Bauleitplanung | Städtebau I Architektur Freiraumplanung | Umweltplanung Landschaftsplanung | Dienstleistung CAD I GIS

Gemeinde Eschelbronn

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ zur Ausweisung eines Sondergebietes „Vollsortimentmarkt und neue Feuerwehr Eschelbronn“ gem. § 6 ROG i.V.m. § 24 LplG Baden-Württemberg

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ zur Ausweisung eines Sondergebietes „Vollsortimentmarkt und neue Feuerwehr Eschelbronn“

Bearbeitet im Auftrag der

Gemeinde Eschelbronn
Bahnhofstraße 1
74927 Eschelbronn

Bearbeitung

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

21.07.2025

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS 1

1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 1

1.1.1 Anlass der Planung 1

1.1.2 Ziel, Zweck und Inhalt der Planung 1

1.2 RAHMENBEDINGUNGEN DES VORHABENS 5

1.2.1 Lage des Plangebietes 5

1.2.2 Aktuelle Bestandsituation / Örtliche Gegebenheiten 6

1.2.3 Schutzgebiete 7

2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION / ÜBERGEORDNETE VORGABEN 8

2.1 EINZELHANDELSRELEVANTE ZIELE DER RAUMORDNUNG 8

2.1.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP BW) 8

2.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERPRN 2014) 9

2.1.3 Bewertung des Vorhabens in Eschelbronn 10

2.1.4 Auswirkungsanalyse und Bestätigung durch Raumordnungsbehörden 10

2.2 EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR (ERPRN 2014) – WEITERE INHALTE 11

2.2.1 Raumstruktur 11

2.2.2 Raumnutzung – Darlegung des Zielkonfliktes 11

2.3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 15

3 BEGRÜNDUNG DER ZIELABWEICHUNG 17

3.1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG 17

3.1.1 Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Eschelbronn 17

3.1.2 Erforderlichkeit der Planung – Neubau Feuerwehrgerätehaus 18

3.2 PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN 18

3.2.1 Anlass und Ziel der Alternativenprüfung 18

3.2.2 Alternativenprüfung Lebensmittelmarkt 19

3.2.3 Erforderlichkeit der Planung – Neubau Feuerwehrgerätehaus 20

3.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 21

3.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter 23

3.3.2 Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten – Artenschutzrechtliche Vorprüfung 27

3.3.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit 28

3.3.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter 29

4 BEURTEILUNG DER PLANUNG HINSICHTLICHT DER KRITERIEN FÜR EINE ZIELABWEICHUNG 30

4.1 VERTRETBARKEIT UNTER RAUMORDNERISCHEN GESICHTSPUNKTEN 30

4.1.1 Grünzäsur 30

4.1.2 Vorranggebiet für den Vorbeugenden Hochwasserschutz 31

4.2 KEINE BERÜHRUNG DER GRUNDZÜGE DER PLANUNG 33

5 NICHTTECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG 34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes ... 3

Abbildung 2: Legende des Bebauungsplanes ... 4

Abbildung 3: Konzeptskizze Bauvorhaben ... 5

Abbildung 4: Lage im Raum ... 6

Abbildung 5: Blick ins Plangebiet von der Neidensteiner Straße aus (links), Blick vom Nordrand des Plangebietes in Richtung Wohngebiet Ambelwiesen (rechts) ... 7

Abbildung 6: Geschütztes Biotop im Plangebiet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW) ... 8

Abbildung 7: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Eschelbronn und Neidenstein sind rot umrahmt) ... 11

Abbildung 8: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar mit Auszug aus der Legende ... 13

Abbildung 9: Auszug aus dem geoportal-raumordnung-bw.de mit Auszug aus der Legende ... 14

Abbildung 10: Bisherige Darstellung des FNP ... 16

Abbildung 11: Zukünftige Darstellung des FNP ... 17

Abbildung 12: Im Rahmen der Alternativenprüfung untersuchter Bereich ... 20

Abbildung 13: Auszug aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar mit Legende ... 22

Abbildung 14: Auszug aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage ... 32

1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschelbronn hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt und neue Feuerwehr Eschelbronn“ gefasst. Parallel dazu erfolgt eine erforderliche Teiländerung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal im selben Geltungsbereich.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für:

- die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes (EDEKA) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.280 m², sowie
- den Neubau eines modernen Feuerwehrgerätehauses mit Sozial-, Werkstatt- und Schulungsbereichen.

Beide Nutzungen sollen auf einem gemeinsamen Standort am östlichen Siedlungsrand von Eschelbronn realisiert werden, um einerseits eine bedarfsgerechte wohnortnahe Nahversorgung für die Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein sicherzustellen, andererseits eine zukunftsfähige kommunale Feuerwehrinfrastruktur zu gewährleisten.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg, beauftragt.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Bereichs, der gemäß der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar als Grünzäsur ausgewiesen ist. Zudem ist es als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt.

Daher steht die beabsichtigte Planung in Widerspruch zu den in § 1 Abs. 4 BauGB geforderten Anpassungen an die Ziele der Raumordnung.

Aus diesem Grund soll im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 ROG i.V.m. § 24 LplG Baden-Württemberg geprüft werden, ob unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange von den raumordnerischen Zielen abgewichen werden kann.

1.1.2 Ziel, Zweck und Inhalt der Planung

Ziel, Zweck und Inhalt der Planung ergeben sich aus den Festsetzungen des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Vollsortimentmarkt und neue Feuerwehr Eschelbronn“. Dieser verfolgt zwei wesentliche städtebauliche Zielsetzungen:

1. die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten, wohnortnahen Nahversorgung für die Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein;
2. den Neubau eines modernen Feuerwehrgerätehauses, das den aktuellen funktionalen, sicherheitstechnischen und logistischen Anforderungen entspricht.

Der Bebauungsplan-Entwurf trifft nach dem aktuellen Planungsstand folgende wesentlichen Festsetzungen:

Festsetzung - Sonstiges Sondergebiet SO „Lebensmittel-Vollsortimenter“

<u>Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:</u>

1. Ein Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Backshop und Bistrobereich mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.280 qm, dessen Warensortiment sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:

- Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren, inklusive Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen
- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel
- Zoologischer Bedarf
- Randsortimente: Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind innerhalb der maximal 1.280 qm Verkaufsfläche nur als Randsortimente zulässig. In der Summe aller Waren der Randsortimente dürfen diese ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes (128 qm) nicht übersteigen.

2. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
3. die erforderlichen Stellplätze
4. Werbeanlagen und Werbepylone
5. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume, Funktions- und Nebenräume
6. Sozialräume, Aufenthaltsräume und Verwaltungsräume
7. Feuerwehrumfahrten
8. Einkaufswagenboxen
9. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
10. Sonstige Nebenanlagen
11. Ladestationen für Elektromobile
12. Fahrradstellplätze

Festsetzung – Sonstiges Sondergebiet „Feuerwehr“

<u>Zulässige Arten von Nutzungen</u>

Im festgesetzten Sondergebiet „Feuerwehr“ sind ausschließlich Anlagen und Einrichtungen für Zwecke der Feuerwehr zulässig. Hierzu zählen insbesondere:

- Feuerwehrgerätehaus mit Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge,
- Schulungs- und Sozialräume für Feuerwehrangehörige,
- Werkstatt- und Lagerflächen für feuerwehrtechnisches Gerät,
- Flächen für Übungszwecke,
- Stellplätze für den ruhenden Verkehr der Einsatzkräfte und des Besucherverkehrs im Rahmen der Feuerwehrtätigkeit,
- Verwaltungseinrichtungen der Feuerwehr.

Für beide Sondergebiete gelten folgende städtebauliche Festsetzungen:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- Maximale Gebäudehöhe: 9,0 m (Oberkante Gebäude), gemessen ab Bezugshöhe (Neidensteiner Straße = 154 m ü. NN)
- Zulässige Überschreitung durch technische Aufbauten: auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von 2,0 m; PV- und Solaranlagen sind darüber hinaus zulässig

Die Festsetzungen zielen auf eine funktionale und städtebaulich integrierte Lösung zur Verbesserung der Daseinsvorsorge – sowohl in Bezug auf die Lebensmittelversorgung als auch auf die kommunale Gefahrenabwehr – unter gleichzeitiger Beachtung der Belange des Umwelt-, Arten- und Hochwasserschutzes.

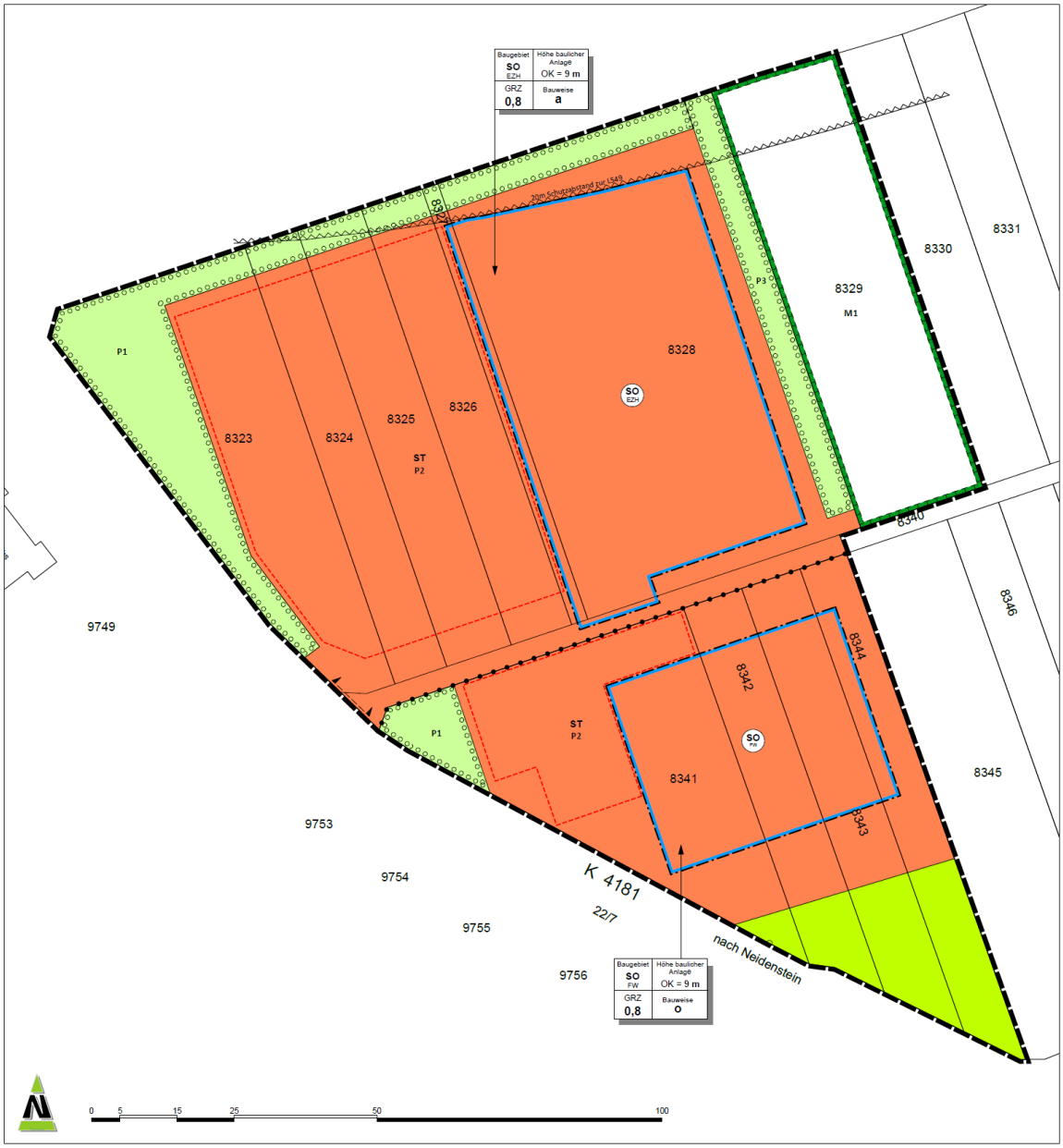


Abbildung 1: Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO EZH — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
hier: Großflächiger Einzelhandel - "Lebensmittel-Vollsortimenter"
(§ 11 BauNVO)

SO FW — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
hier: Feuerwehr (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

OK = 9 m — Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1 — Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen

P1 - P3 — Pflanzmaßnahmen

Sonstige Planzeichen

St — Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen

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

Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Abbildung 2: Legende des Bebauungsplanes

Abbildung 3: Konzeptskizze Bauvorhaben

1.2 RAHMENBEDINGUNGEN DES VORHABENS

1.2.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Eschelbronn im Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg). Es befindet sich an der Schnittstelle zwischen den Ortslagen von Eschelbronn und Neidenstein, wo die Kreisstraße K 4181 (Neidensteiner Straße) als innerörtliche Verbindungsstraße auf die Landesstraße L 549 trifft, die als überörtliche Umfahrung beider Gemeinden dient.

