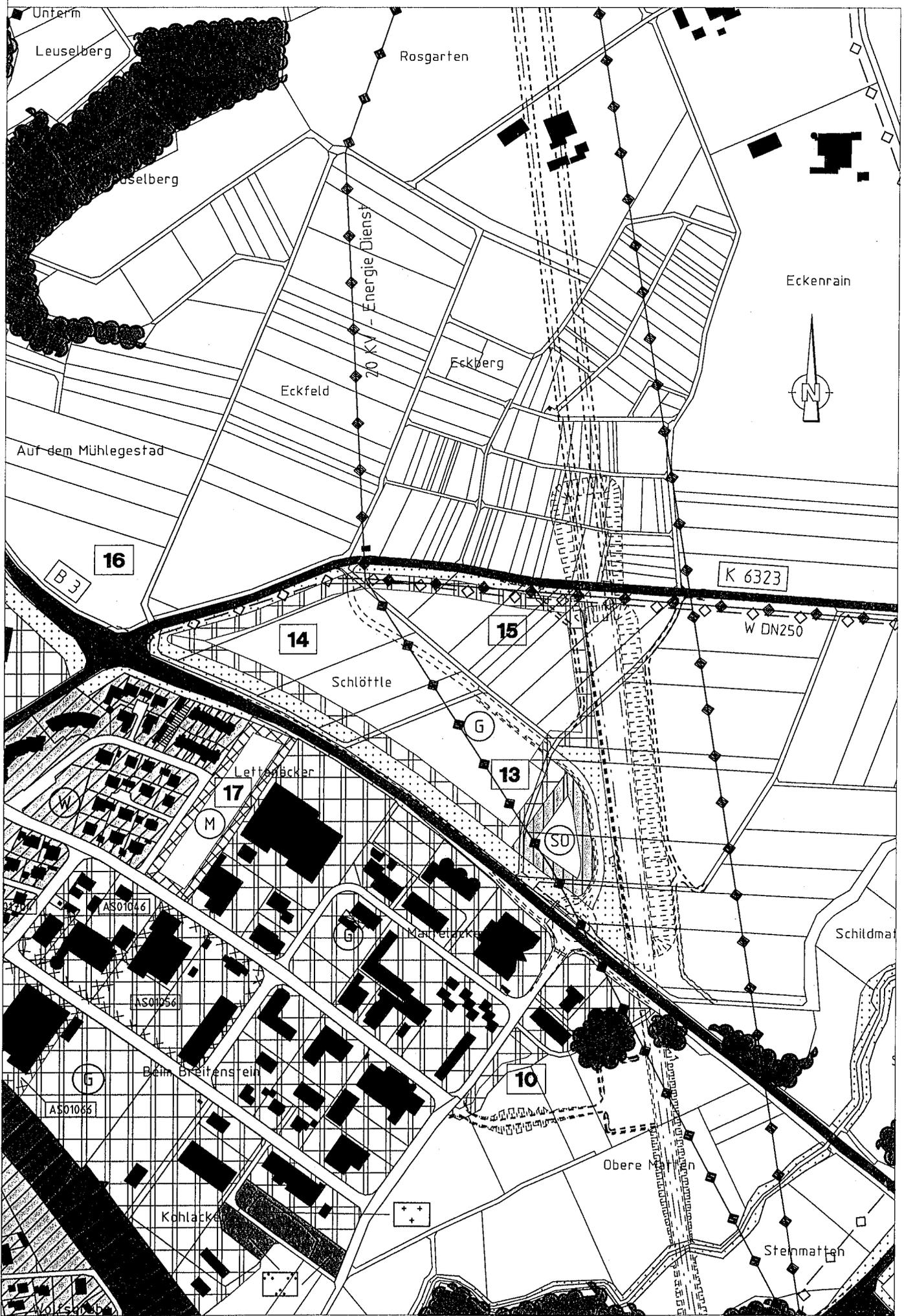
Lachenstraße 16
79664 Wehr
Telefon (0 77 62) 52 08 - 55
Teletax (0 77 62) 52 08 - 23



Lageplandeckblatt



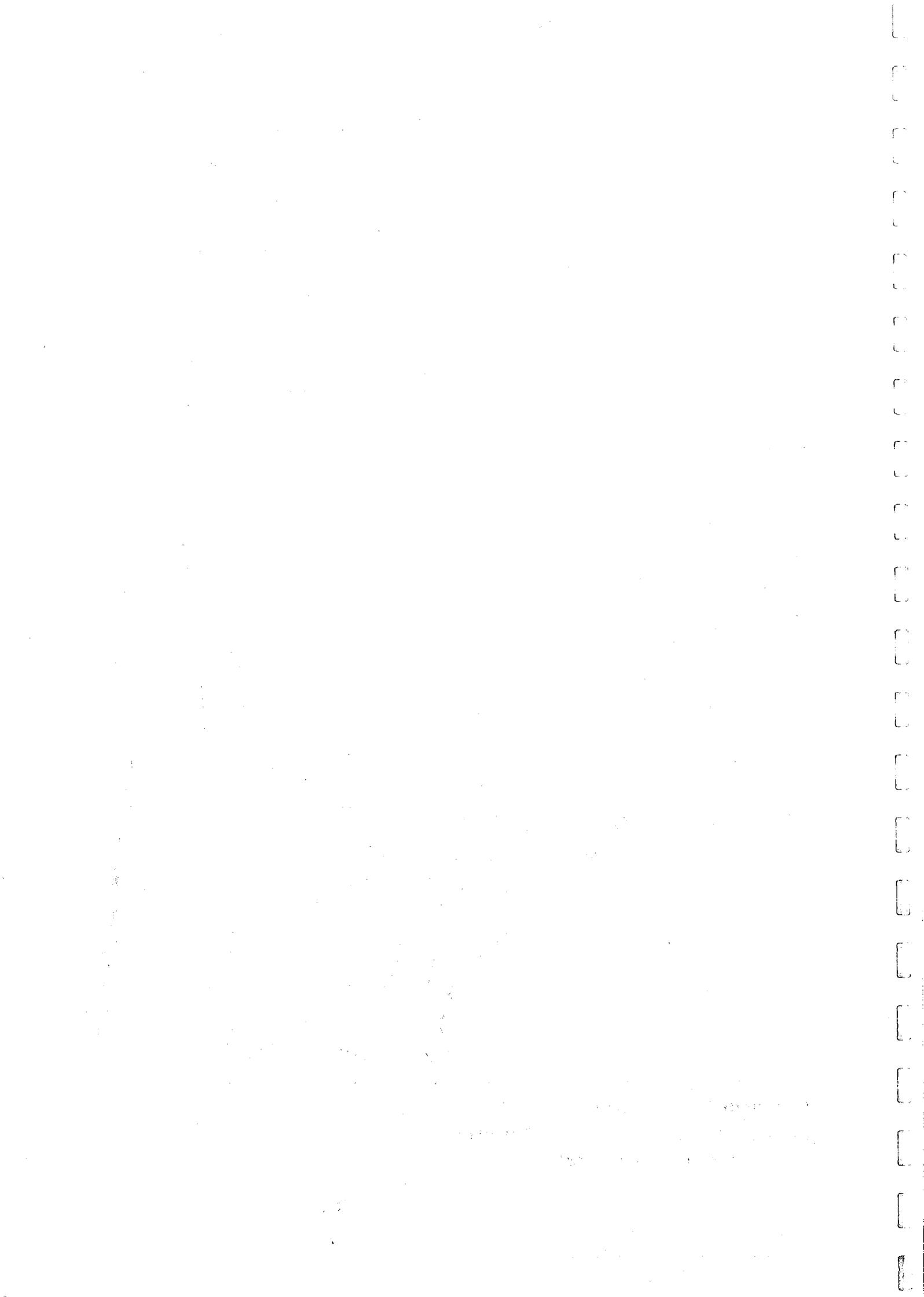




Auszug aus dem Flächennutzungsplanentwurf

M 1:5000





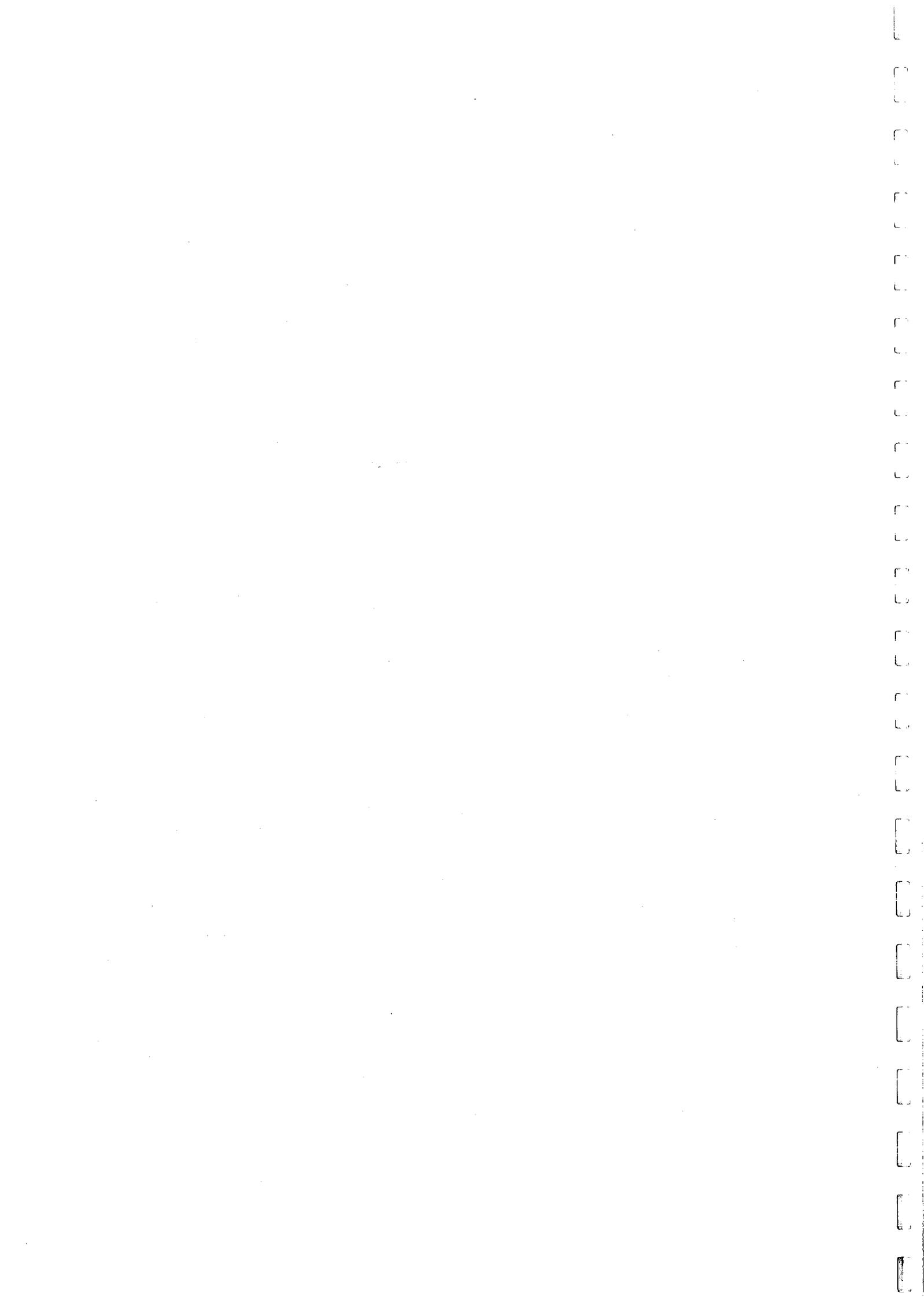


Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Efringen-Kirchen
 Bebauungsplanänderung **"Schlöttele I"**
 Planänderung / zeichnerischer Teil

Datum: 21.03.2005	gez.: Schi	Maßstab: 1:1000
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	Unterschrift:
Plbz: Nachher.plt	Proj.Nr.: 1224	

GEOplan





GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG

EFRINGEN-KIRCHEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS SCHLÖTTLE I

GEOplan Büro für Stadtplanung
Dipl.-Geograph/freier Stadtplaner Till O. Fleischer

Lachenstraße 16 Telefon: 07762/52 08 55
79664 Wehr Fax: 07762/52 08 23

Am Bühlack 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301



SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schlöttle I“
der Gemeinde Efringen-Kirchen
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100), jeweils in der derzeit gültigen Fassung

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen am 12.11.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schlöttle I“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung vom 21.03.2005 (Planfassung).

§ 2 Inhalt der Änderung

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 3687 wird im Bereich des bestehenden Netto-Discountmarktes ein Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel (SO 2) ausgewiesen und abgegrenzt. Die max. zulässige Verkaufsfläche für das SO 2 wird auf 1.000 m² festgesetzt. Das bisher bereits bestehende Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel auf dem Grundstück Flst.Nr. 3616 wird als Sondergebiet SO 1 bezeichnet. Am nordwestlichen Gebietsrand erfolgt im zeichnerischen Teil eine Anpassung des Geltungsbereiches an den angrenzenden Bebauungsplan „Schlöttle II“, der hier bis zur bestehenden Grundstücksgrenze den Bebauungsplan „Schlöttle I“ überlagert hat. In diesem Zuge wird die Baugrenze entlang der bestehenden Gebäudekante geschlossen.

§ 3 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist der schriftliche Teil (Planungsrechtliche Festsetzungen) sowie das Deckblatt zum zeichnerischen Teil vom 12.11.2018. Beigefügt sind die Ergänzungsbegründung vom 12.11.2018, die Auswirkungsanalyse der GMA vom 05.12.2017 mit Ergänzung vom 17.08.2018 sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung vom 04.06.2018.

§ 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den 12.11.18



Philipp Schmid,
Bürgermeister

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHLÖTTLE I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 12.11.2018

1.2.2) Zulässig sind, und zwar bezogen auf das gesamte abgegrenzte Sondergebiet SO 2:

- Einzelhandelsgeschäfte und Ladenhandwerk mit Lebensmittelsortiment einschließlich Lebensmittelrandsortiment und einer Verkaufsfläche von
- höchstens 1.000 m²
- Lagerflächen
- Büro- und Verwaltungsräume

1.3) **Private Grünflächen und Maßnahmeflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 20 BauGB

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Im Sondergebiet SO 1 wird zusätzlich die Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche sowie die maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt.

Efringen-Kirchen, den **12.11.18**



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHLÖTTLE I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 12.11.2018

1.2.2) Zulässig sind, und zwar bezogen auf das gesamte abgegrenzte Sondergebiet SO 2:

- Einzelhandelsgeschäfte und Ladenhandwerk mit Lebensmittelsortiment einschließlich Lebensmittelrandsortiment und einer Verkaufsfläche von - höchstens 1.000 m²
- Lagerflächen
- Büro- und Verwaltungsräume

1.3) **Private Grünflächen und Maßnahmeflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 20 BauGB

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Im Sondergebiet SO 1 wird zusätzlich die Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche sowie die maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt.

Efringen-Kirchen, den

Philipp Schmid,
Bürgermeister



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHLÖTTLE I“

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Die Firma Netto Marken-Discount AG&Co.KG plant eine Modernisierung und maßvolle Erweiterung ihres bestehenden Lebensmittelmarktes in Efringen-Kirchen im Gewerbegebiet Schlöttle I. Mit der Erweiterung sollen die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Warenpräsentation und der internen Logistik geschaffen werden.

Die Verkaufsfläche soll im Zuge der geplanten Veränderungen um etwa 200 m² erweitert werden. Die Erweiterung erfolgt innerhalb des bestehenden Gebäudes durch Umnutzung von Lagerflächen.

Die Bestandsdaten des Marktes in seiner derzeitigen Größe weisen eine Verkaufsfläche von rd. 800 m² aus. Der Markt wurde im Jahr 2012 mit einer Verkaufsfläche (VK) von 799 m² zusammen mit anderen nicht großflächigen Einzelhandelsmärkten auf dem Grundstück Flst.Nr. 3687 innerhalb des nach dem Bebauungsplan „Schlöttle I“ ausgewiesenen Gewerbegebietes genehmigt und realisiert.

Mit der nun geplanten Veränderung wird sich die Verkaufsfläche um 25 % auf rd. 1.000 m² erhöhen, wodurch der Markt die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in ausgewiesenen Sondergebieten zulässig, was eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich macht.

Der Bebauungsplan wird daher im schriftlichen wie auch im zeichnerischen Teil geändert. Im Wesentlichen wird die Fläche des bestehenden Netto-Marktes als Sondergebietsfläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² abgegrenzt und ausgewiesen.

Der zeichnerische Teil wird darüber hinaus am nordwestlichen Gebietsrand an die mittlerweile realisierte Entwicklung im angrenzenden Gebiet „Schlöttle II“ angepasst. Mit dem Bebauungsplan „Schlöttle II“ erfolgte hier 2014 eine randliche Überlagerung insofern, als dass ein Teil des Grundstücks Flst.Nr. 3687 dem neueren Bebauungsplan zugeordnet wurde. Dieser überlagerte Teil wird nun im Bebauungsplan „Schlöttle I“ auf die bestehende Grundstücksgrenze reduziert und das Baufenster entsprechend entlang der Grundstücksgrenze geschlossen..

Mit der Änderung des Bebauungsplanes und dem Erweiterungsvorhaben der Fa. Netto Marken-Discount AG&Co.KG sind keine negativen Auswirkungen – weder in städtebaulicher noch in raumordnerischer Hinsicht – verbunden. Dies ist das Ergebnis der zum Erweiterungsvorhaben erstellten Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Ludwigsburg, die der Bebauungsplanänderung beigelegt wird.

Die Bebauungsplanänderung wird als (sonstige) Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft. Der Änderungsbereich umfasst einen Standort, der bereits vollständig bebaut ist und zudem in einer von bestehender Bebauung umgebenen Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches liegt. Mit der Änderung erfolgt eine Umstrukturierung einer vorhandener Nutzung. Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt.



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHLÖTTLE I“

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 3687 wird im Bereich des bestehenden Netto-Discountmarktes ein Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel mit der Bezeichnung „SO 2“ ausgewiesen und abgegrenzt. Die Abgrenzung erfolgt anhand des Gebäudebestandes, dazu wird im Änderungsbereich das aktuelle Kataster unterlegt.

Die max. zulässige Verkaufsfläche für das SO 2 wird auf 1.000 m² festgesetzt. Das bisher bereits bestehende Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel auf dem Grundstück Flst.Nr. 3616 wird künftig als Sondergebiet „SO 1“ bezeichnet, um eine klare Zuordnung der verschiedenen Sondergebietsfestsetzungen zu gewährleisten.

