



Stadt Staufen im Breisgau

2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben II“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: 02.05.2024

Verfahrensstand: Satzung
gem. § 10 Abs. 1 BauGB



Bearbeitung:

die **STEG**

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Stephanie Witulski
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Standort Freiburg
Kartäuserstr. 51a, 79102 Freiburg i. Br.
T 0761 - 29 28 137-0

Stadt Staufen i.Br.

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

SATZUNG

der Stadt Staufen i.Br. über

die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben II“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. hat am 26.06.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben II“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

§ 1

Gegenstand der 2. Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Gaisgraben II“ der Stadt Staufen i.Br, in Kraft getreten am 01.07.1999, in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten am 30.10.2003.

§ 2

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung

- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 3144 (Gemarkung Staufen) geändert.
- wird der textliche Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gaisgraben II“ ergänzt.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Gaisgraben II“ werden nicht verändert und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Die 2. Bebauungsplanänderung besteht aus:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| a) dem zeichnerischen Teil – Deckblatt im Maßstab M 1:1000 | vom 02.05.2024 |
| b) den ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich | vom 02.05.2024 |

Beigefügt sind:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1. die Begründung | vom 02.05.2024 |
| 2. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB | vom 25.10.2023 |
| 3. Gutachterliche Kurzstellungnahme zur geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes in Staufen (Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH) | vom 18.11.2022 |

§ 4
Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben II“ der Stadt Staufen i.Br. tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Staufen i.Br., den 26.06.2024

Ausfertigungsvermerk

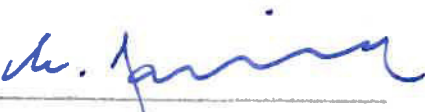
Der Inhalt des Bebauungsplans sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Staufen i.Br. überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Staufen i.Br., den 01.07.2024

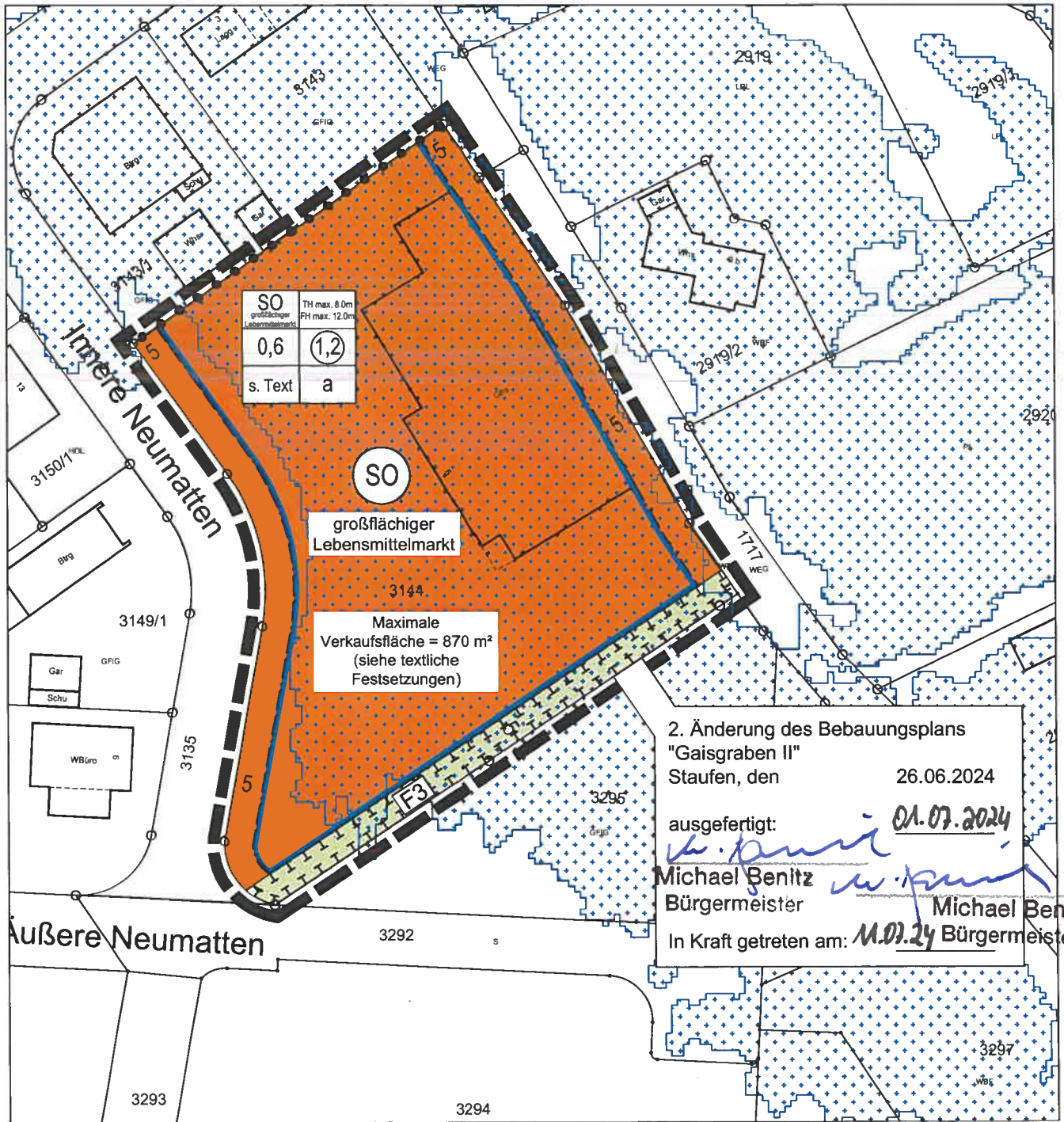

Michael Benitz
Bürgermeister



Bekanntmachung / Inkrafttreten: 11.07.2024


Michael Benitz
Bürgermeister





Ergänzung der Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)	
Sondergebiet SO "großflächiger Lebensmittelmarkt" (§ 11 BauNVO)	
Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6, 6a BauGB)	
Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ _{extrem} (Quelle: LUBW, Stand 08/2023)	
Sonstige Planzeichen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	

Die Planunterlage nach dem Stand vom 10/2022 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Stadt Staufen i.Br.
Gemarkung Staufen

2. Änderung des Bebauungsplans "Gaisgraben II"

Erläuterung Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	max. zulässige Traufhöhe (TH) max. zulässige Gebäudehöhe (GH)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform, Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)	Bauweise

zeichnerischer Teil (Deckblatt)



M 1 : 1.000

Im Planformat DIN A4



Projekt Nr. 11149
05.06.2024 Aw

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Freiburg
Karlshafenstr. 51a, 79102 Freiburg

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Gaisgraben II, 2. Änderung“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 26.06.2024 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 01.07.2024


Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Gaisgraben II, 2. Änderung“ ist durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11.07.2024 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br. den 11.07.2024


Michael Benitz
Bürgermeister



Stadt Staufen i.Br.
2. Änderung des Bebauungsplans
„Gaisgraben II“

Textlicher Teil

Ergänzung der Planungsrechtlichen Festsetzungen
Ergänzung Nachrichtliche Übernahmen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 02.05.2024

1 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben II“ | Stadt Staufen i.Br.

Die bestehenden Bebauungsvorschriften in der Fassung der 1. Änderung werden um Ziffer 1.1.3 ergänzt.

Alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten unverändert weiter und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO „großflächiger Lebensmittelmarkt“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sondergebiet „großflächiger Lebensmittelmarkt“ ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt sowie die für dessen Betrieb notwendigen Nebenanlagen zulässig. Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche (die „maximale Verkaufsfläche“) darf maximal 870 m² betragen. Dabei sind zulässig:

- a) Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment,
- b) Drogeriewaren bis maximal 10 % der höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche,
- c) innerhalb der Rand- und Nebensortimente sonstige zentrenrelevante Sortimente einschließlich Aktionswaren entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Staufen bis maximal 15 % der höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche.

Sortimentsliste Stadt Staufen

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe - Bekleidung aller Art, Lederbekleidung, Tag- und Nachtwäsche, Miederwaren - Blumen - Bücher / Druckerzeugnisse - Drogeriewaren inkl. Hygieneartikel, Körperpflegeartikel - Elektrokleingeräte - Foto, Video, Bilder / Bilderrahmen - Gardinen und Zubehör - Haushaltswaren, Glas, Porzellan / Keramik, Devotionalien - Haus- und Heimtextilien (inkl. Bettwäsche und Bettwaren), Stoffe, Nähzubehör - Hohl- und Stahlwaren - Kosmetika, Parfüm etc. - Kürschnerwaren - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Modewaren, Hüte, Schirme - Lederwaren - Musikalien, Musikinstrumente / Zubehör - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke (ohne Getränkegroßgebände) - Optik und Akustik - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken - Pharmazeutika (Apothekerwaren) - Reformwaren - Schmuck, Gold- und Silberwaren - Schuhe und Zubehör, Furnituren - Spielwaren - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgeräte) - Telekommunikationsgeräte / Handys - Tonträger / Bildträger etc. (bespielte und unbespielte) - Uhren - Unterhaltungselektronik - Wasch- und Putzmittel - Waffen, Jagdbedarf - Zeitschriften / Zeitungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Bade- und Sanitäreinrichtungen und Zubehör - Bauelemente, Baustoffe - Beleuchtungskörper, Lampen - Beschläge, Eisenwaren - Bodenbeläge, Teppiche - Boote und Zubehör - Brennstoffe, Mineralölzeugnisse - Büromöbel - Campingartikel, Zelte, Zubehör - Computer - Erde, Torf - Elektrogroßgeräte (weiße Ware) - Farben, Lacke - Fliesen - Fahrzeuge aller Art (inkl. Fahrräder) und Zubehör - Gartengeräte - Gartenhäuser, - Getränkegroßgebände - Gitter - Herde, Öfen - Holz, Naturhölzer - Installationsmaterial (Elektro und Sanitär) - Kinderausstattung, Kinderwagen, Kindersitze u.ä. (ohne Kinderbekleidung) - Kfz und Zubehör - Küchen, Badeinrichtungen - Möbel, Gartenmöbel - Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße - Rolläden, Markisen, Rollos - Werkzeuge, Gartenmaschinen, Maschinen, Maschinenzubehör - Zäune - Zooartikel / Tiernahrung, Tierpflegeprodukte

3 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben II“ | Stadt Staufen i.Br.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 6a BauGB)

2.1 Hochwasser / Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})



Abbildung 1: Darstellung HQ_{extrem} ohne Maßstab, Quelle: LUBW (<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de>), Abruf: 08/2023

Teile des Plangebiets liegen innerhalb eines HQ_{extrem}, siehe Planzeichnung zum Bebauungsplan. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) sind Gebiete, die erst bei einem Hochwasser mit einer statistischen Wahrscheinlichkeit von mehr als 100 Jahren überflutet werden. Der Bemessungswasserstand liegt gem. Darstellung der LUBW bei 273,1 bis 274,1 m ü. NHN (Meter über Normalhöhen-Null).

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung> Informationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen erhältlich.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG sollen innerhalb von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (sog. HQ_{extrem}) bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Auf § 78c WHG (Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) wird hingewiesen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z. B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb der Überflutungstiefen) und spätere Nutzung sicherzustellen. Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen.