Der Standort ist verkehrlich gut erschlossen:

- Im Westen grenzt das Plangebiet an den Kreuzungsbereich K 4181 / L 549 sowie an den Zubringer zur Landesstraße.
- Im Süden und Südwesten liegt die Wohnbebauung von Eschelbronn, insbesondere das Neubaugebiet „Ambelwiesen“.
- Im Norden wird das Gebiet durch die Landstraße L 549 begrenzt, jenseits derer sich der Auenbereich des Schwarzbachs erstreckt.

- Im Osten schließt sich offene Feldflur mit landwirtschaftlicher Nutzung an.

Die Topographie des Plangebietes ist durch eine südwestlich geneigte Hanglage mit einem Höhenverlauf zwischen ca. 152 und 155 m über NN gekennzeichnet. Das durchschnittliche Gefälle beträgt rund 4 %, weshalb im Zuge der Planung eine Geländeterrassierung vorgesehen ist.

Das Plangebiet ist siedlungsstrukturell gut eingebunden und stellt eine geeignete Lage für die vorgesehene Mischnutzung aus Nahversorgungseinrichtung und Feuerwehrinfrastruktur dar.

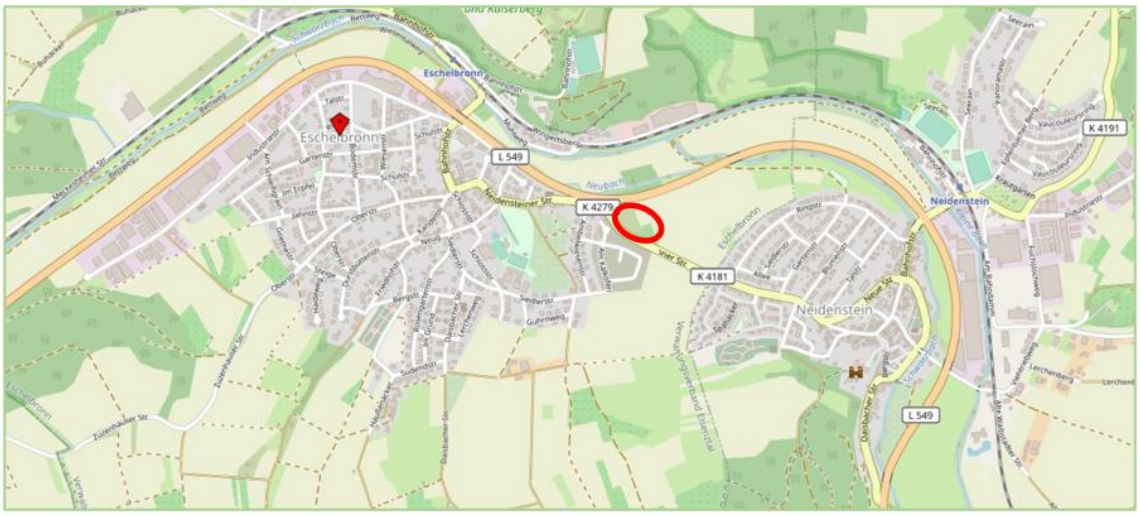


Abbildung 4: Lage im Raum

1.2.2 Aktuelle Bestandsituation / Örtliche Gegebenheiten

Die Fläche ist derzeit unbebaut und weitgehend unversiegelt. Sie weist eine differenzierte Nutzung und Vegetationsstruktur auf und gliedert sich in folgende Teilbereiche:

- Nordwestlicher Teil: Fläche eines früher gerodeten Pappelwaldes, in dem inzwischen Gehölzaufwuchs und dichter Röhrichtbestand (Schilfröhricht) entstanden sind. Diese Bereiche weisen strukturell wertvolle Biotope auf.
- Nordöstlicher Teil: Ackerfläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Teilweise wurden Zwischenfrüchte zur Bodenverbesserung eingesät.
- Südlicher Teil: Garten- und Freizeitgrundstücke mit Einzelbäumen (z. B. Obstbäume), vereinzelten Hütten und Unterständen sowie teilweise eingezäunten Flächen.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch folgende Nutzungen geprägt:

- Osten und Südosten: Fortsetzung der ackerbaulichen Nutzung in Richtung offener Feldflur.
- Norden: Verlauf der Landstraße L 549. Nördlich davon befindet sich der Auenbereich des Schwarzbachs mit einer Mischung aus landwirtschaftlicher Nutzung und Gehölzbeständen.
- Westen und Südwesten: Wohnbebauung der Gemeinde Eschelbronn, insbesondere das angrenzende Wohngebiet „Ambelwiesen“, das unmittelbar an das Plangebiet heranreicht.

Das Plangebiet liegt somit in einer Übergangszone zwischen Siedlungsbereich und Landschaftsraum und stellt einen strategisch geeigneten Standort für die geplante Mischnutzung aus Vollsortimentmarkt und neuer Feuerwehrinfrastruktur dar.

Abbildung 5: Blick ins Plangebiet von der Neidensteiner Straße aus (links), Blick vom Nordrand des Plangebietes in Richtung Wohngebiet Ambelwiesen (rechts)

1.2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald“. Gemäß § 3 der Naturparkverordnung des Landes Baden-Württemberg (vom 06.10.1986) ist es Ziel, die landschaftsprägenden Strukturen des Naturparks zu erhalten, naturnahe Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten zu sichern und die landschaftsgebundene Erholung zu fördern.

Der geplanten Bebauung innerhalb des Siedlungsgefüges am Ortsrand von Eschelbronn wird aus Sicht des Naturparks nicht widersprochen, da keine besonders landschaftsempfindlichen oder -prägenden Teilräume tangiert werden und keine Erholungsfunktionen eingeschränkt werden. Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des Naturparks.

Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- oder Wasserrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Allerdings befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 33 NatSchG Baden-Württemberg:

- Biotopnummer 166192260304: „Schilfröhricht und Seggenried zwischen Eschelbronn und Neidenstein“

Dieses Biotop umfasst unter anderem ein großflächiges Land-Schilfröhricht mit Ufer-Röhricht entlang eines Grabens sowie einem angrenzenden Sumpfseggen-Ried. Es weist stellenweise artenreiche, strukturierte Röhrichtflächen mit standorttypischer Vegetation und Gehölzaufwuchs auf. Teilbereiche sind durch hohe Nährstoffeinträge geprägt.

Die Inanspruchnahme dieses Biotops erfordert eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 BNatSchG, die im weiteren Verfahren einzuholen ist. Es sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Beeinträchtigungen vorgesehen und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Weitere raumrelevante Festlegungen:

- Kernflächen und Kernräume des landesweiten Biotopverbundes werden im Plangebiet nicht berührt.
- Wildkorridore gemäß Generalwildwegeplan Baden-Württemberg verlaufen nicht im oder nahe dem Plangebiet.

Die Schutzgebietsbelange wurden im Rahmen der umweltplanerischen Begleituntersuchungen (u. a. Artenschutz, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Umweltbericht) berücksichtigt und fließen in die weitere fachliche Bewertung ein.

Abbildung 6: Geschütztes Biotop im Plangebiet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION / ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Die Ziele der Raumordnung in Baden-Württemberg werden auf Landesebene durch den Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP BW) definiert. Diese Ziele bilden die Grundlage für die Regionalplanung, deren Vorgaben im jeweiligen Regionalplan festgelegt werden. Für das Vorhaben in der Gemeinde Eschelbronn ist der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERPRN 2014) maßgeblich.

Da das geplante Vorhaben eine Sondergebietsausweisung für einen Lebensmittelvollsortimentmarkt sowie für eine neue kommunale Feuerwehrinfrastruktur beinhaltet, sind die raumordnerischen Zielsetzungen sowohl im Bereich der Nahversorgung als auch im Bereich der technischen Infrastrukturen zu berücksichtigen.

2.1 EINZELHANDELSRELEVANTE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Großflächige Einzelhandelsprojekte unterliegen in Baden-Württemberg klar definierten Zielen der Raumordnung auf Landes- und Regionalebene. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes in Eschelbronn mit einer Verkaufsfläche von 1.280 m² ist daher im Hinblick auf folgende Vorgaben zu bewerten:

2.1.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP BW)

Der Landesentwicklungsplan verfolgt das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Struktur landesweit zu sichern. Im Kapitel 3.3.7 werden für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Einzelhandelsgroßprojekte) die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) formuliert:

Z 3.3.7 – Zentralörtliche Einbindung

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet

oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

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

Z 3.3.7.1 – Kongruenz des Einzugsbereichs

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Z 3.3.7.2 – Standortwahl

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

G 3.3.7.3 – ÖPNV-Anbindung

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

G 3.3.7.4 – Regionales Einzelhandelskonzept

Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.“

2.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERPRN 2014)

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar konkretisiert die genannten landesplanerischen Vorgaben für die Region und formuliert für Einzelhandelsgroßprojekte u. a. die folgenden verbindlichen Ziele:

Z 1.7.2.2 – Zentralitätsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m2 Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.

Z 1.7.2.3 – Kongruenzgebot

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

Z 1.7.2.4 – Beeinträchtigungsverbot

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Z 1.7.2.5 – Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.

2.1.3 Bewertung des Vorhabens in Eschelbronn

Das Vorhaben – ein Lebensmittelvollsortimenter mit 1.280 m² Verkaufsfläche – erfüllt nach Auswertung der einschlägigen Festlegungen die zentralen Ziele und Grundsätze der Raumordnung wie folgt:

Zielvorgabe	Bewertung
Zentralitätsgebot	Erfüllt – Ausnahmetatbestand liegt vor (Sicherung der Grundversorgung im Verdichtungsraum).
Kongruenzgebot	Erfüllt – Verkaufsfläche, Sortiment und Einzugsbereich sind auf lokale Verhältnisse abgestimmt.
Beeinträchtigungsverbot	Erfüllt – Nach Gutachten keine relevanten Verdrängungseffekte auf andere zentrale Orte.
Integrationsgebot	Erfüllt – Standort ist siedlungsnah, fußläufig erreichbar und an den ÖPNV angebunden.
ÖPNV-Anbindung (LEP)	Erfüllt – Haltestelle „Neuapostolische Kirche“ in unmittelbarer Nähe.
Konzeptanbindung (LEP)	Erfüllt – Einzelhandelskonzept liegt vor; Abstimmung mit Raumordnungsbehörden erfolgt.

2.1.4 Auswirkungsanalyse und Bestätigung durch Raumordnungsbehörden

Zur Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen wurde eine Auswirkungsanalyse durch ein fachlich qualifiziertes Büro erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass:

- die Nahversorgungssituation in Eschelbronn und Neidenstein signifikant verbessert wird,
- das Vorhaben in seiner Größe, Lage und Funktionalität dem örtlichen Bedarf entspricht,
- die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte (insbesondere Waibstadt, Meckesheim) nicht wesentlich beeinträchtigt wird (Umsatzverlagerung < 10 %).

Die höhere Raumordnungsbehörde und der Verband Region Rhein-Neckar haben die Analyse geprüft und ihre Plausibilität bestätigt. Sie stimmen der Planung mit Blick auf die Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans grundsätzlich zu – unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde Neidenstein einer Mitversorgung ausdrücklich zustimmt.

Fazit

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vollumfänglich vereinbar. Die raumordnerisch relevanten Anforderungen aus dem LEP BW und dem Regionalplan Rhein-Neckar sind eingehalten bzw. liegen im zulässigen Rahmen der Ausnahmeregelungen. Eine fachlich fundierte Auswirkungsanalyse liegt vor. Die zuständigen Raumordnungsbehörden haben das Vorhaben fachlich bestätigt. Damit ist das geplante Einzelhandelsprojekt in Eschelbronn aus Sicht der Raumordnung zulässig und vertretbar.