Am nordwestlichen Gebietsrand erfolgt im zeichnerischen Teil eine Anpassung des Geltungsbereiches an den angrenzenden Bebauungsplan „Schlöttle II“ vom 15.12.2014 (Planfassung), der hier bis zur bestehenden Grundstücksgrenze den Bebauungsplan „Schlöttle I“ überlagert hat. In diesem Zuge wird die Baugrenze entlang der bestehenden Gebäudekante geschlossen.

3 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Nach den Untersuchungsergebnissen und Bewertungen der von der GMA Ludwigsburg durchgeführten und der Bebauungsplanänderung beigefügten Auswirkungsanalyse vom 05.12.2017 mit ergänzender Stellungnahme vom 17.08.2018 sind von dem Erweiterungsvorhaben keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

Die Gemeinde Efringen-Kirchen hat die Funktion eines Kleinentrums, weshalb die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an besondere Bedingungen geknüpft ist. Im konkreten Fall stützt sich die Entwicklung auf die raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung. Der bestehende Netto-Lebensmittelmarkt fungiert seit Jahren als etablierter Nahversorger in der Gemeinde. Es handelt sich vorliegend um eine bestandsorientierte Erweiterung. Nach den aktuell erhobenen Zahlen weist die Gemeinde eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich auf, die auch mit der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes noch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt bleiben wird. Das Vorhaben ist somit als zentrale Maßnahme zur Sicherung der Nahversorgung im Sinne der Ausnahmeregelung des Landesentwicklungsplanes (LEP) Baden-Württemberg 2002 einzuordnen. Somit wird das **Konzentrationsgebot** eingehalten.

Bezüglich des **Integrationsgebotes** wird auf das zur Neuansiedlung der Fachmärkte am Vorhabenstandort 2011 erstellte Gutachten verwiesen, wonach insbesondere aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen Alternativstandorte in siedlungsräumlich integrierter Lage nicht vorhanden sind. Das Integrationsgebot steht daher auch dem Erweiterungsvorhaben, welches als Bestandssicherung durch eine raumordnerisch vertretbare Erweiterung eingeordnet wird, nicht entgegen.



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHLÖTTLE I“

Das **Kongruenzgebot** wird nach den durchgeführten Untersuchungen ebenfalls eingehalten, weil ca. 90 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus der Gemeinde Efringen-Kirchen stammen werden.

Das **Beeinträchtigungsverbot** schließlich wird durch das Erweiterungsvorhaben nicht verletzt, weil die wesentlichen Umverteilungen innerhalb des Gemeindegebietes erwartet werden und mit prognostizierten max. 4 % deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10 % liegen. Städtebaulich relevante Umsatzverluste werden dadurch nicht ausgelöst.

4 ERSCHLIEßUNG

In das Gesamterschließungskonzept des Bebauungsplanes wird nicht eingegriffen. Die Grundstückserschließung ist von der Änderung nicht betroffen.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1 (6) NR. 7 BAUGB)

Die 2. Bebauungsplanänderung „Schlöttle I“ erfolgt nach § 13 a BauGB. Mit der Maßnahme soll innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereiches eine Änderung der Nutzungsart auf dem Grundstück Flst.- Nr. 3687 anteilig von einem Gewerbegebiet (GE) zu einem Sondergebiet (SO2) erfolgen, so dass ermöglicht wird, die bisher zulässige Verkaufsflächenzahl im Supermarkt von 799 m² auf 1.000 m² zu erhöhen.

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundfläche (max. zulässige Flächenversiegelung im rechtskräftigen Bebauungsplan knapp unter 20.000 m²) nicht verändert wird und sich die Planänderung auf den Innenbereich bezieht, entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis einer naturschutzrechtlichen Kompensation. Ebenfalls erfolgen durch das Vorhaben keine Eingriffe in den Naturhaushalt oder in die Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Gemäß § 1a BauGB sind jedoch die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

5.1 LAGE IM RAUM, SCHUTZGEBIETE, BESTAND UND EINGRIFF

Das Plangebiet liegt im Übergansbereich von der Rheinniederung zur Vorbergzone in der naturräumlichen Einheit des Markgräfler Hügellandes. Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schlöttle I“ (1. Änderung 19.05.2005). Im Rahmen der Ausführungsplanung wurden die grünordnerischen Vorgaben anteilig realisiert. In der folgenden Darstellung werden der rechtskräftige Bebauungsplan „Schlöttle I“ in der 1. Änderung vom 19.05.2005 und der tatsächliche Bestand (erhoben am 06.04.2018) dargestellt:



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHLÖTTLE I“

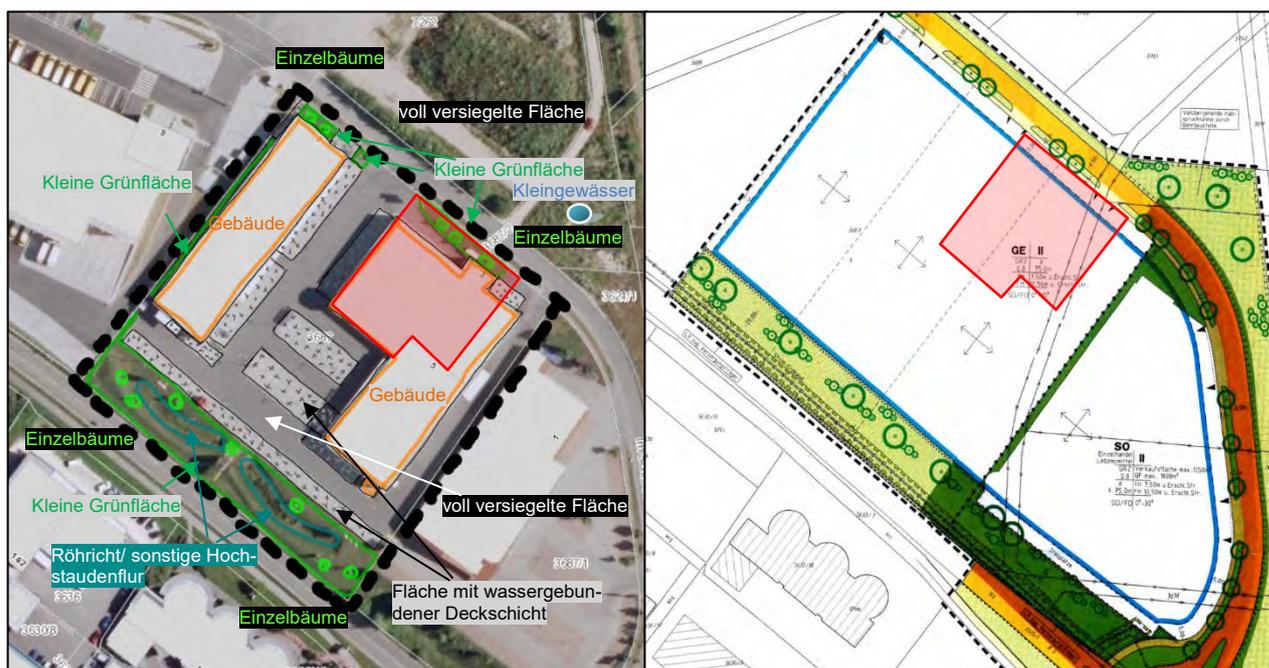


Abbildung 1: Gegenüberstellung tatsächlicher Bestand und rechtskräftiger Bebauungsplan „Schlöttle I“, 1. Änderung in Zusammenhang mit dem Eingriffsbereich (rot hervorgehoben).

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erhöhung der Verkaufsflächenzahl auf 1.000 m² innerhalb des bereits bestehenden Gebäudes der Netto Marken-Discount AG & Co. KG. Notwendig ist daher die Änderung der Nutzungsart von einer Gewerbefläche (GE) zu einem Sondergebiet (SO₂). Es ergeben sich hierdurch keine Änderungen in der Festsetzung der bestehenden GRZ von 0,8, so dass auch keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsteht.

Veränderungen finden ausschließlich innerhalb des Supermarktgebäudes statt. Bauliche Maßnahmen an den Gebäudefronten, innerhalb der Grün- oder Parkplatzflächen können vollständig ausgeschlossen werden.

5.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER (§1(6) NR. 7 BAUGB)

SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Durch die Bebauungsplanänderung gehen keine Grünflächen oder Einzelbäume verloren, daher ergeben sich auch keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Im Bereich von Flst.- Nr. 3687 wurden Grünflächen realisiert und 12 Einzelbäume gepflanzt. Innerhalb der südlichen Grünfläche wurden zwei naturnahe Versickerungsmulden angelegt. Innerhalb dieser Rückhaltebecken wurde ein Röhricht gepflanzt und Arten der sonstigen Hochstaudenflur haben sich etabliert.

Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften Nr. 8.3 zum Anpflanzen von einem Einzelbaum je 8 Stellplätze sowie die Begrünung von Gebäudefassaden ab 75 m² wurden bisher noch nicht realisiert.



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHLÖTTLE I“

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind die angelegten Grünflächen und die gepflanzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Vergrößerung des Gebäudes ist durch die Erhöhung der Verkaufsfläche nicht erforderlich.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese wären aufgrund des gewählten Verfahrens nach §13 a BauGB ohnehin nicht erforderlich.

SCHUTZGUT BODEN

Ursprünglich liegt das Plangebiet innerhalb der Niederterrasse aus jungpleistozänen Ablagerungen aus Gesteinsmaterial aus dem Schwarzwald und aus dem Jura. Als Bodenformation wurde eine Pseudogley- Parabraunerde ausgewiesen.

Derzeit besteht im Plangebiet bis auf wenige Grünflächen eine flächendeckende Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen. Die klassischen Bodenfunktionen Standort für Kulturpflanzen, Filter- und Puffer für Schadstoffe sowie Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind demnach nicht mehr im Plangebiet vorhanden.

Durch die Planänderung ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Die Parkplatzflächen wurden mit versickerungsfähigem Belag befestigt und die geforderten Grünflächen angelegt. Das anfallende Oberflächenwasser wird in eine Versickerungsmulde im südlichen Plangebiet abgeleitet. Da keine Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen, sind auch keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB wäre eine Kompensation der Eingriffe nicht erforderlich.

SCHUTZGUT GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass sich die nachfolgenden Betrachtungen auf das Schutzgut Grundwasser beschränken. Der Feuerbach verläuft südöstlich zum Plangebiet und wird aufgrund der Distanz von etwa 400 m nicht direkt tangiert.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet voraussichtlich bei über 15 m. Die Grundwasserneubildung über die Versickerung ist als mittel einzustufen, da aufgrund der durchschnittlichen Niederschlagsmenge von ca. 750 mm im Jahr sowie der vergleichsweise hohen Temperaturen und der dadurch bedingten hohen Verdunstungsrate im Plangebiet selbst nur eine relativ geringe Menge des Niederschlagswasser dem Grundwasserkörper zufließt.

Im Plangebiet besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Flächenversiegelung von etwa 80%.

Durch die Planänderung ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser. Die Parkplatzflächen wurden wasserdurchlässig hergestellt und die geforderten Grünflächen angelegt.



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHLÖTTLE I“

Das anfallende Oberflächenwasser wird in eine Versickerungsmulde im südlichen Plangebiet abgeleitet. Da keine Eingriffe in das Schutzgut Wasser erfolgen, sind auch keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB wäre eine Kompensation der Eingriffe auch nicht erforderlich.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Die Rheinebene und das Markgräfler Hügelland gehören zu den klimatisch begünstigten Regionen in Deutschland. Die hohe Jahresmitteltemperatur mit ca. 9-10 °C und durchschnittlichen Niederschlagsmengen von ca. 750 mm kennzeichnen das trockene, sommerheiße und wintermilde Klima der Rheinniederung. Infolge der Tieflage im Rheinland ist das Gebiet mit häufigen Nebeln im Herbst und im Winter stark inversionsgefährdet.

Im Plangebiet besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Flächenversiegelung von etwa 80%, was zu einer entsprechenden kleinklimatischen Belastung des Plangebiets- bzgl. der Überhitzungserscheinungen auf versiegelten Flächen führt. Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu keinen zusätzlichen Flächenversiegelungen im Plangebiet.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind die angelegten Grünflächen und die gepflanzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Vergrößerung des Gebäudes kann durch die Erhöhung der Verkaufsflächenzahl selbst vermieden werden.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima und Luft. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese wäre aufgrund des gewählten Verfahrens nach §13 a BauGB ohnehin nicht erforderlich.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das Plangebiet liegt mittig im Gewerbegebiet „Schlöttle“ und ist allseitig von Gebäuden und Infrastruktur umgeben. Das Plangebiet ist als Versorgungszentrum wahrzunehmen. Eine Erholungs- und Freizeitnutzung findet im und angrenzend zum Plangebiet nicht statt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Verkaufsflächenzahl im Supermarkt erhöht, sodass keine zusätzlichen Flächenversiegelungen oder Bebauungen entstehen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind die angelegten Grünflächen und die gepflanzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Durch die 2. Bebauungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese wäre aufgrund des gewählten Verfahrens nach §13 a BauGB ohnehin nicht erforderlich.



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHLÖTTLE I“

SCHUTZGUT MENSCH

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die dadurch resultierende Erhöhung der Verkaufsflächenzahl ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

5.3 ZUSAMMENFASSUNG ARTENRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

Für die nach § 7 Abs. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten bestehen nach § 44 BNatSchG rechtliche Vorgaben, die eine absichtliche Störung oder Tötung von Arten verbieten. Das strenge Schutzregime verbietet wild lebende, streng und besonders geschützte Arten sowie europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Die Aussagen zum Artenschutz werden artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan und *kursiv* dargestellt.

Durch die zwei vollzogenen Begehungen kann abgeschätzt werden, dass im Plangebiet siedlungsadaptierte Vogelarten und Reptilien potentiell vorkommen können. Bisher erfolgten noch keine Nachweise zu der Artengruppe Reptilien und kein eindeutiger avifaunistischer Brutnachweis. Die Artengruppe Amphibien kommt bisher nur außerhalb des Plangebietes in vorhandenen Laichhabitaten nachgewiesen werden. Für Fledermäuse befinden sich keine geeigneten Quartierstrukturen. Da durch die 2. Bebauungsplanänderung „Schlöttle I“ lediglich die Verkaufsflächenzahl im Betriebsgebäude der Netto Marken- Discount AG&Co.KG erhöht wird, ergeben sich keine baulichen Maßnahmen oder Veränderungen im Plangebiet, welche zu einem möglichen Eintreten der Verbotsstatbestände nach §44 BNatSchG (1) 1-3 führen könnten. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planänderung demnach nicht tangiert.

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Schlöttle I“ in der Planfassung vom 21.03.2005 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen ist das Plangebiet „Schlöttle I“ als Sonder- und Gewerbebaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Gewerbebauflächendarstellung, so dass die Änderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aber auch dann durchgeführt werden, wenn sie von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHLÖTTLE I“

7 VERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist hier der Fall. Die Größe des Änderungsbereichs beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 1.890 m². Bei der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich daraus eine Grundfläche von ca. 1.500 m², was deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Im Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit eines Einzelhandelsgroßprojekts mit einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² festgesetzt.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH – Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2018 bis zum 27.07.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Satzungsbeschluss wurde am 12.11.2018 gefasst.

8 ZUSAMMENFASSUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN UND ABWÄGUNGSERGEBNIS

Das **Landratsamt Lörrach (Fachbereich Straßenwesen)** regt an, eine eventuell mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung verbundene Verkehrszunahme und deren mögliche Auswirkung auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte der B 3 (Kreisverkehr Schlöttle und K 6323) zu untersuchen. Auch die fußläufige Erschließung sei zu untersuchen. Wegen der Betroffenheit der B 3 sei auch die höhere Straßenbaubehörde zu beteiligen.

Stellungnahme Planer/Verwaltung: Kenntnisnahme. Das geplante Vorhaben stellt eine maßvolle Modernisierung zur Verbesserung der Warenpräsentation und der internen Logistik dar. Die Anzahl der Kundenstellplätze verändert sich dadurch nicht und es kann auch nicht zwingend eine signifikante Erhöhung der Kundenfrequenz daraus abgeleitet werden. Aber auch wenn infolge der Erweiterung sich die Kundenfrequenz erhöhen sollte, so ist doch in keinem Fall damit zu rechnen, dass die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes hierdurch überfordert werde. Die Gebietserschließung selbst ist als Gewerbestraße mit 6,5m Fahrbahn und abgesetztem Gehweg großzügig dimensioniert.



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHLÖTTLE I“

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt in der Hauptsache über den großen Kreisverkehrsplatz Schlöttle, der eigens für die Gebietsanbindung Schlöttle gebaut wurde und eine hohe Leistungsfähigkeit aufweist. Aus der geplanten Erweiterung eines einzelnen bestehenden Einzelhandelsbetriebes werden jedenfalls keine wesentlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des überörtlichen Straßennetzes abzuleiten sein. Eine fachliche Untersuchung ist deshalb nicht erforderlich und auch eine Betroffenheit der höheren Straßenbaubehörde kann ausgeschlossen werden, da die betroffene Betriebsfläche an die Gemeindestraße angebunden ist und sich die geplante Änderung auf die Erschließungssituation nicht auswirkt. **Beschlussfassung: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**

Das **Regierungspräsidium Freiburg (Fachbereich Raumordnung)** trägt die geplante Erweiterungsmaßnahme unter raumordnerischen Gesichtspunkten noch mit, regt aber an, künftig von weiteren Erweiterungen von Einzelhandelsnutzungen im Bereich „Schlöttle“ abzusehen.

Stellungnahme Planer/Verwaltung: Kenntnisnahme.

Der **Handelsverband Südbaden e.V.** vertritt die Auffassung, dass die geplante Verkaufsflächenvergrößerung um 25 % über den Maßstab einer bestandsorientierten Erweiterung hinausgeht. Bei der Bewertung der Wettbewerbssituation vor Ort werden einzelne Aussagen der Auswirkungsanalyse im Hinblick auf die Umsatzdarstellung als zu wenig transparent eingestuft. Auf eine ebenfalls geplante Erweiterung eines in Ortsmitte befindlichen Nahversorgers wird hingewiesen. Insgesamt wird aber anerkannt, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.

Stellungnahme Planer/Verwaltung: Kenntnisnahme. Die mit der Auswirkungsanalyse beauftragte GMA hat ergänzend dahingehend Stellung genommen, dass auch nach der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes um 200 m² noch ein verhältnismäßig hohes Potential von rd. 740 m² bis hin zu einer „Vollversorgung“ in Efringen-Kirchen bestehe, die auf jeden Fall auch eine Erweiterung des bestehenden innerörtlichen Vollsortimenters noch rechtfertige. Es wird bestätigt, dass dann darüberhinausgehende weitere Entwicklungen zum aktuellen Zeitpunkt nicht erforderlich scheinen und insbesondere im peripheren Bereich kritisch zu sehen seien. Die Aussagen zur Umsatzzahlen wurden nachvollziehbar präzisiert, so dass die Hinweise geprüft und etwaige Bedenken ausgeräumt wurden.