Stadt Staufen i.Br., den 26.06.2024

Ausfertigungsvermerk

Der Inhalt des Bebauungsplans sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Staufen i.Br. überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Staufen i.Br., den 01.07.2024


Michael Benitz
Bürgermeister



Bekanntmachung / Inkrafttreten: 11.07.2024


Michael Benitz
Bürgermeister



Stadt Staufen i.Br.
2. Änderung des Bebauungsplans
„Gaisgraben II“

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 02.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan / Landesentwicklungsplan.....	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Verfahrensablauf.....	5
1.6	UVPG Vorprüfung	6
1.7	Planungsverfahren	6
2	Sonstige Rahmenbedingungen.....	7
2.1	Hochwasser / Überschwemmungsgebiet	7
3	Konzeption der Planung, Inhalte der Änderung	8
3.1	Bestehender Bebauungsplan.....	8
3.2	Geplantes Vorhaben	9
3.3	Einzelhandel, raumordnerische Verträglichkeit	9
3.4	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4	Umweltbelange	13
5	Städtebauliche Kennziffern	14
6	Bodenordnung.....	14
7	Kosten	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Gaisgraben II“ in Staufen im Breisgau trat am 01.07.1999 in Kraft. Hier siedelte sich innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets 2003 ein Lebensmitteldiscounter in der Straße „Innere Neumatten“ an. Der bestehende Lebensmittelmarkt hat eine Verkaufsfläche von 800 m² und liegt nach derzeitiger Gesetzeslage damit unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Der Lebensmittelmarkt ist an die Stadt Staufen i.Br. mit der Anfrage einer Erweiterung herangetreten. Geplant ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 67 m² auf ca. 867 m². Eine bauliche Erweiterung ist nicht vorgesehen. Stattdessen soll ein bisheriges Lager der Verkaufsfläche zugeschlagen werden. Mit der geplanten Erweiterung soll langfristig die Sicherung des Standortes gewährleistet werden.

Die Stadt Staufen i.Br. steht dem Vorhaben positiv gegenüber, insbesondere, da nach derzeitigem Stand keine äußere bauliche Veränderung vorgesehen ist und daher städtebaulich vertretbar ist. Gleichzeitig kann das Vorhaben nach Auffassung der Stadt Staufen i.Br. mit den regionalplanerischen Zielen für Staufen vereinbart werden. Dem Lebensmittelmarkt soll mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche eine Weiterentwicklung zur Anpassung an heutige Anforderungen an eine zeitgemäße Lebensmittelversorgung ermöglicht werden. Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. hat am 27.01.2021 in öffentlicher Sitzung die geplante Erweiterung bereits ausführlich diskutiert und beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt ohne Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Da der bestehende Lebensmittelmarkt mit dem geplanten Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, soll im Änderungsbereich ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt sowie die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt werden.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- > Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung der Bevölkerung
- > Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben
- > Unterstützung lokaler Einzelhandelsbetriebe
- > Unterstützung der Belange der Wirtschaft durch Sicherung von Arbeitsplätzen
- > Ausnutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flst. Nr. 3144, Innere Neumatten 5, im Gewerbegebiet „Gaisgraben II“. Das Grundstück und damit der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 7.585 m². Es wird begrenzt

- > Im Nordwesten von bestehenden Gewerbebetrieben
- > Im Nordosten von einem bestehenden Rad- und Fußweg der Stadt Staufen i.Br. (Flst. Nrn. 1717 und 1716/1)
- > Im Südosten von bestehenden Grundstücken im Bebauungsplan „Gaisgraben-Süd“
- > Im Südwesten von der Straße Innere Neumatten

Die genauen Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt (§ 9 Abs. 7 BauGB, schwarze, gestrichelte Linie).



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: LUBW (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>), Abruf 08/2023

1.3 Regionalplan / Landesentwicklungsplan

Staufen i.Br. ist im Landesentwicklungsplan der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet. Staufen liegt auf keiner Landesentwicklungsachse oder regionalen Entwicklungsachse.

Staufen i.Br. liegt in der Region Südlicher Oberrhein, daher ist der Regionalplan Südlicher Oberrhein hinsichtlich der regionalplanerischen Vorgaben maßgeblich. Staufen bildet zusammen mit Bad Krozingen ein Mittelzentrum.

Gemäß Kapitel 2.4.4 Einzelhandel des Regionalplans sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

- > Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung (PS 2.4.4.1, Grundsatz),
- > Konzentrationsgebot (PS 2.4.4.2, Ziel),
- > Beeinträchtungsverbot (PS 2.4.4.3, Ziel),
- > Kongruenzgebot (PS 2.4.4.4, Ziel),
- > Integrationsgebot (PS 2.4.4.5) sowie
- > Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (PS 2.4.4.6, Ziel).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (PS 2.4.4.6).

Die Einhaltung der entsprechenden raumordnerischen Vorgaben wird in Kapitel 3.3 dargelegt.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Staufen – Münstertal zeigt für den Bereich der 2. Bebauungsplanänderung eine gewerblich genutzte Fläche (G) (Abb. 2). Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben. Im März/April 2023 wurde die Offenlage des Flächennutzungsplans durchgeführt (Abb. 3). Hier ist das Plangebiet ebenfalls als gewerblich genutzte Fläche (G) dargestellt. Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan wurde am 12.12.2023 durch den gemeinsamen Ausschuss gefasst.

Mit der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes ist die Änderung des Bebauungsplans nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

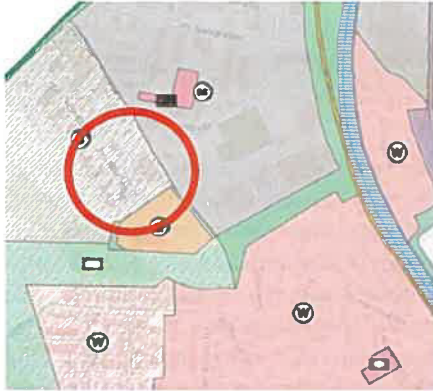


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Raumordnung, Abruf 08/2023



Abbildung 3: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Staufen-Münstertal, Stand: Offenlage 17.11.2022, ohne Maßstab, Quelle: Stadt Staufen i.Br.

1.5 Verfahrensablauf

27.01.2021	Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben II“
29.11.2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung.
05.02.2024 bis 08.03.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
26.06.2024	Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

1.6 UVPG Vorprüfung

Mit der geplanten inneren Erweiterung der Verkaufsfläche überschreitet der Lebensmittelmarkt die Grenze zur Großflächigkeit. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt gem. Liegenschaftskataster 1.513 m².

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 zum UVPG, ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Das Vorhaben weist im Bestand eine Geschossfläche von über 1.200 m² auf. Gem. § 9 UVPG ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auch bei Änderung von Vorhaben durchzuführen.

Das geplante Vorhaben bezieht sich auf eine Änderung im Innenraum eines bestehenden Gebäudes. Es handelt sich um kein neues Vorhaben, der Lebensmittelmarkt besteht bereits seit 20 Jahren. Das bestehende Gebäude wird im äußeren Erscheinungsbild nicht verändert. Neue Versiegelungen des Grundstücks sind nicht zu erwarten. An bestehenden Parkplatzflächen sind keine baulichen Veränderungen geplant. Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen wurden - wie im Bebauungsplan „Gaisgraben II“ festgesetzt - umgesetzt.

Das Vorhaben hat daher keine Auswirkungen auf die bestehende Umgebung, auf Ökologie, Boden, Wasser oder Landschaft. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Natura 2000-Gebiete liegen außerhalb von Staufen. Nächstgelegene FFH-Gebiete liegen nordöstlich von Staufen „Schönberg mit Schwarzwaldhängen“ (nächstgelegene Entfernung vom Änderungsbereich ca. 2,15 km) und südöstlich von Staufen „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ (nächstgelegene Entfernung vom Änderungsbereich ca. 1,9 km). Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Bremgarten“ liegt ca. 6 km westlich des Änderungsbereichs, westlich von Heitersheim. Das Plangebiet liegt im Quellenschutzgebiet „Thermalquelle IV Bad Krozingen“. Aufgrund der geplanten inneren baulichen Veränderungen sind keine negativen Auswirkungen auf das Quellenschutzgebiet zu erwarten.

Als Ergebnis wird daher festgehalten, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

1.7 Planungsverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben II“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gem. § 13a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung eröffnet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit der Nachverdichtung in einem bestehenden Gebiet. Sie wird daher als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Das vorhandene Innenentwicklungspotenzial wird genutzt, so dass die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand eingedämmt wird und tatsächlich verfügbare Flächenpotentiale aktiviert werden können.

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. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind dabei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Die Größe des Plangebiets liegt bei unter 7.600 m², somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². In der näheren Umgebung wurden aktuell keine weiteren Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zum Thema UVP-pflichtigen Vorhaben siehe Ziffer 1.6. Durch die geplante innere Erweiterung der Verkaufsfläche entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Natura 2000-Gebiete liegen außerhalb von Staufen. Nächstgelegene FFH-Gebiete liegen nordöstlich von Staufen „Schönberg mit Schwarzwaldhängen“ (nächstgelegene Entfernung vom Änderungsbereich ca. 2,15 km) und südöstlich von Staufen „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ (nächstgelegene Entfernung vom Änderungsbereich ca. 1,9 km). Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Bremgarten“ liegt ca. 6 km westlich des Änderungsbereichs, westlich von Heitersheim. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem bereits bebauten Siedlungszusammenhang in einem bestehenden Gewerbegebiet. Aufgrund der großen Abstände und zwischenliegender Straßen und Bebauung werden keine Beeinträchtigungen der Schutzziele der Schutzgebiete erwartet.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet keine Nutzungen mit Störfallrisiken bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebiets liegen keine Störfallbetriebe, die Auswirkungen auf das Plangebiet hervorrufen können.

Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB), die Erarbeitung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB), auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung lediglich ein Umweltbeitrag beigelegt. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Hochwasser / Überschwemmungsgebiet

2.1.1 HQ_{extrem}

Nach § 9 Abs. 6a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete i.S.d § 76 Abs. 2 WHG sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG nachrichtlich übernommen werden. Größere Teile des Plangebietes sind von Hochwasser HQ_{extrem} betroffen. Die Abgrenzung des HQ_{extrem} wird im zeichnerischen Teil (Deckblatt) der Bebauungsplanänderung dargestellt.

Das Plangebiet liegt in kleineren Teilbereichen innerhalb des sog. HQ_{extrem} (§ 78b WHG, Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Der Bemessungswasserstand liegt gem. Darstellung der LUBW bei 273,1 bis 274,1 m ü. NHN (Meter über Normalhöhen-Null, Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml> Abfrage 08/2023). Bei einem extremen Hochwasserereignis wird das Plangebiet bis zu einer Überflutungstiefe von 0,1 m überflutet.

Nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird ein seit ca. 20 Jahren bestehendes Gewerbegebiet überplant. Für einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb im bestehenden Siedlungsbereich soll eine Erweiterung der Ver-

kaufsfäche festgesetzt werden, die auch nur durch eine innere Umgestaltung des bestehenden Gebäudes entstehen soll. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der neuen Versiegelungen von Flächen im Außenbereich Vorzug gegeben wird.

Im Bebauungsplan wird ausdrücklich auf mögliche Hochwasserereignisse hingewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird auch ausdrücklich empfohlen. Bestehende Festsetzungen und bestehende bereits erstellte Gebäude und baulichen Anlagen sollen nicht verändert werden, so dass weiterhin durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und Pflanzmaßnahmen vollständig versiegelte Flächen bestmöglich vermieden werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z. B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb der Überflutungstiefen) und spätere Nutzung sicherzustellen. Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen. Weitere Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise bzw. zum Nachweis des Ausgleichs von Rückhalteraum können individuell durch den Bauherrn durchgeführt werden.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung> Informationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen erhältlich. Die Hochwasserschutzfibel beispielsweise informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge.