2.2 EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR (ERPRN 2014) – WEITERE INHALTE

2.2.1 Raumstruktur

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERPRN 2014) trifft für die Gemeinde Eschelbronn folgende raumstrukturelle Aussagen:

- Raumkategorie: Eschelbronn liegt in der verdichteten Randzone der Metropolregion Rhein-Neckar.
- Zentrale Orte: Die Gemeinde verfügt über keine zentralörtliche Funktion und befindet sich zwischen den benachbarten Kleinzentren Meckesheim (im Westen) und Waibstadt (im Osten).
- Entwicklungsachsen: Eschelbronn liegt an der regionalen Entwicklungsachse Meckesheim – Waibstadt, was eine verkehrsbezogene und siedlungsstrukturelle Verflechtung mit den umliegenden Gemeinden bestätigt.

Die Einordnung in die verdichtete Randzone ist insbesondere im Kontext der raumordnerischen Ausnahmeregelungen für großflächige Einzelhandelsvorhaben von Bedeutung.

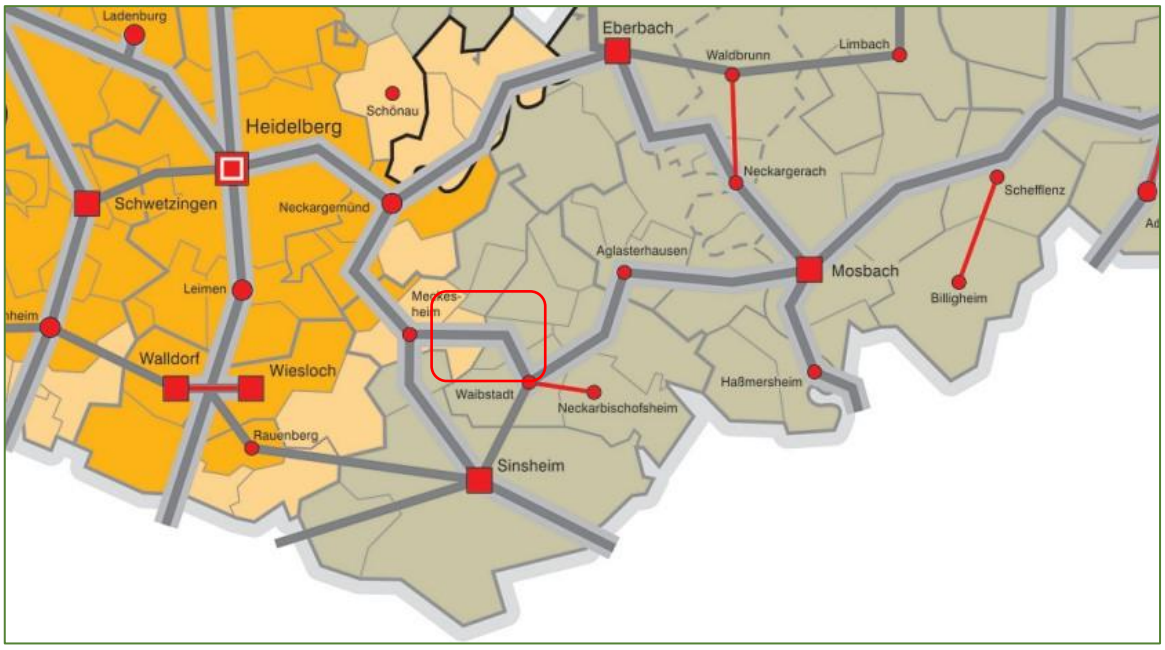


Abbildung 7: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Eschelbronn und Neidenstein sind rot umrahmt)

2.2.2 Raumnutzung – Darlegung des Zielkonfliktes

Grünzäsur (Z 2.1.2 und Z 2.1.3)

Gemäß der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar liegt das gesamte Plangebiet innerhalb einer als **Grünzäsur** ausgewiesenen Fläche.

Die Grünzäsuren haben die Funktion, eine bandartige Siedlungsentwicklung und das Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten zu verhindern. Sie stellen Verbindungen örtlicher Grünbereiche mit den Regionalen Grünzügen her und dienen als Klimaschneisen, Lebens- sowie Vernetzungsräume für Tiere und Pflanzen sowie als siedlungsnahe Erholungszonen.

In den Regionalen Grünzügen und in den Grünzäsuren darf in der Regel nicht gesiedelt werden. In den Grünzügen sind technische Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen sowie privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 (1) BauGB zulässig, die die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können. Letzteres gilt auch für den Rohstoffabbau.

In den Grünzäsuren sind raumbedeutsame Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB unzulässig. Die Erweiterung standortgebundener technischer Infrastrukturen ist ausnahmsweise möglich.

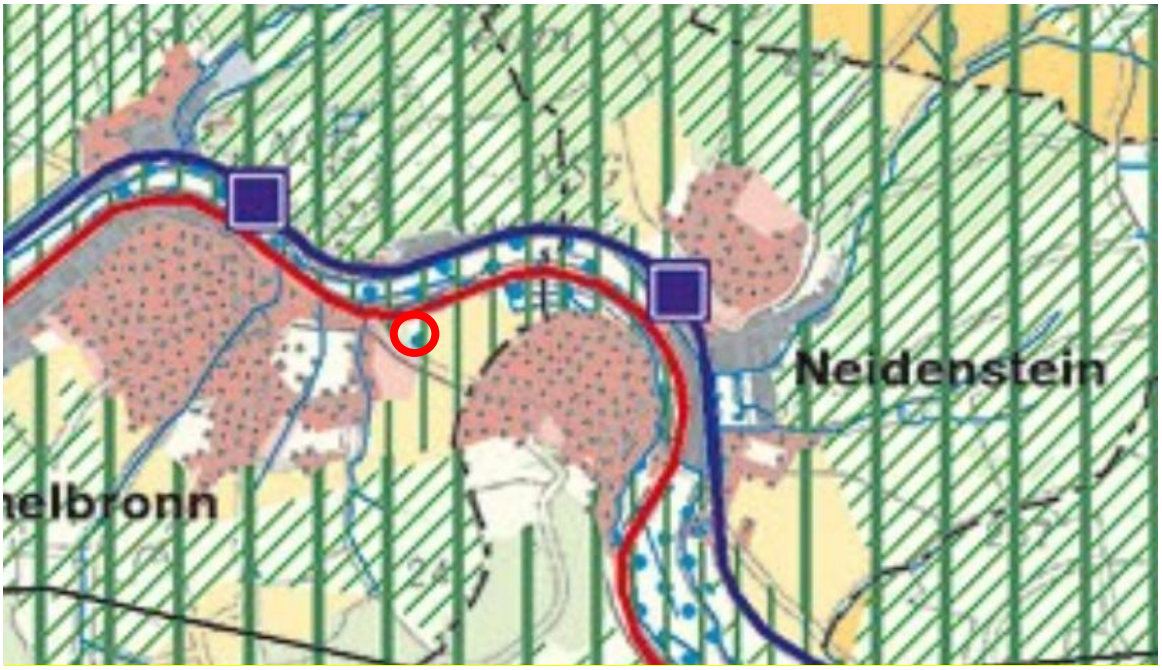
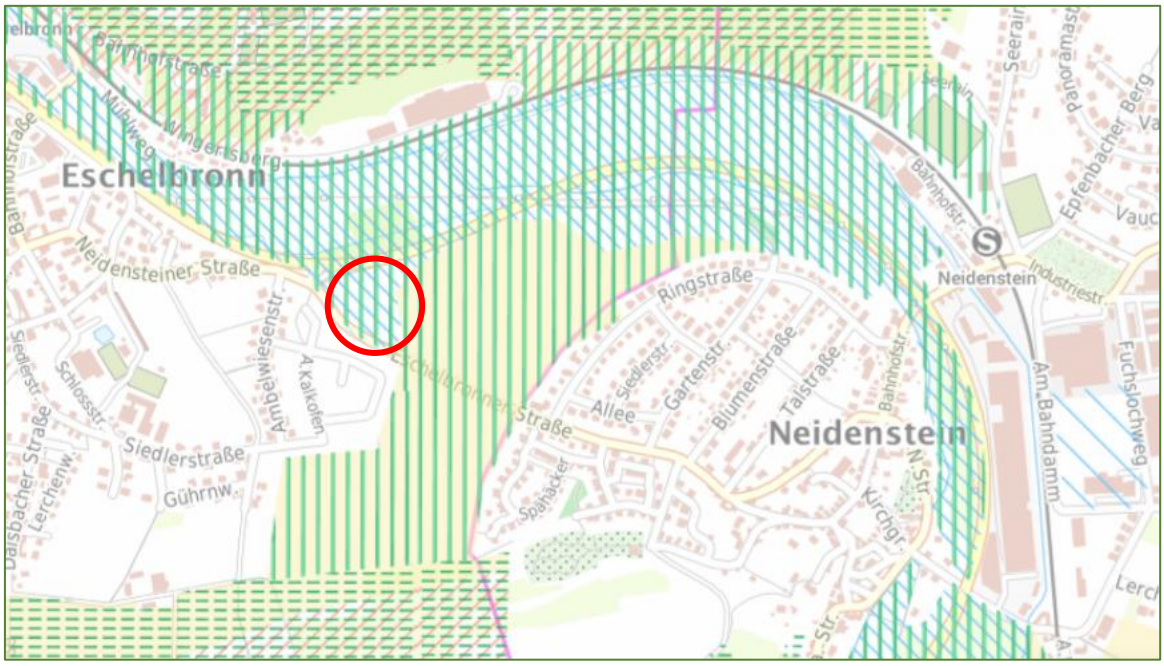


Abbildung 8: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar mit Auszug aus der Legende



Freiraumstruktur RPlan

Regionale Grünzüge

- VRG Regionaler Grünzug
- VBG Regionaler Grünzug

Grünzäsuren

- VRG Grünzäsur
- VBG Grünzäsur

Naturschutz und Landschaftspflege

- VRG Naturschutz Landschaftspflege
- VBG Naturschutz Landschaftspflege

Erholungsgebiete

- VRG Erholung
- VBG Erholung

Sicherung von Wasservorkommen

- VRG Grundwasserschutz
- VBG Grundwasserschutz

Hochwasserschutz

- Rückhaltebecken
- VRG Hochwasserschutz
- VBG Hochwasserschutz

Bodenerhaltung

- VRG Bodenerhaltung
- VBG Bodenerhaltung

Landwirtschaft

- VRG Landwirtschaft
- VBG Landwirtschaft

Forstwirtschaft und Waldfunktionen

- VRG Forstwirtschaft
- VBG Forstwirtschaft
- VRG Waldfunktionen
- VBG Waldfunktionen
- VRG Forstwirtschaft, Waldfunktionen
- VBG Forstwirtschaft, Waldfunktionen

Rohstoffabbau, oberflächennah

- VRG Rohstoffabbau
- VRG Rohstoffabbau
- VBG Rohstoffabbau
- ASG Rohstoffabbau

Rohstoffsicherung

- VRG Rohstoffsicherung
- VBG Rohstoffsicherung
- VRG Rohstoffsicherung
- VBG Rohstoffsicherung

Abbildung 9: Auszug aus dem geoportal-raumordnung-bw.de mit Auszug aus der Legende

Im vorliegenden Fall betrifft die Planfläche ein bislang unbebautes Areal, das aufgrund seiner Lage zwischen der bestehenden Wohnbebauung „Ambelwiesen“ und der L 549 eine funktionale und siedlungsnahe Abrundung des Siedlungskörpers darstellt. Die geplanten Nutzungen – ein Vollsortimentmarkt sowie ein modernes Feuerwehrgerätehaus – dienen unmittelbar der öffentlichen Daseinsvorsorge und stehen in engem funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsgefüge.

Die städtebauliche Einbindung, die geplante Eingrünung sowie die begrenzte bauliche Dichte stellen sicher, dass die Kernfunktion der Grünzäsur als Trennung der Ortslagen Eschelbronn und Neidenstein nicht unterlaufen wird. Die Erholungsfunktion und ökologische Durchlässigkeit der verbleibenden Freiflächen bleiben gewährleistet.

Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Ziel 2.2.5.2)

Weiterhin ist der Standort im Regionalplan als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt.

„Zur Erhaltung und Aktivierung natürlicher Überschwemmungsflächen, zur Hochwasserrückhaltung, zur Vermeidung zusätzlicher Schadensrisiken sowie zur Gewässerentwicklung und Auenrenaturierung werden „Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ festgelegt. In diesen Vorranggebieten haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Sie sind von hochwassersensiblen Nutzungen, insbesondere von weiterer Bebauung sowie von Vorhaben, die den Abfluss beeinträchtigen bzw. zu Retentionsraumverlusten führen, freizuhalten.