Die **Industrie- und Handelskammer Bodensee** trägt keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme vor. Einschränkend wird darauf hingewiesen, dass je nach Wahl des Kaufkraftansatzes der Versorgungsgrad auch höher eingeschätzt werden könnte und das innerörtliche Versorgungsangebot vergleichsweise unterdimensioniert sei. Auch hier wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich nicht über die nun vorgesehene Dimensionierung der Verkaufsflächen im Bereich Lebensmittel hinausgehen solle.

Stellungnahme Planer/Verwaltung: Kenntnisnahme.



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHLÖTTLE I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 12.11.2018

Die **Lörracher Stadtbau GmbH** nimmt namens der Gemeinde Binzen dahingehend Stellung, dass die konkret geplante Erweiterung zwar aus planerischer Sicht als verträglich einzustufen sei, diese aber im Kontext mit den bestehenden Flächen und gegebenenfalls weiteren Optionen in Summe raumordnerisch kritisch werden könnte, was nicht hinreichend untersucht worden sei. Eine weitere Anregung wird zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet vorgetragen.

Stellungnahme Planer/Verwaltung: Kenntnisnahme. Die Auswirkungsanalyse der GMA betrachtet die geplante Verkaufsflächenerweiterung selbstverständlich unter Berücksichtigung der Bestandsflächen im gesamten Ort. Davon ausgehend wird das Potential für weitere Verkaufsflächen ermittelt und das konkret geplante Vorhaben hier eingeordnet. **Die Bedenken sind daher unbegründet und werden zurückgewiesen.** Die Zulässigkeit der Wohnnutzung ist im Übrigen nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.

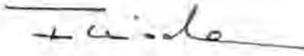
Weitere Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen.

aufgestellt:

Efringen-Kirchen, den **12.11.18**

Philipp Schmid,
Bürgermeister

Wehr, den 12.11.2018
GEOplan


Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner

**Fachliche Berücksichtigung der
Umweltbelange, Verfasser Ziff. 4**

Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
79674 Todtnauberg



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Efringen-Kirchen, „Im Schlötle“

Auftraggeber: P&F Immobilien AG

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
Franziska Hamscher

Ludwigsburg, am 05.12.2017

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0

Telefax: 07141 / 9360-10

E-Mail: info@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	7
3.1 Definitionen der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	7
3.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	8
II. Standortbeschreibung und –bewertung	11
1. Makrostandort	11
2. Mikrostandort „Im Schlöttle“	13
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial	17
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	17
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	19
IV. Wettbewerbssituation	21
1. Wettbewerbssituation	21
2. Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet	24
V. Auswirkungen des Vorhabens	25
1. Umsatzprognose für den erweiterten Netto Lebensmittelmarkt	25
2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	26
2.1 Methodik	26
2.2 Umsatzumverteilungen	27
2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	28
VI. Raumordnerische Bewertung	31
1. Konzentrationsgebot	31
1.1 Landesplanerische Vorgaben	31
1.2 Bewertung	32
2. Integrationsgebot	32

2.1	Landesplanerische Vorgaben	33
2.2	Bewertung	33
3.	Kongruenzgebot	34
3.1	Landesplanerische Vorgaben	34
3.2	Bewertung	34
4.	Beeinträchtungsverbot	35
4.1	Landesplanerische Vorgaben	35
4.2	Bewertung	36
VII.	Zusammenfassung	37

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die Netto Marken-Discount AG & Co. KG plant in Efringen-Kirchen die Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes am Standort „Im Schlöttle“. Die Filiale verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche (= VK) von 799 m². Durch die bauliche Veränderung des Marktes soll die Verkaufsfläche von Netto auf rd. 1.000 m², also um rd. 200 m² erweitert werden.

Die Neuansiedlung des Netto-Marktes sowie diverser Fachmärkte am Standort „Im Schlöttle“ wurde im Jahr 2011 von der GMA begutachtet. Bereits bei der ursprünglichen Untersuchung standen die Auswirkungen auf den innerörtlichen Rewe-Markt im Mittelpunkt. Daran hat sich bis heute nichts Wesentliches geändert. Nach wie vor übernimmt der Rewe-Markt in der Hauptstraße eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Ortskern. Insofern ist zu prüfen, ob die Erweiterung von Netto um 200 m² nach wie vor mit der Entwicklung der Ortsmitte in Einklang zu bringen ist.

Geändert haben sich die wesentlichen Rahmendaten zu Efringen-Kirchen. Im Rahmen der Neubewertung sind daher die aktuelle Einwohnerentwicklung, Kaufkraftentwicklung sowie die Wettbewerbssituation in Efringen-Kirchen und ggf. auch in den Nachbargemeinden aufzuarbeiten.

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 800 m² ist der Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Für die Planung ist somit eine städtebauliche Auswirkungsanalyse auf Basis des § 11 Abs. 3 BauNVO vorzunehmen. Die Untersuchung gliedert sich in folgende Punkte:

- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale für Lebensmittel
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Efringen-Kirchen und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den erweiterten Netto-Lebensmittelmarkt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in der aktuellen Fassung¹ aus:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.²
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013.

² Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

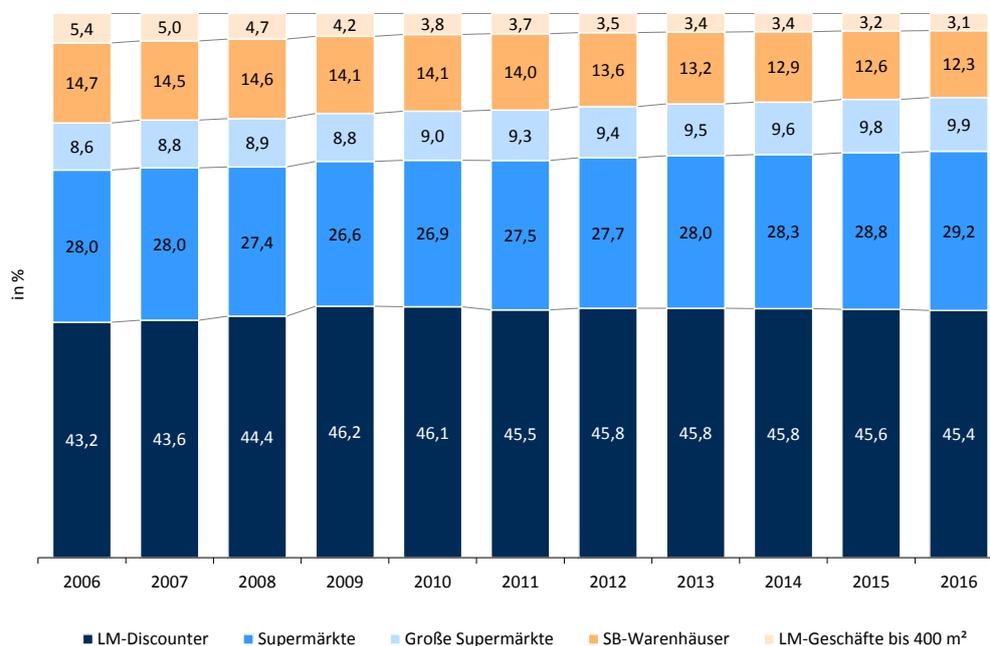
BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie des demographischen Wandels, die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 – 2016



Quelle: Ein Europäisches Handelsinstitut, Handelsstatistik Oktober 2017

3.1 Definitionen der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung

nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:³

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁴ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁵ führt.

Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass Lebensmitteldiscounter die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vornehmen und über ein eingeschränktes Sortiment verfügen, aber zunehmend auch der Grundversorgung dienen. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von knapp 780 m² auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächengrößen über 1.000 m² angestrebt werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

3.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im

³ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2014, S. 317.

⁴ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁵ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 2). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscounter ca. 25 % der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind (davon ca. 12 % dem Nonfood I bzw. 12 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 75 – 80 %).⁶ Der durchschnittliche Umsatzanteil für das Nonfood II-Sortiment liegt nur bei 7,6 % für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insb. durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, so genannte "Aktionsware", zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 779 m ² VK)		Supermarkt (Ø 982 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.461 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2017, S. 79, 80, 90.

Der **Anbieter Netto** offeriert eine für Discounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, Fleischtheke, Frischeabteilung) und einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %)⁷. Das Netto-Angebot wird zumeist durch eine Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. im ländlichen Raum. Als sog. Soft-Discounter führt Netto über 3.500 Standardartikel und liegt damit an der Spitze der Discounter. Somit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf, die Koppelung mit einer Bäckereifiliale trägt ebenfalls zur für einen Lebensmitteldiscounter überdurchschnittlich hohen Nahversorgungsfunktion bei. Die durchschnittliche

⁶ Der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Lebensmittelbereich liegt je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 %.

⁷ Quelle: Fa. Netto 2014, www.netto-online.de/unser-konzept.chtm.

Größe einer Netto-Filiale liegt bei rd. 780 m² Verkaufsfläche⁸, der Durchschnittsumsatz bei ca. 3,3 Mio. € je Filiale⁹. Der Umsatzschwerpunkt liegt ebenfalls mit ca. 87 % deutlich im Nahrungs- und Genussmittelsegment¹⁰.

Nach einer Studie zur Einordnung des Unternehmens Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels wird auf eine Sondersituation hingewiesen. Die Einordnung in die Betriebstypensystematik erfolgt i. d. R. auf Basis der Abgrenzungskriterien Artikelanzahl, Verkaufsfläche aber auch des Kundenservices und des Eigenmarkenanteils. Im Vergleich zu „normalen Discountern“ wird für die Netto Märkte festgestellt, dass sie... „

- /// eine höhere Artikelanzahl führen,
- /// einen hohen Anteil an Markenprodukten anbieten,
- /// einen deutlich geringen Nonfood II-Anteil aufweisen,
- /// bei der Standortwahl (städtebauliche Integration) vergleichbar Supermärkten sind,
- /// über eine für Supermarktbetreiber typische Ausdifferenzierung von Markttypen verfügen,
- /// in einem der Markttypen über supermarkttypische Bedientheken verfügen,
- /// eine supermarkttypische Regalierung aufweisen und
- /// einen supermarkttypischen Mehrweganteil im Getränkebereich anbieten.“

Die Studie kommt zu dem Schluss, dass Netto sich nicht in die gängige Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels einordnen lässt und somit einen Sonderfall darstellt. Dieser Einstufung zur Folge wird die Fa. Netto gelegentlich auch als „Hybrid-Discounter“ eingestuft, als eine Variante des Discounters, welche zwischen Softdiscount und Supermarkt anzusiedeln ist.

⁸ Neue Netto-Märkte werden jedoch generell oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit (ca. 800 m² VK) projektiert, sofern der Backshop im Sinne einer Funktionseinheit mitgerechnet wird.

⁹ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2017/2018.

¹⁰ Nach Recherchen der BBE Handelsberatung GmbH, München führen Netto Märkte durchschnittlich rund 3.500 Artikel. Der auf Nonfood I und – II-Artikel entfallende Umsatzanteil beträgt ca. 13 %. Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Einzelhandels, S. 13/14., München, 2013.

II. Standortbeschreibung und –bewertung

1. Makrostandort

Die Gemeinde Efringen-Kirchen (ca. 8.651 Einwohner¹¹) im Landkreis Lörrach liegt im Markgräflerland, ca. 10 km nordwestlich von Lörrach, Weil am Rhein und Basel. Die örtliche Topografie ist größtenteils durch die Vorbergzone geprägt.

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee ist Efringen-Kirchen (Kernort) die Funktion eines **Kleinzentrums** zugeschrieben (vgl. Karte 1); der regionalplanerische Verflechtungsbereich beschränkt sich auf das Gemeindegebiet. Kleinzentren sollen in erster Linie die örtliche Grundversorgung gewährleisten, d. h. den häufig wiederkehrenden Bedarf decken.

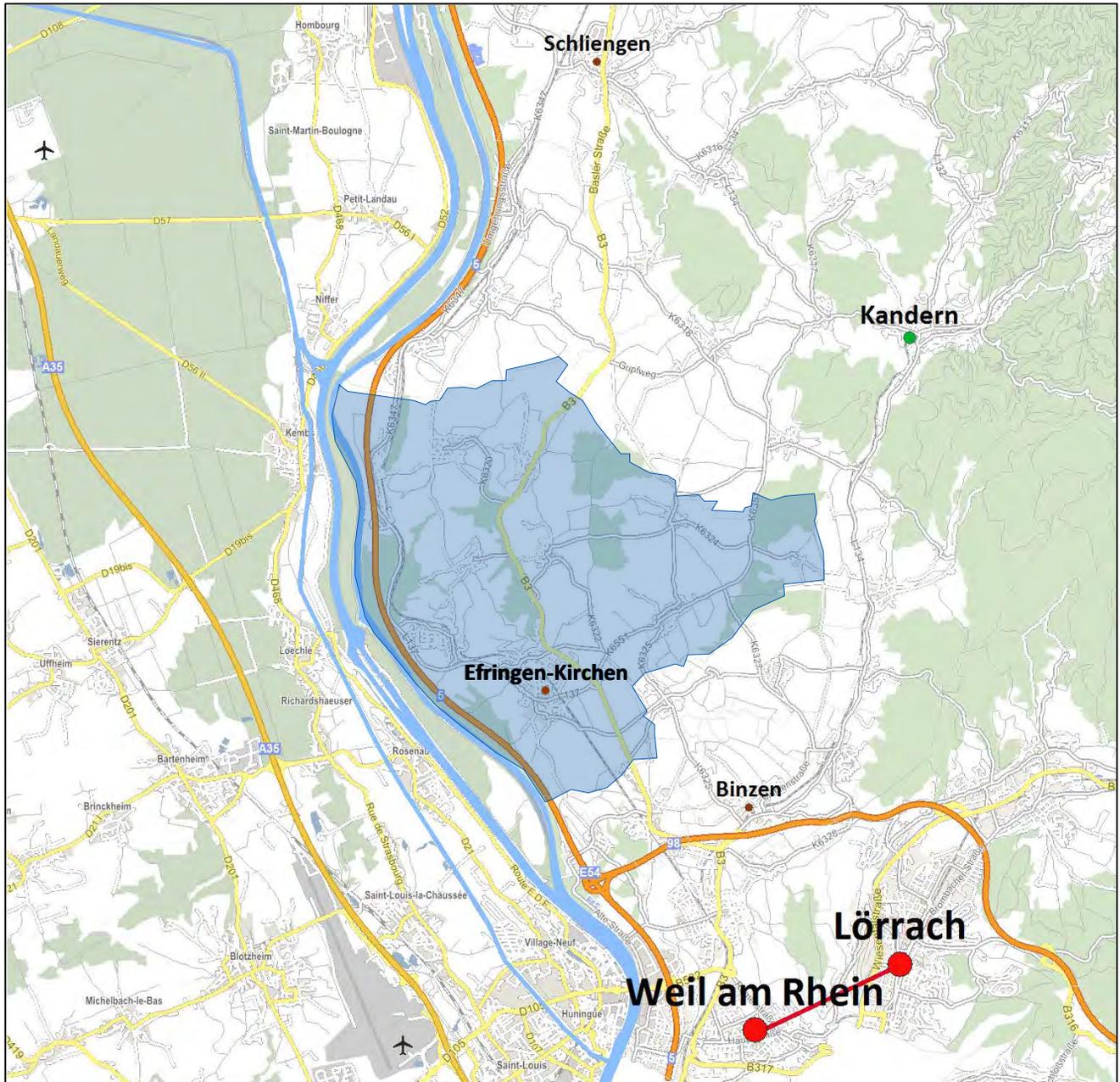
Verkehrlich ist die Gemeinde in Nord-Süd-Richtung durch die das Gemeindegebiet durchziehende Bundesstraße B 3 (Freiburg – Müllheim – Weil), die parallele Autobahn A 5 (Freiburg – Basel) sowie Bahnverbindungen in Richtung Freiburg und Basel gut erreichbar. In Richtung Osten verbinden Landes-, Kreis- und Ortsstraßen die Gemeinde bzw. ihre Ortsteile mit den Nachbarkommunen. Im Westen bildet der Rhein die Grenze zu Frankreich und der Schweiz, jedoch gibt es im Gemeindegebiet keine Straßenbrücke. Im ÖPNV ist die Gemeinde in das Netz der Region Verkehrsverbund Lörrach integriert und zusätzlich über 2 Buslinien¹² erreichbar, die allerdings nur wenige tägliche Fahrten bieten.

Das **Gemeindegebiet** umfasst rd. 4.400 ha und gliedert sich in den Kernort Efringen-Kirchen sowie 8 weitere Teilorte. Die Ortsteile sind zumeist über Kreis- und Ortsstraßen miteinander verbunden; Hauptverkehrsachsen sind die B 3 und die L 137 (Efringen-Kirchen – Istein – Anschluss zur A 5). Fast alle Ortsteile weisen weniger als 1.000 Einwohner auf, nur der Kernort umfasst ca. 3.530 Einwohner (ca. 41 % des gesamten Einwohneraufkommens). Auf den Kernort konzentrieren sich daher auch die Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe. Größere Gewerbegebiete bzw. Technologieparks existieren in den Teilorten Efringen-Kirchen, Kleinkems und Welmlingen. Ansonsten sind die einzelnen Ortsteile stark von Wohnfunktionen geprägt.

¹¹ Quelle: Homepage der Gemeinde Efringen-Kirchen, Stand 01/2017; abgerufen am 28.11.2017.

¹² Die SWEG-Linie 15 verbindet den Kernort Efringen-Kirchen mit den Ortsteilen Istein, Kleinkems, Wintersweiler, Huttingen, Blansingen und Welmlingen. Die Ortsteile Egringen und Mappach werden von der SWEG-Linie 1 erschlossen, die jedoch den Kernort nicht ansteuert.

Karte 1: Lage der Gemeinde Efringen-Kirchen und zentralörtliche Struktur der Region



Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum

●—● Zentrum in Funktionsteilung

Quelle: Regiograph Planung 2017, GMA-Bearbeitung 2017

Das **Bevölkerungsaufkommen** umfasst zum Jahreswechsel 2016 / 2017 nach Angaben der Gemeinde Efringen-Kirchen rd. 8.650 Einwohner. Damit ist Efringen-Kirchen siebtgrößte Gemeinde im Landkreis Lörrach und verfügt über mehr Einwohner als alle angrenzenden Kommunen (auch als das benachbarte Unterzentrum Kandern mit. 8.430 EW¹³). Nicht nur wegen seiner räumlich und verkehrlich attraktiven Lage sondern auch wegen seiner Einbettung in die reizvolle, vom Weinbau und von Wäldern geprägte Landschaft gilt Efringen-Kirchen als attraktiver Wohnstandort. Seit dem Jahr 2005 konnte die Gemeinde daher ein fortlaufendes Einwohnerwachstum von ca. 4,9 % (+ 400 Einwohner)¹⁴ verzeichnen.