3 KONZEPTION DER PLANUNG, INHALTE DER ÄNDERUNG

3.1 Bestehender Bebauungsplan



Der bestehende Lebensmittelmarkt liegt innerhalb des Bebauungsplans „Gaisgraben II“. Er trat am 01.07.1999 in Kraft. Der Lebensmittelmarkt entstand 2003.

Folgende Festsetzungen sind im bestehenden Bebauungsplan für das Grundstück des Änderungsbereichs getroffen, u.a.:

- > Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- > Überbaubare Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen
- > Grundflächenzahl 0,6

- > Geschossflächenzahl 1,2
- > Maximale Traufhöhe 8 m
- > Maximale Firsthöhe 12 m
- > Abweichende Bauweise
- > Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
- > Regelungen zu Grundstückszufahrten
- > Pflanzgebote, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- > Im südlichen Teil des Grundstücks eine Ausgleichsmaßnahme (F3) auf einer Breite von 5 m entlang der südlichen Grundstücksgrenze

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben“ wird der zeichnerische und textliche Teil geändert. Inhalte der Änderung ist die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO und somit die Art der baulichen Nutzung. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans „Gaisgraben II“ sind nicht Bestandteil der Änderung, d.h. die bestehenden Festsetzungen gelten weiter fort. Auch die Örtlichen Bauvorschriften werden nicht geändert.

3.2 Geplantes Vorhaben

Im Änderungsbereich liegt seit 20 Jahren ein bestehender, nicht großflächiger Lebensmittelmarkt (sog. Discounter). Aufgrund von Umstrukturierungsprozessen im Lebensmittelhandel soll die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 800 m² um ca. 67 m² auf ca. 867 m² vergrößert werden. Die moderate Verkaufsflächenerweiterung dient der Standortsicherung und damit auch der Sicherung der Nahversorgung der Stadt Staufen i.Br. sowie deren Verflechtungsbereich.

Die geplante Erweiterung soll durch Abbruch einer Trennwand zwischen Verkaufsraum und Lager erfolgen. Es handelt sich demnach um eine Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes. Erweiterungen / äußere Änderungen des Gebäudes sind nicht vorgesehen.

Auch an der bestehenden äußeren Situation – Stellplätze, Begrünung etc. – sollen keine Veränderungen vorgenommen werden.

Der Lebensmittelmarkt wird derzeit durch die Straße Innere Neumatten erschlossen. An der bestehenden Erschließung – sowohl verkehrlich als auch technisch – sind ebenfalls keine Veränderungen geplant.

3.3 Einzelhandel, raumordnerische Verträglichkeit

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Auswirkungen der Planung zu prüfen und zu bewerten. Hier ist insbesondere die raumordnerische Verträglichkeit zu prüfen. Auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung sind dabei, neben den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung in Baden-Württemberg, insbesondere die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südlicher Oberrhein einzubeziehen.

Durch das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, wurde eine gutachterliche Kurzstellungnahme erstellt, die das geplante Vorhaben nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung beurteilt. Für Details wird auf die vollständige gutachterliche Kurzstellungnahme vom 18. November 2022 verwiesen.

Staufen i.Br. hat kein Einzelhandelskonzept. 2012 wurde durch die BBE Beratungsgesellschaft Baden-Württemberg GmbH ein „Sortimentskonzept Einzelhandel“ erstellt, das eine Sortimentsliste mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten enthält. Empfohlen wird darüber hinaus eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente in nicht-integrierten Lagen auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 400 m² pro Objekt.

3.3.1 Bestandssituation

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans „Gaisgraben II“ liegt ein bestehender Lebensmittelmarkt (sog. Discounter). Er besteht seit 2003 und hat eine Verkaufsfläche von 800 m². Der bestehende Bebauungsplan „Gaisgraben II“ setzt ein Gewerbegebiet fest. Zulässig sind hier kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m². Die Verkaufsfläche soll nun um ca. 67 m² auf ca. 867 m² erweitert werden.

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche überschreitet der Markt die Schwelle zur Großflächigkeit. Auch die Geschossfläche liegt über 1.200 m², so dass ein solcher Markt im Gewerbegebiet nicht mehr zulässig ist. Daher soll im Plangebiet ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzt werden.

3.3.2 Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot besagt, dass die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig ist.

Die Stadt Staufen i.B. übernimmt gemeinsam mit Bad Krozingen die Funktion eines Mittelzentrums. Somit ist das Konzentrationsgebot eingehalten.

3.3.3 Kongruenzgebot

Entsprechend dem Kongruenzgebot ist die Größe eines Vorhabens auf die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt und ihrem Verflechtungsbereich abzustimmen. Das Kongruenzgebot ist in der Regel verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes eines Einzelhandelsgroßprojektes aus Räumen generiert werden, die außerhalb des Verflechtungsbereichs liegen.

Die gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Acocella kommt zum Ergebnis, dass der erweiterte Markt weder insgesamt noch in den einzelnen Sortimentsbereichen existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt angewiesen ist. Bei Betrachtung des größeren Verflechtungsbereichs kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass das Vorhaben für die Stadt Staufen und die Nachbargemeinde Münstertal der nächstgelegene Discounter der entsprechenden Marke ist. Auch nach den ergänzenden Berechnungen nach dem Marktanteilkonzept ist das Kongruenzgebot eingehalten.

3.3.4 Beeinträchtungsverbot, § 2 Abs. 2 BauGB

Nach dem Beeinträchtungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- > das städtebauliche Gefüge, d.h. städtebauliche Entwicklung und Ordnung, und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde
- > sowie die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht wesentlich beeinträchtigen. Selbst bei nicht großflächigen Vorhaben dürfen Nachbargemeinden entsprechend § 2 (2) BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung liegt gem. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vor, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltspunkt für eine derartige Annahme ist bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von rund 10 %.

Gemäß gutachterlicher Stellungnahme des Büro Dr. Acocella können wesentliche Beeinträchtigungen bei einem zusätzlichen Umsatz von maximal nur rd. 0,5 Mio. € auch ohne weitere Berechnungen ausgeschlossen werden. Die zusätzlichen Umsätze durch das Vorhaben liegen im Vergleich zur gesamten Kaufkraft in der Stadt Staufen bei etwa 2 %. Dies unterstreicht die geringe Höhe des maximalen zusätzlichen Umsatzes.

Gegen das Beeinträchtungsverbot / § 2 Abs. 2 BauGB wird somit nicht verstoßen.

3.3.5 Integrationsgebot

Nach dem Integrationsgebot sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Ein integrierter Standort liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs und verfügt über wesentliche Wohnanteile. Integrierte Standorte zeichnen sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem ÖPNV aus.

Der bestehende Lebensmittelmarkt liegt innerhalb des Bebauungsplans „Gaisgraben II“ der Stadt Staufen i.Br. Dieser trat 1999 in Kraft. Direkt südlich angrenzend liegt der Bebauungsplan „Gaisgraben Süd“. Dieser trat 2018 in Kraft und setzt insgesamt ein Mischgebiet fest. Südlich der Straße Äußere Neumatten entstanden hier bis 2022 sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 54 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,0 EW/Whg. (gem. statistischem Landesamt Baden-Württemberg, Abruf 08/2023) wird hier von ca. 108 Einwohnern ausgegangen. Weitere Grundstücke sind mit gewerblichen Nutzungen belegt, wie z.B. ein Unternehmen für Veranstaltungstechnik, ein Malerbetrieb und eine orthopädische Praxis.

Westlich des Plangebiets entstand das Gewerbegebiet „Gaisgraben III“. Der zugehörige Bebauungsplan trat 2021 in Kraft und setzt insgesamt ein Gewerbegebiet fest.

Weiter südlich liegen mehrere Wohngebiete. Der ursprüngliche Bebauungsplan für das Gebiet „Rundacker“ trat 1972 in Kraft; die Neufassung des Bebauungsplans trat 2017 in Kraft. Die Netto-
baufläche des Allgemeinen Wohngebiets liegt gemäß Begründung bei 3,60 ha.

Direkt westlich grenzt das Wohngebiet „Rundacker II“ mit ca. 4,4 ha Wohngebietsfläche an. Der Bebauungsplan trat 2012 in Kraft und ist zu einem großen Teil aufgefüllt. Gebäude wurden überwiegend in verdichteter Bauweise errichtet, d.h. in Form von Geschosswohnungsgebäuden, Reihenhäusern und/oder Doppelhäusern. Im Gebiet sollen mehrheitlich Familien angesiedelt werden. Einige Grundstücke sind derzeit noch im Besitz der Stadt Staufen und sollen in den nächsten Jahren veräußert werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wird von insgesamt ca. 229 neuen Wohneinheiten ausgegangen. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,5 Einwohnern pro WE und 1 Einwohner im geplanten Mehrgenerationenhaus ergibt dies eine prognostizierte Einwohnerzahl von ca. 520 Einwohnern.

Das östlich vom Gebiet Rundacker gelegene Wohngebiet „Hofacker-Halsmäntele“ besteht bereits seit 1972. Bereits hier wurden Gebäude überwiegend in verdichteter Bauweise errichtet, z. B. in Form von Geschosswohnungsgebäuden und Reihenhäusern.

Gemäß Einwohnermeldeamt der Stadt Staufen i.Br. sind in den drei Gebieten insgesamt 1.573 Personen gemeldet.

- > Rundacker II: 487 Einwohner
- > Rundacker: 363 Einwohner
- > Hofacker-Halsmäntele: 723 Einwohner

Südlich der Wettelbrunner Straße liegen weitere Wohngebiete: hier findet sich überwiegend verdichteter Wohnungsbau. Besondere Verdichtung liegt bei den Hochhäusern im Bereich Falkenstein vor. Östlich davon, im Dreieck Wettelbrunner Straße und Schwarzwaldstraße liegen ebenfalls Geschosswohnungsgebäude. Derzeit plant die Stadt Staufen i.Br. den Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße“ mit weiteren 3 Geschosswohnungsgebäuden und insgesamt 40 Wohneinheiten. Die Wettelbrunner Straße liegt Luftlinie ca. 550 m vom Lebensmittelmarkt entfernt.

Die verkehrliche Anbindung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die Zufahrt am Kreisel „Im Gaisgraben“ und über die Gewerbestraße in die Innere Neumatten. Anbindung an den ÖPNV gibt es über die Bushaltestellen am Bahnhof Staufen (fußläufig in rund 750 m erreichbar) sowie die Bushaltestelle in der Neumagenstraße (ca. 500 m). Der Bahnhof Staufen ist gleichzeitig die Haltestelle der Müns-
tertalbahn.

Das Gebiet Rundacker II und auch das Wohngebiet „Hofacker-Halsmäntele“ sind über Fuß- und Radwege gut an die Flächen Gaisgraben angeschlossen. Östlich des Lebensmittelmarktes verläuft bereits ein Fuß- und Radweg, aber auch von der Straße Äußere Neumatten direkt westlich der neu errichteten 54 Wohneinheiten verläuft ein Fuß- und Radweg nach Süden.