Unvermeidbare Vorhaben und Maßnahmen im öffentlichen Interesse sind ausnahmsweise möglich, wenn die Erfordernisse des Hochwasserschutzes gewahrt bleiben.

Die „Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ sind in der Raumnutzungskarte festgelegt.“

Zusammenfassende Bewertung der Zielkonflikte

Im Rahmen von Vorabstimmungen mit dem Verband Region Rhein-Neckar sowie der höheren Raumordnungsbehörde wurde ein formaler Zielkonflikt mit der Festlegung als Grünzäsur sowie dem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgestellt. Dieser Zielkonflikt ist Gegenstand des beantragten Zielabweichungsverfahrens nach § 6 ROG i. V. m. § 24 LplG BW.

Aufgrund der dargestellten raumordnerischen Zielkonflikte (Grünzäsur und Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz) beantragt die Gemeinde Eschelbronn im Rahmen des vorliegenden Verfahrens eine Zulassung der Zielabweichung gemäß § 6 ROG i. V. m. § 24 LplG Baden-Württemberg.

Das Vorhaben dient der lokalen Grundversorgung und Gefahrenabwehr und erfüllt damit ein anerkanntes öffentliches Interesse. Die funktionale Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge, die umweltbezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Nachweise zur Retentionsraumwahrung stützen die raumordnerische Vertretbarkeit der Zielabweichung.

Bis zu einem entsprechenden positiven Abschluss des Zielabweichungsverfahrens stellen die betroffenen Ziele der Raumordnung formell ein Hemmnis für die bauleitplanerische Umsetzung des Vorhabens dar.

2.3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal weist für das Plangebiet derzeit folgende Nutzungen aus:

- Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB (östlicher und südlicher Teil des Plangebietes),

- Fläche für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB (nordwestlicher Teil des Plangebietes).

Diese Darstellungen stehen der beabsichtigten Bebauung entgegen. Deshalb ist im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Vorausgesetzt, dass das laufende Zielabweichungsverfahren nach § 6 ROG i. V. m. § 24 LplG BW positiv abgeschlossen wird, soll der Flächennutzungsplan zukünftig wie folgt geändert werden:

- Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO für den geplanten EDEKA-Vollsortimentmarkt,
- Sonderbaufläche „Feuerwehr“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO für das geplante Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Eschelbronn.

Durch diese Änderung wird der Flächennutzungsplan an den neuen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde ausgerichtet. Die geplanten Sonderbauflächen sind in ihrer Lage auf den aktuell vorgesehenen räumlichen Zuschnitt des Bebauungsplans abgestimmt.

Die Darstellung der zukünftigen Flächennutzung berücksichtigt auch die geplante städtebauliche Gliederung des Plangebietes und die funktionale Trennung zwischen Einzelhandelsnutzung (westlicher Teil) und Feuerwehrnutzung (östlicher Teil).

Abbildung 10: Bisherige Darstellung des FNP

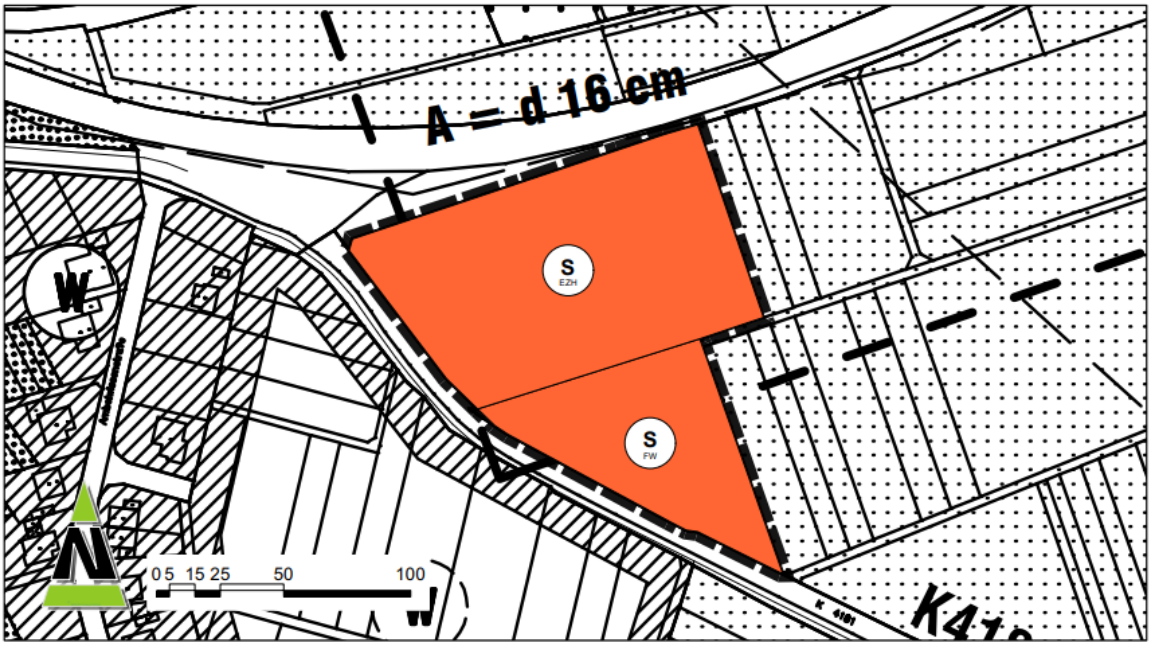


Abbildung 11: Zukünftige Darstellung des FNP

3 BEGRÜNDUNG DER ZIELABWEICHUNG

3.1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Notwendigkeit einer Abweichung von den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ergibt sich aus Sicht der Gemeinde Eschelbronn sowohl aus der unzureichenden Nahversorgungssituation als auch aus dem dringenden kommunalen Bedarf nach einer leistungsfähigen, standortgerechten Feuerwehreinrichtung. Beide Aspekte dienen unmittelbar der öffentlichen Daseinsvorsorge und begründen gemeinsam die raumordnerische Relevanz des Vorhabens.

3.1.1 Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Eschelbronn

Die Erforderlichkeit des Vorhabens ergibt sich aus der strukturellen Unterversorgung der Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein mit wohnortnahen Lebensmittelangeboten. Die aktuelle Versorgungsstruktur ist nicht geeignet, den täglichen Bedarf der Bevölkerung vollständig zu decken.

Laut der von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel Beckmann und Föhrer GmbH, April 2025) ergibt sich folgendes Bild:

- Unzureichende Angebotsstruktur: Eschelbronn verfügt derzeit lediglich über einen Netto Marken-Discount mit ca. 700 m² Verkaufsfläche. In Neidenstein fehlt ein Lebensmitteleinzelhändler vollständig. Die Versorgung wird dort nur punktuell durch eine Metzgerei und einen Raiffeisenmarkt ergänzt.
- Geringe Zentralität und Kaufkraftabfluss: Die Zentralität liegt derzeit bei nur 36 %, was bedeutet, dass über 60 % der Kaufkraft aus dem Verflechtungsraum in andere Gemeinden (v. a. Waibstadt, Meckesheim) abwandert.
- Nachgewiesener Bedarf und Entwicklungspotenzial: Der geplante EDEKA-Markt mit 1.280 m² Verkaufsfläche (inkl. 50 m² Backshop) ergänzt das bestehende Discountangebot komplementär und schließt die vorhandene Versorgungslücke. Das Vorhaben wird eine Steigerung der Zentralität auf etwa 74 % bewirken und damit einen Großteil der bislang abfließenden Kaufkraft im Verflechtungsraum binden.

- Städtebaulich integrierter Standort: Der Marktstandort an der Neidensteiner Straße / L 549 ist fußläufig und verkehrlich gut erschlossen, sowohl für Eschelbronn als auch Neidenstein. Die Lage gewährleistet eine direkte Anbindung an das Siedlungsgefüge und erfüllt die Anforderungen an eine wohnortnahe Versorgung.
- Positive städtebauliche und wirtschaftliche Effekte: Das Vorhaben stärkt die lokale Einzelhandelsstruktur, schafft zusätzliche Arbeitsplätze und trägt zur interkommunalen Daseinsvorsorge bei.

Fazit:

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Eschelbronn ist aus raumordnerischer und versorgungstechnischer Sicht zwingend erforderlich. Sie dient der Sicherstellung einer bedarfsgerechten Grundversorgung, erfüllt landesplanerische Anforderungen (Zentralitäts-, Kongruenz-, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) und ist Bestandteil einer koordinierten interkommunalen Strategie zur Stabilisierung der Nahversorgung in der Region.

3.1.2 Erforderlichkeit der Planung – Neubau Feuerwehrgerätehaus

Neben der Sicherstellung der wohnortnahen Nahversorgung besteht ein dringender infrastruktureller Handlungsbedarf hinsichtlich der Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr Eschelbronn. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus entspricht weder den baulichen, funktionalen noch sicherheitstechnischen Anforderungen an einen zeitgemäßen Feuerwehrstandort.

Gründe für den Ersatzneubau:

- Das aktuelle Gebäude ist baulich überaltert und räumlich stark beengt. Es fehlt an:
    - normgerechten Fahrzeughallen mit getrennten Zu- und Ausfahrten,
    - ausreichend großen Umkleidebereichen mit Schwarz-Weiß-Trennung,
    - sanitären Anlagen, Schulungs- und Lagerräumen.
- Das Gebäude entspricht nicht den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der DGUV (GUV-I 205-008) und gefährdet damit mittelbar die Einsatzfähigkeit und Sicherheit der Feuerwehrkräfte.
- Die Fahrzeughalle ist nicht auf moderne Löschfahrzeuge ausgelegt. Erweiterungen oder Umbauten am Bestandsgebäude sind aus statischen, städtebaulichen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisierbar.

Öffentliche Relevanz:

Der Neubau dient der Daseinsvorsorge und Gefahrenabwehr und ist als kommunale Pflichtaufgabe nach Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg (FwG BW) ein zwingendes öffentliches Interesse. Eine kurzfristige Umsetzung ist zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr geboten.

3.2 PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN

3.2.1 Anlass und Ziel der Alternativenprüfung

Gemäß § 24 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG BW) kann die höhere Raumordnungsbehörde auf Antrag im Einzelfall eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, sofern:

- die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und
- die Grundzüge der Raumordnung nicht berührt werden.

Ein wesentlicher Bestandteil der Zielabweichungsprüfung ist die Auseinandersetzung mit Standortalternativen, wie sie auch in § 19 Abs. 3 Nr. 1 LplG BW sowie § 15 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) gefordert wird. Danach sind alle vernünftigerweise in Betracht kommenden Alternativen darzustellen und objektiv zu bewerten.

Umfang und Form der Alternativenprüfung sind hierbei nicht ausdrücklich normiert. Hierbei kann aber auf Rechtsprechungen und Abhandlungen auf Ebene der Bauleitplanung zurückgegriffen werden. In der Abhandlung „Die Standortalternativenprüfung in der Bauleitplanung“ von Dr. Tobias Weiß et al (veröffentlicht: VB/WB, Heft 7/11) heißt es hierzu:

„Beim Zielabweichungsverfahren ist das Erfordernis der Alternativenprüfung in den tatbestandlichen Voraussetzungen enthalten. Die Zielabweichung muss (unter anderem) unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein. Es ist zu prüfen, ob die Abweichung vornherein in den jeweiligen Plan hätte aufgenommen werden können. Zu beurteilen ist die Rechtsmäßigkeit des hypothetischen, die Abweichung beinhaltenden Plans. Maßstab ist insbesondere das Abwägungsgebot einschließlich der Pflicht zur Alternativenprüfung. Danach müssen zumindest sich aufdrängende Alternativen berücksichtigt werden.“

Die Abwägung muss nachvollziehbar begründen, weshalb der beantragte Standort gegenüber möglichen Alternativen vorzugswürdig ist. Maßstab hierfür ist insbesondere die Zumutbarkeit der Alternativenprüfung sowie das Gebot der raumordnerischen Vertretbarkeit.

3.2.2 Alternativenprüfung Lebensmittelmarkt

Ziel der Planung ist die gemeinsame Verbesserung der Nahversorgung für die Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein. Die Standortwahl wurde daher von Beginn an unter interkommunaler Perspektive betrachtet. Grundlage hierfür ist ein Kooperationsvertrag zwischen den beiden Gemeinden, der eine abgestimmte Siedlungs- und Versorgungsentwicklung vorsieht.