Die **Ortsmitte** von Efringen-Kirchen wurde in den 1990er Jahren im Bereich der mittleren Hauptstraße komplett neu konzipiert, es besteht daher keine gewachsene Lage. Eine eindeutige Definition i. S. einer räumlichen Abgrenzung existiert ebenfalls nicht. Im weiteren Sinne kann von der Ortsmitte etwa als Bereich zwischen Bahnhof, Kindergarten und Schulzentrum gesprochen werden, mit der Hauptstraße und der östlichen Bahnhofstraße als zentralen Achsen (vgl. Karte 2). Im engeren Sinne umfasst der zentrale Versorgungsbereich einen Radius von ca. 100 m rund um das Rathaus, wo v. a. öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Grund-, Haupt- und Realschule, Mediathek, Kirchengemeinde, Polizei) errichtet wurden, aber auch einige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und andere Komplementärnutzungen sich ansiedelten. Einziger Magnetbetrieb des Einzelhandels ist hier ein REWE-Supermarkt mit knapp 800 m² VK, der 1996 eröffnet wurde.

Neben der Einzelhandelskonzentration in der Ortsmitte finden sich weitere u. a. großflächige Einzelhandelsbetriebe konzentriert am Fachmarkt- und Gewerbecenter im Gewerbegebiet „Beim Breitenstein / Im Martelacker / Im Schlöttle“ im Kernort Efringen-Kirchen. Hier finden sich größere Betriebe der Nahversorgung wie Netto, Lidl und Müller sowie weitere Anbieter des langfristigen Bedarfs.

Die weiteren Ortsteile von Efringen-Kirchen sind sehr ländlich geprägt und weisen nur ein rudimentäres Einzelhandelsangebot auf (z. B. Obst- und Gemüsehof in Efringen, Backwaren- und Lebensmittelanbieter in Istein).

2. Mikrostandort „Im Schlöttle“

Der Planstandort für den Netto Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.000 m² befindet sich am nördlichen Rand des Gewerbegebiets „Beim Breitenstein / Im Martelacker / Im Schlöttle“. Das Gewerbegebiet liegt im nordöstlichen Siedlungsgefüge des Ortsteils Efringen-Kirchen und wird vom südwestlichen Siedlungsbereich durch das Gleisbett der Regionalbahn abgetrennt. Abgesehen von dieser räumlichen Zäsur wird das Gewerbegebiet im Norden durch die Bundesstraße B 3 in zwei

¹³ Quelle: Homepage der Stadt Kandern, Stand 12/2015; abgerufen am 28.11.2017

¹⁴ Unter Zugrundelegung der Zahlen des Statistischen Landesamts.

Teilbereiche gegliedert. Im nördlichen Bereich, nördlich der Bundesstraße, befindet sich der Fachmarktstandort, auf dem die Anbieter AWG, Netto, Müller und Lidl zu finden sind.

Der Standort des Netto-Marktes bzw. der Parkplatz des Netto-Marktes kann nicht direkt über die Bundesstraße angefahren werden. Über den Kreisverkehr auf der Bundesstraße, welcher auf die Straße Im Schlöttle führt, kann der Lebensmittelmarkt Netto erreicht werden.

Bezüglich der direkten Umfeldnutzung des Vorhabenstandortes von Netto ist zum einen aufgrund der Lage auf gewerbliche Nutzungen hinzuweisen (im Süden und Südwesten), zum anderen aber auch auf die in direkter Nachbarschaft liegenden Einzelhandelsbetriebe (Lidl, Müller, AWG, Bäckerei). Östlich der Netto-Immobilie, in welcher sich auch der Müller-Drogeriemarkt und die Bäckerei Gehri befinden, liegt die Immobilie des Lidl Lebensmitteldiscounters. Weiter östlich wird der Standort durch die Straße Im Schlöttle und die weiter östlich verlaufende Bahntrasse (Freiburg – Weil am Rhein – Basel) begrenzt. Nordöstlich des Gleisbetts liegen ein Asylheim sowie weiter östlich und nördlich angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Direkt nördlich an die Netto-Immobilie grenzt die Immobilie des Anbieters AWG; weiter nördlich eine DHL Zustellbasis sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die nächst gelegenen Wohnsiedlungsbereiche befinden sich in westlicher Richtung in rd. 300 m-Luftlinienentfernung. Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch die Überquerung der Bundesstraße B 3 und der Erreichbarkeit von Norden etwas erschwert.

Eine Bushaltestelle befindet sich in westlicher Richtung in rd. 800 m fußläufiger Entfernung an der Bundesstraße 3 „Abzweig Egringen“. Der Bahnhof Efringen-Kirchen, an dem Regionalzüge zwischen Offenburg, Freiburg und Basel verkehren, liegt in rd. 1,3 km fußläufiger Entfernung vom Standort.

Foto 1: Bestandsmarkt Netto und AWG

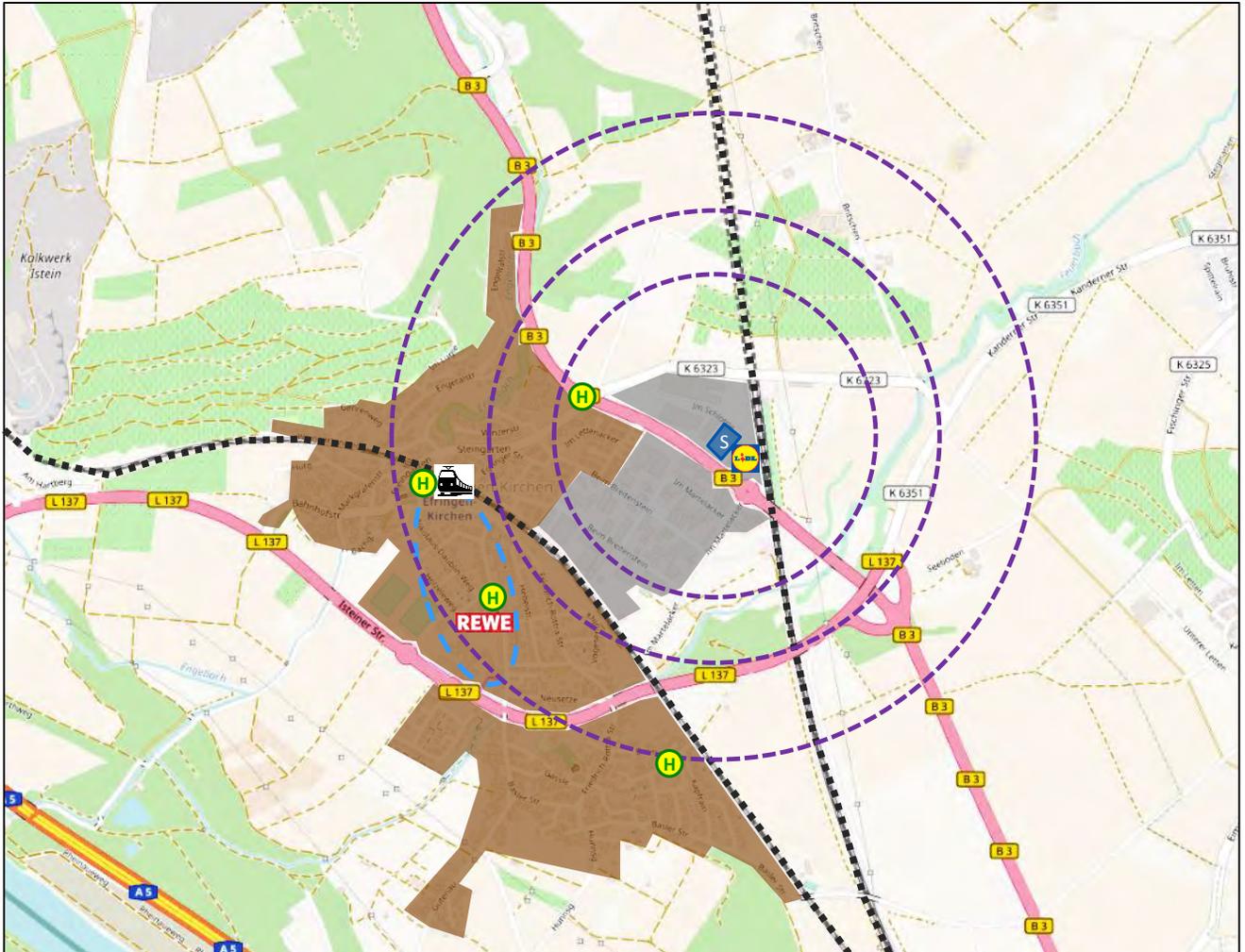


GMA-Aufnahmen 2017

Foto 2: Bestandsmarkt Netto mit Müller-Drogeriemarkt und Bäckerei



Karte 2: Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen



Legende

- | | |
|----------------|---|
| Standort Netto | Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte |
| überw. Wohnen | fußläufiger Nahbereich (500, 700 m und 1.000 m) |
| überw. Gewerbe | Bahntrasse |
| Bushaltestelle | |

Quelle: openstreetmap 2017, : Regiograph Planung 2017; GMA-Bearbeitung 2017

Das Gutachten zur Neuansiedlung der Fachmärkte am Vorhabenstandort Im Schlöttle in Efringen-Kirchen aus dem Jahr 2011 untersuchte die einzelhandelsbezogenen Entwicklungspotenziale in der Ortsmitte, speziell im Sanierungsgebiet „Ortszentrum II“. Hierbei kam es zu der Schlussfolgerung, dass die Ortsmitte nur stark eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel aufweist. Somit wurde zusammenfassend festgehalten, dass städtebauliche und verkehrliche Gründe gegen die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte sprechen. Aufgrund der Verbundvorteile der Einzelhandelsbetriebe sowie einer problemlosen verkehrlichen Erreichbarkeit für die Bewohner aller Ortsteile wurden die Fachmärkte dementsprechend im Gewerbegebiet umgesetzt.

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

Die Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials bildet die Basis für die Umsatzprognose.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

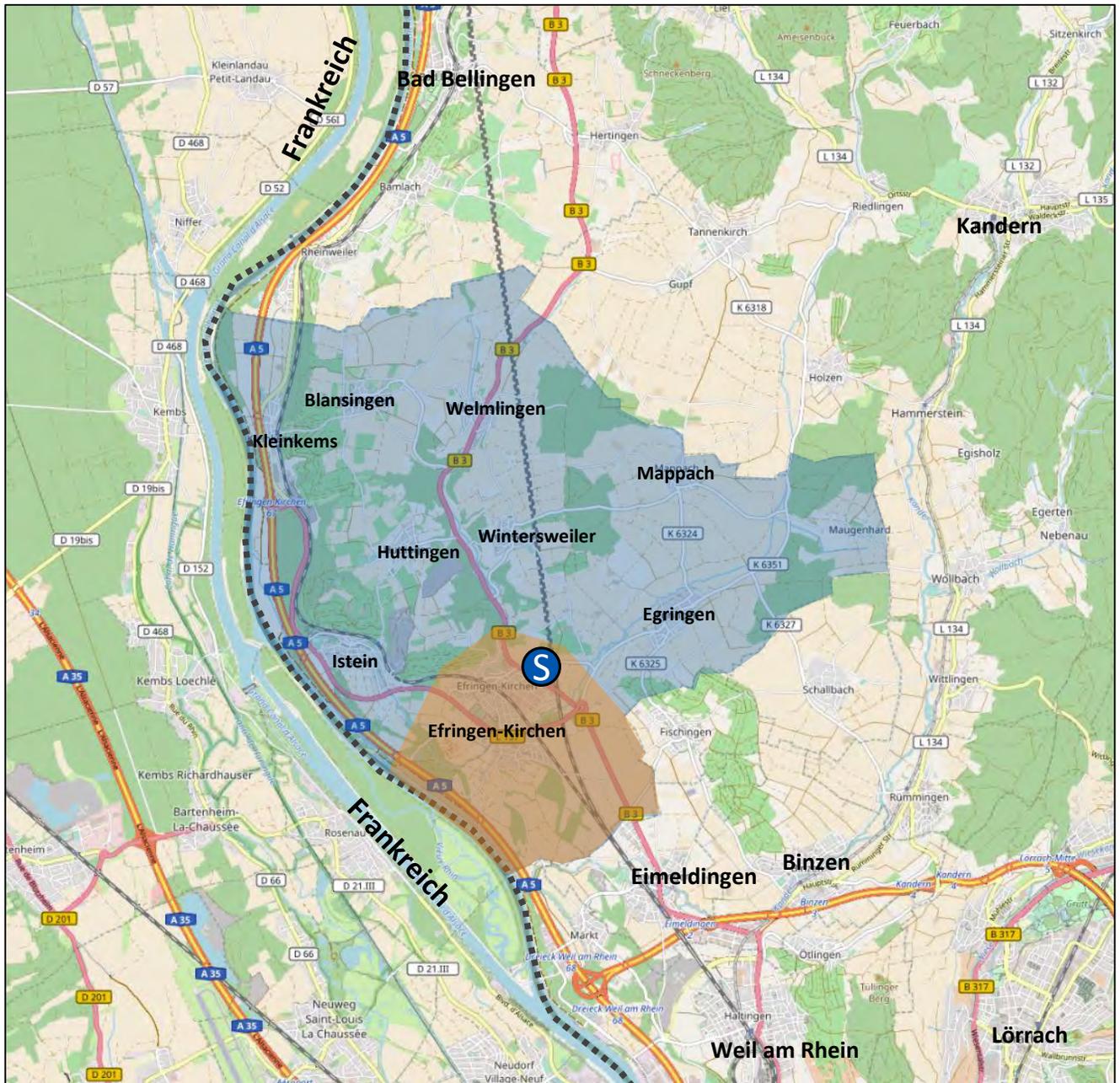
Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Netto Lebensmittelmarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in der Standortgemeinde und den umliegenden Städten und Gemeinden

Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes in Efringen-Kirchen



Legende



Vorhabenstandort



Zone I



Zone II

Quelle: openstreetmap 2017, GMA-Bearbeitung 2017

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den erweiterten Netto-Lebensmittelmarkt am Standort „Im Schlöttle“ folgendes Einzugsgebiet (EZG) abgrenzen:

- /// Zone I: Ortsteil Efringen-Kirchen rd. 3.530 Einwohner
- /// Zone II: Restliche Ortsteile von Efringen-Kirchen rd. 5.130 Einwohner
- /// Insgesamt: rd. 8.650 Einwohner.

Insgesamt wird durch den erweiterten Netto-Markt ein Einzugsgebiet erschlossen, welches sich über das gesamte Gemeindegebiet erstreckt (Zone I + Zone II).

Aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge des Ortsteils Efringen-Kirchen und der damit verbundenen, schnellsten Erreichbarkeit des Standortes von Netto bildet der Ortsteil Efringen-Kirchen die Zone I des Einzugsgebietes.

Zone II umfasst, auch im Sinne der örtlichen Grundversorgung des eigenen Verflechtungsbereiches (= Gemeinde Efringen-Kirchen), die restlichen Ortsteile der Gemeinde. Diese liegen verstreut über das verhältnismäßig große Gemeindegebiet und weisen somit auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde an der Autobahn A 5 und an der Bundesstraße B 3 Einkaufsmehrfachorientierungen auf. Ihre Hauptorientierung liegt im Wesentlichen dennoch auf dem Einkaufsstandort Efringen-Kirchen.

Somit wird das Einzugsgebiet Richtung Norden durch die Angebotsstrukturen in Schliengen, Bad Bellingen und Kandern begrenzt. Im Süden durch die diversen Angebote in Eimeldingen, Binzen, Weil am Rhein und Lörrach. Östlich finden sich zwar keine Einzelhandelsstrukturen, welche das Einzugsgebiet begrenzen, aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der weiten Distanzen zum Netto-Standort ist jedoch nicht von einem erweiterten Einzugsgebiet auszugehen. Im Westen wird das Einzugsgebiet durch den Lauf des Rhein und die dort entlang führenden Bundesautobahn A 5 begrenzt.

Darüber hinausgehende Kundenzuführeffekte an den Standort werden im Rahmen von Streukundeneffekten abgebildet. Diese sind insbesondere auf die Lage an der Bundesstraße zurückzuführen. Auch kann mit einem gewissen Streukundenanteil durch Konsumenten aus Frankreich und der Schweiz oder Touristen gerechnet werden.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ländereinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung.

ca. € 5.570.¹⁵

Bezogen auf Vorhaben, deren Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegen, betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland

ca. 2.035 €.¹⁶

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁷ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Efringen-Kirchen bei 109,1 und damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100,0).

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel damit auf ca. 19,2 Mio. €. Davon entfallen auf Zone I ca. 7,8 Mio. € und auf Zone II rd. 11,4 Mio. €.

¹⁵ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁶ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁷ Quelle: MB Research, 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

IV. Wettbewerbssituation

1. Wettbewerbssituation

Zur Bewertung des Vorhabens ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Efringen-Kirchen und im Umland wurde von der GMA im November 2017 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für Netto gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche Betriebe (Lebensmittel-discounter, Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

Derzeit sind **innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets** folgende Hauptwettbewerber für das Vorhaben am Standort „Im Schlöttle“ anzuführen (vgl. auch Karte 4):

In **Zone I (Ortsteil Efringen-Kirchen)** befinden sich folgende Wettbewerber:

- /// **Rewe** (Supermarkt), Hauptstraße, integrierte Lage in der Ortsmitte zusammen mit einem Bäcker im Vorkassenbereich und einem weiteren Bäcker in der Hauptstraße sowie weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungsnutzungen und öffentlichen Einrichtungen. Attraktiver Magnet in zentraler Lage trotz geringer Verkaufsflächengröße.
- /// **Lidl** (Discounter), Im Schlöttle, dezentrale Lage an der Bundesstraße 3, im Verbund mit weiteren Einzelhandelsbetrieben (Netto, Bäckerei, Müller, AWG).