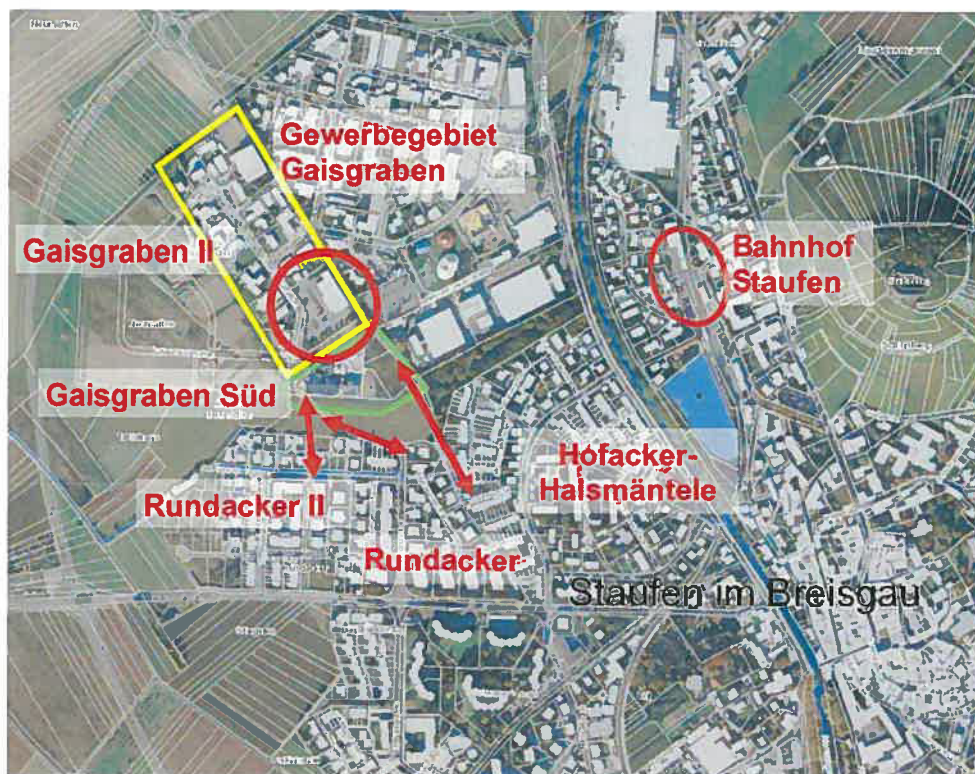


Abbildung: Hintergrundkarte mit Luftbild, Quelle: LUBW, Abruf 08/2023

Erläuterung Abbildung:

Roter Kreis: Lage des Lebensmittelmarktes, gelbe Umrandung: ungefähre Lage BPL Gaisgraben II, grüne Umrandung: ungefähre Lage BPL Gaisgraben Süd, rote Pfeile: bestehende Fuß- und Radwege

Nach Auffassung der Stadt Staufen i.Br. dient der bestehende Lebensmittelmarkt darüber hinaus einer verbrauchernahen Versorgung (PS 2.4.4.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein). Wie in diesem Kapitel dargelegt wird, handelt es sich bei dem Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes um einen wohngebietsnahen und damit integrierten Standort. Insbesondere die fuß- und radläufige Anbindung zeigt zu den bestehenden Wohngebieten südlich des Standorts eine optimale Vernetzung. Der bestehende Lebensmitteldiscounter ist durch Fuß- und Radwege der südlich angrenzenden Wohngebiete näher zu erreichen als weitere Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Gaisgraben.

3.3.6 Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (PS 2.4.4.6).

Nach den Vorgaben des Regionalplans ist außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der Plansätze 2.4.4.2 bis 2.4.4.4 regionalplanerisch verträglich sind.

Der Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet Gaisgraben besteht seit 20 Jahren. Planungsrechtlich zulässig ist derzeit ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 800 m² Verkaufsfläche. Die Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 67 m² auf dann ca. 867 m² innerhalb des bestehenden Gebäudes dient der Anpassung des Marktes an aktuelle Trends und Verbrauchieranforderungen. Die vorgesehene Erweiterung entspricht einer Erweiterung von ca. 8 % und kann damit als bestandsorientierte Erweiterung angesehen werden. Eine bestandsorientierte Erweiterung ist auch außerhalb der im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte möglich. Siehe hierzu auch gutachterliche Stellungnahme des Büro Dr. Acocella.

Wie in den vorherigen Kapiteln dargelegt, werden die PS 2.4.4.2 bis 2.4.4.4 des Regionalplans Südlicher Oberrhein eingehalten.

3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche für das Vorhaben überschreitet der Lebensmittelmarkt die Schwelle zur Großflächigkeit. Großflächiger Einzelhandel ist i.d.R. nur in Kerngebieten und in Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Der bestehende Bebauungsplan „Gaisgraben II“ setzt derzeit als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. In der 2. Änderung des Bebauungsplans wird für den Änderungsbereich, der dem Grundstück des Lebensmittelmarktes entspricht, ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt sowie die für dessen Betrieb notwendigen Nebenanlagen.

Die maximale Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird auf 870 m² begrenzt. Mit dieser Festsetzung wird die beabsichtigte Erweiterung ermöglicht. Die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche erfolgt, um die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens zu gewährleisten, siehe hierzu auch Kapitel 3.3. Die kleine Erhöhung der geplanten Verkaufsfläche von ca. 867 m² auf 870 m² erfolgt, um kleinere Abweichungen bei der Bauausführung auszugleichen. Es wird davon ausgegangen, dass die in den vorigen Kapiteln erläuterte raumordnerische Verträglichkeit dennoch gewährleistet ist.

Zum typischen Sortiment (Hauptsortiment) von Lebensmittelmärkten zählen Nahrungs- und Genussmittel, dies wird in der Festsetzung verdeutlicht. Dies erfolgt auch, da der Standort insbesondere der Nahversorgung dient und gerade zur Versorgung der angrenzenden Wohngebiete beitragen soll.

Neben dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zählen auch weitere Sortimente zum typischen Sortiment eines Marktes. Drogerieartikel sind für die Nahversorgung meistens ebenfalls relevant, da sie für den täglichen Gebrauch ebenfalls benötigt werden, daher werden diese explizit in ihrer Flächenausdehnung auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt. In der gutachterlichen Kurzstellungnahme wurde im Sinne eines worst-case Ansatzes davon ausgegangen, dass im erweiterten Lebensmitteldiscounter 90 % der Fläche mit Nahrungs-/Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren (beides nahversorgungsrelevante Sortimente) belegt werden können.

Neben den Hauptsortimenten werden in Lebensmittelmärkten üblicherweise Rand- und Nebensortimente angeboten, die i.d.R. zentrenrelevant sind (z. B. Haushaltswaren oder im Rahmen der Aktionswaren Bekleidung, Schuhe, Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Multimedia, Garten-, Haus- und Heimtextilien). Um einerseits einen branchenüblichen Sortimentsmix zu ermöglichen und andererseits zentrale Versorgungsbereiche zu schützen, hier insbesondere die Staufener Innenstadt, werden innerhalb der Rand- und Nebensortimente sonstige zentrenrelevante Sortimente einschließlich sog. Aktionswaren auf maximal 15 % der höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Zentrenrelevante Sortimente werden in der Sortimentsliste der Stadt Staufen i.Br. aufgeführt, die den Festsetzungen beigefügt wird.

Nicht begrenzt sind nicht-zentrenrelevante Sortimente, da von diesen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind damit als Rand- oder Nebensortiment zulässig. Dies bedeutet, dass sie dem Kernsortiment untergeordnet sein müssen. Als Zweckbestimmung des Sondergebiets ist ein Lebensmittelmarkt festgesetzt, dementsprechend müssen in dem Markt zumindest überwiegend Nahrungs- und Genussmittel angeboten werden.

4 UMWELTBELANGE

Da die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt sind (siehe Kapitel 1.7), wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Artenschutz:

Da durch die vorstehende Planung lediglich die Verkaufsfläche innerhalb des Bestandsgebäudes vergrößert werden soll und hierfür keine äußeren Veränderungen durchgeführt werden müssen, wurde auf eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung verzichtet.

Bewertung der Umweltbelange:

Die Bewertung der Umweltbelange wurde durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Ralf Wermuth, Eschbach, durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Dokument „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ festgehalten.

Aufgrund der geplanten inneren Erweiterung des Lebensmittelmarktes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung, insgesamt Sondergebiet SO – großflächiger Lebensmittelmarkt ca. 0,76 ha

6 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

7 KOSTEN

An der bestehenden Erschließung werden keine Veränderungen vorgenommen. Es entstehen daher keine öffentlichen Kosten.

Freiburg, den 02.05.2024

die **STEG**

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Standort Freiburg
Kartäuserstraße 51a
79102 Freiburg

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben II“ Stadt Staufen

Stand

25.10.2023

Auftraggeber: Stadt Staufen
Hauptstraße 55
79219 Staufen

Verfasser:



Freiraum- und Landschaftsarchitektur
Ralf Wermuth Dipl.-Ing. (FH)

Gewerbepark Breisgau - Hartheimer Straße 20 - 79427 Eschbach
Tel. 07634/694841-0 - buero@fla-wermuth.de - www.fla-wermuth.de

Bearbeitet: *Grießbach, Bleile* 19.09.2023

INHALTSVERZEICHNISS

1 Einleitung	3
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange	4
2.1 Arten / Biotope und biologische Vielfalt	4
2.2 Geologie/Boden.....	5
2.3 Fläche	6
2.4 Klima / Luft.....	6
2.5 Wasser.....	7
2.5.1 Grundwasser	7
2.5.2 Oberflächenwasser.....	8
2.6 Landschafts- und Ortsbild.....	8
2.7 Landschaftsbezogene Erholung	9
2.8 Mensch / Wohnen	9
2.9 Kultur- und Sachgüter	10
2.10 Sparsame Energienutzung	10
2.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung.....	10
3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	10
4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	12
5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- Durchführung der Planung	12
6 Darstellung der Alternativen	12
7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	12
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
9 Quellen 14	

1 Einleitung

Der vorliegende Fachbeitrag ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben II“ in Staufen und wird diesem angehängt.

Hinsichtlich der Erfordernisse, der Ziele und dem Zwecke der Planung sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen.

Die Verkaufsfläche des bestehenden Aldis soll von 800 m² auf 870 m² erweitert werden. Da ab einer Fläche von 800 m² jedoch die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel liegt, dieser in Gewerbeflächen jedoch nicht zulässig ist, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Dennoch sind die Umweltbelange, einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange, zu berücksichtigen.



Abb. 1: Übersichtslageplan des Plangebietes mit Luftbild und Geltungsbereich (gelb umrandet).

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

2.1 Arten / Biotope und biologische Vielfalt

Vorbemerkung:

Nachfolgend erfolgt die Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen für das Planungsgebiet, wie z.B. der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG oder vorhandener Untersuchungen zu Naturschutzgebieten und Ähnlichem.

Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften, in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt im **Naturpark „Südschwarzwald“** (Schutzgebiets-Nr. 6). Weitere Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Etwa 260 m in nordwestlicher Richtung befindet sich das **Biotop „Feldhecken W Staufen“** (Biotop-Nr. 181123150020). Etwa 400 m nordöstlich liegt das Biotop „Feldgehölz am Ortsrand Staufen“ (Biotop-Nr. 181123150269). Das **FFH-Gebiet „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“** (Schutzgebiets-Nr. 8211341) liegt 1,8 km südlich sowie das FFH-Gebiet „Schönberg mit Schwarzwaldhängen“ (Schutzgebiets-Nr. 8012342) 2,1 km östlich. 640 m östlich liegt das **Landschaftsschutzgebiet „Schloßberg Staufen“** (Schutzgebiets-Nr. 3.15.020). **Biotopverbunde** mittlerer und trockener Standorte liegen mit ihren Kernflächen und -räumen sowie 500 m – und 1.000 m – Suchräumen etwa 450 m nordöstlich, 570 m nördlich sowie 680 m östlich.

Aufgrund der Distanz, der räumlichen Trennung und der Lage des Plangebiets im Siedlungsgebiet ist **kein negativer** Einfluss auf die Schutzgebiete oder eine Beeinträchtigung dieser durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Staufen. Im Westen verläuft die Innere Neumatten, im Osten ein Fuß- und Radweg. In der näheren Umgebung liegen in allen Himmelsrichtungen weitere Gewerbeflächen. Weiter nach Norden und Westen erstrecken sich im weiteren Umfeld landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.