Vor diesem Hintergrund kamen als Alternativen ausschließlich Standorte infrage, die zwischen den Ortslagen von Eschelbronn und Neidenstein liegen und für beide Gemeinden gut erreichbar sind. Insgesamt wurden vier Standortbereiche untersucht (siehe Abbildung 11).

Bereich 1 und 2:

- Befinden sich näher zur Gemeindegrenze, jedoch außerhalb des direkten Siedlungsanschlusses.
- Ihre Inanspruchnahme würde zu einer bandartigen Siedlungsentwicklung führen und das Zusammenwachsen beider Ortslagen begünstigen, was dem raumordnerischen Ziel der Trennung durch Grünzäsuren widerspricht.
- Zudem handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit hoher Bodengüte (Ertragsmesszahlen zwischen 60–80). Die Flächen sollen aus Sicht der Landwirtschaft und Regionalplanung dauerhaft gesichert bleiben.

Bereich 3:

- Ebenfalls landwirtschaftlich hochwertig, mit strukturell geschlossenen Feldfluren.
- Die Erschließung wäre nur über die L 549 möglich, was zu einer reinen Kfz-Nutzung führen würde.
- Der Standort ist nicht fußläufig erreichbar und widerspricht dem raumordnerischen Integrationsgebot. Eine städtebaulich eingebundene Nutzung wäre hier nicht darstellbar.

Bereich 4 (Vorzugsstandort):

- Befindet sich im Kreuzungsbereich Neidensteiner Straße / L 549, direkt gegenüber dem Wohngebiet „Ambelwiesen“.

- Der Standort liegt in unmittelbarem Anschluss an den Siedlungsrand von Eschelbronn und ist über einen ausgebauten Fuß- und Radweg auch aus Neidenstein gut erreichbar (Entfernung zum Ortsrand: ca. 300–400 m).
- Die geplante Erschließung über die Neidensteiner Straße und die Nähe zur Bushaltestelle „Neuapostolische Kirche“ (Entfernung: ca. 300 m) sichern die fußläufige Erreichbarkeit auch für mobilitätseingeschränkte Gruppen.
- Die Lage erlaubt eine funktionale Versorgung beider Gemeinden bei gleichzeitigem Erhalt der raumordnerischen Trennung zwischen den Siedlungen.
- Die städtebauliche Integration wird durch die Lage gegenüber dem bestehenden Wohngebiet gewährleistet. Es handelt sich um eine maßvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur, ohne eine vollständige Grünzäsurüberschreitung zu bewirken.

Das aktuelle Verkehrs- und Standortgutachten (Stadt + Handel, 2025) kommt zu dem Ergebnis, dass dieser Standort unter verkehrlichen, siedlungsstrukturellen und versorgungstechnischen Gesichtspunkten eindeutig zu bevorzugen ist.

Fazit:

Der gewählte Standort (Bereich 4) stellt aus raumordnerischer Sicht die einzige vertretbare und funktional tragfähige Lösung dar. Er ermöglicht eine zentrennahe, interkommunale Versorgung mit guter Erreichbarkeit für beide Gemeinden, ohne raumordnerische Grundstrukturen wesentlich zu beeinträchtigen.

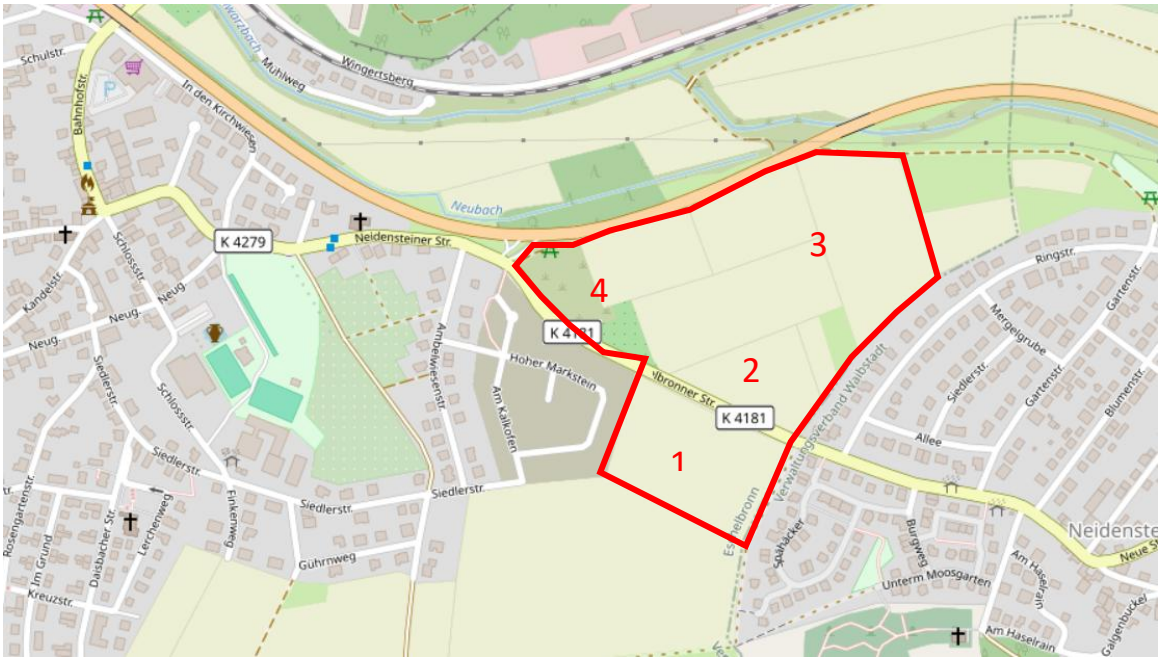


Abbildung 12: Im Rahmen der Alternativenprüfung untersuchter Bereich

3.2.3 Erforderlichkeit der Planung – Neubau Feuerwehrgerätehaus

Aufgrund der u.g. Standortvorteile der für das neue Feuerwehrgerätehaus genannten Flächen wurde auf eine weitergehende Alternativenprüfung verzichtet.

Standortvorteile der geplanten Fläche:

- Der geplante Neubau soll unmittelbar neben dem geplanten Vollsortimentmarkt errichtet werden und nutzt damit bestehende Erschließungs- und Infrastrukturvorteile.
- Die Lage an der K 4181 / L 549 sichert eine schnelle, kreuzungsarme Ausrückung in alle Richtungen, insbesondere zur L 549 als regionaler Hauptverkehrsachse.

- Der Standort liegt ortsnah, ist fußläufig erreichbar für Einsatzkräfte, und zugleich siedlungsrandlich, was Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Einsatzlärm minimiert.
- Durch die Bündelung mit einer ohnehin geplanten Baunutzung können Synergieeffekte in Planung, Erschließung und Eingriffsminimierung erzielt werden (z. B. bei Stellplätzen, Versickerungsflächen, Rückhaltemaßnahmen).

Fazit:

Die kombinierte Entwicklung des Standorts für Nahversorgung und Feuerwehrinfrastruktur ist städtebaulich sinnvoll, wirtschaftlich effizient und funktional notwendig. Auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten ist die Einbindung der Feuerwehrnutzung vertretbar, da sie ortsgebunden, standortbedingt erforderlich und nicht beliebig verlagerbar ist.

3.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Prüfung der Umweltauswirkungen erfolgt in Anlehnung an die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a–d BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, insbesondere in Bezug auf:

- den Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen sowie ihrer Lebensräume,
- die Erhaltung der biologischen Vielfalt,
- den Schutz von Boden, Wasser, Luft und Klima,
- die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie
- das Landschaftsbild und das kulturelle Erbe.

Bei der Bewertung wurden die umweltbezogenen Inhalte des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt, insbesondere der Umweltbericht, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag und die Vermeidungs- und Ausgleichskonzeption (Stand: Juni 2025). Weiterhin flossen die Inhalte der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (siehe nächste Seite) in die Bewertung

Berücksichtigung der Regionalplan-Ziele zur Grünzäsur

Das Plangebiet liegt innerhalb einer im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur, die u. a. als:

- Klimaschneise,
- landschaftlicher Freiraum,
- Lebensraum- und Biotopverbindung
- sowie siedlungsnahe Erholungsfläche

ausgewiesen ist. Diese Funktionen wurden im Umweltbericht geprüft und in die Wirkungsanalyse einbezogen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und der bereits vorbelasteten Fläche (ehem. Pappelwald, Gartenparzellen, Acker) wurden die Eingriffe als moderat bis erheblich, aber kompensierbar bewertet.

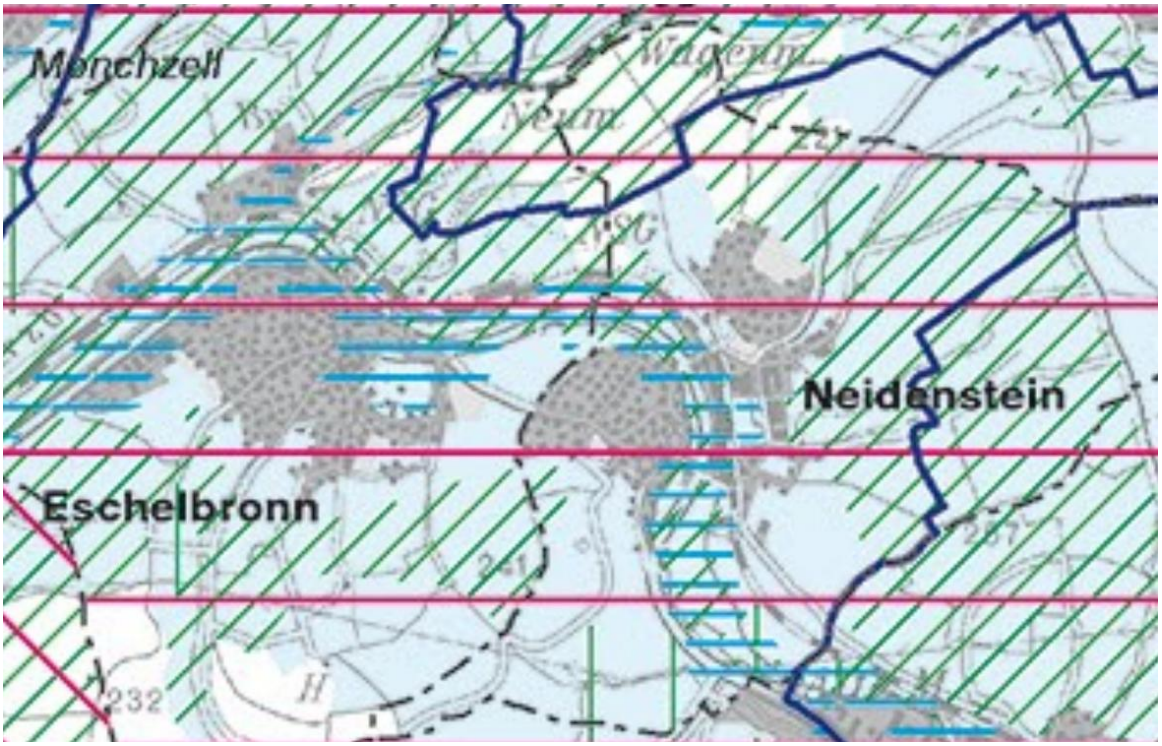


Abbildung 13: Auszug aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar mit Legende

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wiedergegeben.

3.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Untergrund / Boden

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt mehrere bedeutsame Funktionen: Er ist Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen, speichert und filtert Wasser, puffert Schadstoffe und dient als Produktionsstandort für Biomasse. Im Plangebiet sind Böden mit insgesamt hoher bis sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit vorhanden, insbesondere im Bereich der Kolluvien im westlichen und zentralen Teil (Bodeneinheit e84), die eine ausgeprägte Filter- und Pufferfunktion aufweisen.

Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans werden bislang unversiegelte Flächen – insbesondere Sukzessionsbereiche, Gartenparzellen und landwirtschaftlich genutzte Böden – überbaut. Die dadurch entstehende Bodenversiegelung führt zu folgenden erheblichen Beeinträchtigungen:

- Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Wasseraufnahme, Nährstoffspeicherung, Lebensraumfunktion),
- eingeschränkter Wasserrückhalt und beschleunigter Oberflächenabfluss,
- dauerhafte Zerstörung wertvoller Bodenstrukturen insbesondere im nordöstlichen Teil des Plangebietes sowie im Bereich der ehemaligen Pappelwaldfläche.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Sondergebiet "Lebensmittelvollsortimenter" sowie im Sondergebiet "Feuerwehr" 0,8. Daraus ergibt sich ein erheblicher Anteil dauerhaft versiegelter Fläche.

Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Minderung der Eingriffe sind im Bebauungsplan unter anderem folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beachtung bodenschonender Arbeitsweisen nach DIN 18300 (Erdarbeiten) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau),
- separater Abtrag und Wiedereinbau des Oberbodens,
- innerörtliche Verwendung des Bodenaushubs soweit technisch möglich,
- sachgerechte Entsorgung von verunreinigtem Material

Ein Beitrag zum Bodenschutz wird durch die Festsetzung der Maßnahme M 1 – Anlage einer Streuobstwiese geleistet. Die dort vorgesehene extensive Grünlandnutzung mit standorttypischen Obstbaumhochstämmen auf vormals intensiv genutztem Ackerboden trägt zur langfristigen Verbesserung der Bodenfunktionen bei, insbesondere durch:

- Verzicht auf Pflügen, Düngung und Pestizide,
- Förderung der Bodenstruktur und Verhinderung von Erosion,
- langfristige Stabilisierung der Filter- und Pufferfunktionen

Bewertung

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind – insbesondere aufgrund der Inanspruchnahme hochwertiger Böden – als erheblich zu bewerten. Angesichts der sozial und infrastrukturell begründeten Notwendigkeit der Planung (Nahversorgung, Feuerwehr) wird der Eingriff jedoch als

nicht vermeidbar eingestuft. Ein weiterer Kompensationsbedarf für den Verlust der Bodenfunktionen verbleibt und ist extern auszugleichen

Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer, die in der Gewässerkarte des Landes Baden-Württemberg ausgewiesen sind. Trotz stellenweise feuchter Standortbedingungen handelt es sich nicht um natürliche oder künstlich angelegte Oberflächengewässer.

Im näheren Umfeld liegen:

- ca. 100 m westlich: der in der Ortslage verrohrte Bruchklingengraben,
- ca. 100 m nördlich: der Neubach, jenseits der L 549

Eine unmittelbare oder mittelbare Beeinträchtigung dieser Gewässer durch das Vorhaben ist – insbesondere durch die vorgesehene Rückhalte- und Ableitungskonzeption – nicht zu erwarten.

Grundwasser

Die hydrogeologische Situation ist geprägt durch:

- Verschwemmungssedimente im Großteil des Plangebietes,
- Lösssedimente am östlichen Rand.

Diese Einheiten weisen eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und niedrige Grundwasserergiebigkeit auf. Die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser ist damit nicht möglich.

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Besondere Schutzanforderungen im Hinblick auf das Grundwasser bestehen daher nicht.

Entwässerungskonzept und Bewertung

Die geplante Bebauung führt zu einer Zunahme der versiegelten Flächen und damit zur Verringerung der natürlichen Wasserrückhaltung. Um dem entgegenzuwirken, sieht die Planung:

- eine Trennsystementwässerung vor,
- die Errichtung von zwei Mulden-Rigolen-Anlagen, jeweils für den Lebensmittelmarkt und den Feuerwehrstandort, im südlichen Bereich des Plangebietes,
- eine technische Behandlung des Regenwassers von Verkehrs- und Hofflächen gemäß DWA-A 102-2,
- eine gedrosselte Ableitung (6,0 l/s) in das öffentliche Regenwasserkanalnetz mit einem Rückhaltevolumen von insgesamt ca. 230 m³.

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen kann direkt abgeleitet werden. Die entwässerungstechnische Planung gewährleistet somit:

- eine Vermeidung zusätzlicher Hochwasserrisiken im Umfeld,
- den Erhalt der Vorrangfunktion für den vorbeugenden Hochwasserschutz,
- und den Verbleib des Niederschlagswassers im regionalen Wasserkreislauf, wenngleich nicht über lokale Grundwasserneubildung.

Fazit

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind – durch die technische Rückhaltung, kontrollierte Ableitung und schadlose Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers – als moderat

und planerisch beherrschbar einzustufen. Eine signifikante Beeinträchtigung von Oberflächengewässern, Grundwasser oder des Hochwasserschutzes ist unter den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten

Klima / Lufthygiene

Klima

Das Plangebiet weist aktuell durch seinen weitgehend unversiegelten Zustand eine ortsrelevante klimaökologische Funktion auf. Es setzt sich aus:

- ackerbaulich genutzten Offenlandflächen,
- gehölzgeprägten Sukzessionsbereichen,
- sowie Röhrichtbeständen

zusammen und erfüllt damit eine Funktion als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Infolge der nächtlichen Abkühlung entstehen über diesen Flächen kühle Luftmassen, die hangabwärts in Richtung der angrenzenden Siedlungsbereiche von Eschelbronn abfließen und dort zur lokalen Durchlüftung und Temperaturregulation beitragen.

Durch die geplante Bebauung wird dieser Effekt in den künftig versiegelten Bereichen deutlich reduziert. Es ist mit einem lokalen Rückgang der Kaltluftproduktion, einem eingeschränkten Luftaustausch sowie einer geringfügigen Erhöhung der Temperaturmaxima in bodennahen Luftschichten zu rechnen. Ein sogenannter Hitzeinseleffekt kann im direkten Umfeld entstehen.

Zur Minderung dieser klimatischen Effekte und als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrünungspflichten für alle nicht überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
    - Straßenbegleitgrün entlang der L 549 und Neidensteiner Straße,
    - Stellplatzbegrünung (1 Baum je 6 Stellplätze),
    - extensive Wiesen- und Staudenansaaten,
- Erhaltung der vegetativen Verdunstungsleistung in den Grünflächen,
- Anlage einer ökologisch wirksamen Streuobstwiese (Maßnahme M 1) zur Förderung der Kühl- und Filterfunktion, Kohlenstoffbindung und Biodiversität.

Diese Maßnahmen leisten einen gezielten Beitrag zur Reduktion der lokalen Erwärmung, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie zur klimatischen Einbindung des neuen Baukörpers in das Siedlungsgefüge.

Lufthygiene

Die lufthygienische Situation im Umfeld des Plangebietes ist durch eine mittlere Vorbelastung gekennzeichnet, die überwiegend aus dem Verkehr auf der Neidensteiner Straße und der L 549 resultiert. Durch die geplante Ansiedlung von Vollsortimentmarkt und Feuerwehr ist mit einer geringfügigen Verkehrszunahme zu rechnen, insbesondere im Kunden- und Lieferverkehr sowie bei Feuerwehreinsätzen.

Laut Verkehrsgutachten bewegen sich die Zusatzverkehre im Rahmen der leistungsfähigen Kapazität des Straßennetzes. Die tägliche Verkehrsbelastung auf der K 4181 bleibt unterhalb kritischer Schwellen, Rückstaulängen und Immissionsspitzen sind nicht relevant.

Eine Überschreitung der Grenzwerte gemäß 39. BImSchV (NO_2, PM10, PM2,5) ist nicht zu erwarten. Negative gesundheitliche Auswirkungen sind ausgeschlossen. Die lufthygienischen Effekte werden durch die geplante extensive Begrünung und Begrenzung der Verkehrsflächen zusätzlich abgemildert.

Bewertung

Die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen der Planung sind insgesamt als gering bis moderat einzustufen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungs- und Klimaanpassungsmaßnahmen sowie die verkehrliche Einbindung ist das Vorhaben aus Sicht des Schutzguts Klima / Lufthygiene vertretbar.

Arten und Biotope

Allgemeine Wirkungen und betroffene Biotopstrukturen

Das Plangebiet weist eine hohe strukturelle Vielfalt auf. Es umfasst:

- Ackerflächen im Nordosten,
- Sukzessionsflächen und ein Röhricht im Nordwesten (ehemaliger Pappelwald),
- sowie gärtnerisch genutzte Flächen mit Gehölzaufwuchs im Süden.

Besonders hervorzuheben ist das geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG „Schilfröhricht und Seggenried zwischen Eschelbronn und Neidenstein“ im westlichen Teil des Plangebietes. Die Inanspruchnahme dieses Bereichs erfordert eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG.

Die geplante Bebauung führt zu einem weitgehenden Verlust:

- der Offenlandflächen,
- der Röhricht- und Gehölzstrukturen,
- sowie der ökologischen Funktionen als Rückzugs-, Nahrungs- und Fortpflanzungsräume im Biotopverbund.

Eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich, daher sind zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Temporäre Störungen

Während der Bauphase sind optische und akustische Störungen sowie Vibrationen zu erwarten, die kurzfristig zu Scheuchwirkungen führen können. Diese betreffen vorrangig mobile Arten und sind zeitlich begrenzt. Im Betrieb sind weitere, überwiegend geringfügige Störungen durch Verkehr, Beleuchtung und Kundenbetrieb zu erwarten. Die geplante Eingrünung des Plangebietes wirkt dabei schirmend und mindert visuelle und akustische Effekte.

Betroffene Artengruppen und artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung und faunistischen Erhebungen wurden folgende relevante Artengruppen identifiziert:

- Vögel: potenziell betroffen sind Höhlen- und Freibrüter in Gehölzen und im Röhricht. Nistkästen und Ersatzquartiere sind vorgesehen.
- Fledermäuse: das Gebiet dient als Jagdhabitat, Quartierstrukturen sind eingeschränkt vorhanden. Maßnahmen zur Lichtlenkung und Ersatzquartiere sind geplant.
- Reptilien: Potenzial für Zauneidechse und Schlingnatter im Randbereich von Röhricht und Streuobstwiesen. Monitoring läuft, Maßnahmen werden bei Nachweis umgesetzt.
- Amphibien: bisher keine Nachweise, potenzielle Betroffenheit wird derzeit als gering eingeschätzt.
- Säugetiere: Hinweise auf Haselmaus-Habitatpotenzial, Nachweise stehen noch aus. Weitere planungsrelevante Vorkommen nicht festgestellt.

Die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Ausgleich und CEF (continuous ecological functionality) wird sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Fazit:

Das Vorhaben führt zu erheblichen Beeinträchtigungen für Biotope und Lebensräume, insbesondere durch Flächenverluste und Strukturveränderungen. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind durch geeignete Maßnahmen jedoch erfüllbar. Für die biotoprelevanten Eingriffe, insbesondere im Bereich des geschützten Röhrichts, sind zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen verbindlich umzusetzen. Diese werden im noch laufenden Bebauungsplan-Verfahren verbindlich festgesetzt und sichergestellt.

3.3.2 Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten – Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Artenschutzrechtliche Aspekte ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Dazu gehören:

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot,
2. das Störungsverbot streng geschützter Arten während sensibler Zeiten,
3. das Verbot der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde eine abgestufte Prüfung nach dem dreistufigen Modell durchgeführt:

Stufe I: Vorprüfung

Auf Grundlage von Kartierungen, Habitatpotenzialanalysen und der vorhandenen Strukturen wurde das relevante Artenspektrum identifiziert. Nicht planungsrelevante Arten (z. B. Bläulinge, Pflanzen nach Anhang IV FFH-Richtlinie) wurden ausgeschlossen.

Potenziell relevante Artengruppen:

- Vögel: Höhlen- und Freibrüter mit Brutmöglichkeiten in Gehölzen und Röhricht. Ein möglicher Horststandort wird derzeit weiter überprüft.
- Fledermäuse: Jagdhabitate in Gehölzen, Röhricht und Streuobstwiesen; Quartierbäume mit Potenzial vorhanden.
- Reptilien: Vorkommen der Zauneidechse im Bereich von Streuobstwiesen und Gehölzrändern wahrscheinlich. Monitoring läuft.
- Amphibien: Bisher keine Nachweise im Röhricht; Potenzial gering.
- Haselmaus: Habitatpotenzial vorhanden, Vorkommen jedoch nicht bestätigt.

Stufe II: Vertiefende Prüfung

Für die betroffenen Artengruppen werden derzeit artenspezifische Bewertungen und Schutzmaßnahmen vorbereitet. Dazu zählen:

- Schutz potenzieller Quartierbäume (z. B. vor Fällung),
- Maßnahmen zur Lichtlenkung zur Vermeidung negativer Effekte für Fledermäuse,
- zeitlich abgestimmte Gehölzarbeiten (außerhalb der Brutzeit),

- Anlage artgerechter Ersatzquartiere (z. B. Nistkästen für Höhlenbrüter, Fledermauskästen),
- Reptiliengerechte Ersatzlebensräume bei Nachweis.

Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu sichern.

Stufe III: Ausnahmeprüfung

Die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, kein schlechterer Erhaltungszustand) sind nach derzeitigem Stand nicht gegeben, da die Verbotstatbestände bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich nicht ausgelöst werden.

Ergebnis

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung kommt zu dem Schluss, dass bei vollständiger und fachgerechter Umsetzung der geplanten Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die ökologische Funktion betroffener Lebensstätten kann im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Die abschließende Bewertung erfolgt nach Abschluss der noch laufenden saP und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

3.3.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Schutzgut „Mensch“ ist insbesondere im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm und Luftschadstoffe im Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen (insbesondere Wohngebiet „Ambelwiesen“) zu betrachten.

Lärm

Zur Beurteilung der Lärmbelastung wurden zwei schalltechnische Immissionsprognosen erstellt – für den Betrieb des EDEKA-Vollsortimentmarktes sowie für das neue Feuerwehrgerätehaus. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der TA Lärm. Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Auch die zu erwartenden Einzelereignisse (z. B. Zuschlagen von Autotüren oder Bremsgeräusche bei der Anlieferung) bleiben unterhalb der zulässigen Grenzwerte.

Für den Feuerwehrstandort wird darauf hingewiesen, dass der Einsatzbetrieb im Notfallbetrieb grundsätzlich nicht der Bewertung nach TA Lärm unterliegt. Der Regelbetrieb (z. B. Übungsfahrten) ist so geplant, dass auch hier die zulässigen Werte eingehalten werden.

In der Gesamtbetrachtung, also unter energetischer Addition der beiden Lärmquellen, wird festgestellt, dass auch im Gesamtszenario keine unzumutbaren Lärmbelastungen für das angrenzende Wohnumfeld zu erwarten sind. Schutzmaßnahmen wie Abschirmungen, Gebäudeorientierung und Begrünungsmaßnahmen tragen zusätzlich zur Immissionsminderung bei.

Luftschadstoffe

Für Luftschadstoffe liegen keine separaten Messungen im Plangebiet vor. Die durch das Vorhaben verursachte Zusatzbelastung durch Verkehr ist laut Verkehrsuntersuchung jedoch als gering einzustufen. Eine signifikante Erhöhung der Immissionswerte (z. B. NO_2, PM10, PM2.5) ist nicht zu erwarten. Die vorhandene Erschließung über die bestehende Infrastruktur (Neidensteiner Straße, L 549) ist ausreichend leistungsfähig, sodass es nicht zu übermäßigen Zusatzbelastungen kommt.

Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung im Hinblick auf Luftschadstoffe können daher ausgeschlossen werden.

Fazit

Unter Berücksichtigung der vorliegenden schalltechnischen Gutachten, der Verkehrsuntersuchung und der geplanten Minderungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine erheblichen oder unzumutbaren Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit hat. Eine gesundheitsgefährdende Überschreitung gesetzlicher Richtwerte ist nicht zu erwarten.

3.3.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird derzeit noch als Ackerfläche genutzt. Es handelt sich um einen Randbereich einer über 100 ha umfassenden, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zwischen der Neidensteiner Straße, der L 549 und der Ortslage Neidenstein. Die betroffene Fläche besitzt aus agrarstruktureller Sicht keine besondere Bedeutung und wird als verzichtbar bewertet. Die Auswirkungen auf die örtliche Landwirtschaft sind daher als gering einzustufen.

Forstwirtschaft

Im nordwestlichen Plangebiet befand sich ehemals ein Pappelwald, der bereits vor einigen Jahren gerodet wurde. Die Fläche wird aktuell nicht mehr forstwirtschaftlich genutzt. Zur rechtlichen Sicherung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf Waldumwandlung. Ein tatsächlicher forstwirtschaftlicher Verlust tritt durch das Vorhaben nicht ein. Die gesetzlichen Anforderungen zum Ausgleich der Waldumwandlung werden beachtet und im Verfahren umgesetzt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Lage des Plangebietes im Übergang zwischen der bebauten Ortslage von Eschelbronn und der angrenzenden offenen Feldflur. Die unmittelbare Umgebung ist durch die Verkehrsachsen L 549 und K 4181 sowie durch das Wohngebiet „Ambelwiesen“ anthropogen vorgeprägt.

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich durch die Planung ein deutlicher baulicher Eingriff in bislang offene oder gering bebaute Flächen. Die neue Bebauung mit dem Lebensmittelmarkt und dem Feuerwehrstandort wird das Landschaftsbild sichtbar verändern. Durch die geplanten landschaftsgestalterischen Maßnahmen wie Straßenbegleitgrün, Stellplatzbegrünung, heimische Gehölzpflanzungen und eine gestaltete Randzone wird eine Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild angestrebt. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen abzumildern, können sie jedoch nicht vollständig vermeiden. Die Veränderung des Landschaftsbildes ist im Ergebnis als deutlich, aber aufgrund der Vorprägung als akzeptabel einzustufen.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet selbst besitzt keine ausgeprägte Erholungsfunktion. Es gibt keine öffentlichen Wege oder ausgewiesenen Erholungsbereiche. Der parallel zur L 549 verlaufende Weg wird nur gelegentlich von Radfahrern und Spaziergängern genutzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der wohnnahen Erholungsnutzung ist durch das Vorhaben daher nicht zu erwarten. Im Gegenteil kann die geplante Begrünung langfristig zu einer landschaftlichen Aufwertung am Ortsrand beitragen.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet bestehen keine bekannten Einschränkungen durch Bau- oder Kunstdenkmale. Die archäologische Denkmalpflege ist beteiligt, da das Gebiet im Bereich eines Kulturdenkmals liegt. Maßnahmen zur denkmalgerechten Begleitung der Erschließung erfolgen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

4 BEURTEILUNG DER PLANUNG HINSICHTLICHT DER KRITERIEN FÜR EINE ZIELABWEICHUNG

Gemäß § 24 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG BW) kann die höhere Raumordnungsbehörde im Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn:

- die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und
- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das Zielabweichungsverfahren ist als Ausnahmeinstrument für atypische Einzelfälle konzipiert, in denen besondere örtliche Gegebenheiten oder Entwicklungen vorliegen, die zum Zeitpunkt der Regionalplanaufstellung nicht absehbar waren. Eine Zielabweichung kommt nicht in Betracht, wenn sämtliche wesentlichen Aspekte bereits im Planaufstellungsverfahren bekannt und berücksichtigt wurden.

Als Grundzüge der Planung gelten diejenigen konzeptionellen Vorgaben, die das zentrale Steuerungssystem der Raumordnung abbilden. Eine Zielabweichung darf diese grundlegenden Strukturen nicht in Frage stellen oder unterlaufen.

4.1 VERTRETBARKEIT UNTER RAUMORDNERISCHEN GESICHTSPUNKTEN

Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans erreichbar gewesen wäre (Planbarkeit). Rechtswidrige Zustände, die nicht planbar gewesen wären, können auch über ein Zielabweichungsverfahren nicht gestattet werden. Vor allem muss die gewünschte Zielabweichung mit den landesplanerischen Leitvorstellungen sowie den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans selbst vereinbar sein.

4.1.1 Grünzäsur

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (ca. 1.280 m² Verkaufsfläche) sowie eines neuen Feuerwehrgerätehauses auf einer Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Eschelbronn steht im formalen Widerspruch zur Festlegung als „Grünzäsur“ im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

Im Rahmen der raumordnerischen Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung seiner Zielsetzung und Wirkung als vertretbar eingestuft werden kann:

- **Städtebauliche Integration ohne bandartige Entwicklung:**

  Der Standort liegt direkt am bestehenden Siedlungsrand (Wohngebiet „Ambelwiesen“) und bildet eine funktionale und städtebauliche Arrondierung. Ein Siedlungszusammenwachsen mit Neidenstein findet nicht statt. Die Grünzäsur bleibt als Siedlungstrennlinie erkennbar.

- **Grünzäsurfunktion bleibt erkennbar und wirksam:**

  Die Flächenkulisse der Grünzäsur wird durch das Vorhaben nur punktuell tangiert. Die räumliche Weite, Offenheit und die Verbindung regionaler Grünzüge werden nicht wesentlich eingeschränkt. Auch nach Umsetzung des Vorhabens verbleibt eine Grünzäsurbreite von über 200 m zwischen den Siedlungskörpern.

- **Ökologische und klimatische Kompensierbarkeit**

  Die Planung sieht Maßnahmen zur landschaftsökologischen Kompensation vor. Dazu zählen:

  - die Anlage einer extensiven Streuobstwiese mit artenreichem Grünland,

- die randliche Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen,
- die durchgrünte Stellplatzgestaltung,

sowie Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität und zur Aufwertung des Bodens.

Damit werden die durch die Versiegelung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen funktional weitestgehend ausgeglichen. Zudem sind auch Maßnahmen zum Waldausgleich, artenschutzrechtlichen Ausgleich und zum funktionalen Ausgleich des Biotops erforderlich, die im Bebauungsplanverfahren noch konkret festgelegt werden müssen. Die Funktionsfähigkeit der Grünzäsur als Lebensraumverbindung, Klimaschneise und landschaftlicher Freiraum bleibt im Ergebnis gewahrt.

- **Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt:**

  Das Plangebiet hat keinen ausgeprägten Erholungswert. Bestehende Naherholungsräume bleiben erhalten. Die landschaftliche Einbindung des Marktes trägt sogar zur gestalterischen Aufwertung des Ortsrands bei.

- **Daseinsvorsorge als übergeordnetes Ziel:**

  Die erheblichen strukturellen Defizite in der Nahversorgung sowie die Notwendigkeit einer modernen Feuerwehrinfrastruktur rechtfertigen eine Zielabweichung aus Gründen des öffentlichen Interesses.

- **Vorherige Abstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar**

  Die Standortwahl für den Lebensmittelmarkt wurde in einem frühzeitigen Abstimmungsprozess mit dem Verband Region Rhein-Neckar erörtert. Im Zuge der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans wurde die geplante Nutzung raumstrukturell geprüft und seitens des Regionalverbands als grundsätzlich planfähig eingestuft. Eine abschließende Berücksichtigung innerhalb des Regionalplanänderungsverfahrens konnte allerdings nicht erfolgen, da zum damaligen Zeitpunkt:

  - die auswirkungsanalytische Bewertung (Einzelhandelsgutachten) noch nicht vorlag und
  - die Zustimmung zur interkommunalen Nahversorgungsabsicht (Mitversorgung Neidenstein) noch nicht nachgewiesen war.

Fazit:

Die Planung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Es handelt sich um eine lokal begrenzte Zielabweichung, die unter funktionalen, ökologischen und städtebaulichen Gesichtspunkten begründet ist. Die Beeinträchtigungen innerhalb der Grünzäsur sind durch landschaftsplanerische Maßnahmen kompensierbar. Eine Zulässigkeit im Wege der förmlichen Regionalplanänderung wäre ebenfalls denkbar gewesen. Die Voraussetzungen für eine positive Stellungnahme des Regionalverbands zur Zielabweichung liegen damit vor.

4.1.2 Vorranggebiet für den Vorbeugenden Hochwasserschutz

Bezüglich des Vorranggebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist aus raumordnerischer Sicht nicht von einem unüberwindbaren Zielkonflikt auszugehen.

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der HQ100-Flächen des Schwarzbachs. Es befindet sich lediglich in einem Bereich, der bei einem HQextrem – also bei einem extrem seltenen Hochwasserereignis – überflutet werden kann. Eine Inanspruchnahme dieser Fläche für Siedlungszwecke ist gemäß § 78b WHG grundsätzlich zulässig, sofern die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der Planung angemessen berücksichtigt werden.