Neben den genannten Betrieben sowie Netto (Erweiterungsvorhaben) sind darüber hinaus weitere Lebensmittelhandwerksbetriebe und Hofläden im Einzugsgebiet vorhanden. Diese werden im Rahmen der Umsatzumverteilungsprognose berücksichtigt. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche der Wettbewerber auf rd. 2.500 m². Der Umsatz mit Lebensmitteln liegt bei etwa 12,6 Mio. €.¹⁸

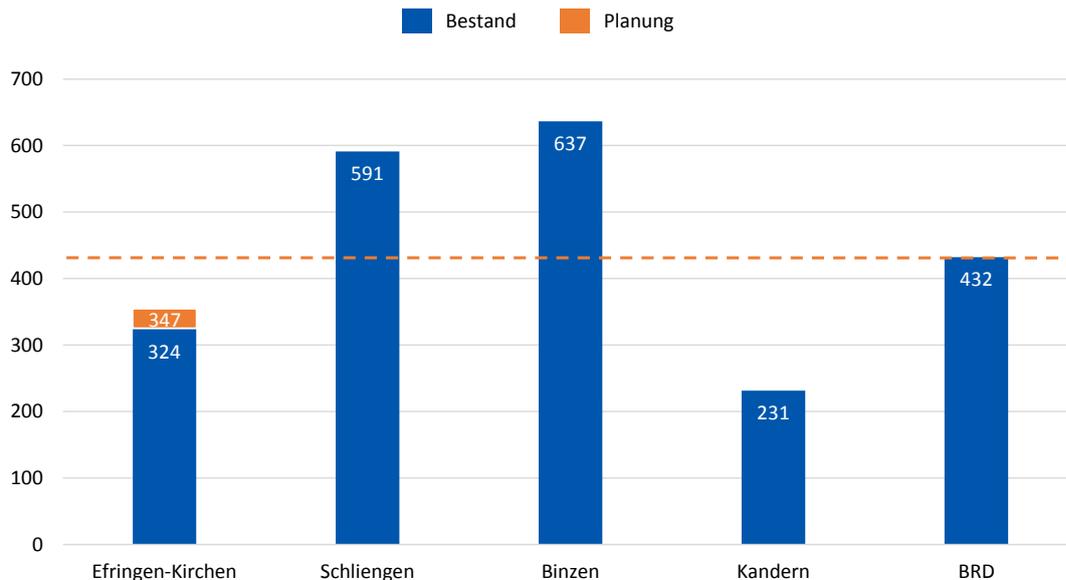
Außerhalb des Einzugsgebietes sind insbesondere die nächstgelegenen Angebotsstrukturen in Bad Bellingen (Rewe), Schliengen (Penny, Rewe, Edeka, Aldi), Kandern (Edeka, Penny), Eimeldingen (Penny, Aldi) und Binzen (Edeka) aber auch die in der näheren Umgebung liegenden, größeren Einkaufsstandorte Weil am Rhein und Lörrach zu nennen.

¹⁸ Um Nonfoodanteile (Nonfood I und II) bereinigter Umsatz. Ohne Netto.

Bewertung der Versorgungsstrukturen

Bei einer quantitativen Betrachtung der **Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner** im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Lebensmittelhandwerk und Spezialanbieter) ergibt sich im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden der Region sowie dem bundesdeutschen Durchschnitt¹⁹ folgendes Bild:

Abbildung 2: Verkaufsflächenausstattung in m² je 1.000 Einwohner im Vergleich

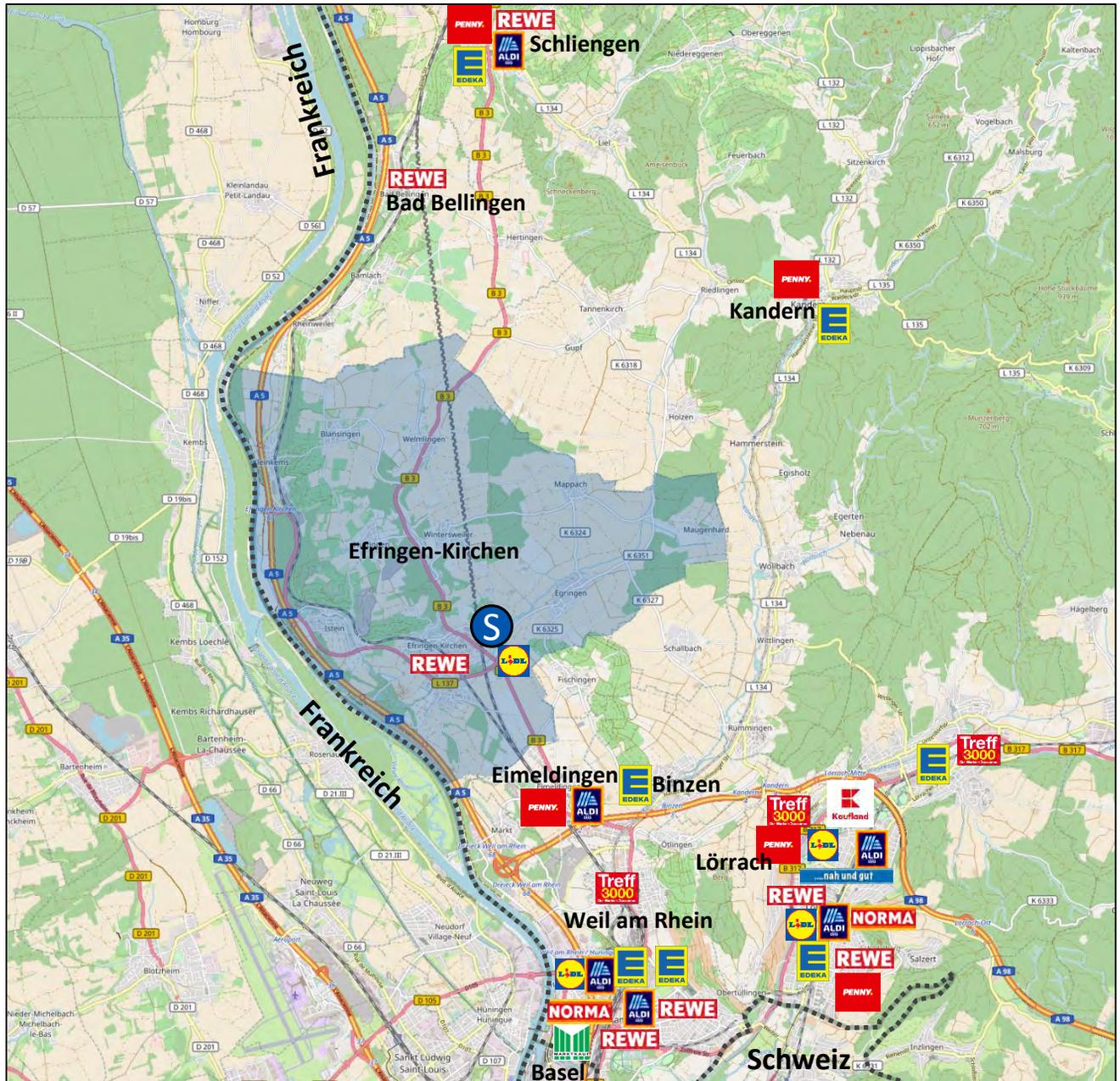


Quelle: EHI Europäisches Handels Institut: Handelsdaten aktuell 2016, Seite 92 (ohne Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte und nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; Verkaufsfläche inkl. Nonfoodanteile).

Aus den oben dargestellten Daten wird ersichtlich, dass die Verkaufsflächenausstattung in Efringen-Kirchen im Lebensmittelbereich mit aktuell 324 m² je 1.000 Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Bei einer Realisierung des Projektes (Erweiterung Netto auf 1.000 m² VK) würde die Verkaufsflächenausstattung in der Gemeinde auf einen Wert von 347 m² je 1.000 Einwohner steigen und damit immer noch deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegen. Damit wäre durchaus Potenzial für die Erweiterung / Modernisierung des Netto-Marktes vorhanden, ohne dabei überdurchschnittliche Ausstattungswerte zu erzielen bzw. eine „Übersorgung“ zu induzieren.

¹⁹ Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsinstitut (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfoodverkaufsfläche erfasst.

Karte 5: Auswahl strukturprägender Wettbewerber innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes



Legende

- Vorhabenstandort
- Einzugsgebiet
- Landesgrenze

Quelle: openstreetmap 2017, GMA-Bearbeitung 2017

2. Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet

Da der Ortsteil Efringen-Kirchen erst vor 70 Jahren aus einem Zusammenschluss der beiden Dörfer Efringen und Kirchen entstand, existiert kein traditioneller, gewachsener Ortskern. Die Ortsmitte von Efringen-Kirchen wurde zwischen den Ortsbereichen von Efringen und Kirchen in den Jahren 1986 – 2000 im Rahmen des Landessanierungsprogramms als zentraler Standort für Versorgungseinrichtungen an der Hauptstraße neu geschaffen. Dieser Bereich der „neuen Mitte“ wird in diesem Bericht als „Ortsmitte im engeren Sinne“ bezeichnet.

Im Zuge der Schaffung einer „neuen Mitte“ entstanden in den 1990er Jahren im Bereich der Hauptstraße der Neubau des Rathauses, ein Schulkomplex aus Grund-, Haupt- und Realschule, ein Café sowie drei große Wohn- und Geschäftshäuser, in deren Erdgeschossen Ladenlokale, in den Obergeschossen teilweise Praxen- und Büroräume eingerichtet wurden. Gegenüber dem Rathaus und nördlich hiervon befinden sich an der Hauptstraße etwas ältere Wohn- und Geschäftshäuser. Architektonisch ist die Ortsmitte i. e. S. vorwiegend durch moderne Gebäude geprägt.

Der Straßenverkehr bewegt sich größtenteils auf der südlich der Ortsmitte verlaufenden L 137 (Basler Straße). Die Hauptstraße erfüllt daher im Wesentlichen nur Anliegerfunktionen für die dortigen Wohn- und Versorgungseinrichtungen. Im Einklang mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung steht auch nur eine begrenzte Anzahl von ebenerdigen Parkplätzen zur Verfügung. Weitere Besucher- und Kundenstellplätze gibt es in Tiefgaragen unter dem Rathausplatz. Im ÖPNV existieren außer dem Bahnhof noch zwei Bushaltestellen.

Die Nutzungsstruktur der Ortsmitte i. e. S. umfasst folgende Angebote (vgl. Karte 2):

- /// Öffentliche Einrichtungen: u. a. Rathaus, Grund-, Haupt- und Realschule, Sportplatz
- /// Soziale Einrichtungen: Evangelisches Gemeindehaus, Seniorenwohnanlage, Seniorenzentrum, Rettungszentrale, TuS-Vereinsheim
- /// Einzelhandel: 3 Betriebe aus dem Lebensmittelsegment (Supermarkt, 2 Bäckereien), vereinzelt weitere Betriebe anderer Sortimentsschwerpunkte
- /// Private Dienstleister: Frisör, Bank etc.
- /// Gastronomie: Café.

Auch wenn die unterschiedlichen Nutzungen etwas dispers über die Ortsmitte verteilt und in geringem Maße vorhanden sind, kann die Ortsmitte – insbesondere durch den Bestand des Supermarktes Rewe und einem somit vorhandenen Magnetbetrieb mit wesentlichen Nahversorgungsfunktionen für den Ortskern – als stabil bezeichnet werden.

V. Auswirkungen des Vorhabens

1. Umsatzprognose für den erweiterten Netto Lebensmittelmarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilskonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.²⁰ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilskonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilskonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilskonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. 2. ausführlich behandelt.

In der „Analyse zu den städtebaulichen Auswirkungen von Fachmärkten auf die Ortsmitte von Efringen-Kirchen“ aus dem Jahr 2011 wurde eine Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose bis ins Jahr 2017 durchgeführt, auf deren Grundlage der Umsatz für den damals neu anzusiedelnden Netto-Markt eingeschätzt wurde. Die Bevölkerungsprognose ergab eine Annahme von rd. 8.730 Einwohner in der Gemeinde Efringen-Kirchen im Jahr 2017. Heute leben in der Gemeinde ca. 8.650 Einwohner. Die Prognose aus dem Jahr 2011 trifft somit beinahe zu. Unter Annahme dieser Bevölkerungsprognose zusammen mit anderen Faktoren, darunter die Annahme einer konstanten Konsumzurückhaltung, errechnete sich für das Jahr 2017 ein Kaufkraftvolumen von rd. 16,6 Mio. € im Lebensmittelbereich. Bei einer damals angesetzten Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter Netto von rd. 3.800 € / m² VK²¹ p. a. wurde ein Gesamtumsatz von rd. 3,0 Mio. €, davon 2,7 Mio. € im Foodbereich prognostiziert. Dies entspräche einem geschätzten Marktanteil von rd. 14 % bei einem Streukundenanteil von rd. 15 %.

Die aktuellen Rahmenbedingungen stellen sich heute jedoch etwas anders dar. Das Bevölkerungsaufkommen stimmt in etwa mit der Prognose von damals überein. Die Pro-Kopf-Ausgaben hingegen sind seit dem Jahr 2011 stärker gestiegen als angenommen. Auch die Marktanteile der

²⁰ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

²¹ VK = Verkaufsfläche

Discounter sind seit dem deutlich gestiegen, wohingegen der Marktanteil der Supermärkte quasi stagniert. Somit errechnet sich heute für Efringen-Kirchen ein Kaufkraftvolumen von rd. 19,2 Mio. €. Demnach ergibt sich für den Bestandsmarkt aktuell auch ein höherer Gesamtumsatz. Dieser liegt aus gutachterlicher Sicht im Jahr 2017 bei rd. 3,5 Mio. €, wovon rd. 3,0 – 3,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und 0,4 – 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen.

Für den Netto Lebensmittelmarkt nach geplanter Erweiterung auf rd. 1.000 m² VK lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts folgende Umsatzprognose ermitteln:²²

Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit 1.000 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	7,8	17 – 18	1,4	0,2	1,6	39
Zone II	11,4	15	1,7	0,3	2,0	47
Einzugsgebiet	19,2	16	3,1	0,5	3,6	86
Streuumsätze			0,5	< 0,1	0,5	14
Insgesamt			3,6	0,5	4,1	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Netto 13 %

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Netto-Markt mit rd. 1.000 m² VK nach gutachterlicher Einschätzung eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,1 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,6 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Mit einer Flächenproduktivität von rd. 4.100 € / m² VK p. a. wird eine für den Betreiber Netto eine durchschnittliche Flächenleistung erzielt. Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet und der intensiven Wettbewerbssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden sowie dem direkt benachbarten Lebensmittelmarkt Lidl nicht zu erwarten. Nach Angaben des Hahn Retail Reports liegt die durchschnittliche Filialeistung eines Netto-Lebensmittelmarktes bei rd. 3,3 Mio. €²³. Der erweiterte Markt wird in diesem Kontext aufgrund der überdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße mit 4,1 Mio. € ein deutlich höheres Umsatzvolumen erzielen.

2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

²² Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

²³ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2017 / 2018

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

2.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Netto-Marktes am Standort „Im Schlötle“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Netto-Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.000 m² eine Umsatzleistung von ca. 4,1 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 3,6 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Der Netto-Markt besteht bereits seit ca. 5 Jahren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 799 m² am Standort. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt 3,5 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,0 – 3,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,4 – 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Netto-Standort in Efringen-Kirchen generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- /// Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen. Dies sind im Lebensmittelbereich andere Lebensmittelmarkte, in untergeordneter Form werden jedoch auch kleinere Lebensmittelanbieter Umverteilungswirkungen erfahren.
- /// Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der erweiterte Netto-Markt mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche durch die bereits heute vorhandene Verkaufsflächengröße keine höheren Flächenleistungen als der Bestandsmarkt erzielen wird. So ist in der Handelswissenschaft unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird i.d.R. nicht erreicht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche den Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre)

-  Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung ist nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz, so dass dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Lebensmittelmarktes der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das BVerwG hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12. Februar 2009 ausgeführt, dass „von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen (ist). Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Ansiedlung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt“.²⁴

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Food- bereich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatz des bestehenden Marktes 	3,0 – 3,1 Mio. €
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbietern in der Gemeinde Efringen-Kirchen insgesamt (ca.4 % von rd. 12,6 Mio. €) 	0,5 – 0,6 Mio. €
	<ul style="list-style-type: none"> <ul style="list-style-type: none"> davon Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in der Ortsmitte Efringen-Kirchen (ca. 3 – 4 % von rd. 4,3 Mio. €) 	0,1 – 0,2 Mio. €
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatz erweiterter Markt 	3,6 Mio. €
Nonfood- bereich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatz des bestehenden Marktes 	0,4 – 0,5 Mio. €
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbietern im Einzugsgebiet Nicht nachweisbar 	< 0,1
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatz erweiterter Markt 	0,5 Mio. €
Umsatz erweiterter Markt		4,1 Mio. €

GMA-Berechnungen 2017; ca. Werte gerundet; Rundungsdifferenzen möglich;

2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben von Netto zu erwarten:

-  Durch die Erweiterung des Netto-Marktes werden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich von ca. 0,5 – 0,6 Mio. € ausgelöst.
-  Da sich das Einzugsgebiet auf das Gemeindegebiet von Efringen-Kirchen beschränkt und durch die moderate Erweiterung des Netto-Marktes um 200 m² auch nicht mit

²⁴ Vgl. BVerwG 4 B 3.09 vom 12. Februar 2009, RN 6.

einem weiteren Ausgreifen des Einzugsgebiets oder einer verstärkten Kaufkraftrückholung von anderen Standorten zu rechnen ist, wird der umzuverteilende Mehrumsatz ggü. den Anbietern im Gemeindegebiet wirksam.

- Die wesentlichen Wettbewerber sind der direkt benachbarte Lidl-Markt und der weiter entfernte Rewe-Markt in der Ortsmitte.
- Durch die direkte Nachbarschaft und die Ähnlichkeit der Anbieter bei ihrer Kundenansprache und den vorhandenen Sortimentsüberschneidungen wird der Lidl-Markt mit den höchsten Umsatzeinbußen durch die Erweiterung von Netto zu rechnen haben. Sowohl auf den Lidl als auch auf die weiteren Lebensmittelanbieter im Ortsteil Efringen-Kirchen, außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte“, werden insgesamt ca. 0,3 Mio. € umverteilungswirksam werden. Durch dieses geringe Ausmaß von maximalen Umverteilungsquoten i. H. v. rd. 4 % ist jedoch weder bei Lidl noch bei den anderen Lebensmittelanbietern mit Betriebsschließungen zu rechnen. Nach der Ansiedlung des Netto-Marktes neben dem bereits vorhandenen Lidl-Markt vor ca. 5 Jahren wurden dem Lidl neue Kundenzuführungseffekte durch die Errichtung des Fachmarkt- und Gewerbecenters (Netto, Müller, AWG, Bäcker und Lidl) prognostiziert. Es ist davon auszugehen, dass dies eingetroffen ist, da der Lidl auch bis heute noch als funktionsfähiger Markt am Standort besteht.
- In der Ortsmitte von Efringen-Kirchen lassen sich seit 2011 nur wenige Veränderungen erkennen. So finden sich weiterhin im Bereich des Rathauses an der Hauptstraße der Rewe-Markt sowie eine Bäckerei im Vorkassenbereich von Rewe und eine weitere Bäckerei direkt auf der Hauptstraße. Im Bereich des Bahnhofs befinden sich noch eine Bäckerei und eine Metzgerei. Als Hauptwettbewerber für Netto gilt hier insbesondere der Rewe-Supermarkt. Auch wenn es sich um zwei unterschiedliche Betriebstypen handelt (Vollsortimenter vs. Discounter) ist mit Sortimentsüberschneidungen zu rechnen, insbesondere da der Anbieter Netto als „Hybrid-Discounter“²⁵ zu beschreiben ist. Dem Rewe-Markt kann dennoch als einziger Vollsortimenter in der Gemeinde eine gewisse Sonderstellung zugesprochen werden. Auch tritt er trotz seiner Kleinflächigkeit als moderner Anbieter auf und erweist sich als gut aufgestellt. Der Rewe ebenso wie die Anbieter des Lebensmittelhandwerks in der Ortsmitte von Efringen-Kirchen übernehmen eine wichtige, auch sehr gut fußläufig erreichbare Nahversorgungsfunktion für die Wohnsiedlungsbereiche im Ortsteil Efringen-Kirchen. Die absoluten sowie relativen Umverteilungseffekte i. H. v. ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. von max. 3 – 4 % erweisen sich somit als sehr gering. Mit städtebaulichen Auswirkungen auf die Ortsmitte von Efringen-Kirchen durch die Erweiterung von Netto ist nicht zu rechnen.
- In den weiteren, ländlich geprägten Ortsteilen von Efringen-Kirchen finden sich keine Hauptwettbewerber von Netto. Das Angebot beschränkt sich auf wenige Anbieter des

25 vgl. Kap. I. 3

Lebensmittelhandwerks und Hofläden, welche vorwiegend dem kurzfristigen Besorgungseinkauf dienen. Der große „Wocheneinkauf“ findet bereits heute schon an anderer Stelle statt. Eine Gefährdung dieser Nahversorgungsstrukturen ist demnach auszuschließen.

- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von < 0,1 Mio. € gegenüber anderen Lebensmittelmärkten und ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in der Gemeinde Efringen-Kirchen und im Umland nur in sehr geringem Umfang wirksam werden. Diese sind bei einer Einzelbetrachtung als marginal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind daher im Einzelfalle nicht zu erwarten

Gemäß der Prüfung des Erweiterungsvorhabens ist zu konstatieren, dass dadurch weder schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche noch auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Efringen-Kirchen zu erwarten sind. Zusammenfassend lässt sich demnach festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten ebenso wie zu keinen nahversorgungsstrukturellen Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen.

VI. Raumordnerische Bewertung

Nach Erweiterung soll der Netto-Markt über rd. 1.000 m² VK verfügen und ist somit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu betrachten. Somit wird ggf. die Änderung des bestehenden Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel notwendig.

Im Folgenden wird das Vorhaben dementsprechend einer Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg, Regionalplan Hochrhein-Bodensee bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg unterzogen.

Im Jahr 2009 wurde die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Hochrhein-Bodensee beschlossen und seitdem vorangetrieben. Aktuell liegt noch kein neuer Regionalplan vor, demnach sind die Vorgaben des bestehenden Regionalplans aus dem Jahr 1995 bzw. in der Verbindlichen Fassung vom 10.04.1998 zu bewerten.

1. Konzentrationsgebot

Es ist zu bewerten, ob der Standort Efringen-Kirchen unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist die sog. „raumordnerische Kernregelung/ Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

1.1 Landesplanerische Vorgaben

Maßgeblich hierfür ist das Ziel 3.3.7 des **LEP 2002 Baden-Württemberg**:

3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.

Auch im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg²⁶ wird die o. g. Regelung aufgegriffen.

²⁶ Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung.

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee aus dem Jahr 1995 erlaubt großflächigen Einzelhandel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren.

1.2 Bewertung

Der Gemeinde Efringen-Kirchen ist die zentralörtliche Funktion eines Kleinentrums zugewiesen, somit ist die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur dann vorgesehen, wenn sie in einem Verdichtungsraum liegt bzw. mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen ist oder aber zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist. Dies bedeutet, dass auch in Kleinzentren und Nicht-Zentralen Orten ein ausreichendes Angebot mit Lebensmitteln gewährleistet sein muss. Somit kann im Fall des Netto-Marktes in Efringen-Kirchen auf den Tatbestand der raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung zurückgegriffen werden. Der im Gewerbegebiet liegende Netto-Lebensmittelmarkt fungiert seit einigen Jahren als etablierter Nahversorger in der Gemeinde.

Die Gemeinde weist heute eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich auf. Aktuell liegt die VK-Ausstattung in Efringen-Kirchen bei ca. 324 m² VK / 1.000 EW. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 432 m² VK / 1.000 EW²⁷ ist weiteres Entwicklungspotenzial zu erkennen. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass das vorhandene Kaufkraftpotenzial von 19,2 Mio. €, welches stärker angestiegen ist als in der Analyse aus dem Jahr 2011 angenommen (16,6 Mio. €), somit bis heute noch nicht ausgeschöpft ist, da der Kaufkraftzuwachs deutlich höher ausfiel als der Zuwachs des Bestandsumsatzes. Der momentane Bestandsumsatz in Efringen-Kirchen für Lebensmittel liegt bei 15,6 Mio. € (inkl. Netto). Nach Erweiterung des Netto-Marktes läge er bei rd. 16,2 Mio. €, was immer noch einen Spielraum von rd. 3,0 Mio. € zur Verfügung stellt.

Die Grundversorgung der Gemeinde Efringen-Kirchen wird somit durch die Modernisierung des Netto-Marktes bei gleichzeitiger Erweiterung auf eine marktgerechte Größe von rd. 1.000 m² Verkaufsfläche für die Zukunft attraktiv und stabil gehalten werden. Das Vorhaben ist demnach als zentrale Maßnahme zur Sicherung der Nahversorgung vor Ort einzuordnen. Für die langfristige Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Efringen-Kirchen kann die Ausnahmeregelung des LEP BW 2002 angewendet werden. **Somit wird das Konzentrationsgebot eingehalten.**

2. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder

²⁷ s. auch Kap. IV. 1.

verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgebotes und seiner Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

Diese Beurteilung erfolgt auf Grundlage des in Kapitel II.2 dargelegten Mikrostandortes.

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee äußert hierzu: „Einzelhandelsgroßprojekte sind städtebaulich in die Siedlungsgebiete der Zentralen Orte zu integrieren“²⁸. Weiter führt er aus: „Für vorhandene Einzelhandelsgroßprojekte besteht Bestandssicherung; sie können auf Bedarfsnachweis erweitert werden, wenn die angestrebte Größenordnung raumordnerisch vertretbar ist.“²⁹

2.2 Bewertung

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den raumordnerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

Bei dem zu beurteilenden Lebensmittelmarkt handelt es sich um einen bereits vorhandenen, etablierten Nahversorger am Standort „Im Schlöttle“, welcher maßgebliche Versorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung übernimmt. Der aktuelle Standort des Marktes befindet sich im Gewerbegebiet. Ein direkter Anschluss an Wohnsiedlungsbereich besteht nicht. Der 1.000 m-Luftlinienradius umfasst dennoch große Teile des gesamten Ortsteils Efringen-Kirchen.

Aus dem Gutachten zur Neuansiedlung der Fachmärkte am Vorhabenstandort Im Schlöttle in Efringen-Kirchen aus dem Jahr 2011 ging hervor, dass insbesondere aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen Alternativstandorte in siedlungsräumlich integrierter Lage nicht vorhanden sind. Aufgrund der Verbundvorteile

²⁸ Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee in der Verbindlichen Fassung vom 10.04.1998. S. 68.
²⁹ ebd. S. 69.

der Einzelhandelsbetriebe sowie einer problemlosen verkehrlichen Erreichbarkeit für die Bewohner aller Ortsteile wurden die Fachmärkte dementsprechend im Gewerbegebiet umgesetzt.

Demnach und auch im Sinne der Ausführungen des Regionalplans Hochrhein-Bodensee, welcher vorhandenen Einzelhandelsbetrieben eine Bestandssicherung durch eine raumordnerisch vertretbare Erweiterung zuspricht, kann eine Modernisierung i. S. einer langfristigen Standortsicherung empfohlen werden.

Die raumordnerische Vertretbarkeit wird im Folgenden durch die Einhaltung des Kongruenz- und des Beeinträchtigungsverbotes unterstrichen.

3. Kongruenzgebot

Bei der Prüfung des Kongruenzgebotes spielen die Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials eine wesentliche Rolle. Basierend darauf ergibt sich die Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht. Das Einzugsgebiet wurde in Kapitel III. 1. festgelegt, die Umsatzprognose für den Netto-Markt in Kapitel V. 1.

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

3.2 Bewertung

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewerten:

Das Einzugsgebiet des Marktes begrenzt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Efringen-Kirchen selbst. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 90 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus dem betrieblichen Einzugsgebiet, also aus der Gemeinde Efringen-Kirchen stammen. Lediglich rd. 10 % des Umsatzes wird durch Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes generiert.

Das Kongruenzgebot wird demnach eingehalten.

4. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes ist die in Kapitel IV. dargelegte Angebots- und Wettbewerbssituation für das Erweiterungsvorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland zugrunde zu legen. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln. Diese sind in Kapitel V. 2. ausführlich dargelegt.

4.1 Landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtigungsverbotes ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“

4.2 Bewertung

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben von Netto hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters nicht verletzt. Die wesentlichen Umverteilungen werden im Gemeindegebiet Efringen-Kirchen und somit im Ortsteil Efringen-Kirchen zu erwarten sein, diese werden jedoch deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle liegen (max. 4 %). Insbesondere werden davon die leistungsfähigen Lebensmittelmärkte im Umfeld des Planstandortes tangiert sein. Diese Märkte sind jedoch als wirtschaftlich leistungsfähig zu klassifizieren, so dass aufgrund der geringen Umverteilungen nicht mit Marktaustritten der Anbieter zu rechnen ist.

Auch gegenüber den kleinflächigen Lebensmittelanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks werden keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste ausgelöst.

Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 3 – 4 % ausgelöst. Diese betreffen vorwiegend den dort angesiedelten Rewe-Markt. Aufgrund der niedrigen Umsatzverluste sind Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches auszuschließen. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Planvorhabens die verbrauchernahe Versorgung im Umfeld nicht beeinträchtigt.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen							
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort am nördlichen Rand des Gewerbegebiets im Ortsteil Efringen-Kirchen, autokundenorientierter Standort ▪ Erweiterung des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes von ca. 799 m² auf rd. 1.000 m² VK ▪ eingeführter Nahversorgungsstandort, im weiteren Standortumfeld weitere Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsbedeutung 						
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO 						
Standortrahmenbedingungen Efringen-Kirchen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Kleinzentrum Efringen-Kirchen, ca. 8.560 Einwohner ▪ Einzelhandelsstrukturen: Ortsmitte mit Rewe-Markt als Nahversorger und weiteren Einzelhandelsangeboten; Gewerbegebiet mit Nahversorgungsangeboten sowie Angeboten aus dem langfristigen Bedarf ▪ ländlich geprägte Ortsteile mit rudimentärem Lebensmittelangebot 						
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet erstreckt sich über die komplette Gemeinde Efringen-Kirchen, Zone I bildet der Kernort mit dem Vorhabenstandort, Zone II umfasst die weiteren Ortsteile ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 8.560 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 19,2 Mio. € 						
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.000 m² VK: Netto: ca. 4,1 Mio. €, davon ca. 3,6 Mio. € Food und ca. 0,5 Mio. € Nonfood 						
Umsatzumverteilungseffekte in %	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">▪ Zone I (Ortsteil Efringen-Kirchen)</td> <td style="text-align: right;">max. 4 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;"><i>davon Ortsmitte</i></td> <td style="text-align: right;"><i>max. 4 %</i></td> </tr> <tr> <td>▪ Zone II (weitere Ortsteile von Efringen-Kirchen)</td> <td style="text-align: right;">nicht nachweisbar</td> </tr> </tbody> </table>	▪ Zone I (Ortsteil Efringen-Kirchen)	max. 4 %	<i>davon Ortsmitte</i>	<i>max. 4 %</i>	▪ Zone II (weitere Ortsteile von Efringen-Kirchen)	nicht nachweisbar
▪ Zone I (Ortsteil Efringen-Kirchen)	max. 4 %						
<i>davon Ortsmitte</i>	<i>max. 4 %</i>						
▪ Zone II (weitere Ortsteile von Efringen-Kirchen)	nicht nachweisbar						

Raumordnerische Bewertungskriterien

Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot	<p>Das Konzentrationsgebot wird am Standort Efringen-Kirchen erfüllt. Die geplante Modernisierung und Erweiterung des Netto-Marktes ist für eine zukunftsfähige Sicherung der Grundversorgung erforderlich. Insofern kann im vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Anwendung finden.</p>
Integrationsgebot	<p>Der Standort mit dem Nahversorger Netto im Gewerbegebiet ist bereits seit einigen Jahren etabliert. Trotz der randlichen Lage erschließt er im 1.000 m-Radius große Teile des Kernortes. Alternative Standorte wurden bereits im Jahr 2011 geprüft und nicht ausfindig gemacht. Im Sinne einer langfristigen Bestandssicherung der Nahversorgung ebenso wie einer guten Erreichbarkeit für die Bewohner <u>aller verstreut liegenden Ortsteile</u> von Efringen-Kirchen kann die Modernisierung von Netto am Standort empfohlen werden.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Etwa 90 % des Umsatzes stammen aus Efringen-Kirchen selbst. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird somit deutlich eingehalten.</p>
Beeinträchtigerungsverbot	<p>Das Beeinträchtigerungsverbot wird eingehalten. Mit max. 3 – 4 % in Efringen-Kirchen sowie keinen nachweisbaren Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich befinden sich die Umsatzumlenkungen auf geringem Niveau. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsfunktion sind auszuschließen.</p>

GMA-Zusammenstellung 2017

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage der Gemeinde Efringen-Kirchen und zentralörtliche Struktur der Region	12
Karte 2: Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzung	15
Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes in Efringen-Kirchen	18
Karte 4: Auswahl strukturprägender Wettbewerber innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes	23
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	9
Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit 1.000 m ² VK)	26
Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	28
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 – 2016	7

GMA · Hohenzollernstraße 14 · 71638 Ludwigsburg

Gemeinde Efringen-Kirchen
Bauamt
Herrn Marc Braun
Hauptstraße 26
79588 Efringen-Kirchen

Unser Zeichen	Durchwahl	E-Mail	Datum
BE wym	+49 (0) 71 41 / 93 60 – 13	gerhard.beck@gma.biz	17.08.2018

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Efringen-Kirchen „Im Schlöttle“ – Stellungnahme im Rahmen der 2. Bauungsplanänderung „Schlöttle I“

Sehr geehrter Herr Braun,

vielen Dank für die Zusendung der Stellungnahmen des Handelsverbandes Südbaden e. V. und der IHK Hochrhein-Bodensee bzgl. der Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Efringen-Kirchen „Im Schlöttle“. Gerne nehmen wir hierzu im folgenden Stellung.

Der **Handelsverband Südbaden e. V.** geht zurecht davon aus, dass die Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes um ca. 25 % über eine bestandsorientierte Erweiterung hinausgeht. Demnach fordert er konkretere Aussagen bezüglich offener Verkaufsflächenpotenziale in der Gemeinde Efringen-Kirchen. Des Weiteren wären lt. Handelsverband die Bestandsumsätze der Wettbewerber zu intransparent dargestellt sowie für den Netto-Markt ein zu geringer Filialumsatz angesetzt.

Kapitel IV des Gutachtens umfasst zum einen die Wettbewerbssituation in Efringen-Kirchen ebenso wie die Bewertung der Versorgungsstrukturen. Die Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Lebensmittelhandwerk und Spezialanbieter) liegt in Efringen-Kirchen aktuell bei 324 m² VK / 1.000 EW. Der deutschlandweite Durchschnittswert liegt bei 432 m² VK / 1.000 EW. In der Hochrechnung ergibt sich demnach ein mögliches freies Verkaufsflächenpotenzial von insgesamt ca. 940 m². Damit erweist sich für Efringen-Kirchen noch ein verhältnismäßig hohes Potenzial bis hin zu einer „Vollversorgung“. Wie im Gutachten bereits über die Ausstattungskennziffern beschrieben, bleiben nach der Erweiterung von Netto um 200 m² VK immer noch weitere rechnerische Verkaufsflächenpotenziale bestehen (ca. 740 m²). Durch die Erweiterung werden demnach keine überdurchschnittlichen Ausstattungswerte erzielt (vgl. S. 22), was einen ersten Hinweis auf die raumordnerische Vertretbarkeit gibt.

Bezüglich der Umsatzdarstellung der Bestandsunternehmen haben wir die Umsätze nach Standortlagen differenziert ausgewiesen. Der Bestandsumsatz aller Wettbewerber in Efringen-Kirchen umfasst rd. 12,6 Mio. € (vgl. S. 21, 28). Im Kapitel zu den Umsatzumverteilungen wird der Umsatz der Anbieter in der Ortsmitte auf ca. 4,3 Mio. € taxiert (vgl. S. 28). Da hier nur ein größerer Betrieb vorhanden ist (REWE), erübrigt sich die Ausweisung von Einzelumsätzen.

Gemäß der allgemein anerkannten Fachpublikation handelsdaten aktuell 2018 liegt der durchschnittliche Filialumsatz für Lebensmitteldiscounter in Deutschland bei ca. 4,5 Mio. €. Daran gemessen liegt der prognostizierte Umsatz für den erweiterten Netto-Lebensmittelmarkt mit rd. 4,1 Mio. € unterdurchschnittlich. Hierbei gilt es jedoch – wie auf S. 26 des Gutachtens bereits dargelegt – das vorhandene Kaufkraftpotenzial, die Wettbewerbssituation im Umfeld sowie den durchschnittlichen Filialumsatz des konkreten Betreibers Netto zu berücksichtigen. Dem neusten Finanzbericht 2017 der EDEKA ZENTRALE zufolge lag der durchschnittliche Filialumsatz für Netto-Märkte im Jahr 2017 bei rd. 3,1 Mio. €. Für den Betreiber Netto in Efringen-Kirchen wurde somit mit einem Filialumsatz von 4,1 Mio. € bei 1.000 VK von einem sogar überdurchschnittlichen Umsatz bzw. aufgrund der Agglomerationseffekte mit Lidl am Standort von einer erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen.

Weiter teilt der **Handelsverband Südbaden e.V.** denselben Standpunkt wie auch die **IHK Hochrhein-Bodensee**, dass nach der Modernisierung des Netto-Marktes um 200 m² VK künftig darauf zu achten ist, dass nicht über die vorhergesehene VK-Dimensionierung hinaus gegangen werden soll. Außerdem sollen weitere Flächenerweiterungen im peripheren Bereich kritisch gesehen werden.

Nach Erweiterung des Netto-Marktes stehen in Efringen-Kirchen noch rd. 740 m² VK als rechnerische Potenziale zur Verfügung. Für Efringen-Kirchen kann jedoch bereits aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur mit den vielen Ortsteilen von keiner 100 %igen Vollversorgung ausgegangen werden. Eine Erweiterung des Rewe-Marktes ist seit Jahren in der Diskussion und sollte perspektivisch auch i. S. einer angemessenen Vollsortimentsversorgung auch umgesetzt werden. Danach würde sich die Verkaufsflächenausstattung für Efringen-Kirchen in etwa dem Durchschnittswert annähern. Darüber hinausgehende Verkaufsflächenerweiterungen in Efringen-Kirchen erscheinen in der Tat zum aktuellen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Sehr geehrter Herr Braun, ich hoffe Ihnen hiermit bezüglich der Stellungnahmen des Handelsverbandes Südbaden e. V. und der IHK Hochrhein-Bodensee ausreichend Material zur Abwägung des Vorhabens an die Hand zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH

ppa. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr.

Franziska Hamscher
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Gemeinde Efringen- Kirchen, Gemarkung Efringen- Kirchen

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „SCHLÖTTLE I“



ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

Stand: 04.06.2018

Bearbeitung: A. Herb

Auftraggeber:

Gemeinde Efringen Kirchen
Hauptstraße 26
79588 Efringen- Kirchen

Auftragnehmer:

Kunz GaLaPlan
Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz
Am Schlipf 6
79674 Todtnauberg

Kunz

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
2	Untersuchungsgebiet (UG)	4
3	Methodik und Einschränkung des Untersuchungsgegenstands	5
4	Literatur	10

1 Anlass

Anlass

Die Firma Netto Marken-Discount AG&Co.KG plant eine Modernisierung und maßvolle Erweiterung ihres bestehenden Lebensmittelmarktes in Efringen-Kirchen im Gewerbegebiet Schlöttle I. Mit der Erweiterung sollen die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Warenpräsentation und der internen Logistik geschaffen werden.

Die Verkaufsfläche soll im Zuge der geplanten Veränderungen um etwa 200 m² erweitert werden. Die Erweiterung erfolgt innerhalb des bestehenden Gebäudes durch Umnutzung von Lagerflächen.

Die Bestandsdaten des Marktes in seiner derzeitigen Größe weisen eine Verkaufsfläche von rd. 800 m² aus. Der Markt wurde im Jahr 2012 mit einer Verkaufsfläche (VK) von 799 m² zusammen mit anderen nicht großflächigen Einzelhandelsmärkten auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3687 innerhalb des nach dem Bebauungsplan „Schlöttle I“ ausgewiesenen Gewerbegebietes genehmigt und realisiert. Mit der nun geplanten Veränderung wird sich die Verkaufsfläche um 25 % auf rd. 1.000 m² erhöhen, wodurch der Markt die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in ausgewiesenen Sondergebieten zulässig, was eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich macht.

Der Bebauungsplan wird daher im schriftlichen wie auch im zeichnerischen Teil geändert. Im Wesentlichen wird die Fläche des bestehenden Netto-Marktes als Sondergebietsfläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² abgegrenzt und ausgewiesen.

Der zeichnerische Teil wird darüber hinaus am nordwestlichen Gebietsrand an die mittlerweile realisierte Entwicklung im angrenzenden Gebiet „Schlöttle II“ angepasst. Mit dem Bebauungsplan „Schlöttle II“ erfolgte hier 2014 eine randliche Überlagerung insofern, als dass ein Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 3687 dem neueren Bebauungsplan zugeordnet wurde. Dieser überlagerte Teil wird nun im Bebauungsplan „Schlöttle I“ auf die bestehende Grundstücksgrenze reduziert und das Baufenster entsprechend entlang der Grundstücksgrenze geschlossen.

§ 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtliche Einschätzung dient dazu die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf die Tiergruppen der Avifauna (Vögel) und Herpetofauna (Amphibien und Reptilien) sowie der Fledermäuse im Hinblick auf die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1-3 in Zusammenhang mit Abs. 5. zu untersuchen und zu beurteilen.

Dies bedeutet konkret:

§ 44 (1) 1 (Tötungsverbot): „Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

§ 44 (1) 2 (Störungsverbot): „Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

§ 44 (1) 3 (Schädigungsverbot): „Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

In den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind verschiedene Einschränkungen hinsichtlich der Verbotstatbestände enthalten. Danach gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) Nr. 1 nicht in Verbindung mit § 44 (1) Nr. 3, wenn sie unvermeidbar sind und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 3 BNatSchG können grundsätzlich CEF-Maßnahmen im Vorgriff auf das Bauvorhaben durchgeführt werden.

Ablaufschema

Aus der einschlägigen Gesetzgebung ergibt sich die folgende Prüfkaskade:

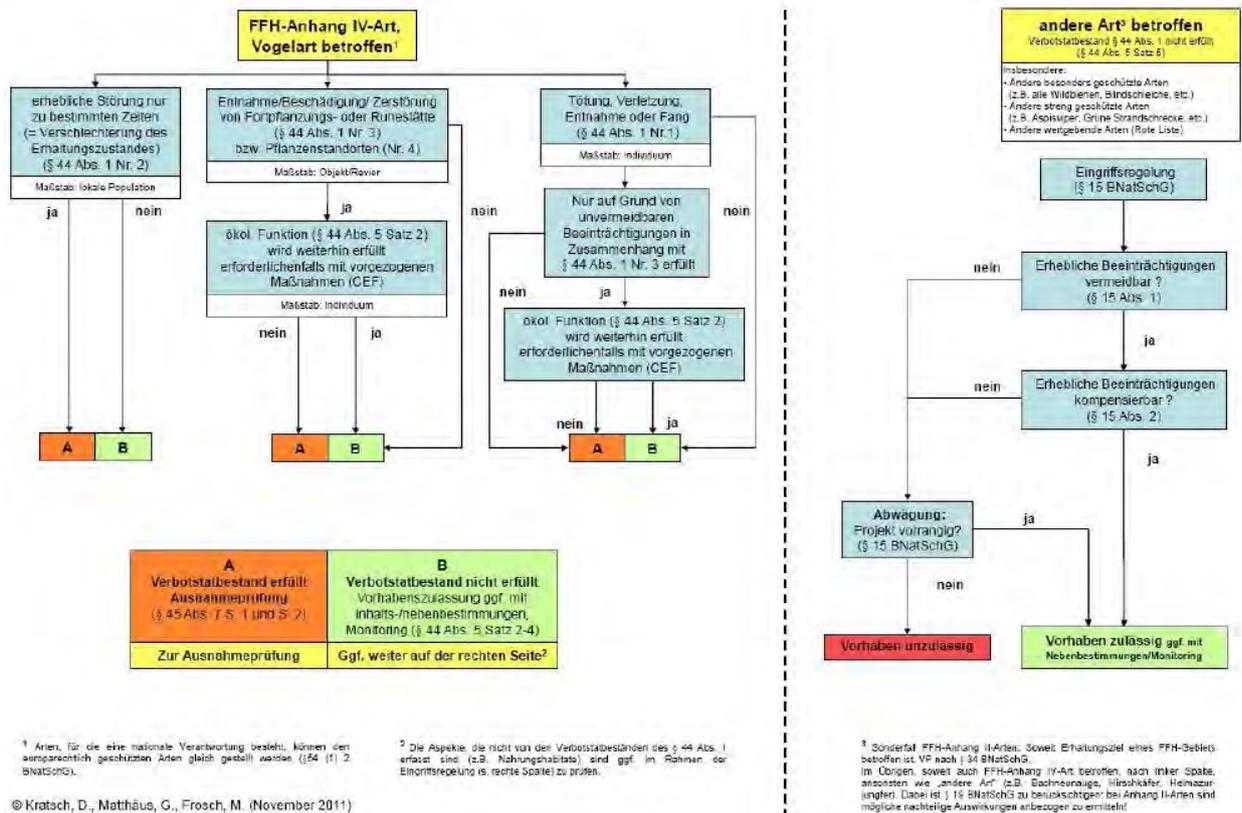


Abbildung 1: Ablaufschema einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Kratsch et al. 2010)

2 Untersuchungsgebiet (UG)

Lage im Raum Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schlöttle I“ (1. Änderung 19.05.2005) und bezieht sich auf Flst.- Nr. 3687.

Schutzgebiete Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Ebenfalls sind keine § 30 BNatSchG Biotope betroffen.

Eingriff Die Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf die Vergrößerung der Verkaufsflächenzahl innerhalb des Supermarktes. Bauliche Maßnahmen an der Gebäudefassade, innerhalb der Grünflächen oder der Verlust von Einzelbäumen können als mögliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Bestand Innerhalb des Plangebiets wurden die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen realisiert. Während der Geländebegehung Anfang April 2018 wurden 12 Einzelbäume festgestellt. Im südlichen Plangebiet befindet sich eine Versickerungsmulde mit Röhricht- Anpflanzung.

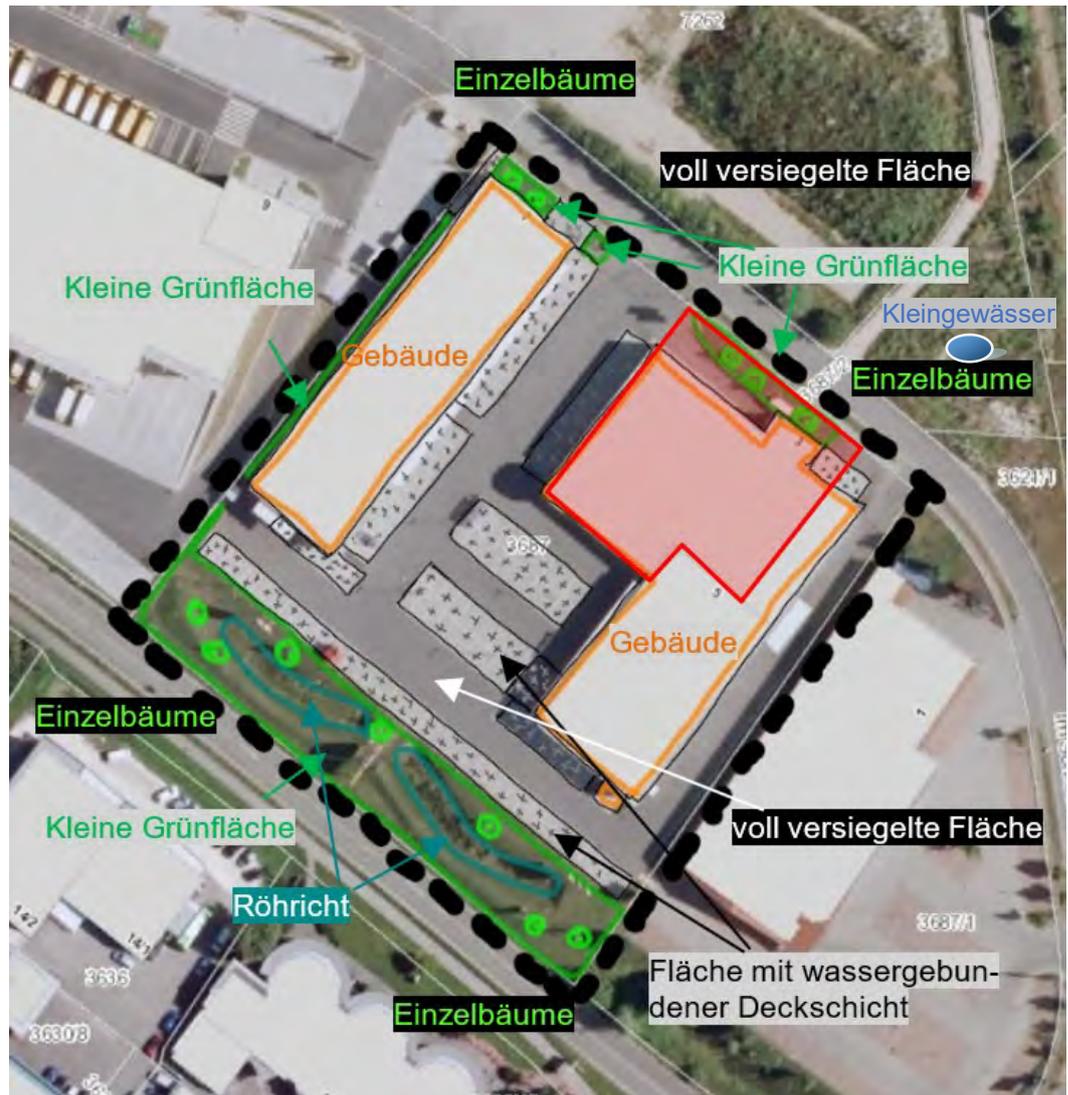


Abbildung 2: Darstellung bestehende Vegetationsstrukturen Plangebiet (schwarz gestrichelt) und eigentlicher Eingriffsbereich (rot schraffiert).

3 Methodik und Einschränkung des Untersuchungsgegenstands

Vorbemerkung

Insgesamt fanden zur Begutachtung der Fläche eine Begehung am 6. April 2018 und eine Begehung am 18. April 2018 statt. Anhand der vorgefundenen Strukturen wurde eine Biotoptypenbeschreibung erstellt. Auf Grundlage dieser Strukturen und deren Ausprägung wurden potentielle Habitate lokalisiert und das zu erwartende Artenspektrum definiert.

Die Habitatfunktionen im Plangebiet wurden augenscheinlich begutachtet. Ergänzend dazu erfolgten Datenrecherchen zu den relevanten Artengruppen. Hierbei wurden Daten der LUBW sowie die Grundlagenwerke zu den landesweiten Kartierungen der Amphibien & Reptilien (Laufer et al. 2007) bzw. der Avifauna (Hölzinger, J. et al 1999 & 2001) herangezogen. Ebenfalls werden die Aussagen aus dem Artenschutzrechtlichen Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlöttle II“ vom 15.12.2014 von Dipl. Biol. M. Winzer mitberücksichtigt.

Gemäß Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept der LUBW am 23.04.2018 ergibt sich eine besondere Schutzverantwortung für Zielartenkollektive lichte Trockenwälder, strukturreiche Weinberggebiete und Ackergebiete mit Standort- und Klimagunst aus tierökologischer Sicht.

Da der Eingriffsbereich selbst als Gewerbefläche mit kleinen Grünflächen, 12 jungen Einzelbäumen und einer Versickerungsmulde realisiert ist, bezieht sich die Bebauungsplanänderung nicht auf hochwertige Lebensräume, auf welche sich das Zielartenkollektiv bezieht.

Bereits vorab kann ausgesagt werden, dass sich keinerlei Beeinträchtigungen für jegliche Artengruppen ergeben, da keine baulichen Maßnahmen stattfinden, welche zur Verletzung der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG (1) 1-3 führen.

Auf eine klassische methodische Artenkartierung wird aufgrund der fehlenden Eingriffe gegenüber potentiell vorkommender Arten verzichtet. Um dennoch einen Überblick des Untersuchungsgebietes mit dem vorhandenen Habitatpotential zu erhalten, werden die erfassten Strukturen und Lebensräume beschrieben.

4 Beschreibung und Bewertung potentiell vorkommender Arten

Amphibien

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich im südlichen Bereich zwei Versickerungsmulden, welche temporär mit Wasser gefüllt sind. Der Wasserstand zum Zeitpunkt der Begehung betrug etwa 2 cm bzw. die Sohle war in Teilbereichen schon am Abtrocknen. Innerhalb der Versickerungsmulden wurden zum Zeitpunkt der Begehung keine Amphibienaktivitäten wie Adulttiere, Laichballen oder -schnüre festgestellt.

Die Versickerungsmulden wurden bisher noch nicht als Laichgewässer durch Amphibienarten genutzt, da entweder der Wasserstand innerhalb der Mulde ist zu ungewiss oder diese liegen zu isoliert innerhalb von versiegelten und stetig gestörten Bereichen. Theoretisch wären diese Bereiche auch als terrestrischer Lebensraum geeignet.

Ansonsten befinden sich die nächstgelegenen beruhigten terrestrischen Lebensräume für Amphibien am Leuseberg und Engebach in etwa 600 m westlicher Entfernung oder am Feuerbach in etwa 450 m östlicher Entfernung zum Plangebiet.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet wurden als Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Schlöttle II“ insgesamt 3 Kleingewässerstrukturen auf den Flst.- Nr. 7261, 6270 und 6269, Gemarkung Efringen Kirchen angelegt. In allen Kleingewässern konnte zum 6. April 2018 Grasfroschlaich (3-5 Laichballen) nachgewiesen werden, wobei die Kaulquappen im Laichgewässer auf Flst.- Nr. 6269 bereits zu etwa 80% der Gallerthülle entschlüpft waren und sich im östlichen Randbereich des Gewässers angesammelt haben. Im Laichgewässer auf Flst.- Nr. 6270 wurden mehrere Laichschnüre um einen kleinen Schilfbestand und Totholzäste festgestellt.

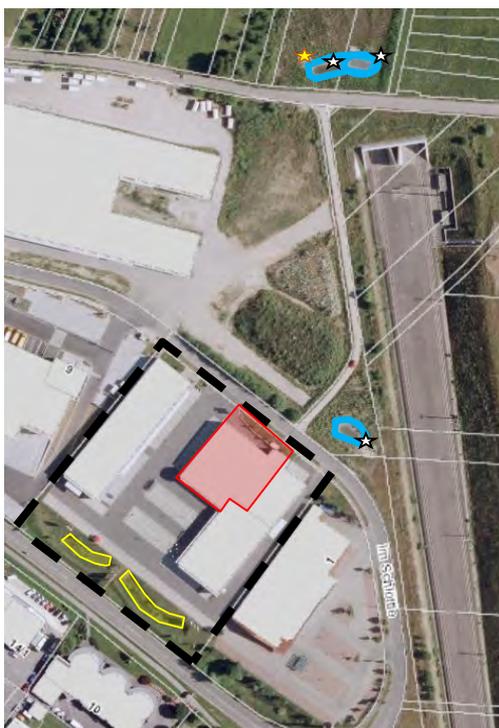


Abbildung 3: Darstellung Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung „Schlöttle I“ (schwarz gestrichelt), eigentlicher Eingriffsbereich (rot schraffiert), Versickerungsmulde als potentielles Amphibienhabitat (gelb schraffiert) und Lage der Ausgleichsgewässer „Schlöttle II“ (hellblau) mit Grasfroschlaich (schwarzer Stern und Erdkröten- Laich, gelber Stern)



Abbildung 4: Laichgewässer mit Laichschnüren der Erdkröte, Flst.- Nr. 6270, 6. April 2018

Im Gutachten vom Dezember 2014 wurde die Kreuzkröte nordöstlich zum Plangebiet festgestellt. Allerdings handelt es sich beim nachgewiesenen Laich aufgrund der Laichschnurlänge, der Konzentration der Laichschnüre, der Anordnung an bestehenden Wasserpflanzen sowie der Aktivitätszeit Anfang April gemäß Literaturrecherche (Die Amphibien und Reptilien Baden- Württembergs, Laufer, Fritz & Sowig 2007; Bestimmungsschlüssel für Larven und Laich der heimischen Amphibienarten, Phillip Meinecke, Naturkundliche Beiträge des DJN, S. 24 -35, 2011) um Erdkrötenlaich.

Teilweise werden die Kleingewässer stark von Ruderalarten und der Brombeere überwuchert. Vor allem das Ausgleichsgewässer auf Flst.- Nr. 7261 ist stark vermüllt. Es ist nicht auszuschließen, dass noch weitere Amphibienarten im Plangebiet vorkommen.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung „Schlöttle I“ wird lediglich die Verkaufsflächenzahl im Betriebsgebäude der Netto Marken-Discount AG&Co.KG erhöht, was zu keinerlei baulichen Maßnahmen oder Veränderung führt, durch welche die aquatischen oder die terrestrischen Lebensräume der Artengruppe Amphibien gefährdet, gestört oder geschädigt werden könnte.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG (1) 1-3 kann vollständig ausgeschlossen werden.

Reptilien

Im Gemeindegebiet Efringen- Kirchen sind mehrere Vorkommen der Reptilienarten Mauer- und Zauneidechse, Blindschleiche sowie Schling- und Ringelnatter bekannt.

Im Plangebiet bestehen mit der südlichen Grünfläche (Böschungen Erdwall und Versickerungsmulden) sowie mit den Kiestraufen um die Gebäude und auf dem Parkplatz potentielle Habitatstrukturen für Mauereidechsen. Die Art Zauneidechse könnte allenfalls im südlichen Randbereich des Plangebietes vorkommen. Aufgrund der Störungsintensität der Parkplatzfläche der Supermärkte ist nicht mit einem Vorkommen der eher scheuen Natterarten zu rechnen. Für die Blindschleiche sind keine frischen und beschatteten Habitate im Plangebiet vorhanden.

Um die Gebäude und innerhalb der Parkplatzflächen im Plangebiet wurden Kiestraufen angelegt, welche grundlegend als Ganzjahreshabitat für Mauereidechsen geeignet wären. Eine Besiedelung im Plangebiet wurde bisher weder nachgewiesen, noch kann diese ausgeschlossen werden.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine großflächige Verkehrsböschung und nördlich des Plangebiets wurden auf den Flst.- Nr. 6270 und 6271 ein Ausgleichshabitat für Reptilien angelegt. Diese Strukturen weisen flächige, geeignete Lebensraumfunktionen auf und sind mit hoher Wahrscheinlichkeit durch Reptilienarten besiedelt.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung „Schlöttle I“ wird lediglich die Verkaufsflächenzahl im Betriebsgebäude der Netto Marken-Discount AG&Co.KG erhöht, was zu keinerlei baulichen Maßnahmen oder Veränderung führt, durch welche die Lebensräume der Artengruppe Reptilien gefährdet, gestört oder geschädigt werden könnte.



Abbildung 5: Darstellung Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung „Schlöttle I“ (schwarz gestrichelt), eigentlicher Eingriffsbereich (rot schraffiert), potentielle Reptilienlebensräume (gelb schraffiert)

Demnach werden weder Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen noch die Umsetzung von (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund dieser Ausgangssituation kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG (1) 1-3 vollständig ausgeschlossen werden.

Avifauna

Während der beiden Begehungen im Plangebiet konnten die siedlungsadaptierten Vogelarten Amsel, Bachstelze, Buchfink, Blaumeise, Buntspecht, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Turmfalke und Rabenkrähe durch Gesangsaktivitäten im und angrenzend zum Plangebiet nachgewiesen werden.

Im Plangebiet hielten sich Bachstelze, Kohlmeise, Hausrotschwanz und Rabenkrähe auf. Es kann ausgesagt werden, dass die erst kürzlich gepflanzten Einzelbäume im Plangebiet aufgrund des geringen Kronenvolumens bisher weder als Bruthabitat, noch als Sitzwarte für die vorkommenden Vogelarten interessant sind.

Aufgrund der Gewerbenutzung, der Flächenversiegelung und der Störungsintensität während der Verkaufszeiten ist nicht mit einem Vorkommen von seltenen, streng geschützten Vogelarten der näheren Umgebung (Wanderfalke, Steinkauz, Milane oder Wiedehopf) zu rechnen.

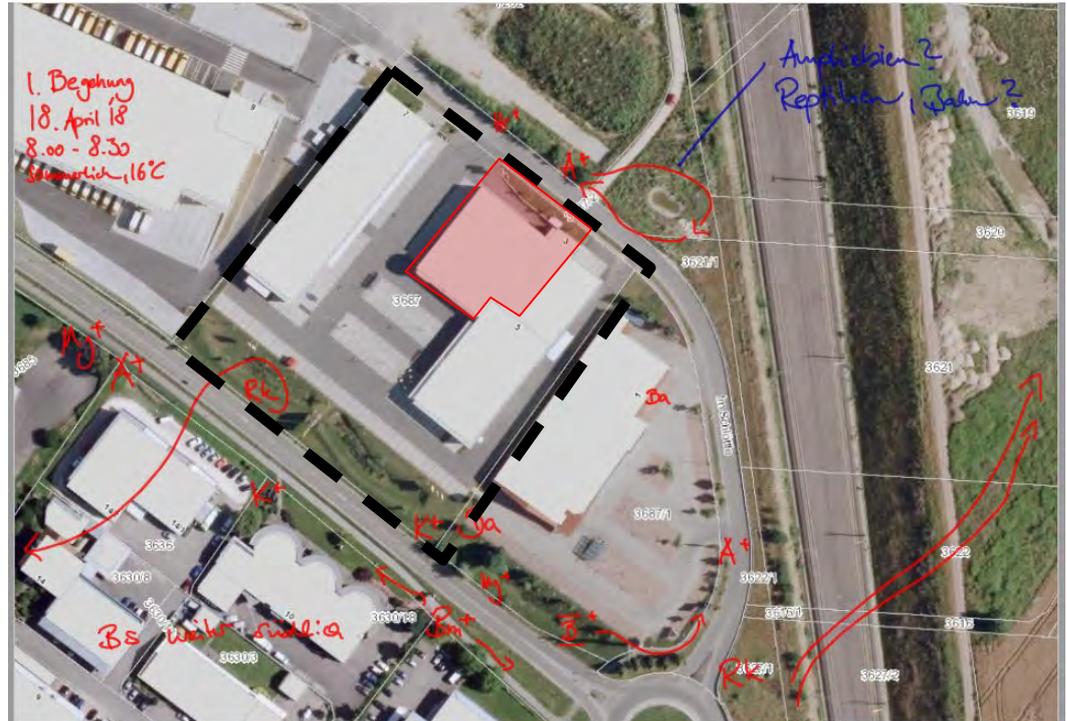


Abbildung 6: Darstellung Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung „Schlöttle I“ (schwarz gestrichelt), eigentlicher Eingriffsbereich (rot schraffiert), Vogelkartierung vom 18.04.2018, BSc Forstwissenschaften, C. Tomasek

Durch die 2. Bebauungsplanänderung „Schlöttle I“ wird lediglich die Verkaufsflächenzahl im Betriebsgebäude der Netto Marken-Discount AG&Co.KG erhöht, was zu keinerlei baulichen Maßnahmen oder Veränderung führt, durch welche eine Störung der Brutzeit erfolgen oder Bruthabitate zerstört werden könnte.

Insgesamt kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG (1) 1-3 vollständig ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Plangebiet sind weder an den bestehenden Gebäuden, noch an den vorhandenen Einzelbäumen Strukturen wie Spalten, Risse oder Höhlen für Sommer- oder Zwischenhabitate vorhanden. Die Gebäude sind als Flachdächer ausgestaltet und besitzen keine einfliegbaren Dachstühle oder ähnliche Strukturen welche für Fledermäuse potentiell nutzbar werden.

Durch die nächtliche Reklamebeleuchtung der Gebäude ist allenfalls eine Nutzung als Jagdhabitat für siedlungsnaher Fledermausarten denkbar. Eine potentielle Betroffenheit für die Artengruppe Fledermäuse besteht durch die Bebauungsplanänderung demnach nicht.

Tabelle 1: Übersicht über die Begehungstermine

Datum	Zeit	Anlass	Wetter
06.04.2018	14.00-15.00	Erstbegehung, Erstkartierung, Habitaterfassung	Frühsommerlich, sonnig, Ca. 12 Grad
18.04.2018	8.00-8.30 Uhr	Erfassung Vögel	sommerlich, sonnig Ca. 16 Grad

5 Literatur

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: Abfrage Zielartenkonzept

LAUFER, H.: Rote Liste der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs, 3. Fassung, Stand 31.10.1998, Aus: Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg 73:103-133 1999.

LAUFER, H., FRITZ, K. & SOWIG, P.: Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. – 807 Seiten, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart. 2007.

HÖLZINGER, J. et al.: Rote Liste der Brutvögel Baden-Württembergs, 5. Fassung. Stand, 31.12.2004, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.

HÖLZINGER, J. et al.: Die Vögel Baden-Württembergs. Bd. 3.1. Singvögel 1. Eugen Ulmer Verlag. 1999.

HÖLZINGER, J. et al.: Die Vögel Baden-Württembergs. Bd. 3.2. Singvögel 2. Eugen Ulmer Verlag. 1999.

HÖLZINGER, J. et al.: Die Vögel Baden-Württembergs. Bd. 2.3. Nicht-Singvögel 3. Eugen Ulmer Verlag. 2001.

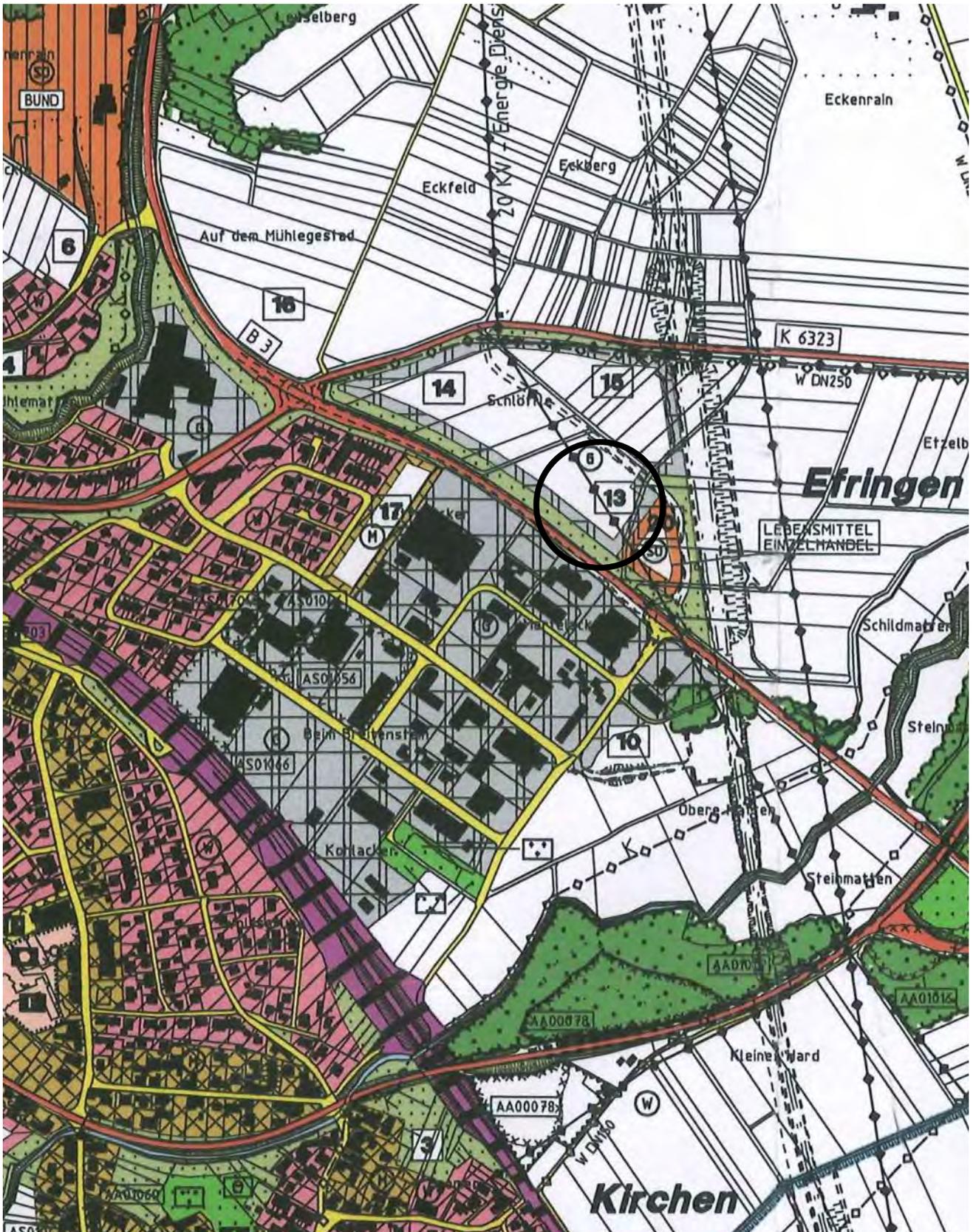
MEBS, T. & SCHMIDT, D.: Die Greifvögel Europas, Nordafrikas und Vorderasiens. Biologie, Kennzeichen, Bestände. Franckh-Kosmos-Verlag Stuttgart. 2006

SÜDBECK, P. et al.: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. – Eigenverlag Dachverband Deutscher Avifaunisten (DDA), Radolfzell. 2005.

TRAUTNER, J. et al.: Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Books on Demand GmbH, Norderstedt. 2006.

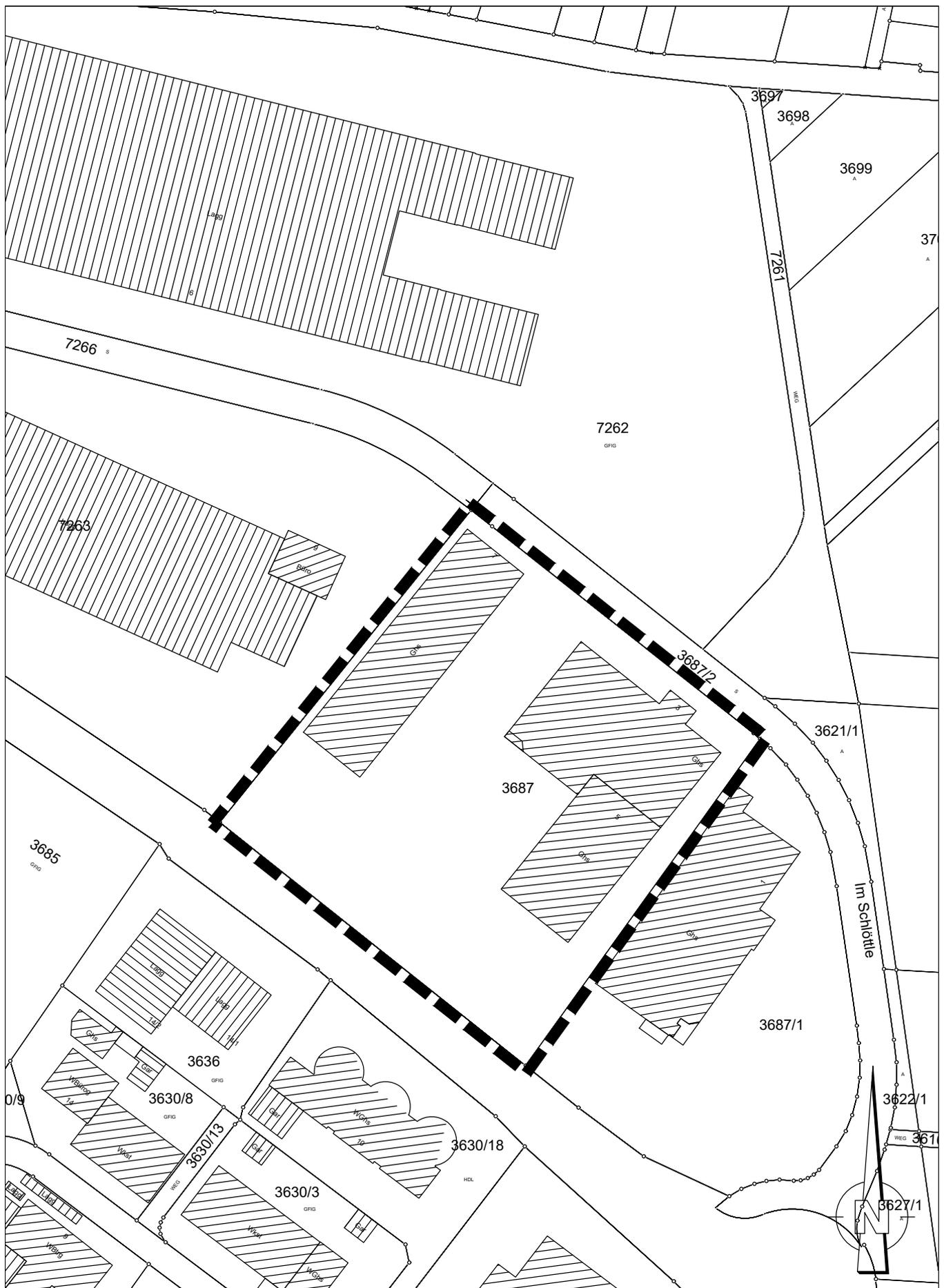
TRAUTNER, J. et al.: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen. Josef Markgraf Verlag, Weikersheim. 1992

Ö:KONZEPT - CONSULTING FÜR WALD UND OFFENLAND: Managementplan für das FFH-Gebiet 8311-342 „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“ und das Vogelschutzgebiet 8211-401 „Rheinniederung Haltingen – Neuenburg mit Vorbergzone“ 29.11.2013



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

unmaßstäblich



Gemeinde Efringen-Kirchen

Gemarkung Efringen-Kirchen

GEOplan

2. Bebauungsplanänderung

Schlöttle I

Abgrenzungsplan



Planstand:	12.11.2018		Maßstab:	1:1500
Größe:	21,0 x 29,7	Gez:	sc	
Layout:	Abgrenz PDF	Proj.Nr.:	B 1572	Unterschrift:



GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN
2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
RECHTSPLAN

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN
„SCHLÖTTLE I“
 PLANFERTIGUNG 12.11.2018

GEOplan