Bei dem Untersuchungsgebiet selbst handelt es sich um eine ca. 7.592 m² große, naturschutzfachlich überwiegend geringwertige, großflächig bebaute Fläche, welche größtenteils als **völlig versiegelte Straße** (35.64) und **von Bauwerken bestandene Fläche** (60.10) charakterisiert werden kann. Zwischen den **gepflasterten Parkplätzen** (60.22) ohne Vegetationsstrukturen in den Zwischenfugen befinden sich **kleine Grünflächen** (60.50), welche mit Zwergmispeln (*Con-toneaster spec.*) überwachsen werden. Als **Parkplatzbäume** (45.30) sind junge Spitzahorne (*Acer platanooides*) anzutreffen. Im Norden und Nordosten des bestehenden

Lebensmittelmarktes grenzen weitere kleine Grünflächen an, welche ebenfalls mit Zierpflanzen wie Zwergmispel überwachsen sind.

Bewertung:

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Arten und Lebensräume“ – Blatt Süd, Sep. 2013) in einem Gebiet ohne Bewertung (Siedlungsflächen).

Artenschutz:

Da durch die vorstehende Planung lediglich die Verkaufsfläche innerhalb des Bestandsgebäudes vergrößert werden soll und hierfür keine äußeren Veränderungen durchgeführt werden müssen, kann auf eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung in diesem Fall verzichtet werden.

Auswirkungen:

Durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb eines bestehenden Gebäudes ohne Veränderungen im Außenbereich ist mit **keinen** Auswirkungen zu rechnen. Ein Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) kann daher ausgeschlossen werden.

2.2 Geologie/Boden

Bestand:

Geologie: Die im Plangebiet vorherrschende geologische Einheit ist laut digitaler Geologischer Karte Baden-Württembergs (Maßstab 1:50.000) „Neuenburg-Formation“.

Boden: Der im Plangebiet entwickelte Bodentyp entspricht laut digitaler Bodenkarte Baden-Württembergs (Maßstab 1:50.000) der bodenkundlichen Einheit „Parabraunerde aus Decksicht über Niederterrassenschotter“. Bei diesem Bodentyp handelt es sich um mitteltiefe Böden mit einer geringen nutzbaren Feldkapazität, einer mittleren Wasserdurchlässigkeit und einer sehr geringen bis geringen Erodierbarkeit.

Vorbelastung:

Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut und versiegelt.

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist durch Schwermetalle belastet. Die Fläche wird nach der Verwaltungsvorschrift Boden mit der Wertstufe Z2 (>210-700 mg/kg Pb; >45-150 mg/kg As) bewertet.

Bewertung:

Der Boden „Parabraunerde aus Decksicht über Niederterrassenschotter“ ist im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit von „mittlerer“ (Bewertungsklasse 2,0) und hinsichtlich seiner Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf von „sehr hoher“ (Bewertungsklasse 4,0) Bedeutung. Als Filter und Puffer für Schadstoffe hat der vorkommende Bodentyp eine

„geringe“ Bedeutung (Bewertungsklasse 1,0). Als Standort für naturnahe Vegetation wird die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch nicht erreicht. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen beträgt 2,33 („mittel bis hoch“).

Nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Boden“ – Blatt Süd, Sep. 2013) hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzguts Boden eine mittlere Bedeutung. Dies sind Bereiche mit mittlerer Funktionserfüllung der Bodenfunktionen und von lokaler Bedeutung.

Auswirkungen:

Da durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung durch Umwandlung eines bestehenden Lagerraums in Verkaufsfläche im Außenbereich keine Veränderung oder Neuversiegelung statt stattfinden, können Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden **ausgeschlossen** werden.

2.3 Fläche

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Markgräfler Hügelland“ (Nr. 201) und in der Großlandschaft Mittleres „Südliches Oberrhein Tiefland“ (Nr. 20). Bei der Fläche handelt es sich um eine ca. 7.592 m², fast vollständig bebaute und versiegelte Fläche. Das Gelände ist durch die Innere Neumatten im Westen an das Verkehrsnetz angeschlossen.

Auswirkungen:

Da durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung durch Umwandlung eines bestehenden Lagerraums in Verkaufsfläche im Außenbereich keine Veränderung oder Neuversiegelung statt stattfinden, können Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche **ausgeschlossen** werden.

2.4 Klima / Luft

Bestand:

Das Plangebiet zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (ca. 2.000 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur im Untersuchungsgebiet beträgt 9,3°C. Im Sommer tritt bei austauscharmen Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit eine Wärmebelastung im Plangebiet auf. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Temperaturinversionen zu beobachten. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 1.062 mm. Die Hauptwindrichtung im Plangebiet kommt aus südöstlicher und nordöstlicher Richtung. Von großer Bedeutung sind die im Gebiet nachts auftretenden, talabwärts gerichteten Bergwinde. Der Münstertäler Bergwind, in dessen Kaltluftabflussbahn das geplante Baugebiet liegt, ist ein stark ausgebildetes Bergwindssystem, das sich noch in Bad Krozingen nachweisen lässt.

Bewertung:

Nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Klima“ – Blatt Süd, Sep. 2013) hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzguts Klima/Luft keine Bewertung (Siedlungsraum).

Nach der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) des Regionalverbands Südlicher Oberrhein haben die erfassten Flächen kaum klimaausgleichende Funktionen als Kaltluftentstehungsflächen mit einer Kaltluftproduktion von unter 5 bis mind. 5 m³/m²/h.

Auswirkungen:

Da durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung durch Umwandlung eines bestehenden Lagerraums in Verkaufsfläche im Außenbereich keine Veränderung oder Neuversiegelung statt stattfinden, können Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima/Luft **ausgeschlossen** werden.

2.5 Wasser

2.5.1 Grundwasser

Bestand:

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund bestehender Bodenverhältnisse ergeben sich daher hohe Risiken gegenüber Stoffeinträgen (s. Kapitel 2.2). Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.

Bewertung:

Das Gebiet liegt nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Grundwasser“ – Blatt Süd, Sep. 2013) in einem Gebiet ohne Bewertung (Siedlungsflächen).

Auswirkungen:

Auswirkungen baulicher Art sind insbesondere dort zu erwarten, wo in Folge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die vorhandenen Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Bei Einhaltung der allgemeinen Sicherheitsvorschriften besteht jedoch kein erhöhtes Risiko.

Da durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung durch Umwandlung eines bestehenden Lagerraums in Verkaufsfläche im Außenbereich keine Veränderung oder Neuversiegelung statt stattfinden, können Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser **ausgeschlossen** werden.

2.5.2 Oberflächenwasser

Bestand:

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Nach der Hochwassergefahrenkarte der LBUW liegt der Großteil des Plangebiets im Bereich von Überflutungsflächen bei einem HQ-Extrem (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Bewertung:

Das Gebiet liegt nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Oberflächengewässer“ – Blatt Süd Sep. 2013) im Bereich ohne Bewertung („Bereich, zu dem keine Information zur Gewässerretention vorliegt“).

Auswirkungen:

Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten oder bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen das Oberflächenwasser verunreinigt wird. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind, sind **keine negativen** Auswirkungen auf den Umweltbelang Oberflächengewässer zu erwarten.

2.6 Landschafts- und Ortsbild

Bestand:

Das Plangebiet ist räumlich in der Region Südlicher Oberrhein verortet, liegt am nordwestlichen Stadtrand von Staufen und ist von bestehender Bebauung (Gewerbeflächen) sowie der Inneren Neumatten im Westen eingerahmt. Die Fläche selbst besteht ausschließlich aus versiegelten und bebauten Bereichen sowie kleinen, mit Zierpflanzen und Straßenbäumen bewachsenen Grünflächen. Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Markgräfler Hügelland“ (Nr. 201) und in der Großlandschaft Mittleres „Südliches Oberrhein Tiefland“ (Nr. 20).

Bewertung:

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“ Blatt Süd – Sep. 2013) liegt das Plangebiet in einem Gebiet ohne Bewertung (Siedlungsgebiete).

Der Altstadtbereich im Südosten des Plangebiets ist als Geschützte Gesamtanlage (§ 19 DSchG) definiert. Dies beinhaltet auch den daran angrenzenden Schlossberg im Norden, welcher zusätzlich als Landschaftsschutzgebiet definiert ist. Im Osten befindet sich darüber hinaus ein historischer Ortsrand (um Gesamtanlage nach § 19 DSchG).

Auswirkungen:

Da durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung durch Umwandlung eines bestehenden Lagerraums in Verkaufsfläche im Außenbereich keine Veränderung oder Neuversiegelung

statt stattfinden, können Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschafts- und Ortsbild **ausgeschlossen** werden.

2.7 Landschaftsbezogene Erholung

Bestand:

Das Plangebiet ist räumlich in der Region Südlicher Oberrhein verortet, liegt am nordwestlichen Stadtrand von Staufen und ist von bestehender Bebauung (Gewerbeflächen) sowie der Inneren Neumatten im Westen eingerahmt. Die Fläche selbst besteht ausschließlich aus versiegelten und bebauten Bereichen sowie kleinen, mit Zierpflanzen und Straßenbäumen bewachsenen Grünflächen.

Bewertung:

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“ Blatt Süd – Sep. 2013) liegt das Plangebiet in einem Gebiet ohne Bewertung (Siedlungsfläche).

Der Altstadtbereich im Südosten des Plangebiets ist als Geschützte Gesamtanlage (§ 19 DSchG) definiert. Dies beinhaltet auch den daran angrenzenden Schlossberg im Norden, welcher zusätzlich als Landschaftsschutzgebiet definiert ist. Im Osten befindet sich darüber hinaus ein historischer Ortsrand (um Gesamtanlage nach § 19 DSchG).

Auswirkungen:

Da durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung durch Umwandlung eines bestehenden Lagerraums in Verkaufsfläche im Außenbereich keine Veränderung oder Neuversiegelung statt stattfinden, können Auswirkungen auf den Umweltbelang Erholung **ausgeschlossen** werden. Das Sortiment des Einzelhandels soll nicht erweitert werden.

2.8 Mensch / Wohnen

Bestand:

Das Plangebiet ist räumlich in der Region Südlicher Oberrhein verortet, liegt am nordwestlichen Stadtrand von Staufen und ist von bestehender Bebauung (Gewerbeflächen) sowie der Inneren Neumatten im Westen eingerahmt. Die Fläche selbst besteht ausschließlich aus versiegelten und bebauten Bereichen sowie kleinen, mit Zierpflanzen und Straßenbäumen bewachsenen Grünflächen.

Bewertung:

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“ Blatt Süd – Sep. 2013) liegt das Plangebiet in einem Gebiet ohne Bewertung (Siedlungsgebiete).

Der Altstadtbereich im Südosten des Plangebiets ist als Geschützte Gesamtanlage (§ 19 DSchG) definiert. Dies beinhaltet auch den daran angrenzenden Schlossberg im Norden, welcher zusätzlich als Landschaftsschutzgebiet definiert ist. Im Osten befindet sich darüber hinaus ein historischer Ortsrand (um Gesamtanlage nach § 19 DSchG).

Auswirkungen:

Da durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung durch Umwandlung eines bestehenden Lagerraums in Verkaufsfläche im Außenbereich keine Veränderung oder Neuversiegelung stattfinden, können Auswirkungen auf den Umweltbelang Mensch/Wohnen größtenteils **ausgeschlossen** werden. Das Sortiment des Einzelhandels soll nicht erweitert werden, jedoch vergrößert sich die Verkaufsfläche, was sich durch ein erhöhtes Platzangebot **positiv** auf die Kundschaft auswirken kann.

2.9 Kultur- und Sachgüter

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“ Blatt Süd – September 2013) sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmäler verzeichnet.

Der Altstadtbereich im Südosten des Plangebiets ist als Geschützte Gesamtanlage (§ 19 DSchG) definiert. Dies beinhaltet auch den daran angrenzenden Schlossberg im Norden, welcher zusätzlich als Landschaftsschutzgebiet definiert ist. Im Osten befindet sich darüber hinaus ein historischer Ortsrand (um Gesamtanlage nach § 19 DSchG).

Auch nach den Raumbedeutenden Kulturdenkmälern in der Region Südlicher Oberrhein (Maßstab 1 : 100.000) sind im Plangebiet keine Kulturdenkmale verzeichnet.

Bewertung

Da durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung durch Umwandlung eines bestehenden Lagerraums in Verkaufsfläche im Außenbereich keine Veränderung oder Neuversiegelung stattfinden, können Auswirkungen auf den Umweltbelang Kultur- und Sachgüter **ausgeschlossen** werden.

2.10 Sparsame Energienutzung

Für Informationen zur sparsamen Energienutzung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

Für Informationen zur Umweltgerechten Ver- und Entsorgung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere/Pflanzen	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor für die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z. B. Löß	

Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach SCHRÖDTER 2004, verändert)

4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebiets innerhalb von Überflutungsflächen mit HQ-Extrem besteht ein gewisses Risiko für schwere Unfälle und Katastrophen bei dem im Plangebiet zulässigen Vorhaben (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

6 Darstellung der Alternativen

Es handelt sich um ein konkretes Vorhaben der Vergrößerung der Verkaufsfläche. Daher stehen keine Alternativen zur Verfügung.

7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange, einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange, zu berücksichtigen.

Da im Außenbereich keine Änderungen geplant sind, sondern lediglich die Verkaufsfläche durch Umfunktionierung eines bestehenden Lagerraums vergrößert werden soll, kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) ausgeschlossen werden.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet, welches als versiegelte und bereits großflächig bebaute Fläche charakterisiert werden kann, liegt am nordwestlichen Stadtrand von Staufen, wird im Westen von der Inneren Neumatten eingerahmt, umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 3144 (Gemarkung Staufen) und hat eine Gesamtgröße von etwa 7592 m².

Durch die Planung sind insgesamt keine Beeinträchtigungen für den Umweltbelang **Arten/Biotope** zu erwarten.

Durch die Planung werden keine Böden überplant und es findet keine weitere Versiegelung statt. Hierdurch sind auf den Umweltbelang **Geologie/Boden** keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Da bei der geplanten Bebauungsplanänderung keine bisher unversiegelten Freiflächen und/oder landwirtschaftlichen Flächen überplant werden, sind keine negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang **Fläche** zu erwarten.

Das Plangebiet ist ein fast vollständig versiegeltes Gewerbegebiet mit sehr geringer thermischer und/oder sehr geringer lufthygienischer Ausgleichsfunktion sowie geringer Funktion als eine Kaltluftentstehungsfläche. Da die Zunahme der Verkaufsfläche intern im bestehenden Gebäude stattfindet, ist mit keinen Auswirkungen auf den Umweltbelang **Klima/Luft** erwartet.

Da keine zusätzliche Bebauung und/oder Versiegelung stattfindet, wird die Grundwasserneubildung nicht weiter lokal unterbunden. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang **Grundwasser** zu erwarten.

Während der Bauphase sind für den Umweltbelang **Oberflächenwasser** Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht vollständig auszuschließen. Das Plangebiet ist allerdings fast vollständig bebaut/versiegelt. Große Teile des Plangebiets sind durch ein Hochwasserereignis HQ_{EXTREM} betroffen. Bei einer möglichen Neubebauung oder Erweiterung ist bereits im Vorfeld des Bauantragsverfahrens die zuständige Behörde (Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 430/440) zu beteiligen. Es sind insgesamt keine Auswirkungen auf diesen Umweltbelang zu erwarten.

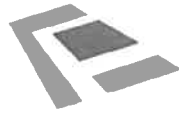
Durch die Planung ist ein bereits erschlossenes und fast vollständig bebautes Gewerbegebiet betroffen. Direkte Auswirkungen auf das **Landschafts- und Ortsbild** sowie die **landschaftsbezogene Erholung** sind keine zu erwarten.

Durch die Planung sind insgesamt sehr geringe Auswirkungen auf den Umweltbelang **Mensch/Wohnen** zu erwarten. Während der temporären Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Diese sind in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte und visuelle Störungen.

Da keine äußeren Baumaßnahmen und Erdarbeiten durchgeführt werden sollten, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf **Kultur- und Sachgüter** zu rechnen.

9 Quellen

- BAYRISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2005): Totholz bringt Leben in Flüsse und Bäche. Oberkotzau.
- GEBLER R. J. (2005): Entwicklung naturnaher Bäche und Flüsse: Maßnahmen zur Strukturverbesserung; Grundlagen und Beispiele aus der Praxis. Verlag Wasser+Umwelt.
- KÜPFER C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell). StadtLandFluss Wolf Schlugen. Im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Referat 25. Karlsruhe.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB) (2021): Digitale Bodenkarte von Baden-Württemberg Maßstab 1:50.000.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB) (2021): Digitale Geologische Karte von Baden-Württemberg Maßstab 1:50.000.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (Hrsg.) (2005): Durchgängigkeit für Tiere in Fließgewässern. Leitfaden Teil 1 - Grundlagen. Karlsruhe
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (Hrsg.) (2006): Durchgängigkeit für Tiere in Fließgewässern. Leitfaden Teil 2 - Umgebungsgewässer und fischpassierbare Querbauwerke. Karlsruhe
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung: Bodenschutz 24. Arbeitshilfe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (FUBW) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. *Das richtige Grün am richtigen Ort. Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege, 1(1).*“
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (Hrsg.) (2007): Gehölze an Fließgewässern. Karlsruhe
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (Hrsg.) (2014): Fachplan Landesweiter Biotopverbund. Arbeitshilfe. Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (Hrsg.) (2015): Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg. Anforderungen und praktische Umsetzung. Karlsruhe
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (Hrsg.) (2018): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. Weinheim.
- MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU (Hrsg.) (2019): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben. Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten. Stuttgart.
- ÖKOKONTOVERORDNUNG (ÖKVO) (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen. Fassung vom 19.12.2010.
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2006): Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO).
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2013): Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein.
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2017): Regionalplan Südlicher Oberrhein: Regionalplan 3.0.
- SCHRÖDTER W. (2004). Umweltbericht in der Bauleitplanung (Bd. 1. Auflage). Bonn: Dt. Volksheimstättenwerk
- TRINATIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFT REKLIP (1995): Klimaatlas Oberrhein Mitte – Süd, Atlas und Textband.



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

B-Plan "Aldi"
**Gutachterliche Kurzstellungnahme zur
geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes
in Staufen**
im Auftrag der Stadt Staufen im Breisgau

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Jungesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 18. November 2022

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht, in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	3
2.1 Vorgehensweise	3
2.2 Worst-case-Ansatz	4
3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTES	5
4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS	6
5. BEURTEILUNG DES VORHABENS	9
5.1 Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Nachfrage: Kongruenzgebot	9
5.2 Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf Beeinträchtigungsverbot und § 2 (2) BauGB	12
6. ERGEBNIS	13

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Kaufkraft in der Stadt Staufen, Planumsätze des erweiterten Aldi-Marktes sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €.....	10
Tab. 2: Kaufkraft in der Stadt Staufen, Zusatzumsätze bei Erweiterung des Aldi- Marktes sowie Relation der Zusatzumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €.....	12



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Staufen (rd. 8.400 Einwohnerinnen und Einwohner¹) ist zusammen mit Bad Krozingen (knapp 22.000 Einwohnerinnen und Einwohner) landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft². Dem Mittelbereich sind neben den beiden Städten die Gemeinden Bollschweil (knapp 2.300 Einwohnerinnen und Einwohner), Ehrenkirchen (rd. 7.700 Einwohnerinnen und Einwohner), Hartheim (rd. 4.950 Einwohnerinnen und Einwohner), Münstertal/ Schwarzwald (rd. 5.150 Einwohnerinnen und Einwohner; Nahbereich Staufen³) und Pfaffenweiler (rd. 2.650 Einwohnerinnen und Einwohner) zugeordnet⁴: Insgesamt leben im Mittelbereich gut 53.000 und im Nahbereich gut 13.500 Einwohnerinnen und Einwohner.

Die Stadt liegt südöstlich von Bad Krozingen zwischen dem Oberzentrum Freiburg im Nordosten und dem Mittelzentrum Müllheim Südwesten. Die Stadt ist der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg zugeordnet⁵.

In Staufen möchte die Fa. Aldi ihre Filiale, Innere Neumatten 5, erweitern: Der Markt soll - durch Herausreißen einer Trennwand zwischen Verkaufsraum und Lager (innere Erweiterung) - von derzeit 800 m² um ca. 67 m² auf 867 m² Verkaufsfläche (=VKF) vergrößert werden.

Für einen neuen B-Plan "Aldi" - vorgesehen ist die Festsetzung eines SO - wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Da es sich bei dem erweiterten Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, sind die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung⁶ zu berücksichtigen, wie sie sich aus dem LEP und dem Regionalplan ergeben.

- Da Staufen (gemeinsam mit Bad Krozingen) landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft ist, wird das Konzentrationsgebot eingehalten.

¹ Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes, Stand: 30.06.22. Diese Bevölkerungszahlen auf Grundlage des Zensus 2011 werden ab dem zweiten Quartal 2022 mit Zahlen auf Basis des Zensus 2022 revidiert, wenn diese - voraussichtlich ab Herbst 2023 - zur Verfügung stehen.

² LEP 2002, Anhang Mittelzentren zu Plansatz 2.5 (Ziel); vgl. auch Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.3.2 (nachrichtliche Übernahme 1).

³ Regionalplan, Begründung zu Plansatz 2.3.4.

⁴ LEP 2002, Anhang Mittelbereiche zu Plansatz 2.5 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.3.2 (nachrichtliche Übernahme 4).

⁵ LEP 2002, Anhang zu Plansatz 2.1.1 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.1.2 (nachrichtliche Übernahme 1).

⁶ LEP 2002 sowie Regionalplan Südlicher Oberrhein.



- Der Markt muss das Integrationsgebot erfüllen, d.h. einen Bezug zu umgebender Wohnbebauung aufweisen. Nach Einschätzung von Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Regionalverband (RV) und IHK Südlicher Oberrhein sowie Handelsverband (HV) Südbaden ist dieses eingehalten.
- Sofern es sich um eine bestandsorientierte Erweiterung handelt, kommt - sofern die übrigen Ziele eingehalten werden - auch ein Standort außerhalb der im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Frage.
- Der erweiterte Markt muss dem Kongruenzgebot entsprechen: Er darf nicht in größerem Maß auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt (bzw. des Verflechtungsbereichs) angewiesen sein.
- Schließlich dürfen von der Erweiterung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung - weder in Staufen noch in benachbarten Gemeinden - ausgelöst werden (Beeinträchtungsverbot). In diesem Fall ist auch § 2 (2) BauGB eingehalten.

Die Stadt Staufen hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH mit einer im B-Planverfahren verwendbaren gutachterlichen Kurzstellungnahme bezüglich der raumordnerischen Vorgaben beauftragt.

Aus Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten wurde ein vielfach erprobtes stufenweises Vorgehen vereinbart:

- Im ersten Schritt wurde die gutachterliche Stellungnahme im Entwurf erarbeitet. Dieser wurde mit der Bitte um Rückäußerung an die wesentlichen o.g. TÖB - RP, RV, IHK und HV - übermittelt.
- Erst nach deren Zustimmung bzw. gewünschten Ergänzungen wurde die vorliegende endgültige Stellungnahme fertig gestellt.

Dieses Vorgehen hat sich insbesondere im Hinblick auf ansonsten evtl. erforderliche Nacharbeiten an der Stellungnahme im weiteren Verfahren als insgesamt zeitsparend erwiesen.

Das Design der Stellungnahme berücksichtigt formale und inhaltliche Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben.



2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Zunächst ist der Standort vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Vorgaben (Konzentrations- und Integrationsgebot, Regelung zu Vorranggebieten für zentrenrelevanten Einzelhandel im Regionalplan; Kap. 3) zu beurteilen.

Angesichts der Einschätzung der wesentlichen TÖB (vgl. Kap. 1) war dafür *keine* Standortbegehung erforderlich.

Im Hinblick auf die Dimensionierung (Kongruenzgebot) und die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen (Beeinträchtigungsverbot) ist das Vorhaben mit sortimentsweisen Verkaufsflächen (die auch im B-Plan - sofern verträglich - festgesetzt werden können) und sortimentsweisen Umsätzen darzustellen (Kap. 4). Dabei genügt ein Abstellen auf die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren.

Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, ist bei der Ableitung der zu erwartenden Umsätze ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (vgl. Kap. 2.2).

Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen reicht das Abstellen auf den mit der Erweiterung verbundenen *zusätzlichen* Umsatz aus, da die Kaufkraft zum Bestand bereits fließt; der (beibehaltene) Bestand löst keine neuen/ zusätzlichen Umverteilungswirkungen aus⁷.

Im Hinblick auf das Kongruenzgebot erfolgt ein Vergleich des *gesamten* Planumsatzes im erweiterten Markt mit der Kaufkraft in der Stadt (vgl. Kap. 5.1) - auch wenn auf die Kaufkraft im Nahbereich Stufen abgestellt werden könnte⁸.

Die Kaufkraft wird auf Grundlage der aktuellsten vorliegenden IFH-Daten ermittelt⁹. Zwar *könnten* konkretisierte Wohnbauvorhaben, die in absehbarer Zeit realisiert werden sollen, berücksichtigt werden. Im Hinblick auf einen worst-case-Ansatz wurden solche aber unberücksichtigt gelassen.

Auf ausdrücklichen Wunsch des RV wurden ergänzend Berechnungen nach dem Marktanteilkonzept durchgeführt, obwohl wir dieses für ungeeignet halten.

⁷ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

⁸ Auch für nahversorgungsrelevante Sortimente wird weder im LEP noch im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg eine abweichende Regelung vorgegeben - obwohl bei diesen zentralen Orten regelmäßig eher keine Versorgungsaufgabe für den Verflechtungsbereich zukommt.

⁹ IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022.



Abschließend ist darzulegen, dass bei der vorgesehenen Erweiterung um ca. 67 m² VKF keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgelöst werden, d.h. Beeinträchtigerungsverbot/ § 2 (2) BauGB eingehalten sind (vgl. Kap. 5.2).

Als Ergebnis wird eine Festsetzungsstruktur für den B-Plan vorgeschlagen (Kap. 6).

2.2 Worst-case-Ansatz

Um eine tragfähige Basis für die abgeleiteten Aussagen zu erhalten, werden in mehrfacher Hinsicht jeweils die - aus Sicht des Vorhabens - nachteiligeren Annahmen zugrunde gelegt (**worst-case-Ansatz**):

1. Für die Stellungnahme wird unterstellt, dass sich die gesamte Fläche des Lebensmittelmarktes auf die beiden Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren verteilt, obwohl auch andere Sortimente zu erwarten sind (Kap. 4).
2. Der durch das Vorhaben erzielte Umsatz wird in der Tendenz eher zu hoch angesetzt. Zur Vermeidung von Unterbewertungen werden für die Flächenleistung überdurchschnittliche Werte angesetzt (Kap. 4).
3. Für die Planumsätze wird unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen - und nicht aus zusätzlichen, bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder aus durch das Vorhaben erzeugten Zusatzeinkommen.

In der Summe kann davon ausgegangen werden, dass die abgeleiteten Aussagen auf eine obere Grenze abstellen. Der worst-case-Ansatz soll mit Prognosen immanent verbundene Unsicherheiten minimieren¹⁰ und damit Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden.

Dennoch soll der Ansatz realitätsnah bleiben.

¹⁰ Vgl. hierzu z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08, Az. 9 B 15/08.



3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTES

Standort des Planvorhabens ist das Teil-Mittelzentrum Staufen¹¹, sodass das **Konzentrationsgebot¹² eingehalten** ist.

Der Standortbereich ist in der Raumnutzungskarte zwar als *Bestand Industrie und Gewerbe* und im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Aber direkt benachbart findet sich südlich angrenzend ein MI mit mehr als 50 Wohneinheiten und jenseits des Grünzuges schließen sich, fußläufig angebunden, Wohngebiete mit verdichteter Bauweise an.

Aus diesem Grund ist das **Integrationsgebot¹³** nach Einschätzung von RP, RV, IHK und HV **eingehalten**.

Zwar liegt der Standort außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevanten Einzelhandel¹⁴, sodass das Vorhaben **zunächst formal in Widerspruch zur regionalplanerischen Vorgabe einer Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel nur in den Vorranggebieten¹⁵** steht.

Eine Ausnahmemöglichkeit eröffnet der Regionalplan jedoch für bestandsorientierte Erweiterungen¹⁶. Die vorgesehene Erweiterung um 67 m² VKF, entsprechend rd. 8%, kann als bestandsorientierten Erweiterung angesehen werden.

Somit steht auch diese Vorgabe dem Vorhaben nicht entgegen, wenn die übrigen Ziele eingehalten werden.

Angesichts der Entfernung zu den nahe gelegenen weiteren Einzelhandelsbetrieben (u.a. Penny, Norma, Edeka) von mehr als 250 Meter handelt es sich nicht um eine Agglomeration im Sinne des Regionalplans¹⁷.

¹¹ LEP 2002, Anhang Mittelzentren zu Plansatz 2.5 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.3.2 (nachrichtliche Übernahme 1).

¹² LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; Regionalplan, Plansatz 2.4.4.2 (Ziel). Der Einzelhandelserlass ist zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

¹³ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel); Regionalplan, Plansatz 2.4.4.5 (nachrichtliche Übernahme); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.

¹⁴ Regionalplan, Raumnutzungskarte zu Plansatz 2.4.4.6 (Ziel).

¹⁵ Regionalplan, Plansatz 2.4.4.6 (Ziel 1 und 2).

¹⁶ Regionalplan, Begründung zu Plansatz 2.4.4.6 (Ziel 2).

¹⁷ Regionalplan Südlicher Oberrhein: Plansatz 2.4.4.8 (Ziel).



4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS

Für den erweiterten Aldi-Markt wird eine Größe von 867 m² VKF angestrebt.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des BVerwG zu diesem Thema¹⁸.

Sowohl im Hinblick auf die Beurteilung der Größe des Vorhabens (Kongruenzgebot) als auch im Hinblick auf die mit der Erweiterung verbundenen Auswirkungen (Beeinträchtungsverbot/ wesentliche Beeinträchtigungen) ist der (Zusatz-)Umsatz im Planvorhaben von Bedeutung. Dafür ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimenteebene zu konkretisieren. Dabei kann in einem B-Plan nur das Sortimentskonzept festgesetzt werden, das der Überprüfung zugrunde gelegt wurde - "schärfere" Festsetzungen sind allerdings möglich.

Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist nicht erforderlich:

- Eine planungsrechtliche Steuerung von Betriebstypen ist u.E. nicht möglich.
- Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt¹⁹.

In einem Lebensmitteldiscounter sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren sowie - hinsichtlich ihrer Wirkungen kaum zu fassende - Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch zentrenrelevanter Sortimente) zu erwarten²⁰. Für die Prüfung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.2) davon ausgegangen,

¹⁸ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 AZ 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05: "In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."

¹⁹ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum im Lebensmitteleinzelhandel die Discounter auch zu Lasten der Supermärkte ihren Marktanteil deutlich ausgebaut haben. Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreicht hatten, konnte dieser bis 2005 auf rd. 41% gesteigert werden und erreicht aktuell (2021) rd. 44%. Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 23% (2005); zwischenzeitlich erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der knapp über demjenigen von 1991 liegt (rd. 32%).

²⁰ Daneben ist in einem Lebensmitteldiscounter in geringerem Umfang u.a. auch Tiernahrung zu erwarten; die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen bleiben aber unter 50 m². Auf solchen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen; vgl. auch Fußnote 25, S. 7.



dass im erweiterten Lebensmitteldiscounter 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden können.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogerie-/ Parfümeriewaren handelt es sich gemäß Regionalplan und Einzelhandelserlass um *"nahversorgungs- (und i.d.R. auch zentren-)relevante Sortimente"*²¹ bzw. *"nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen"*²².

Im Hinblick auf einen zukunftsfähigen B-Plan schlagen wir für die Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen vor, einen "Flexibilisierungsansatz" zu verfolgen, wie dieser in den o.g. Verkaufsflächenanteilen bereits enthalten ist²³: Dabei wird zunächst die zulässige gesamte Verkaufsfläche festgesetzt, bei den einzelnen Sortimenten werden aber Obergrenzen zugelassen, die in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen²⁴. Dies kann mit einer "Kleinstflächenregelung" für Sortimente, die nicht ohnehin im B-Plan festgesetzt werden, kombiniert werden, die auch weitere in Lebensmitteldiscountern übliche Sortimente (z.B. Tiernahrung, Schnittblumen) auf z.B. je max. 50 m² VKF ermöglicht²⁵, wobei zusätzlich eine Obergrenze für die Kleinstflächen insgesamt festgesetzt werden kann.

Aktionswaren können - der Anregung der IHK folgend - auf z.B. 10% der gesamten Verkaufsfläche begrenzt werden.

Erfahrungsgemäß werden diese Anteile bzw. Obergrenzen in Lebensmitteldiscountern regelmäßig nicht überschritten. Deren Festsetzung dient auch der Präzisierung eines "Lebensmittelmarktes".

Im Hinblick auf einen bei Verträglichkeitsuntersuchungen, mithin auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit, zu verfolgenden worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2) wird

²¹ Regionalplan, Begründung zu Plansatz 2.4.4.6 (Ziel) "Sortimentsliste zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten".

²² Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage.

²³ Da mit 90% Nahrungs-/ Genussmittel und 10% Drogeriewaren bereits 100% erreicht sind, führt jedes zusätzliche Angebot im Lebensmitteldiscounter (z.B. von Tiernahrung oder Schnittblumen) bereits zu einem Überschreiten der gesamten VKF.

²⁴ Im Gegensatz dazu wird bei einem starren Sortimentskonzept die Verkaufsfläche bis auf den letzten Quadratmeter auf Sortimente verteilt.

²⁵ Auf einer derart geringen Fläche ist selbst bei hoch produktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen verbunden ist. Damit wären beispielsweise auch in einem Lebensmittelmarkt zu findende Sortimente wie Tiernahrung mit abgedeckt.



die im Jahr 2021 von Aldi-Märkten erreichte Flächenleistung von rd. 8.380 €/ m² VKF²⁶ zugrunde gelegt.

Damit ist im auf 867 m² VKF erweiterten Aldi-Markt ein Umsatz von rd. 7,3 Mio. € (rd. 6,5 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,7 Mio. € im Bereich Drogeriewaren²⁷) als maximal erreichbar anzusehen. Davon stellen rd. 0,6 Mio. € (rd. 0,5 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,1 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) zusätzlichen Umsatz dar.

In den übrigen Sortimentsbereichen sind jeweils nur geringfügige Umsätze zu erwarten. In diesen sowie im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie können wesentliche Beeinträchtigungen auch ohne weitere Berechnungen ausgeschlossen werden.

²⁶ bulwiengesa nach TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2022/23, S. 34f. u. 39.

²⁷ Durch Rundungen kann es hierbei und im Folgenden zu Abweichungen der Summen kommen.



5. BEURTEILUNG DES VORHABENS

5.1 Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Nachfrage: Kongruenzgebot

Entsprechend dem Kongruenzgebot ist die Größe eines Vorhabens auf die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt und ihrem Verflechtungsbereich abzustimmen²⁸.

Der - formal nach Ablauf der Siebenjahresfrist automatisch außer Kraft getretene, aber weiter als Auslegungs- oder Orientierungshilfe geeignete - Einzelhandelserlass präzisiert das Kongruenzgebot in der Weise, dass dieses verletzt wird, *„wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.“*²⁹

Da für nahversorgungsrelevante Sortimente keine andere Regelung als der Bezugsraum Verflechtungsbereich getroffen wird, *könnte* beim Planvorhaben auf den Nahbereich Stufen abgestellt werden.

Dabei ist zu beachten, dass Einzugsbereiche von Einzelhandelsvorhaben - plausibel erscheinende - "Denkstrukturen" sind: Es gibt Gebiete, aus denen mit regelmäßigen Kaufkraftflüssen zu einem Vorhaben zu rechnen ist. Allerdings stellt sich die Frage, ab wann solche *regelmäßigen* Kaufkraftbeziehungen vorliegen. Werden Einzugsbereiche dargestellt, wird dies teilweise über Definitionen zu lösen versucht, die andere kaum operationalisierbare Begriffe (z.B. *"messbarer Umsatzanteil"*) verwenden, sodass Einzugsgebiete weitgehend als willkürlich anzusehen sind.

Deshalb halten wir eine Darstellung von Einzugsbereichen für problematisch.

Bei betrieblichen Entscheidungen über die Sinnhaftigkeit der Ansiedlung eines Vorhabens erscheint es durchaus sinnvoll, die Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes an einem Standort abzuschätzen. Dabei ist ein *betriebswirtschaftlicher worst case* von Bedeutung: Der erzielbare Umsatz sollte *in keinem Fall überschätzt* werden. Dafür sollte das Einzugsgebiet tendenziell eher zu klein (und der erreichbare Marktanteil tendenziell eher zu niedrig) angesetzt werden. Insofern verwundert es nicht,

²⁸ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); Regionalplan, Plansatz 2.4.4.4 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.4.

²⁹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.



dass bei entsprechenden Berechnungen ("Marktanteilkonzept") häufig eher geringe Flächenleistungen abgeleitet werden.

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen ist hingegen ein *worst case bezüglich der Auswirkungen* zu verfolgen, dem entsprechend *tendenziell eher von einem zu hohen Planumsatz* ausgegangen werden sollte (vgl. Kap. 2.2).

Deshalb gehen wir davon aus, dass die Ausführungen im Einzelhandelserlass v.a. so zu verstehen sind, dass zu fragen ist, ob ein Betrieb sozusagen existenziell auf Zuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs in einer Größenordnung von mehr als 30% angewiesen ist.

Der Einzelhandelsbestand ist dabei nicht von Bedeutung.

In der folgenden Tabelle ist der im erweiterten Aldi-Markt maximal zu erwartende Umsatz (vgl. Kap. 4) der Kaufkraft in der Stadt Staufen gegenübergestellt³⁰. Bleibt die Relation unter 100%, so ist der erweiterte Markt nicht einmal auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt angewiesen - geschweige denn auf Zuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs, und schon gar nicht in einer Höhe von mehr als 30%.

Tab. 1: Kaufkraft in der Stadt Staufen, Planumsätze des erweiterten Aldi-Marktes sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €

Sortiment	Kaufkraft	Planumsatz	Relation
Nahrungs-/ Genussmittel	23,5	6,5	28%
Drogerie/ Parfümerie	2,7	0,7	27%
Summe	26,3	7,3	28%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: Stadt Staufen; Hahn-Report 2022/23; IFH Köln (2022); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

³⁰ Das IFH, Köln prognostiziert die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben je Einwohner im Einzelhandel i.e.S. für das Jahr 2022 mit rd. 9.135 €. Für Nahrungs-/ Genussmittel beträgt der Prognosewert rd. 2.650 €, für Drogerie/ Parfümerie rd. 295 €. Da für die Stadt Staufen eine Kaufkraftkennziffer von 108,57 angegeben wird, liegen die städtischen Werte über diesen Durchschnittswerten. Unter Berücksichtigung sortimentsbezogener Elastizitäten betragen die Verbrauchsausgaben in Staufen rd. 2.875 € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel, rd. 335 € im Bereich Drogerie/ Parfümerie.



Es zeigt sich, dass der erweiterte Markt weder insgesamt noch in den einzelnen Sortimentsbereichen existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt angewiesen ist³¹.

Somit ist das **Kongruenzgebot eingehalten**.

Der RV hat trotz der dargelegten Kritik am Marktanteilkonzept darüber hinaus eine Herleitung der Einhaltung entsprechend dem Wortlaut des Einzelhandelserlasses gewünscht.

Die nächstgelegenen Aldi-Filialen - die in der Logik des Marktanteilkonzeptes den Einzugsbereich des Erweiterungsvorhabens in Staufen begrenzen (auch wenn der Betreiber planungsrechtlich nicht festgesetzt werden kann) - liegen in Bad Krozingen und Heitersheim. Nur aus Staufen sowie der Nachbargemeinde Münstertal stellt das Planvorhaben den nächsterreichbaren Aldi-Markt dar; aus allen übrigen Nachbargemeinden ist hingegen ein anderer Aldi-Markt in geringerer Zeit zu erreichen³².

Unter Berücksichtigung des Marktanteils der Discounter am gesamten Lebensmittel-einzelhandel (rd. 44%³³) sowie des Marktanteils von Aldi im Bereich der Lebensmitteldiscounter (rd. 21%³⁴) ist für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation

- in der Standortgemeinde Staufen ein Marktanteil von 18-19% und
- in der Nachbargemeinde Münstertal ein Marktanteil von 9-10%

als erreichbar anzusehen. Damit stammen vom gesamten Umsatz im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (rd. 6,5 Mio. €) etwa 5,6 Mio. €, d.h. mehr als 80% aus dem Nahbereich von Staufen. Selbst wenn auf den gesamten maximalen Planumsatz abgestellt würde (rd. 7,3 Mio. €) und die Kaufkraft im Bereich Drogerie/ Parfümerie - ebenso wie diejenige in Sortimenten, die ebenfalls im Vorhaben zu erwarten sind - unberücksichtigt bleibt, ergibt sich eine Relation von mehr als 75%.

Auch entsprechend diesen ergänzenden Berechnungen nach dem Marktanteilkonzept ist das Kongruenzgebot eingehalten.

³¹ Selbst wenn ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt würde, würden die Relationen nur bei etwa 30% liegen.

³² Entfernungen und Fahrzeiten nach google.maps.

³³ EHI nach handelsdaten.de.

³⁴ EHI nach handelsdaten.de.



5.2 Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf Beeinträchtigungs- verbot und § 2 (2) BauGB

Nach dem Beeinträchtungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge, d.h. städtebauliche Entwicklung und Ordnung, und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde
- sowie die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen³⁵.

Aber selbst bei nicht großflächigen Vorhaben dürfen Nachbargemeinden entsprechend § 2 (2) BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bei einem *zusätzlichen* Umsatz von maximal nur rd. 0,5 Mio. € können wesentliche Beeinträchtigungen auch ohne weitere Berechnungen ausgeschlossen werden.

Dies wird unterstrichen, wenn der *zusätzliche* Umsatz mit der Kaufkraft in Staufen verglichen wird.

Tab. 2: Kaufkraft in der Stadt Staufen, Zusatzumsätze bei Erweiterung des Aldi-Marktes sowie Relation der Zusatzumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €

Sortiment	Kaufkraft	Zusatzumsatz	Relation
Nahrungs-/ Genussmittel	23,5	0,5	2,1%
Drogerie/ Parfümerie	2,7	0,1	2,0%
Summe	26,3	0,6	2,1%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: Stadt Staufen; Hahn-Report 2022/23; IFH Köln (2022); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Es ergeben sich jeweils Relationen von etwa 2%³⁶.

Dies unterstreicht die geringe Höhe des maximalen zusätzlichen Umsatzes.

Mit der Erweiterung des Aldi-Marktes um 67 m² VKF ist kein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot/ § 2 (2) BauGB verbunden.

³⁵ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002 Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); ebenso Regionalplan, Plansatz 2.4.4.3 (Ziel).

³⁶ Selbst wenn ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt würde, würden die Relationen deutlich unter 3% liegen.



6. ERGEBNIS

Für die Belastbarkeit der abgeleiteten Aussagen wurde ein mehrfacher **worst-case-Ansatz** verfolgt (vgl. auch Kap. 2.2); den wichtigsten Einzelaspekt stellt die tendenzielle Überzeichnung des zu erwartenden Planumsatzes dar (vgl. Kap. 4).

Das Vorhaben entspricht den **Zielen der Regional- und Landesplanung:**

- Ohnehin eingehalten wird das Konzentrationsgebot (vgl. Kap. 3).
- Das Vorhaben entspricht dem Integrationsgebot (vgl. Kap. 3).
- Zwar liegt der Planstandort außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, aber das Vorhaben erfüllt die Ausnahmevoraussetzung einer bestandsorientierten Erweiterung (vgl. Kap. 3).
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 5.1).
- Auch ohne Bestandserhebung (oder gar vertiefte Untersuchung) lässt sich ableiten, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird, mithin auch ein Verstoß gegen § 2 (2) BauGB ausgeschlossen werden kann (vgl. Kap. 5.2).

Im **B-Plan** sollten festgesetzt werden:

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche (867 m²) sowie
 - die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90% der Gesamtverkaufsfläche) und für Drogeriewaren (10% der Gesamtverkaufsfläche).
 - Für weitere regelmäßig in Lebensmitteldiscountern geführte Sortimente außer Aktionswaren kann jeweils eine Obergrenze von z.B. 50 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung), wobei deren Summe z.B. auf 15% begrenzt werden *kann*.
 - Darüber hinaus *kann* eine Begrenzung von Aktionswaren auf z.B. 10% der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt werden, wobei Aktionswaren definiert werden sollten.
- Angesichts der höchstrichterlichen Vorgaben *könnte* statt der Festsetzung eines SO ein vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt werden, in dem die Zahl der Betriebe³⁷ sowie absolute Verkaufsflächen³⁸ in jedem Fall festgesetzt werden können.

In der Begründung ist die geplante Erweiterung - über die vorliegenden Darlegungen hinaus - entsprechend den Zielen der Stadt Staufeu zu beurteilen.

³⁷ Zum Verbot der Festsetzung der Zahl der Betriebe in einem SO vgl. z.B. BVerwG: Urteil vom 17.10.19, Az. 4 CN 8.18 sowie BVerwG: Urteil vom 25.01.22, Az. 4 CN 5/20, insbes. Juris-Rn. 13f.

³⁸ Zum Verbot gebietsbezogener VKF-Obergrenzen BVerwG: Urteil vom 03.04.08, Az. 4 CN 3.07.