Information zu Überflutungsflächen und -tiefen

Ost	**490961**
Nord	**5462948**

Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)

Gemeinde	**Eschelbronn**
Kreis	**Rhein-Neckar-Kreis**
Regierungspräsidium	**Reg.-Bez. Karlsruhe**
Gewässereinzugsgebiet	**Schwarzbach uh. Epfenbach**

	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ_{10})	✗	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ_{50})	✗	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ_{100})	✗	-	-
Extrem Hochwasser (HQ_{EXTREM})	✓	1,8 m	155,0 m

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.
Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170, EPSG 7837.

mögliche Änderung / Fortschreibung

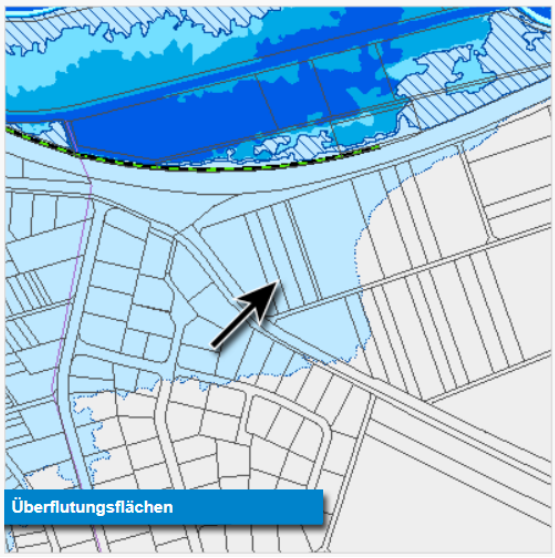


Abbildung 14: Auszug aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage

Das Plankonzept wurde daher in enger Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis hochwasserangepasst entwickelt. Die Stellungnahme des Wasserrechtsamts vom 16.11.2023 beim ursprünglichen Bebauungsplanverfahren bestätigt, dass gegen die Planung aus gewässeraufsichtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, sofern bestimmte Hinweise und technische Anforderungen eingehalten werden.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wurde ein dezidiertes Entwässerungskonzept erarbeitet:

- Es ist ein getrenntes Rückhaltesystem für die beiden Hauptnutzungen (Vollsortimentmarkt und Feuerwehrstandort) vorgesehen, jeweils in Form von Mulden-Rigolen-Systemen.
- Die Bemessung erfolgt für ein Rückhaltevolumen von ca. 230 m³, bei einem gedrosselten Abfluss von 6,0 l/s in das bestehende Regenwasserkanalnetz westlich der K 4181.
- Für die Ableitung des belasteten Niederschlagswassers von Verkehrs- und Hofflächen ist eine technische Vorbehandlung gemäß DWA-A 102-2 vorgesehen.
- Aufgrund der geologischen Verhältnisse (Verschemmungssedimente, Löss) ist eine Versickerung nicht möglich – die geplante Ableitung ersetzt damit eine nicht gegebene natürliche Versickerung.
- Die Retentionsfunktion des Gebiets bleibt erhalten, da das Hochwasserrisiko im Regelereignisbereich nicht erhöht wird und durch Rückhaltung sowie Drosselung sogar ein positiver Effekt auf das Vorflutersystem erzielt wird.

Darüber hinaus werden im Hinblick auf die HQextrem-Thematik gemäß § 78b WHG folgende Aspekte beachtet:

- Die Bauweise erfolgt hochwasserangepasst, z. B. durch Verzicht auf Untergeschosse, hochwassersichere Ausführung technischer Anlagen und die Verwendung geeigneter Baumaterialien.
- Heizölverbraucheranlagen sind nicht vorgesehen.
- Eigentümer werden über ihre Eigenverantwortung zur Schadensvorsorge informiert (Hinweis auf Hochwasserschutzfibel).

- Der Schutz von Leben, Gesundheit und Sachwerten wird planerisch und baulich berücksichtigt.

Fazit:

Die Planung beeinträchtigt die Funktion des Vorranggebiets nicht wesentlich. Der Hochwasserschutz wird durch bauliche, technische und planerische Maßnahmen vollumfänglich berücksichtigt. Eine Zielabweichung ist unter diesen Voraussetzungen raumordnerisch vertretbar.

4.2 KEINE BERÜHRUNG DER GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Die Grundzüge der Planung im Sinne des Raumordnungsrechts sind immer dann berührt, wenn eine Zielabweichung den bei der Aufstellung des Regionalplans vorgenommenen planerischen Interessenausgleich in substantieller Weise verändert oder neue, nicht intendierte Konflikte hervorruft. Dies betrifft insbesondere grundlegende konzeptionelle Zielsetzungen, wie die Trennung von Siedlung und Freiraum, die Sicherung von Retentionsräumen oder das zentralörtliche Versorgungssystem.

Im vorliegenden Fall führt die beabsichtigte Abweichung nicht zu einer Beeinträchtigung der Grundzüge der Regionalplanung:

- **Städtebauliche und funktionale Integration**:

  Die geplante Ansiedlung des Vollsortimentmarktes erfolgt am Randbereich der als Grünzäsur ausgewiesenen Fläche und stellt eine ortsrandbezogene Arrondierung dar. Sie führt nicht zu einer bandartigen Siedlungsentwicklung oder zum funktionalen Zusammenschluss der Ortslagen von Eschelbronn und Neidenstein.

- **Erhalt der Grünzäsur-Funktion**:

  Die Inanspruchnahme betrifft lediglich rund 0,7 % einer ca. 60 ha umfassenden zusammenhängenden Grünzäsurfläche. Die äußere Form der Zäsur bleibt nahezu vollständig erhalten. Die Funktionen als Trennraum, Klimaschneise und landschaftlicher Freiraum bleiben erhalten und werden durch ergänzende Begrünungsmaßnahmen unterstützt.

- **Hochwasserschutz bleibt gesichert**:

  Der Standort liegt außerhalb der HQ100-Flächen. Die geplante Bebauung wurde mit der Wasserbehörde abgestimmt und berücksichtigt ein umfassendes Rückhaltekonzept mit gedrosselter Ableitung. Die Retentionsfunktion des Vorranggebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz wird somit nicht beeinträchtigt.

- **Berücksichtigung ökologischer Belange**:

  Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden artenschutzrechtliche, klimatische und bodenkundliche Aspekte umfassend untersucht. Eingriffe werden durch konkrete Festsetzungen gemindert oder kompensiert (u. a. Streuobstwiese, extensive Begrünung, Ersatzlebensräume).

- **Zielkonformität mit der zentralörtlichen Struktur**:

  Der Standort liegt in einem siedlungsnahen Bereich mit regionaler Erreichbarkeit. Die Maßnahme dient der grundlegenden Nahversorgung zweier benachbarter Gemeinden mit unterdurchschnittlicher Versorgungssituation und ist aus raumstruktureller Sicht nachvollziehbar.

Fazit:

Die beantragte Zielabweichung stellt eine begrenzte und funktional begründete Ausnahme dar. Sie berührt die konzeptionellen Grundlagen des Regionalplans nicht und wahrt den planerischen Ausgleich. Eine grundlegende Veränderung der Zielsystematik der Raumordnung tritt nicht ein.

Damit bleibt die Maßgabe des § 24 LPlG Baden-Württemberg erfüllt – die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

5 NICHTTECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Eschelbronn im Rhein-Neckar-Kreis plant die Entwicklung eines kombinierten Projekts zur Verbesserung der Nahversorgung und zur Stärkung der kommunalen Infrastruktur. Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentmarkts (EDEKA) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.280 m² sowie der Neubau eines modernen Feuerwehrgerätehauses. Beide Nutzungen sollen auf einem gemeinsamen Standort am östlichen Ortsrand von Eschelbronn realisiert werden.

Ziel und Notwendigkeit des Projekts

Ziel der Planung ist es, die örtliche Nahversorgung deutlich zu verbessern und gleichzeitig die Feuerwehr strukturell und funktional neu aufzustellen. Der aktuelle Lebensmittelmarkt (ein Discounter mit ca. 700 m²) reicht für die Versorgung der rund 2.500 Einwohner von Eschelbronn sowie der Nachbargemeinde Neidenstein (ca. 1.900 Einwohner) nicht aus. In Neidenstein fehlt ein Lebensmittelmarkt vollständig. Eine Analyse belegt eine geringe Kaufkraftbindung von nur ca. 36 %, was bedeutet, dass ein Großteil der Einkäufe in benachbarten Gemeinden erfolgt.

Gleichzeitig ist das vorhandene Feuerwehrhaus baulich und funktional unzureichend. Es entspricht nicht mehr den sicherheitstechnischen Standards, ist zu klein und lässt sich am aktuellen Standort nicht erweitern. Ein Neubau ist daher dringend erforderlich, um die Einsatzbereitschaft und die Sicherheit der Einsatzkräfte zu gewährleisten.

Standort und planerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet umfasst etwa 1,1 Hektar und liegt zwischen dem Wohngebiet „Ambelwiesen“ in Eschelbronn und der Landstraße L 549. Es handelt sich um ein bislang unbebautes Gelände mit unterschiedlichen Nutzungen (Gartenparzellen, Ackerflächen, Sukzessionsflächen). Das Gebiet ist gut erschlossen, sowohl straßenverkehrlich als auch fußläufig und per ÖPNV (Bushaltestelle in der Nähe).

Der Standort liegt jedoch in einem Bereich, der laut Regionalplan als Grünzäsur und Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen ist. Diese Ausweisungen sollen einerseits Siedlungsentwicklung begrenzen und andererseits den natürlichen Wasserrückhalt fördern. Daher ist die Umsetzung des Projekts an diesem Ort nach geltender Planung grundsätzlich unzulässig.

Zielabweichungsverfahren

Um das Projekt dennoch umsetzen zu können, beantragt die Gemeinde Eschelbronn eine Zielabweichung von den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (§ 6 Raumordnungsgesetz i. V. m. § 24 Landesplanungsgesetz BW). Das Verfahren prüft, ob im konkreten Einzelfall – unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses – von den Zielen der Raumordnung abgewichen werden kann, ohne deren Grundstruktur zu verletzen.

Begründung für die Zielabweichung

- Öffentliches Interesse: Das Projekt dient eindeutig der Daseinsvorsorge (Nahversorgung und Gefahrenabwehr).
- Raumordnerische Vertretbarkeit: Das Gebiet liegt siedlungsnah und ergänzt das bestehende Ortsgefüge funktional. Die raumordnerischen Grundsätze wie Trennung von Siedlungsbereichen und Schutz von Freiräumen bleiben in ihrer Substanz gewahrt.

- Alternativenprüfung: Andere untersuchte Standorte erwiesen sich entweder als nicht verkehrlich erschließbar, nicht siedlungsnah oder konfliktträchtiger im Hinblick auf landwirtschaftliche Nutzung. Der gewählte Standort wurde als einzig tragfähige Lösung bewertet.
- Planungskonformität: Das Vorhaben erfüllt zentrale Anforderungen an großflächige Einzelhandelsprojekte gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan, etwa hinsichtlich Zentralitätsprinzip, Verträglichkeit, Einzugsgebiet und Integration ins Ortsgefüge.

Umweltauswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Das Vorhaben verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere durch:

- Versiegelung hochwertiger Böden
- Beeinträchtigung eines geschützten Röhricht-Biotops
- Verlust von Frischluftentstehungsflächen
- Mögliche Auswirkungen auf geschützte Arten (z. B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien)

Zur Kompensation werden eine Reihe von Maßnahmen getroffen:

- Anlage einer ökologisch hochwertigen Streuobstwiese
- Begrünung der Stellplätze und Verkehrsflächen
- Einsatz eines Regenrückhaltesystems zur Wahrung des Hochwasserschutzes
- Maßnahmen zum Artenschutz (z. B. Ersatzquartiere, Bauzeitenregelungen)

Die Eingriffe werden als moderat bis erheblich, aber unter Einhaltung der geplanten Kompensationen als vertretbar eingestuft. Die Schutzfunktionen der Grünzäsur und des Hochwasserschutzes werden funktional erhalten, auch wenn das Plangebiet bebaut wird.

Fazit

Die Gemeinde Eschelbronn verfolgt mit dem Projekt ein wichtiges Ziel zur Verbesserung der Lebensqualität und Sicherheit der Bevölkerung. Die geplante Kombination aus Nahversorgung und Feuerwehr erfüllt zentrale Anforderungen an die Daseinsvorsorge, ist städtebaulich sinnvoll und funktional geboten. Trotz der Konflikte mit Zielen der Raumordnung – insbesondere Grünzäsur und Hochwasserschutz – kann das Vorhaben unter Abwägung aller Belange als raumverträglich eingestuft werden. Eine Zielabweichung wird daher als sachgerecht und zulässig angesehen.

Aufgestellt: Homburg, den 21.07.2025

ARGUS CONCEPT GmbH

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut