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

Gemeinde Eschelbronn

Bebauungsplan
„Vollsortimentmarkt und neue Feuerwehr Eschelbronn“

Begründung

Verfahrensstand: Scoping / Frühzeitige Beteiligung

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt und neue Feuerwehr Eschelbronn“

Bearbeitet im Auftrag der

Gemeinde Eschelbronn
Bahnhofstraße 1
74927 Eschelbronn

In Zusammenarbeit mit der

HAN Sechste Projekt GmbH
Leipzigstraße 12b
55411 Bingen (Rhein)

Verfahrensbetreuung:

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

24.06.2025

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG 1

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG 1

1.1.1 Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Eschelbronn 1

1.1.2 Modernisierung der Feuerwehrinfrastruktur 2

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL 4

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN 5

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET 6

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE 6

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 6

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG 7

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG 8

4.1 Vorgaben der Raumordnung 8

4.1.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 8

4.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERPRN 2014) 9

4.1.3 Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben 10

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 13

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG 14

4.3.1 Immissionsschutz 14

4.3.2 Schutzabstand zur Landstraße und Kreisstraße 14

4.3.3 Waldumwandlung 15

4.3.4 Geschütztes Biotop nach § 30 BNatschG 15

4.4 VERWENDETE FACHGUTACHTEN 16

5 PLANFESTSETZUNGEN 16

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG 16

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet – Nahversorgungszentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO) 16

5.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Feuerwehr“ (SO Feuerwehr, § 11 Abs. 3 BauNVO) 18

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 19

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 19

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) 20

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO) 22

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO) 23

5.5 VERKEHR 24

5.5.1 Verkehrliche Konzeption 24

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption 25

5.6 VER- UND ENTSORGUNG 26

5.6.1 Wasser-, Strom- und Gasversorgung 26

5.6.2 Abwasserentsorgung 26

5.6.3 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes 27

5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG 27

5.7.1 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB) 28

5.7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 28

5.7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 29

5.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB) 31

5.8.1 Schutzabstand Landstraße und Kreisstraße 32

5.8.2 Geschütztes Biotop nach § 30 BNatschG 32

5.9 HINWEISE 32

5.9.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) 32

5.9.2 Vegetationsschutz 32

5.9.3 Rodungs- und Rückschnittarbeiten 33

5.9.4 Vermeidung von Lichtemissionen 33

6 UMWELTBERICHT 33

6.1 EINLEITUNG 33

6.2 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM STANDORT 33

6.2.1 Lage und Nutzung 33

6.2.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen 34

6.2.3 Bedarf an Grund und Boden 35

6.2.4 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen 35

6.3 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE 36

6.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes 36

6.3.2 Naturraum und Relief 37

6.3.3 Geologie und Böden 37

6.3.4 Oberflächengewässer / Grundwasser 39
6.3.5 Klima und Lufthygiene 39
6.3.6 Arten und Biotope 40
6.3.7 Immissionssituation 46
6.3.8 Kultur- und Sachgüter 46
6.4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE) 47
6.5 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN 47
6.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 48
6.5.2 Hinweise im Bebauungsplan 49
6.5.3 Formulierte Empfehlungen / Maßnahmen aus Artenschutz und Begleitplanung 49
6.5.4 Ausgleichsmaßnahmen 49
6.6 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES 49
6.6.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter 49
6.6.2 Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten – Artenschutzrechtliche Vorprüfung 54
6.6.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit 59
6.6.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter 60
6.6.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen 63
6.7 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG 64
6.8 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN 64
6.9 PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 65
6.10 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 66
6.11 NICHTTECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG 66

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG 68

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 68
7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 68
7.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile 69
7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 70
7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung 71
7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 71
7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs 72
7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange 73

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS 73
7.2.1 Argumente gegen die Planung 73

7.2.2 Argumente für die Planung 73

7.3 FAZIT: ABWÄGUNG UND ZUSAMMENFASSUNG 74

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Aktueller Feuerwehrstandort ... 3

Abbildung 2: Standort des Vorhabens ... 5

Abbildung 3: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org) ... 6

Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ ... 7

Abbildung 5: Blick ins Plangebiet von der Neidensteiner Straße aus (links), Blick vom Nordrand des Plangebietes in Richtung Wohngebiet Ambelwiesen (rechts) ... 8

Abbildung 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ... 12

Abbildung 7: Auszug aus dem geoportal-raumordnung-bw.de ... 12

Abbildung 8: Bisherige Darstellung des FNP ... 13

Abbildung 9: Zukünftige Darstellung des FNP ... 14

Abbildung 10: Neidensteiner Straße mit einseitigem Fußweg, im Bild rechts das Plangebiet ... 25

Abbildung 11: Geschütztes Biotop im Plangebiet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW) ... 36

Abbildung 12: Geologische Karte (Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) ... 37

Abbildung 13: Bodenkarte (Quelle: Landesamt für Rohstoffe, Geologie und Bergbau) ... 38

Abbildung 14: Biotoptypenplan (Die Darstellung wurde erstellt auf Grundlage der Karten Landesvermesserung & Liegenschaftskataster und darin der Karte ALKIS Basis transparent sowie ATKIS digitalges Geländemodell (www.geoportal-bw.de). Es handelt sich um eine erste grobe Übertragung der analogen Daten in PowerPoint (Mikrosoft). ... 40

Abbildung 15: Fläche 1 - 42.20 - Gebüsch mittlerer Standorte ... 41

Abbildung 16: Fläche 1.2 - 43.11 - Brombeer-Gestrüpp ... 41

Abbildung 17: Fläche 1.3 - 34.52. - Land-Schilfröhricht an 12.61 Entwässerungsgraben ... 42

Abbildung 18: Fläche 1.4 - 42.31 - Grauweiden- oder Ohrweiden-Feuchtgebüsch ... 43

Abbildung 19: 37.11 - Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation bzw. junger Getreideeinsaat ... 43

Abbildung 20: Fläche 4 - 33.41 - Fettwiese mittlerer Standorte mit 45.50 Streuobstbestand ... 44

Abbildung 21: Fläche 5 - 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche mit 45.20 Baumgruppe und 44.22 Hecke aus nicht einheimischen Straucharten ... 44

Abbildung 22: Fläche 6 - 45.40 Streuobstbestand mit 44.30 Heckenzaun ... 44

Abbildung 23: Fläche 7 - 60.25 Grasweg ... 45

Abbildung 24: Ablaufschema Artenschutzprüfung ... 55

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschelbronn hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt und neue Feuerwehr Eschelbronn“ gefasst. Parallel dazu muss auch der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal im gleichen Bereich geändert werden.

Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.280 m² geschaffen werden. Zusätzlich soll der Neubau eines modernen Feuerwehrhauses mit Werkstatt, Sozialräumen im Obergeschoss und einer Dekontaminationszone zu ermöglichen. Damit wird die Infrastruktur der örtlichen Feuerwehr an aktuelle Anforderungen angepasst und deren Einsatzfähigkeit langfristig gesichert.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Eschelbronn folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Eschelbronn

Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimentmarkt und neue Feuerwehr Eschelbronn“ wurde durch das Unternehmen Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH eine sogenannte Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Eschelbronn / Neidenstein erstellt. Hieraus leiten sich zusammengefasst die notwendigen Argumente für die Verbesserung der Nahversorgungssituation in Eschelbronn und Neidenstein wie folgt ab:

Die Gemeinde Eschelbronn steht gemeinsam mit der Nachbargemeinde Neidenstein vor der Herausforderung, eine bedarfsgerechte Nahversorgung für ihre Einwohner sicherzustellen. Aktuell ist das Angebot an Lebensmittelmärkten in beiden Gemeinden unzureichend, was zu erheblichen Kaufkraftabflüssen in umliegende Orte führt. Mit der geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Marktes soll diese Versorgungslücke geschlossen und eine nachhaltige Verbesserung der Nahversorgung erreicht werden.

Aktuelle Defizite in der Nahversorgung

Derzeit verfügt Eschelbronn lediglich über einen Netto Marken-Discount mit einer Verkaufsfläche von 700 m², der als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt die Versorgung der rund 4.600 Einwohner beider Gemeinden nicht ausreichend gewährleisten kann. Die daraus resultierende Zentralität von nur 36 % zeigt, dass ein Großteil der Kaufkraft in benachbarte Gemeinden wie Waibstadt und Meckesheim abfließt, wo größere Lebensmittelanbieter (REWE, LIDL, ALDI Süd) angesiedelt sind.

Geplante Maßnahme: Ansiedlung eines EDEKA-Marktes

Um die Versorgungssituation zu optimieren, wurde in enger Abstimmung mit der Gemeinde Neidenstein die Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.280 m² (inkl. 50 m² Backshop) initiiert. Der Standort an der Neidensteiner Straße / L 549 ist verkehrsgünstig gelegen und weist eine gute Anbindung an die Wohngebiete beider Gemeinden auf. Durch das Vorhaben wird eine deutliche Steigerung der Zentralität auf rd. 74 % erwartet, wodurch ein Großteil der bisher abfließenden Kaufkraft gebunden werden kann.

Vorteile für die Bevölkerung

- Wohnortnahe Versorgung: Der neue EDEKA-Markt bietet ein breiteres und tieferes Sortiment, das den Bedarf der Einwohner besser abdeckt als der bisherige Discountmarkt.

- Stärkung der lokalen Wirtschaft: Durch die Rückbindung von Kaufkraft werden zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten geschaffen, die auch zur Attraktivität des Standortes beitragen.
- Interkommunale Zusammenarbeit: Die gemeinsame Initiative mit Neidenstein unterstreicht das Bestreben beider Gemeinden, eine zukunftsfähige Nahversorgung zu gewährleisten.

Städtebauliche Integration

Der gewählte Standort ist siedlungsstrukturell gut eingebunden und fügt sich in das bestehende Straßennetz ein. Durch die verkehrsgünstige Lage wird eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer sichergestellt. Zudem ist eine Anbindung an den ÖPNV über die nahegelegene Bushaltestelle „Neuapost. Kirche“ gegeben.

Fazit

Die Ansiedlung des EDEKA-Marktes stellt einen wesentlichen Schritt zur Verbesserung der Nahversorgung in Eschelbronn und Neidenstein dar. Das Vorhaben trägt nicht nur zur Deckung des Grundbedarfs bei, sondern stärkt auch die lokale Wirtschaft und reduziert die Abhängigkeit von Einkaufsmöglichkeiten in Nachbarkommunen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge und zur Steigerung der Lebensqualität in der Region geleistet.

Diese Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen der interkommunalen Vereinbarung von 2022 und den raumordnerischen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg sowie des Regionalplans Rhein-Neckar.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel, aber auch städtebauliche Aufgabe der Gemeinde Eschelbronn mit dem Vorhaben zur Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes zusätzliche Kaufkraft in der Gemeinde zu binden.

1.1.2 Modernisierung der Feuerwehrinfrastruktur

Neben der Verbesserung der Nahversorgung verfolgt die Gemeinde Eschelbronn mit der vorliegenden Planung zugleich das städtebauliche Ziel, die bestehende Feuerwehrinfrastruktur den heutigen und zukünftigen Anforderungen an den Brand- und Katastrophenschutz sowie an den technischen Hilfeleistungsdienst anzupassen und bedarfsgerecht zu modernisieren.

Hintergrund ist, dass das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Eschelbronn den baulichen, technischen und funktionalen Anforderungen an einen modernen Feuerwehrstandort nicht mehr vollumfänglich genügt. Insbesondere hinsichtlich der baulichen Unterbringung der Einsatzfahrzeuge, der räumlichen Trennung von Schwarz-Weiß-Bereichen (Hygienekonzept), der persönlichen Schutzausrüstung, der einsatzvor- und -nachbereitenden Logistik sowie der Arbeits- und Aufenthaltsbereiche für die ehrenamtlichen Einsatzkräfte bestehen erhebliche Defizite.

Zudem entspricht die derzeitige Grundstücks- und Erschließungssituation des bestehenden Feuerwehrstandorts nicht mehr den einsatzlogistischen Anforderungen an einen zukunftsfähigen Feuerwehrstandort, etwa im Hinblick auf:

- sichere Anfahr- und Ausrückmöglichkeiten der Feuerwehrfahrzeuge;
- ausreichende Stellplatzkapazitäten für die Einsatzkräfte im Alarmfall;
- gute Erreichbarkeit und Anbindung an das örtliche Straßennetz;
- geeignete Erweiterungsperspektiven für zukünftige technische Entwicklungen und Fahrzeuganforderungen.

Mit der Schaffung eines neuen Feuerwehrstandortes im Rahmen der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde daher folgende konkrete Ziele:

- Schaffung eines modernen, den aktuellen DIN- und Feuerwehrunfallkassenrichtlinien entsprechenden Feuerwehrgerätehauses, welches eine sichere, ergonomische und funktionale Unterbringung der Feuerwehrfahrzeuge und -ausstattung gewährleistet;
- Bereitstellung angemessener Sozial- und Schulungsräume für die ehrenamtlich tätigen Einsatzkräfte, um sowohl die Einsatzbereitschaft als auch die Ausbildungsqualität langfristig zu sichern;
- Verbesserung der Einsatzlogistik durch eine verkehrlich optimal erschlossene Standortlage, die kurze Anfahrtszeiten und sichere Ausrückebedingungen ermöglicht;
- Stärkung der Attraktivität des Ehrenamtes durch eine zeitgemäße bauliche Infrastruktur als Wertschätzung für das Engagement der Feuerwehrangehörigen;
- Sicherstellung der langfristigen Einsatzfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Eschelbronn auch unter sich verändernden technischen, organisatorischen und einsatztaktischen Rahmenbedingungen;
- Schaffung ausreichender Flächenreserven zur Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen, etwa im Bereich der Fahrzeugtechnik oder zusätzlicher Anforderungen des Bevölkerungsschutzes.

Mit der Realisierung der geplanten modernisierten Feuerwehrinfrastruktur leistet die Gemeinde Eschelbronn einen zentralen Beitrag zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge im Bereich der Gefahrenabwehr und der kommunalen Sicherheitsarchitektur. Darüber hinaus trägt die Maßnahme wesentlich zur Attraktivierung des Feuerwehrstandorts und zur langfristigen Sicherstellung der personellen Einsatzbereitschaft bei.

Abbildung 1: Aktueller Feuerwehrstandort

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg zur strukturellen Stärkung des Feuerwehrwesens und mit den einschlägigen baurechtlichen und sicherheitsbezogenen Standards für kommunale Feuerwehrstandorte.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

Die Standortwahl für den geplanten EDEKA-Markt in Eschelbronn folgt einer sorgfältigen Abwägung verkehrlicher, siedlungsstruktureller und versorgungsbezogener Kriterien.

Folgende Punke spielten hierbei eine Rolle:

Optimale Erreichbarkeit für beide Gemeinden

Der gewählte Standort an der Neidensteiner Straße/L 549 liegt zentral zwischen den Wohngebieten Eschelbronns und Neidensteins. Diese strategische Positionierung ermöglicht eine wohnortnahe Versorgung für beide Gemeinden. Die verkehrliche Anbindung ist durch die Lage an der Landesstraße L 549 sowie durch innerörtliche Erschließungsstraßen optimal gestaltet. Sowohl Autofahrer als auch Fußgänger und Radfahrer können den Markt problemlos erreichen. Die vorhandene Bushaltestelle "Neuapost. Kirche" in nur 250 Metern Entfernung sichert zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Gute städtebauliche Integration

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich der Standort harmonisch in das bestehende Siedlungsgefüge ein. Die Lage in einem baulich verdichteten Bereich mit überwiegend Wohnnutzung gewährleistet eine gelungene Einbindung in das Ortsbild. Besonders hervorzuheben ist der klare räumlich-funktionale Bezug zu den Wohngebieten beider Gemeinden, der den Standort als siedlungsintegriert ausweist. Da im unmittelbaren Ortskern Eschelbronns keine geeigneten Flächen für ein solches Vorhaben zur Verfügung stehen, stellt dieser Standort eine planerisch sinnvolle Alternative dar.

Sicherstellung der Grundversorgung

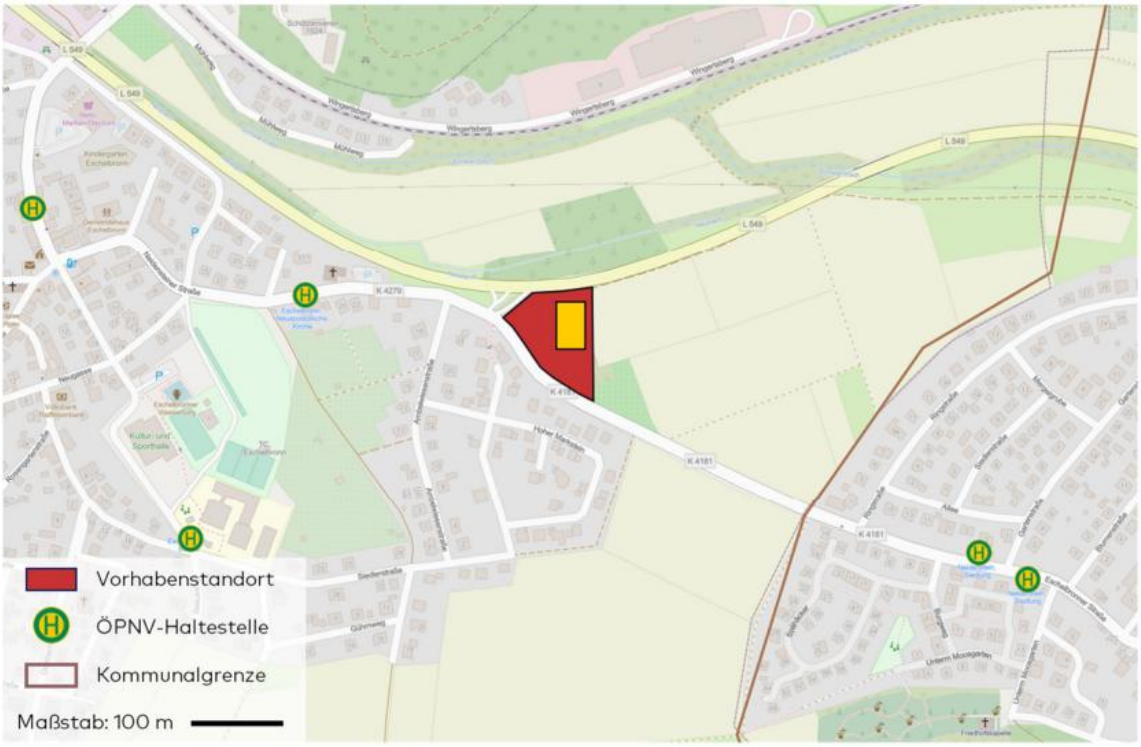
Der neue EDEKA-Markt wird als erster und einziger Lebensmittelvollsortimenter im unmittelbaren Versorgungsbereich eine bisher bestehende Lücke schließen. Bislang sind die Einwohner auf Einkäufe in den Nachbarkommunen Waibstadt und Meckesheim angewiesen, was zu erheblichen Kaufkraftabflüssen führt. Die zentrale Lage zwischen beiden Gemeinden verspricht nicht nur eine hohe Akzeptanz und Frequentierung, sondern auch eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation.

Verkehrliche Vorteile ohne Belastung des Ortskerns

Der Standort bietet verkehrlich mehrere Vorteile: Die gute Anbindung an die L 549 ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit, ohne dass Durchgangsverkehr in den Ortskern gelenkt wird. Die geplanten eigenen Parkplätze verhindern Parkdruck im Wohnumfeld. Die gute Sichtbarkeit von der Landesstraße begünstigt zwar Zufallseinkäufe, führt aber nicht zu einer übermäßigen Anziehung von Fernkunden. Diese ausgewogene Verkehrslösung schont den Ortskern und verbessert gleichzeitig die Erreichbarkeit.

Fazit

Zusammenfassend stellt der gewählte Standort unter Abwägung aller relevanten Faktoren die optimale Lösung dar. Er verbessert nicht nur die Nahversorgung in Eschelbronn und Neidenstein nachhaltig, sondern gewährleistet auch eine gute verkehrliche Erschließung, städtebauliche Einbindung und langfristige Tragfähigkeit des Vorhabens. Die Standortwahl trägt damit wesentlich zur Steigerung der Lebensqualität in der Region bei.



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abbildung 2: Standort des Vorhabens

Synergien für die Feuerwehrinfrastruktur

Neben den Vorteilen für die Nahversorgung bietet der Standort an der Neidensteiner Straße / L 549 auch aus Sicht der kommunalen Gefahrenabwehr ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung eines modernen Feuerwehrstandortes. Durch die direkte Anbindung an die Landesstraße L 549 ist eine schnelle und sichere Ausrückung der Feuerwehrfahrzeuge in alle Richtungen des Gemeindegebiets und darüber hinaus gewährleistet. Gleichzeitig wird der Standort verkehrlich unabhängig vom sensiblen innerörtlichen Straßennetz erschlossen, was im Einsatzfall eine konfliktfreie Anfahrt der Einsatzkräfte sowie eine reibungslose Einsatzlogistik ermöglicht.

Die großzügige Flächenverfügbarkeit am Standort erlaubt die bedarfsgerechte Planung und Erweiterung eines zukunftsfähigen Feuerwehrgerätehauses einschließlich der erforderlichen Stellplatz-, Lager- und Schulungsflächen. Zudem unterstützt die Lage am Siedlungsrand mit direktem Bezug zu den Wohngebieten der Gemeinde eine kurze Erreichbarkeit für die ehrenamtlichen Feuerwehrangehörigen, was im Alarmfall die Einsatzbereitschaft fördert.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt und neue Feuerwehr Eschelbronn“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das daraus resultierende Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Des Weiteren hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a BauGB eine Begründung beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in ihr zum einen die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und zum anderen in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und

bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sogenannte „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf geben die Planzeichnungen zum Bebauungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ wird unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Der ca. 1,1 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Eschelbronn, wo die K 4181 als Verbindung zwischen den Ortszentren von Eschelbronn und Neidenstein auf die L 549 trifft, die als Ortsumfahrung für beide Gemeinden dient. Westlich des Standorts liegt der Kreuzungsbereich und der Zubringer zur Landesstraße. Unmittelbar südwestlich der Kreisstraße (Neidensteiner Straße) erstreckt sich Wohnbebauung, darunter das Wohngebiet "Ambelwiesen".

Das Planungsgebiet liegt an einem in Richtung Südwesten exponierten Hang und erstreckt sich hier auf einer Höhe zwischen 152 und 155 m über NN. Das durchschnittliche Gefälle der Fläche liegt bei ca.4%, so dass im Zuge der Planrealisierung eine leichte Geländeterrassierung erforderlich wird.

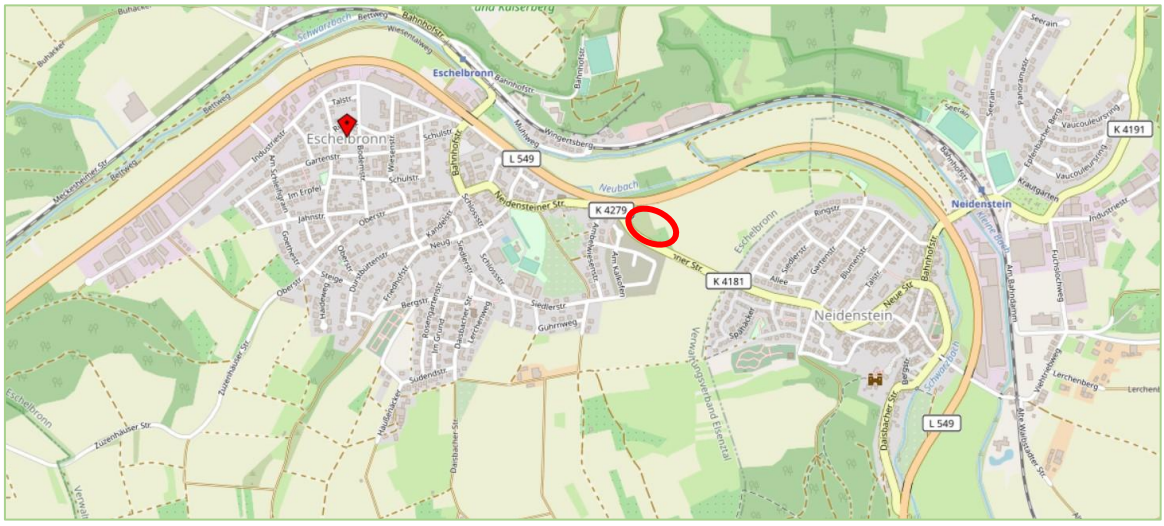


Abbildung 3: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ und der parallelen umfasst die Parzellen

- 8323, 8324, 8325, 8326, 8327, 8328, 8329, 8341, 8342, 8343, 8344 und
- teilweise: 8340

der Gemarkung Eschelbronn.

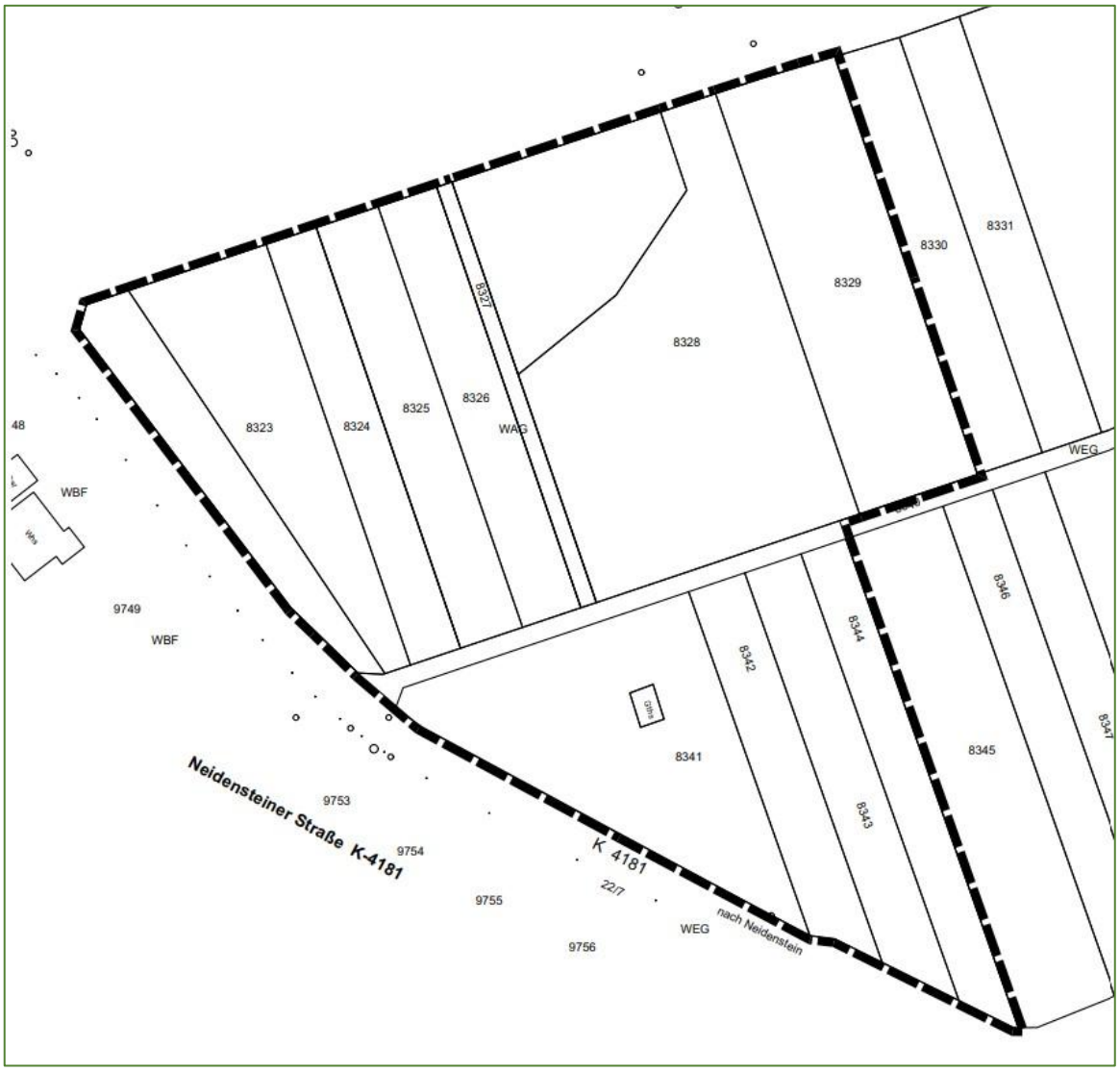


Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die hier verlaufende Landstraße L 549
- Im Westen und Süden: durch die hier verlaufende Kreisstraße K 4181 (Neidensteiner Straße)
- Osten: Im nördlichen Teil verläuft die Grenze inmitten der freien Feldflur, im südlichen Teil ist die Geltungsbereichsgrenze mit der Grenze der hier gelegenen Freizeigrundstücke gleichzusetzen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der oben stehenden Abbildung zu entnehmen.

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet lässt sich derzeit in drei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen untergliedern:

- Bei dem nordwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um einen gerodeten Pappelwald. Hier kommt einerseits wieder Gehölzaufwuchs auf, andererseits hat sich hier in Teilbereichen auch ein Schilfröhricht entwickelt.

- Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist durch eine Ackernutzung geprägt. Teilweise erfolgte hier die Einsaat einer Zwischenfrucht zur Bodenverbesserung.
- Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Garten- und Freizeitgrundstücke. Diese sind teilweise eingezäunt und mit Obstbäumen. Zudem stehen hier einzelne Hütten und Unterstände.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- In Richtung Osten und Südosten setzt sich die ackerbauliche Nutzung aus dem nordöstlichen Plangebiet fort.
- Nördlich des Plangebietes verläuft die Landstraße L 549. Jenseits der Landstraße befindet sich der Auenbereich des Schwarzbach, der ebenfalls landwirtschaftlich genutzt ist, aber auch teilweise mit Gehölzbeständen bewachsen ist.
- Westlich des Plangebietes liegt die Wohnbebauung von Neidenstein, u.a. mit dem Neubaugebiet „Ambelwiesen“.

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

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden in Baden-Württemberg auf Landesebene durch den Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg festgelegt. Die Ziele auf Ebene der Regionalplanung, welche sich aus den Vorgaben der Landesplanung heraus entwickelt haben, werden dann in den Regionalplänen dargestellt. Für Eschelbronn gilt der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERPRN 2014).

4.1.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg definiert im Hinblick auf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben folgende Zielvorstellungen (Z) und Grundsätze (G):

3.3.7 Z

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

3.3.7.1 Z

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.

3.3.7.2 Z

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.

3.3.7.3 G

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

3.3.7.4 G

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."

4.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERPRN 2014)

Der Einheitliche Regionalplan Rhein – Neckar macht zur Gemeinde Eschelbronn folgende Vorgaben und Aussagen:

- Raumkategorien: Lage in der verdichteten Randzone
- Zentrale Orte und deren Verflechtungsbereiche: Eschelbronn besitzt keine zentralörtliche Funktion und liegt zwischen den Kleinzentren Waibstadt im Osten und Meckesheim im Westen
- Entwicklungsachsen: Eschelbronn liegt an der Regionalen Entwicklungsachse Meckesheim – Waibstadt

Bezüglich des Themas Einzelhandel legt der Einheitliche Regionalplan Rhein – Neckar folgende Vorgaben fest:

Zentralitätsgebot (1.7.2.2)

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.

Kongruenzgebot (1.7.2.3)

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.

Beeinträchtigungsverbot (1.7.2.4)

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.

Integrationsgebot (1.7.2.5)

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.

Im „Gutachten für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Eschelbronn, Neidensteiner Str, hier: Auswirkungsanalyse für ein Bebauungsplanverfahren und die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ wurde mit folgendem Ergebnis untersucht, inwieweit das Vorhaben mit den raumordnerischen Vorgaben und Bewertungskriterien übereinstimmt:

4.1.3 Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben

Das Gutachten belegt die Konformität des Vorhabens mit den geltenden landesplanerischen Vorgaben. Die nachfolgende Darstellung systematisiert die Übereinstimmung mit den wesentlichen Prüfkriterien des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (LEP BW 2002), des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg 2001 sowie des Regionalplans Rhein-Neckar 2014.

Erfüllung des Zentralitätsgebots

Gemäß LEP BW (Ziel 3.3.7) und Regionalplan Rhein-Neckar (Z 1.7.2.2) sind großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich in zentralen Orten anzusiedeln. Für das Vorhaben in Eschelbronn greifen jedoch folgende Ausnahmetatbestände:

- Sicherung der Nahversorgung: Die Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein (zusammen 4.600 EW) verfügen aktuell nur über einen Discountmarkt (Netto Marken-Discount), der die Versorgungsbedarfe nicht deckt.
- Interkommunale Bedeutung: Die Ansiedlung erfolgt gemäß Kooperationsvertrag von 2022 zur gemeinsamen Daseinsvorsorge.
- Verdichtungsraum: Die enge Verflechtung mit Neidenstein rechtfertigt die Ausnahme nach RP Rhein-Neckar Z 1.7.2.2.

Das Gutachten bestätigt, dass das Vorhaben damit die Ausnahmeregelungen des Zentralitätsgebots vollumfänglich erfüllt (S. 36–37).

Einhaltung des Kongruenzgebots

Das Kongruenzgebot (LEP BW Ziel 3.3.7.1) fordert die Abstimmung von Einzugsbereich und Sortimentsprofil auf den örtlichen Bedarf. Das Gutachten weist dies wie folgt nach:

- Einzugsbereich: 75 % des Umsatzes stammen aus dem unmittelbaren Verflechtungsraum (Zone I: Eschelbronn/Neidenstein), nur 5 % aus überregionalen Bereichen (Zone III) – deutlich unter der 30 %-Grenze des Einzelhandelserlasses (S. 24, Tab. 6).

- Sortimentsprofil: Mit 85 % Nahrungsmitteln, 7 % Drogerieartikeln und 8 % sonstigen Sortimenten wird die 10 %-Grenze für nicht-nahversorgungsrelevante Flächen eingehalten (S. 20, Tab. 4).
- Bedarfsgerechtigkeit: Der EDEKA-Markt ergänzt das bestehende Discountangebot komplementär und schließt die Versorgungslücke

Keine Beeinträchtigung bestehender Strukturen

Das Beeinträchtigungsverbot (LEP BW Ziel 3.3.7.2, RP Rhein-Neckar Z 1.7.2.4) verlangt den Ausschluss negativer Auswirkungen auf Zentren oder die Nahversorgung. Das Gutachten stellt fest:

- Keine Zentrumsbeeinträchtigung: Die Umsatzverlagerungen auf umliegende Märkte (z.B. in Waibstadt/Meckesheim) bleiben mit maximal 8 % unter der 10 %-Schwelle (S. 30–32).
- Städtebauliche Verträglichkeit: Der Standort beeinträchtigt weder den Ortskern noch Wohnbereiche (S. 11, 38).
- Keine Marktverdrängung: Der bestehende Netto Marken-Discount bleibt trotz Umsatzrückgängen (>15 %) langfristig stabil (S. 28).

Umsetzung des Integrationsgebots

Der Regionalplan (Z 1.7.2.5) fordert die städtebauliche Integration großflächiger Vorhaben. Dies wird durch folgende Merkmale gewährleistet:

- Anbindung an Wohngebiete: Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung und ist fußläufig erreichbar (S. 10–11, Abb. 2).
- Verkehrliche Optimierung: Die Anbindung an die L 549 vermeidet Belastungen des Ortskerns; eigene Parkflächen reduzieren Parkdruck (S. 11).
- Funktionale Einbindung: Das Vorhaben fügt sich in die Siedlungsstruktur ein, ohne diese zu dominieren (S. 38).

5. Gesamtbewertung

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben alle landesplanerischen Vorgaben erfüllt (S. 39–40):

- Zielkonforme Ausnahme vom Zentralitätsgebot
- Präzise Einhaltung des Kongruenzgebots
- Ausschluss schädlicher Wirkungen gemäß Beeinträchtigungsverbot
- Modellhafte städtebauliche Integration

Grünzäsur (Z 2.1.2 und Z 2.1.3)

Gem. Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar liegt das Plangebiet innerhalb einer Grünzäsur.

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.

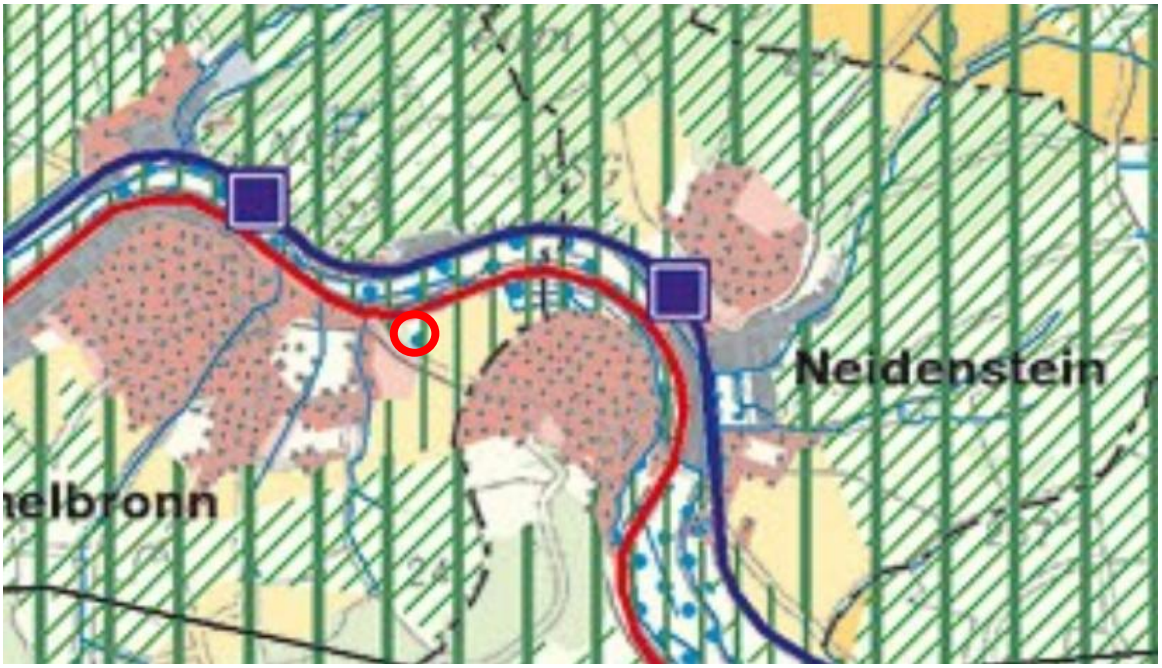


Abbildung 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

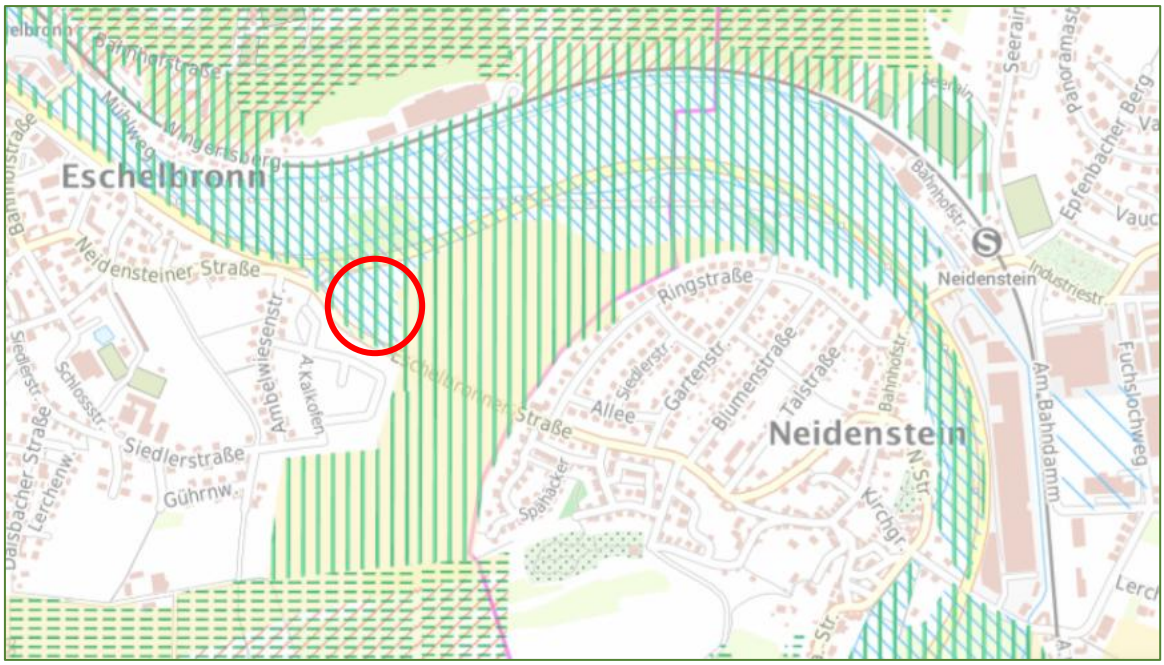


Abbildung 7: Auszug aus dem geoportal-raumordnung-bw.de

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.“

Aufgrund der o.g. raumordnerischen Konflikte „Grünzäsur“ und „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ beabsichtigt die Gemeinde Eschelbronn, die mögliche Überwindbarkeit dieser Zielkonflikte im Rahmen eines Zielabweichungsantrags prüfen zu lassen.

Bis zu einem möglichen, positiven Abschluss des Zielabweichungsverfahrens steht das betroffene Ziel der Raumordnung der Planung entgegen.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal trifft für das Plangebiet folgende Darstellung:

- Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB (im Osten und Süden des Plangebietes)
- Fläche für Wald gem. 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB (im Nordwesten des Plangebietes)

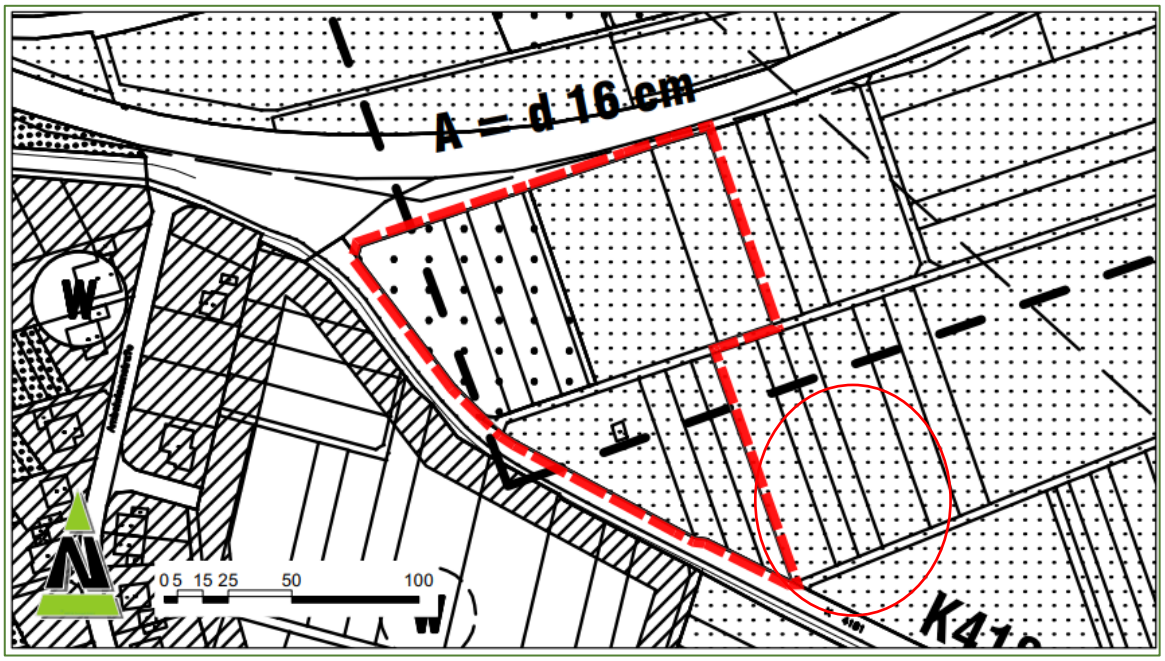


Abbildung 8: Bisherige Darstellung des FNP

Damit muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal folgende Darstellung treffen:

- Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
- Sonderbaufläche Feuerwehr gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

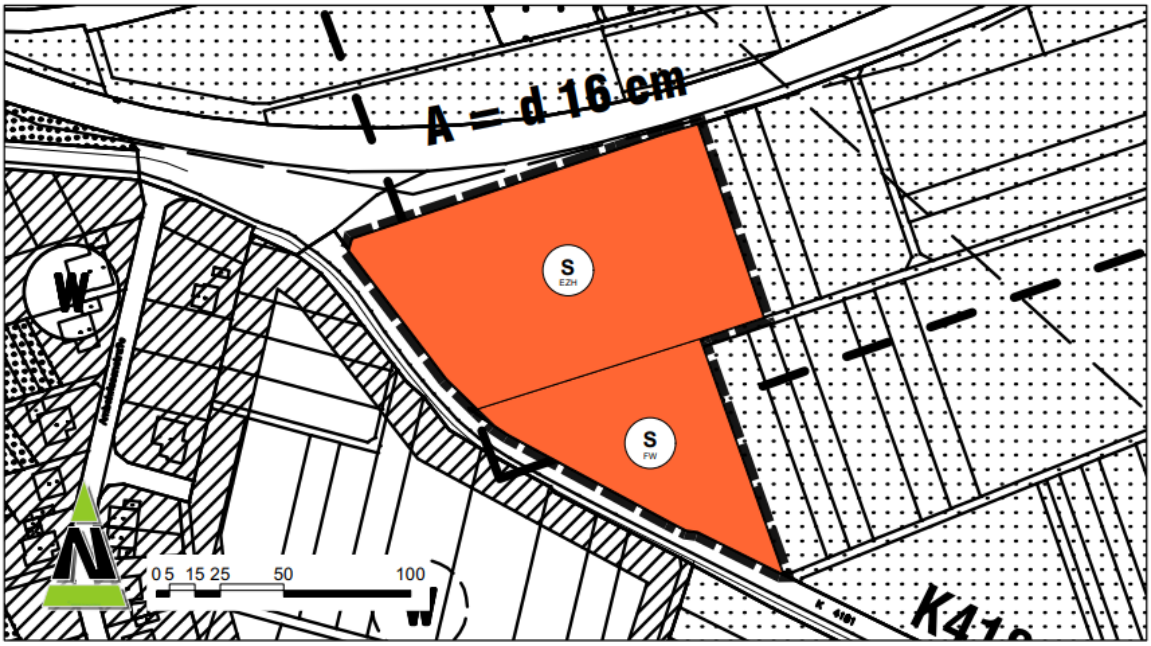


Abbildung 9: Zukünftige Darstellung des FNP

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke werden bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet folgende Restriktionen bekannt, die im Zuge der Planung berücksichtigt werden müssen.

4.3.1 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „Ambelwiesen“ vor dem vom geplanten Vollsortimentmarkt ausgehenden Lärm (Verkehr auf den Stellplätzen, Anlieferverkehr) ist unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen sicherzustellen.

Aus diesem Grund wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einflossen.

4.3.2 Schutzabstand zur Landstraße und Kreisstraße

Das Straßengesetz für Baden-Württemberg trifft in § 22 „Anbaubeschränkungen“ folgende Regelungen, die in der Planung zu berücksichtigen sind:

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen

1. Hochbauten jeder Art

a) längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter,

b) längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 Meter,

c) längs von Radschnellverbindungen in einer Entfernung bis zu fünf Meter,

jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,

2. *bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen oder Kreisstraßen, die im wesentlichen von Einmündungen, höhengleichen Kreuzungen und Zufahrten frei sind, unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,*

nicht errichtet werden. Satz 1 Nummer 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind, sowie nicht für Photovoltaik- und solarthermische Freiflächenanlagen und die dazugehörigen Nebenanlagen. Die untere Verwaltungsbehörde kann im Benehmen mit der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast, im Falle von Landesstraßen in der Straßenbaulast des Landes mit dem Regierungspräsidium, im Einzelfall Ausnahmen von diesem Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

Die Schutzabstände nach Straßengesetz gelten damit im Plangebiet sowohl im Hinblick auf die nördlich angrenzende Landstraße L 549 als auch für die Kreisstraße K 4181 im Südwesten.

Sie werden nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

4.3.3 Waldumwandlung

Der gerodete Wald im Plangebiet ist in Abstimmung mit der Forstbehörde weiterhin als Wald im Sinne des Waldgesetzes einzustufen. Damit greift für den Bebauungsplan das Landeswaldgesetz für Baden-Württemberg. Hier heißt es in § 10 „Besondere Fälle der Umwandlung von Wald“

(1) Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die höhere Forstbehörde unbeschadet der Bestimmungen des § 8, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 9 vorliegen.

(2) Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die höhere Forstbehörde darüber eine Umwandlungserklärung. Wurde die Umwandlungserklärung erteilt, so darf die Genehmigung der Umwandlung nur versagt werden, wenn im Zeitpunkt des Antrages auf Umwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bauleitplan nicht genehmigt werden.

(3) Die Umwandlung nach § 9 darf erst genehmigt werden, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die genehmigte Nutzungsart zulässig ist.

Die Gemeinde Eschelbronn muss daher im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan einen Antrag auf Waldumwandlung stellen und den Forstbehörden vorlegen.

4.3.4 Geschütztes Biotop nach § 30 BNatschG

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes nach § 30 BNatschG geschütztes Biotop

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

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotopes führen können, sind unzulässig.

Das geschützte Biotop wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.4 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

Im Zuge der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials wurden als Grundlage für den Bebauungsplan, den Flächennutzungsplan, die dazugehörige Begründung folgende Gutachten erarbeitet:

- Gutachten für die geplante Ansiedlung eines EDEKAMarktes in Eschelbronn, Neidensteiner Str., Hier: Auswirkungsanalyse für ein Bebauungsplanverfahren und die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Stadt + Handel Dortmund, Stand: 17.04.2025)
- Ortsgemeinde Eschelbronn, Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt und neue Feuerwehr Eschelbornn“ – Entwässerungstechnische Begleitplanung zum Bebauungsplan (Stra-tec GmbH Wittlich, Stand: Juni 2025)
- Naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgung Eschelbronn“ westlich der Neidensteiner Straße in Eschelbronn (Marcus Stüben, Dipl.-Biol., Bessenbach, Stand: 28.04.2025)
- Schalltechnische Immissionsprognose - Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Neubaus eines Edeka-Lebensmittelmarkt, Neidensteiner Straße, 74927 Eschelbronn innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Vollsortimenter Eschelbronn“ der Gemeinde Eschelbronn und Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der Vorgaben der geltenden Regelwerke (Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, Stand: 03.04.2025)
- Schalltechnische Immissionsprognose - Berechnung der Geräuschemissionen des Feuerwehrgerätehauses, Neidensteiner Strße, 74927 Eschelbronn innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Vollsortimenter Eschelbronn“ der Gemeinde Eschelbronn und Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der Vorgaben der geltenden Regelwerke (Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, Stand: 03.05.2025)
- Bauvorhaben „Edeka-Markt“ in Eschelbronn – Verkehrsgutachten Nachweis der Verkehrsverträglichkeit (Planungsteam Jakob Gänssle GmbH, Saarbrücken, Stand: 05/2025)

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet – Nahversorgungszentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

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 (129 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

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Lebensmittel-Vollsortimenter verfolgt die Gemeinde Eschelbronn das städtebauliche Ziel, die wohnortnahe Grundversorgung für die Bevölkerung von Eschelbronn und der benachbarten Gemeinde Neidenstein nachhaltig zu sichern und qualitativ zu verbessern.

Planungsrechtliche Notwendigkeit der Sondergebietsfestsetzung

Das geplante Vorhaben überschreitet mit einer **Verkaufsfläche von 1.280 m²** die Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Lebensmittelmärkte dieser Größenordnung sind außerhalb von Kerngebieten planungsrechtlich nur in ausdrücklich dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Festlegung des zulässigen Nutzungsspektrums

Die differenzierte Festsetzung der zulässigen Nutzungen im SO-Gebiet dient der planerischen Steuerung und der Wahrung der planerischen Zielsetzung. Im Einzelnen wird Folgendes begründet:

1. Kernnutzung als Lebensmittel-Vollsortimenter: Der Lebensmittelmarkt soll ein nahversorgungs- und zentrenrelevantes Kernsortiment umfassen, das sich im Wesentlichen auf den täglichen Bedarf konzentriert. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Markt als Grundversorger für die örtliche Bevölkerung dient und nicht als regionaler Magnetbetrieb mit überörtlicher Ausstrahlung agiert.

2. Beschränkung der Randsortimente: Durch die Begrenzung der Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche wird eine Konkurrenzsituation zu zentrenrelevanten Einzelhandelslagen vermieden. Dadurch bleibt der Nahversorgungscharakter des Marktes gewahrt und eine Beeinträchtigung potenzieller zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

3. Backshop und Bistrobereich: Die Integration eines Backshops und eines kleinen Bistrobereichs entspricht dem heutigen Kundenbedarf und trägt zur Aufenthaltsqualität bei. Diese Nutzungen sind integraler Bestandteil moderner Lebensmittelmärkte und stärken deren Funktion als wohnortnaher Versorgungsstandort.

4. Erforderliche Infrastruktur: Für einen ordnungsgemäßen und sicheren Betrieb des Marktes sind Anlieferbereiche, Lagerflächen, Nebenräume, Sozialräume, Verwaltungsräume und Stellplätze unerlässlich. Diese Nutzungen sind daher ausdrücklich zugelassen.

5. Sonstige Nebenanlagen: Anlagen wie Werbeanlagen, Werbepylone, Abfall- und Wertstoffbehälter, Fahrradstellplätze, Ladestationen für Elektromobile sind heute unverzichtbare Bestandteile eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes und tragen zur funktionalen Qualität und Nachhaltigkeit des Vorhabens bei.

6. Feuerwehrumfahrten: Die Sicherstellung der Feuerwehrumfahrung dient dem vorbeugenden Brandschutz und der Gewährleistung der Einsatzfähigkeit der Feuerwehr im gesamten Marktbereich.

Abgrenzung zu anderen Nutzungen

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen und zur Sicherstellung der planerischen Zielsetzung werden sonstige Einzelhandelsnutzungen außerhalb der festgelegten Sortimente ausgeschlossen. Dies sichert die Funktionalität des Sondergebiets als Nahversorgungsstandort und verhindert eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung von sonstigem Einzelhandel.

Zusammenfassung

Die Festsetzung des Sondergebiets SO "Lebensmittel-Vollsortimenter" entspricht in ihrer inhaltlichen Ausgestaltung sowohl den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde als auch den landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Sie stellt sicher, dass der geplante Lebensmittelmarkt ausschließlich der wohnortnahen Grundversorgung dient und sich funktional und städtebaulich sinnvoll in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Eschelbronn einfügt

5.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Feuerwehr“ (SO Feuerwehr, § 11 Abs. 3 BauNVO)

Festsetzung

Zulässige Arten von Nutzungen

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.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für den Zweck „Feuerwehr“ verfolgt die Gemeinde Eschelbronn das städtebauliche Ziel, die vorhandene Feuerwehrinfrastruktur bedarfsgerecht zu modernisieren und an die aktuellen gesetzlichen, technischen und organisatorischen Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes sowie der technischen Hilfeleistung anzupassen.

Planungsrechtliche Notwendigkeit

Da Feuerwehrstandorte nicht eindeutig unter die Typisierungen der BauNVO (z.B. Gemeinbedarf, Gemeinbedarfsflächen, Baugebiete) fallen und als besondere Einrichtung der Daseinsvorsorge einer klaren Zweckbestimmung bedürfen, wird das erforderliche Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Funktionale und städtebauliche Zielsetzung

Zulässige Arten von Nutzungen

Die in der Festsetzung konkret aufgeführten Nutzungsarten entsprechen den funktionalen Erfordernissen eines modernen Feuerwehrstandortes:

1. Feuerwehrgerätehaus mit Fahrzeugstellplätzen: Zentrale Betriebs- und Funktionsfläche zur sicheren Unterbringung und Einsatzbereitschaft der Feuerwehrfahrzeuge.

2. Schulungs- und Sozialräume: Notwendig für die regelmäßige Aus- und Fortbildung der Feuerwehrangehörigen sowie für die Aufrechterhaltung der Einsatzbereitschaft und der Motivation im Ehrenamt.
3. Werkstatt- und Lagerflächen: Erforderlich für die Wartung, Pflege und Lagerung der umfangreichen feuerwehrtechnischen Ausrüstung.
4. Flächen für Übungszwecke: Voraussetzung für die praktische Ausbildung und Übung unter realistischen Bedingungen im direkten Umfeld der Feuerwehr.
5. Stellplätze für den ruhenden Verkehr: Notwendig zur Aufnahme des Individualverkehrs der Einsatzkräfte im Alarmfall sowie für Besucher bei Veranstaltungen und Schulungen.
6. Verwaltungseinrichtungen: Erforderlich für die Abwicklung der umfangreichen Verwaltungsaufgaben, die in einer modernen Feuerwehrorganisation anfallen.

Abgrenzung zu anderen Nutzungen

Zur Sicherstellung der planerischen Klarheit und der Schutzwürdigkeit der Zweckbestimmung wird durch die Festsetzung eindeutig geregelt, dass ausschließlich feuerwehrbezogene Nutzungen zulässig sind. Dies verhindert eine Verwässerung des Sondergebiets und stellt sicher, dass die Flächen dauerhaft und ausschließlich der Feuerwehr und damit dem öffentlichen Interesse dienen.

Zusammenfassung

Die Ausweisung des Sondergebiets SO "Feuerwehr" ist städtebaulich sinnvoll und planungsrechtlich erforderlich, um der Gemeinde Eschelbronn einen modernen, leistungsfähigen und nachhaltigen Feuerwehrstandort bereitzustellen. Sie gewährleistet die Einsatzsicherheit und -bereitschaft der Feuerwehr und dient damit der Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge und Gefahrenabwehr im Gemeindegebiet.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl in beiden Sondergebieten wird auf 0,8 festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht nur die Grundflächen der Hauptgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze der GRZ in Sondergebieten 0,8, d.h. innerhalb des Sondergebietes könnte theoretisch eine 80%-ige Versiegelung des Grundstücks erfolgen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird im vorliegenden Bebauungsplan für beide festgesetzten Sondergebiete — das Sondergebiet "Lebensmittel-Vollsortimenter" und das Sondergebiet "Feuerwehr" — festgesetzt.

Zweck und städtebauliche Intention

Die Festsetzung der GRZ auf 0,8 trägt den besonderen funktionalen Anforderungen der beiden Sondergebiete Rechnung. Beide Nutzungen weisen spezifische bauliche und freiflächenbezogene Bedarfe auf, die im Rahmen einer üblichen baulichen Nutzung nicht angemessen abgebildet werden können.

- Im Sondergebiet "Lebensmittel-Vollsortimenter" ist neben der eigentlichen Verkaufsgebäudefläche (Verkaufsraum, Nebenräume, Lagerflächen) ein erheblicher Anteil der Grundstücksfläche für Anlieferbereiche, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Außenanlagen, Werbeanlagen, Zufahrten und Verkehrsflächen erforderlich. Diese flächenintensiven Nutzungen sind charakteristisch für großflächige Einzelhandelsstandorte und müssen bei der Bemessung der zulässigen Bodenversiegelung angemessen berücksichtigt werden.
- Im Sondergebiet "Feuerwehr" ergeben sich ähnliche Anforderungen: Neben der eigentlichen Feuerwehrgerätehalle sind umfangreiche Flächen für Fahrzeugstellplätze, Wendeflächen, Übungsbereiche, Lagerräume im Außenbereich sowie Verkehrsflächen und Sicherheitsabstände vorzusehen. Auch hier ist eine höhere bauliche und versiegelungsbezogene Inanspruchnahme der Grundstücksfläche aus funktionsbedingten Erfordernissen sachlich geboten und städtebaulich vertretbar.

Angemessenheit der GRZ 0,8

Die gewählte GRZ von 0,8 entspricht der üblichen Planungspraxis für flächenintensive Sondergebiete dieser Art und gewährleistet, dass:

- die erforderlichen Betriebsabläufe in beiden Sondergebieten ohne funktionale Einschränkungen umgesetzt werden können,
- die Anforderungen an Verkehrs- und Stellplatzflächen erfüllt werden können,
- zugleich ausreichend Gestaltungs- und Begrünungspotenziale (z.B. in den Randbereichen oder im Bereich der Stellplätze) bestehen.

Eine weitergehende Begrenzung der GRZ würde dem funktionalen Charakter und den tatsächlichen Flächenbedarfen beider Nutzungen nicht gerecht und könnte deren betrieblichen und organisatorischen Anforderungen zuwiderlaufen.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

In beiden Sonstigen Sondergebieten wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

OK = 9,0 m

Die Gebäudehöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und den per Planzeichen definierten Bezugspunkten in der Neidensteiner Straße (154 m über NN).

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 10% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inklusive der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von OK = 9,0 m in beiden Sondergebieten — SO "Lebensmittel-Vollsortimenter" und SO "Feuerwehr" — dient der sicheren Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und der Gewährleistung einer verträglichen baulichen Einfügung in das umgebende Orts- und Landschaftsbild.

Ermittlung der Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird dabei planerisch eindeutig definiert als der Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und den in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkten in der Neidensteiner Straße (154 m über NN). Dies gewährleistet eine bautechnisch und planungsrechtlich klare Bestimmbarkeit der zulässigen Höhenlage und vermeidet Auslegungsunschärfen.

Zweck und Angemessenheit der Höhenbegrenzung

Die gewählte maximale Gebäudehöhe von 9,0 m berücksichtigt die funktionalen und technischen Anforderungen beider Sondergebiete:

- Im SO "Lebensmittel-Vollsortimenter" ist eine Gebäudehöhe bis ca. 9,0 m erforderlich, um:
    - eine zeitgemäße Hallenkonstruktion mit ausreichend nutzbarer Raumhöhe und Gestaltungsspielraum,
    - gestalterische Gliederungen der Fassade (z.B. Attika, gestalterische Fassadenelemente),
    - die Integration von technischer Infrastruktur (Lüftung, Klimatisierung) zu ermöglichen.
- Im SO "Feuerwehr" entspricht die maximale Gebäudehöhe den Anforderungen an:
    - die notwendige lichte Raumhöhe in den Fahrzeughallen (inkl. technischer Aufbauten, Abgasabsaugung, Beleuchtung),
    - zweigeschossige Baukörper für Sozial-, Schulungs- und Verwaltungsbereiche,
    - eine funktional und gestalterisch angemessene bauliche Ausbildung eines modernen Feuerwehrgerätehauses.

Die einheitliche Höhenfestsetzung in beiden Sondergebieten trägt zudem dazu bei, ein harmonisches und maßstäblich verträgliches Erscheinungsbild im Übergangsbereich zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen sicherzustellen.

Zulässige Überschreitungen

Zur Ermöglichung zeitgemäßer technischer Gebäudeausstattung wird die zulässige Oberkante differenziert geregelt:

- Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsgeräte, technische Aufbauten) dürfen auf max. 10 % der überbauten Grundfläche und bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zusätzlich zulässig sein. Diese Regelung ermöglicht die Integration von bautechnisch erforderlichen Komponenten ohne maßgebliche städtebauliche Auswirkungen.
- Für Photovoltaik- und Solaranlagen sowie die hierfür notwendigen Bauteile sind darüber hinaus weitergehende Überschreitungen der Oberkante ausdrücklich zugelassen. Damit wird den Anforderungen an eine klimagerechte und nachhaltige Bauweise Rechnung getragen und die Installation regenerativer Energietechnik planerisch ausdrücklich ermöglicht.

- Eine Überschreitung durch Werbeanlagen oder sonstige Dachaufbauten, die primär gestalterischen oder werblichen Zwecken dienen, ist ausgeschlossen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die zulässige Gebäudehöhe nicht zur Erzeugung von gestalterisch dominanten oder städtebaulich störenden Elementen ausgenutzt wird.

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Im Sonstigen Sondergebiet SO „Lebensmittel-Vollsortimenter“ wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist hier zulässig, Grenzabstände sind weiterhin einzuhalten. Im Sonstigen Sondergebiet SO „Feuerwehr“ wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Im Sondergebiet "Lebensmittel-Vollsortimenter" wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um den spezifischen Anforderungen an großflächige Einzelhandelsnutzungen gerecht zu werden.

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter erfordert einen zusammenhängenden, funktional optimierten Baukörper, in dem die folgenden Flächen sinnvoll integriert werden können:

- großflächiger Verkaufsraum,
- Anlieferzone und Lagerflächen,
- Nebenräume, Sozialräume,
- Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes.

Zur wirtschaftlichen und funktionalen Realisierung des Marktes ist eine Gebäudelänge von über 50 m erforderlich. In der Praxis entsprechen solche Baukörper üblichen typologischen Anforderungen an Lebensmittelvollsortimenter und sind im Marktsegment branchenüblich.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erlaubt es, diese funktionalen Anforderungen planerisch zu berücksichtigen und gibt gleichzeitig eine rechtssichere Grundlage für die Zulässigkeit einer entsprechenden Gebäudelänge.

Grenzabstände sind weiterhin einzuhalten, um eine angemessene städtebauliche Einfügung, ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücksgrenzen sowie die Wahrung nachbarschaftlicher Interessen sicherzustellen.

Offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Im Sondergebiet "Feuerwehr" wird eine offene Bauweise festgesetzt, da diese den typischen Anforderungen eines modernen Feuerwehrgerätehauses am besten entspricht.

Feuerwehrgerätehäuser bestehen regelmäßig aus:

- einer Fahrzeughalle, die aufgrund der benötigten Torbreiten und Rangierflächen keine Grenzbebauung verträgt,

- einem Sozial-, Schulungs- und Verwaltungsbereich, der aus Gründen der Belichtung und Nutzungsqualität sinnvollerweise freistehend ausgeführt wird,
- ergänzenden Übungsflächen und Außenbereichen, die flexible Gestaltungsfreiheit erfordern.

Die offene Bauweise erlaubt eine bedarfsgerechte gestalterische und funktionale Anordnung der einzelnen Gebäudeteile auf dem Grundstück. Insbesondere die notwendige Freihaltung von Anfahrts- und Ausrückebereichen sowie die Schaffung von Wendeflächen und Übungsbereichen machen die offene Bauweise erforderlich.

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Ein geringfügiges Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Vordächer, Eingangsüberdachungen, Fassadenvorsprünge, technische Einhausungen) über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig, soweit dadurch die städtebauliche Ordnung, die Gestaltung und die Belichtung der Nachbargrundstücke nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das Vortreten darf in der Tiefe maximal 1,50 m betragen.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden."

Zweck der Festsetzung

Die Festsetzung von Baugrenzen dient der steuernden Ordnung der baulichen Entwicklung innerhalb der beiden festgesetzten Sondergebiete:

- SO "Lebensmittel-Vollsortimenter" (westlicher Teil des Plangebiets)
- SO "Feuerwehr" (östlicher Teil des Plangebiets)

Durch die Baugrenzen wird sichergestellt, dass die wesentlichen Baukörper in einer städtebaulich gewünschten Lage und Ausrichtung errichtet werden und gleichzeitig eine angemessene Abstandswahrung zu öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Freiflächen gewährleistet ist.

SO „Lebensmittel-Vollsortimenter"

Der SO "Lebensmittel-Vollsortimenter" ist innerhalb einer klar definierten, zentralen Baugrenze angeordnet. Dadurch werden:

- ein geordnetes Erscheinungsbild entlang der Neidensteiner Straße und der L 549,
- ausreichende Flächen für Stellplätze und Anlieferung im westlichen und südlichen Grundstücksbereich,
- sowie gut gegliederte Erschließungs- und Aufenthaltszonen im öffentlichen Raum ermöglicht.

SO „Feuerwehr"

Im SO "Feuerwehr" gewährleistet die gesetzte Baugrenze eine:

- sachgerechte Positionierung der Fahrzeughalle und Funktionsbereiche im rückwärtigen Grundstücksbereich,
- die notwendige Freihaltung von An- und Ausrückeflächen im südlichen und östlichen Grundstücksbereich,
- eine ausreichende Distanz zur Neidensteiner Straße zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Die gewählten Baugrenzen unterstützen damit die funktionalen Abläufe und sichern die ordnungsgemäße Nutzung beider Sondergebiete gemäß den Planungszielen der Gemeinde.

Zulässigkeit untergeordneter Gebäudeteile

Um gestalterische Freiheiten und die Integration von technischen oder gestalterischen Bauteilen (z.B. Vordächer, Eingangsüberdachungen, kleinere Fassadenvorsprünge) zu ermöglichen, wird die Möglichkeit eines geringfügigen Vortretens von untergeordneten Gebäudeteilen ausdrücklich vorgesehen.

Dies ist insbesondere in folgenden Bereichen sinnvoll:

- am Haupteingang des Lebensmittelmarktes zur Ausbildung eines kundenfreundlichen Zugangsbereichs,
- bei der Feuerwehr für kleinere Überdachungen von Ein- und Ausgängen, Technikvorsprünge oder Fassadenelemente.

Ein derartiges Vortreten trägt zur Gestaltungsqualität und Funktionalität bei, ohne die Grundstruktur und die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

5.5 VERKEHR

5.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über eine gemeinsame neu herzustellende Zufahrt von der K 4181 "Neidensteiner Straße" erschlossen. Die Zufahrt wird in etwa in Höhe des vorhandenen Feldweges gegenüber dem Gebäude "Hoher Markstein 26" angelegt.

Gemäß Verkehrsgutachten ist die K 4181 im Untersuchungsbereich eine 2-streifige Hauptverkehrsstraße der Verbindungsfunktionsstufe III mit einer aktuellen täglichen Verkehrsstärke von rd. 1.800 Kfz/Tag. Im direkten Untersuchungsbereich ist die K 4181 ausreichend leistungsfähig und ermöglicht eine verkehrssichere Anbindung.

Das gemeinsame Erschließungskonzept für den EDEKA-Markt und das Feuerwehrgerätehaus wurde gutachterlich geprüft und bestätigt. Im Rahmen der Simulation des Knotenpunktes K 4181 / Anbindung EDEKA wurde bei überlagerter Betrachtung der Verkehrsspitzen eine Qualitätsstufe A (QSV A) nach HBS 2015 erreicht.

Die Rückstaulängen bleiben mit max. 12 m (2 Pkw-Einheiten) in den Hauptströmen sehr gering. Die Parkplatzausfahrt kann als Mischspur betrieben werden.

Für die Linksabbieger aus der K 4181 wird die Anlage eines Aufstellbereichs empfohlen, da die prognostizierten Linksabbieger mit 71 Fahrzeugen deutlich über der Bemessungsgrenze für einen Aufstellbereich liegen. Dies wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung umgesetzt.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden innerhalb des Plangebietes im Vorfeld des geplanten Lebensmittelmarktes ausreichend dimensionierte Stellplätze für den Kunden- und Beschäftigtenverkehr geschaffen.

Die erforderlichen Stellplätze für den Feuerwehrstandort werden auf der östlichen Teilfläche des Plangebietes (Sondergebiet SO "Feuerwehr") ebenfalls in ausreichender Anzahl und unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an Einsatzsituationen bereitgestellt.

ÖPNV

Eine ÖPNV-Anbindung des Plangebietes ist vorhanden. Die nächste Haltestelle "Neuapostolische Kirche" liegt ca. 300 m fußläufig von der geplanten Haupterschließung des Plangebietes entfernt.

Hier verkehrt die Buslinie 796 (Sinsheim – Neidenstein – Eschelbronn – Spechbach – Reichartshausen) der PalatinaBus GmbH und stellt somit eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sicher.

Eine Ertüchtigung der fußläufigen Wegeverbindung zur Haltestelle und zum Plangebiet wird im Zuge der Erschließungsplanung geprüft. Ebenso geprüft werden Möglichkeiten zur Realisierung einer Bushaltestelle in direkter Marktnähe.

Fußläufige Anbindung

Eine fußläufige Anbindung an das Plangebiet besteht sowohl aus der Ortslage Neidenstein als auch aus der Ortslage Eschelbronn über den einseitigen, südwestlich der Neidensteiner Straße verlaufenden Fuß- und Radweg.

Zur sicheren Erreichung des Plangebietes und zur Anbindung an die Haltestelle "Neuapostolische Kirche" wird im Bereich der geplanten Zufahrt sowie zur Verbindung mit dem bestehenden Fuß- und Radwegenetz die Anlage einer gesicherten Querungshilfe (z.B. Mittelinsel oder markierte Fußgängerquerung) über die Neidensteiner Straße vorgesehen.

Abbildung 10: Neidensteiner Straße mit einseitigem Fußweg, im Bild rechts das Plangebiet

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze, Garagen und Carports

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf den durch Planzeichen eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Zufahrt zum Sondergebiet ein gemeinsamer Ein- und Ausfahrtsbereich für den Lebensmittelvollsortimenter und das Feuerwehrgerätehaus zur K 4181 "Neidensteiner Straße" festgesetzt.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

5.6.1 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Gemeinde Eschelbronn. Die Versorgung des Lebensmittelvollsortimentmarktes sowie des Feuerwehrstandortes wird durch eine Erweiterung und Anbindung an das bestehende Ortsnetz sichergestellt.

Die Stromversorgung wird durch die Süwag Energie AG gewährleistet. Eine Erweiterung des vorhandenen Stromversorgungsnetzes ist vorgesehen, um die Versorgung des Marktes und der Feuerwehr sicherzustellen.

Die Gasversorgung erfolgt durch die MVV Energie AG. Auch hier ist eine Anbindung des Plangebietes an das bestehende Gasnetz durch Erweiterung möglich.

5.6.2 Abwasserentsorgung

Die Aussagen in diesem Kapitel stützen sich auf die Erkenntnisse der Entwässerungstechnischen Begleitplanung zum Bebauungsplan (Stand Mai 2025). Die darin dargestellten Lösungen und technischen Konzepte werden im Rahmen der Bauleitplanung abgestimmt und sind Grundlage für die entsprechenden Festsetzungen und Ausführungsplanungen.

Im Plangebiet wird ein Trennsystem zur Abwasserentsorgung umgesetzt. Das anfallende Abwasser wird somit getrennt als Schmutzwasser und als Niederschlagswasser erfasst und behandelt.

Träger des kommunalen Kanalnetzes ist der Abwasserzweckverband Meckesheimer Cent.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser (insbesondere häusliches Abwasser aus dem Lebensmittelmarkt und dem Feuerwehrgerätehaus) wird im Freigefällekanal an den westlich der K 4181 verlaufenden Bestandskanal angeschlossen. Die hydraulischen und technischen Randbedingungen für diese Anbindung wurden im Rahmen der Entwässerungstechnischen Begleitplanung überprüft und als umsetzbar bestätigt.

Niederschlagswasser

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Daher wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal westlich der K 4181 eingeleitet.

Die technische Lösung sieht die Rückhaltung in Mulden-Rigolen vor, die für Lebensmittelmarkt und Feuerwehr getrennt jeweils im südlichen Bereich des Plangebietes angeordnet werden. Das

erforderliche Rückhaltevolumen wurde im Rahmen der Entwässerungstechnischen Begleitplanung auf rund 230 m³ bemessen. Der zulässige Drosselabfluss beträgt 6,0 l/s.

Niederschlagswasser aus Dachflächen kann ohne zusätzliche Behandlung eingeleitet werden. Niederschlagswasser aus Hof-, Verkehrs- und Parkplatzflächen wird vor der Einleitung technisch behandelt, um den Anforderungen der DWA-A 102-2 zu genügen.

Die erforderliche Kreuzung der K 4181 für die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist planerisch berücksichtigt und technisch machbar.

5.6.3 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig. Die Überschreitung der Baugrenzen ist nur in dem für den bestimmungsgemäßen Betrieb der jeweiligen Anlage technisch erforderlichen Maß zulässig.

Flächen für Maßnahmen der Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet werden zwei Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser als Mulden-Rigolenanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Die Anlage dient der Rückhaltung, Behandlung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Regenwasserkanalnetz.

5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Die geplante Bebauung des Sondergebietes für den Lebensmittelvollsortimenter sowie des Sondergebietes für den Feuerwehrstandort führt zu einer deutlichen baulichen und verkehrlichen Inanspruchnahme des bislang weitgehend unversiegelten Bereiches am östlichen Ortsrand von Eschelbronn.

Vor diesem Hintergrund kommt der Gestaltung und Begrünung der verbleibenden Freiflächen im Plangebiet eine besondere Bedeutung zu. Die Grün- und Freiraumgestaltung soll einen wesentlichen Beitrag leisten zur:

- städtebaulichen Einbindung der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild,
- ökologischen Aufwertung der nicht überbauten Flächen,
- Klimaanpassung im Siedlungsbereich (insbesondere Reduzierung von Wärmeinseleffekten und Erhöhung der Verdunstungsleistung),
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Nutzer und Anwohner,
- und zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum.

Im Rahmen der Grün- und Landschaftsplanung werden daher sowohl für die öffentlichen Randbereiche (Straßenbegleitgrün), die Stellplatzflächen, als auch für die privaten und öffentlichen Grünflächen im Plangebiet verbindliche Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung getroffen.

Durch den gezielten Einsatz von heimischen Gehölzen, artenreichen Wiesenansaaten sowie von klima- und insektenfreundlichen Pflanzungen soll eine dauerhafte, ökologisch wirksame und gestalterisch hochwertige Freiraumstruktur im Plangebiet geschaffen werden.

Die im Folgenden festgesetzten Maßnahmen dienen der steuernden Sicherung dieser Ziele und der qualitativen Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen im Sinne einer nachhaltigen Grün- und Landschaftsplanung.

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

Festsetzung

Die festgesetzte Fläche für Landwirtschaft ist in ihrer derzeitigen Form zu erhalten und zu bewirtschaften.

Erklärung / Begründung

Die festgesetzte Fläche für Landwirtschaft ist laut Aufstellungsbeschluss zwar Teil des Geltungsbereiches. Hier sind aber keinerlei Maßnahmen vorgesehen, so dass die landwirtschaftliche Nutzung weiter bestehen kann.

5.7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

M 1: Anlage einer Streuobstwiese

Auf der im Plan mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen und zu pflegen. Dazu sind standortgerechte Obstbaumhochstämme (H., 2xv., StU 8-10 cm, o.B.) versetzt im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Die Obstbäume sind bis zum dritten Jahr durch einen jährlichen Erziehungsschnitt und in den Folgejahren durch Schnittmaßnahmen mindestens alle 5 Jahre zu pflegen.

Die Wiese ist mit regionaltypischem Saatgut/Heumulchansaat/Mahdgutübertragung herzustellen. Das Grünland ist extensiv zu pflegen durch zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni und die zweite Mahd nicht vor Mitte August zur erfolgen hat. Auf Düngung, den Einsatz von Pestiziden, und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Das Mahdgut ist zur Aushagerung abzufahren.

Erklärung / Begründung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahme M 1: Anlage einer Streuobstwiese dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die derzeit als Acker genutzte Fläche bietet aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit und trägt wenig zur strukturellen Vielfalt und zur Förderung der Biodiversität im Plangebiet bei. Mit der vorgesehenen Umwandlung in eine Streuobstwiese wird eine dauerhafte, extensive Grünlandnutzung mit hohem landschaftsökologischen und landschaftsbildlichen Wert geschaffen.

Streuobstwiesen zählen zu den artenreichsten Kulturlandschaftsbiotopen Mitteleuropas und haben eine herausragende Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz:

- Sie bieten Lebensräume für eine Vielzahl von Tierarten (Insekten, Vögel, Fledermäuse) und heimische Pflanzenarten.
- Sie tragen zur Vernetzung von Lebensräumen im Landschaftsraum bei.
- Sie verbessern die Bodenfunktionen, insbesondere hinsichtlich der Bodenfruchtbarkeit, Wasserrückhaltefähigkeit und der Funktion als Filter und Puffer.
- Sie leisten einen Beitrag zur klimatischen Ausgleichsfunktion durch Verdunstungsleistung und Kühlung.

Darüber hinaus stärken sie das regionale Landschaftsbild und tragen zum Erhalt des kulturellen Erbes traditioneller Nutzungsformen bei.

Die in der Festsetzung formulierten Vorgaben zur Anlage, Pflanzung, Pflege und extensiven Nutzung gewährleisten eine langfristig stabile Entwicklung der Streuobstwiese und sichern deren hohe ökologische Wirksamkeit. Die extensive Pflege fördert eine artenreiche Wiesenvegetation,

während die Pflanzung von regionaltypischen Obstbäumen auch genetisch wertvolle alte Obstsorten erhalten kann.

Mit der Umsetzung der Maßnahme M 1 wird ein deutlicher qualitativer Zugewinn für Naturhaushalt und Landschaft im Plangebiet erreicht und ein wertvoller Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe geschaffen.

Die Maßnahme trägt darüber hinaus zur ökologischen Aufwertung des Übergangsbereichs zur freien Landschaft und zur Einbindung der neuen Bebauung in den Landschaftsraum bei.

5.7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festsetzung

Allgemeine Begrünungspflicht

Alle im Plangebiet liegenden nicht überbaubaren Flächen, die nicht als Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt sind, sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechter Vegetation zu begrünen. Eine Begrünung nur in Form von Rasen ist unzulässig. Es sind dauerhaft wirksame Vegetationsstrukturen (z.B. Wiesenansaat, Staudenpflanzungen, Bodendecker oder Strauchpflanzungen) vorzusehen.

Straßenbegleitgrün (L 549 / Neidensteiner Straße)

Die Grünflächen entlang der L 549 und der Neidensteiner Straße sind als baum- und strauchbegleitete Grünflächen auszugestalten. Hierbei sind je angefangene 12 m Randlänge mindestens 1 standortgerechter Laubbaum der Kategorie Straßenbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16–18 cm (bei Pflanzung) vorzusehen.

In den breiteren Bereichen des Straßenbegleitgrüns sind ergänzend pflanzenartenreiche Wiesenansaaten, blühende Staudenbänder und/oder Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen vorzusehen. Eine flächige Ausführung als reiner Rasen ist unzulässig.

Stellplatzbegrünung / Stellplatzbäume

Innerhalb der Stellplatzflächen sind Stellplatzbäume dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten. Je 6 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 –18 cm (bei Pflanzung) vorzusehen.

Die Baumscheiben sind mit durchlässigem Belag oder einer Stauden- bzw. Gräserbepflanzung zu versehen. Die Randbereiche der Stellplatzflächen sind zusätzlich durch Hecken oder mehrstämmige Strauchpflanzungen zu gliedern.

Gestaltung der Grünfläche östlich hinter dem Markt

Die im Plangebiet östlich hinter dem Lebensmittelmarkt gelegene größere Grünfläche ist als ökologisch gestaltete Grünfläche auszubilden. Hier sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18–20 cm (bei Pflanzung) sowie eine artenreiche Wiesenansaat und/oder insektenfreundliche Staudenpflanzungen vorzusehen.

Eine ausschließliche Ausführung als Rasenfläche ist unzulässig..

Erhaltungspflicht

Die angepflanzten Bäume, Sträucher und Stauden sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Nachpflanzung vorzunehmen.

Es sind nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (Herkunftsgebiet 7) nach dem Leitfaden „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ zu verwenden.

Pflanzliste Laubbaumhochstämme (Beispiele)

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)

Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Rot-Buche (Fagus sylvatica)
Faulbaum (Frangula alnus)
Zitterpappel (Populus tremula)
Salweide (Salix caprea)
Speierling (Sorbus domestica)

Pflanzliste Sträucher

Schlehe (Prunus spinosa)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3 xv., StU 16-18 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung / Begründung

Die geplanten Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen im Plangebiet dienen der landschaftsgerechten Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Erfüllung der Anforderungen an eine klimawirksame und biodiversitätsfördernde Gestaltung der nicht überbauten Flächen.

Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Lebensmittelvollsortimenter, Feuerwehrstandort und zugehörige Stellplatz- und Erschließungsflächen) führen zu einer deutlichen Versiegelung und baulichen Inanspruchnahme des Gebietes. Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulicher, freiraumplanerischer und ökologischer Sicht erforderlich, die verbleibenden nicht überbauten Flächen gezielt zu begrünen und gestalterisch aufzuwerten.

Die Festsetzung einer allgemeinen Begrünungspflicht für alle nicht überbauten Flächen, die nicht bereits als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt sind, dient dazu, die Entstehung von rein funktionsgeprägten und optisch wenig ansprechenden Restflächen (z. B. Schotterstreifen, reine Rasenflächen ohne Struktur) zu vermeiden und stattdessen dauerhaft wirksame Vegetationsstrukturen zu etablieren.

Für das Straßenbegleitgrün entlang der L 549 und der Neidensteiner Straße besteht aufgrund der teils breiten Flächen und der exponierten Lage im Straßenraum sowie als „Schaufenster" zum Plangebiet ein besonderes Erfordernis für eine hochwertige, artenreiche Begrünung. Neben einer durchgehenden Baumpflanzung sollen hier auch blühende Strauch- und Staudenbänder sowie artenreiche Wiesenansaaten vorgesehen werden, um zur optischen Gliederung, zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit und zur Aufwertung des Straßenraumes beizutragen.

Die Stellplatzflächen stellen aufgrund ihrer Flächenausdehnung und Versiegelung einen besonderen Wärmeinseleffekt dar. Durch die verpflichtende Pflanzung von Stellplatzbäumen wird hier eine wirksame Verschattung und damit eine Reduzierung der sommerlichen Aufheizung angestrebt. Darüber hinaus tragen die Bäume und begleitenden Strauchpflanzungen zur ökologischen Aufwertung und Gestaltungsgliederung der Stellplatzbereiche bei.

Die Grünfläche östlich hinter dem Lebensmittelmarkt bietet die Chance, im rückwärtigen Bereich des Marktes eine ökologisch wirksame, insektenfreundliche und optisch attraktive Grünfläche zu schaffen. Durch die verbindliche Vorgabe von Bäumen, Wiesenansaaten und Staudenbepflanzungen wird ein wertvoller Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen und zugleich die landschaftliche Einbindung des Gebäudes verbessert.

Die Erhaltungspflicht der angepflanzten Bäume, Sträucher und Stauden sowie die Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen mit der Herkunft „Süddeutsches Hügel- und Bergland" gewährleisten, dass die Bepflanzung sowohl ökologisch sinnvoll als auch langfristig funktionsfähig ist. Dadurch werden die im Plangebiet umgesetzten Pflanzmaßnahmen in Einklang mit den Zielen des Naturschutzes und der Förderung der biologischen Vielfalt gebracht.

Die Vorgaben zur Pflanzqualität orientieren sich an den Mindeststandards der FLL und sichern eine von Beginn an hohe Qualität der Pflanzungen sowie eine schnelle stadtgestalterische Wirksamkeit.

Durch die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie die Bindung der durchgeführten Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird eine dauerhafte Sicherung und qualitative Ausgestaltung der Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet gewährleistet.

Insgesamt leisten die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen einen wesentlichen Beitrag zu:

- Stärkung der Grün- und Freiraumstruktur im Plangebiet,
- ökologischer Verbesserung der Flächenbilanz,
- Reduzierung der Versiegelungsfolgen (insbesondere Klimaanpassung),
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

5.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Die Vorschrift dient der umfassenden Information aller Betroffenen und an der Planung Beteiligten. Hierdurch wird gewährleistet, dass sämtliche städtebaulich bzw. bodenrechtlich relevanten Sachverhalte bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen sind. Die nachrichtliche Übernahme bringt somit gegenüber der zuständigen Fachbehörde zum Ausdruck, dass der übernommene Aspekt bei der Planaufstellung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen wurde. Für die Öffentlichkeit dient sie als Hinweis, dass bei der Planung eines Bauvorhabens neben dem Bebauungsplan noch andere planungsrelevante Festsetzungen zu berücksichtigen sind.

5.8.1 Schutzabstand Landstraße und Kreisstraße

Gem. § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg dürfen

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen
   1. Hochbauten jeder Art
      a) längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter,
      b) längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 Meter,
      c) längs von Radschnellverbindungen in einer Entfernung bis zu fünf Meter,

      jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
   2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen oder Kreisstraßen, die im wesentlichen von Einmündungen, höhengleichen Kreuzungen und Zufahrten frei sind, unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

   nicht errichtet werden. Satz 1 Nummer 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind, sowie nicht für Photovoltaik- und solarthermische Freiflächenanlagen und die dazugehörigen Nebenanlagen. Die untere Verwaltungsbehörde kann im Benehmen mit der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast, im Falle von Landesstraßen in der Straßenbaulast des Landes mit dem Regierungspräsidium, im Einzelfall Ausnahmen von diesem Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

5.8.2 Geschütztes Biotop nach § 30 BNatschG

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes nach § 30 BNatschG geschütztes Biotop

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

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotopes führen können, sind unzulässig.

5.9 HINWEISE

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf die Beachtung nachdrücklich hingewiesen.

5.9.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN18320 zu beachten. Ebenso zu beachten ist die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

5.9.2 Vegetationsschutz

Während den Baumaßnahmen sind zum Schutz der Vegetation DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege zu beachten.

5.9.3 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

5.9.4 Vermeidung von Lichtemissionen

Im Interesse des Schutzes von menschlicher Gesundheit, Flora und Fauna und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen wird empfohlen, bei der Außenbeleuchtung von Gebäuden, Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie im Bereich der Freiflächen folgende Grundsätze zu beachten:

- Einsatz zielgerichteter, blendfreier Leuchten mit geringem Streulichtanteil,
- Vermeidung unnötiger Beleuchtung von Fassaden und Baumkronen,
- Verzicht auf Dauerbeleuchtung, soweit betrieblich nicht erforderlich (z.B. Steuerung über Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren).

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden dann im weiteren Planverfahren aufgenommen. Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erforderliche Betrachtung und Prüfung der Umweltbelange erfolgt nach diesem frühzeitigen Beteiligungsverfahren dann unter Berücksichtigung der von den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) eingereichten Stellungnahmen.

Daher werden zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht alle Schutzgüter umfassend betrachtet. Es werden allerdings die planerischen Vorgaben und Restriktionen dargelegt, um den Trägern Öffentlicher Belange eine Einschätzung des notwendigen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung zu ermöglichen. Eine Ergänzung der Angaben erfolgt im weiteren Verfahren.

6.2 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM STANDORT

6.2.1 Lage und Nutzung

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Eschelbronn im Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg). Es befindet sich in einer Übergangslage zwischen bebautem Siedlungsbereich und freier Feldflur und grenzt unmittelbar an die Kreisstraße K 4181 (Neidensteiner Straße) sowie an die Landesstraße L 549.

Westlich und südwestlich des Plangebietes schließt sich das Wohngebiet "Ambelwiesen" an. In Richtung Norden verläuft die L 549. Nördlich der Landstraße liegt der Auenbereich des Schwarzbachs mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzbeständen. In Richtung Osten und Südosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Feldflur.

Das Plangebiet weist ein durchschnittliches Gefälle von ca. 4 % auf und liegt auf Höhenlagen zwischen 152 und 155 m über NN.

Die derzeitige Flächennutzung im Plangebiet gliedert sich in drei Abschnitte:

- Nordwestlicher Teil: Fläche eines früher gerodeten Pappelwaldes mit Sukzessionsflächen und Schilfröhricht.

- Nordöstlicher Teil: derzeit ackerbaulich genutzte Fläche, teilweise mit Zwischenfrucht bestellt.
- Südlicher Teil: Garten- und Freizeitgrundstücke mit Obstbäumen, vereinzelten Hütten und Unterständen.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung, landwirtschaftlicher Nutzung und Straßenverkehrsflächen geprägt.

6.2.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen auf einer bislang weitgehend unversiegelten Fläche am östlichen Ortsrand der Gemeinde Eschelbronn zwei Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden:

- ein Sondergebiet "Lebensmittel-Vollsortimenter" im westlichen Teil des Plangebietes und
- ein Sondergebiet "Feuerwehr" im östlichen Teil des Plangebietes.

Im Sondergebiet "Lebensmittel-Vollsortimenter" ist die Errichtung und der Betrieb eines EDEKA-Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.280 m² vorgesehen. Ergänzend sind zugehörige Neben- und Infrastrukturflächen, Stellplätze sowie begleitende Grünflächen geplant.

Im Sondergebiet "Feuerwehr" soll ein modernes Feuerwehrgerätehaus mit Fahrzeughalle, Sozial-, Schulungs- und Verwaltungsbereichen sowie zugehörigen Stellplätzen und Freiflächen errichtet werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer Umwandlung bislang unversiegelter Flächen (Sukzessionsflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen, Garten- und Freizeitgrundstücke) in baulich und verkehrlich genutzte Flächen. Hiermit verbunden sind erhebliche Bodenversiegelungen, die im Rahmen der Planung durch vermeidende, ausgleichende und kompensierende Maßnahmen teilweise abgemildert werden sollen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen und zur Förderung der ökologischen Qualität im Plangebiet wurden im Bebauungsplan und in der textlichen Begründung folgende umweltrelevante Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (vgl. Kapitel 5.7.2 der Begründung): Anlage einer Streuobstwiese im Bereich der als M 1 gekennzeichneten Fläche mit standortgerechten Obstbaumhochstämmen und extensivem Grünland. Die Maßnahme dient dem Artenschutz, der landschaftlichen Einbindung und der Förderung von boden- und klimarelevanten Funktionen.
- Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (vgl. Kapitel 5.7.3 der Begründung): Hierbei werden Vorgaben zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden, zur Gestaltung des Straßenbegleitgrüns, zur Stellplatzbegrünung sowie zur ökologisch gestalteten Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebietes festgelegt.
- Erhaltungspflichten für die angepflanzten Gehölze und Stauden, Nachpflanzverpflichtungen sowie die verpflichtende Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen.
- Festsetzungen zur Entwässerung: Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer werden über ein Trennsystem erfasst und gemäß der Entwässerungstechnischen Begleitplanung in einer Mulden-Rigolenanlage gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (insbesondere Hochwasserspitzen und Stoffeinträge) minimiert.

Zusätzlich enthält der Bebauungsplan Hinweise zur Vermeidung von Lichtemissionen, zum Bodenschutz während der Bauausführung und zur dauerhaften Pflege und Erhaltung der Grünflächen.

Insgesamt wurde im Bebauungsplan darauf geachtet, die unvermeidbaren Eingriffe in Boden, Wasserhaushalt, Landschaftsbild und Biotope durch gestalterische und funktionale Festsetzungen soweit möglich zu mildern und ökologisch verträgliche Rahmenbedingungen für die Umsetzung der geplanten Vorhaben zu schaffen.

6.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet wird zurzeit noch ermittelt und im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2.4 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Neckartal - Odenwald. In § 3 der Verordnung des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten Baden-Württemberg über den Naturpark "Neckartal-Odenwald" vom 6. Oktober 1986 (GBl. v. 23.12.1986, S. 446) heißt es:

„Zweck des Naturparks Neckartal-Odenwald ist, diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen, insbesondere:

- *die unterschiedlichen Einzellandschaften des Naturparks (Bergstraße, Vorderer Odenwald, Hoher Odenwald, Fränkischer Odenwald mit Ausläufern in das Bauland, Kleiner Odenwald mit Ausläufern in den Kraichgau und das Neckartal) in ihrem naturnahen Landschaftscharakter zu erhalten. Als besonders landschaftsempfindliche und landschaftsprägende Teilgebiete des Naturparkes sind hier die westlichen Einhänge des Vorderen Odenwaldes zur Rheinebene, die Taleinhänge des Neckars und seiner Seitentäler sowie die Talauen des Neckars und seiner Zuflüsse hervorzuheben;*
- *die natürliche Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tierund Pflanzenwelt zu bewahren und zu verbessern und*
- *den Bau, die Unterhaltung und unentgeltliche Nutzung der Erholungseinrichtungen für die Allgemeinheit zu gewährleisten.*

Dem Schutzzweck des Naturparks sowie den Regelungen wird durch die vorliegende Planung nicht widersprochen. Die geplanten baulichen Maßnahmen befinden sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Übergang zur freien Feldflur und tragen nicht zu einer Beeinträchtigung landschaftsprägender Strukturen oder besonders sensibler Teilräume des Naturparks bei.

Darüber hinaus befinden sich keine weiteren **Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht** im Plangebiet. Allerdings sind folgende, bereits benannten **geschützten Biotope** nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW im Plangebiet vorhanden:

Biotopnummer 166192260304 „Schilfröhricht und Seggenried zwischen Eschelbronn und Neidenstein“

„Sumpfseggen-Riede und Ufer-Schilfröhrichte entlang trockener Gräben in der Talaue zwischen Neidenstein und Eschelbronn sowie ein Land-Schilfröhricht auf ebenem Gelände in 8 Teilflächen.

(…)

Die Teilfläche jenseits der Straße im Süden ist ein ausgedehntes Land-Schilfröhricht auf der Rodungsfläche eines Bestandes der Kanadischen Pappel sowie ein Ufer-Schilfröhricht entlang eines trockenen Grabens. Das Schilf ist mäßig dicht bis dicht und hochwüchsig zwischen den Stockausschlägen. Es ist stark von der Brennnessel als Stickstoffzeiger durchsetzt und am Rand im Osten ist das Rohrglanzgras und das Gewöhnliche Klebkraut als weiterer Stickstoffzeiger eingestreut. Kleinräumig geht der Bestand im Westen in ein dichtes Sumpfseggen-Ried über.“

Für die Inanspruchnahme des Biotopes ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 30 BNatschG erforderlich. Diese ist im weiteren Verfahren rechtzeitig einzuholen.

Kernflächen und Kernräume des Landesweiten Biotopverbundes Baden-Württemberg tangieren das Plangebiet nicht. Es bestehen keine Beeinträchtigungen von Funktionalität und Zielsetzung des Biotopverbundes.

Wildkorridore gemäß **Generalwildwegeplan Baden-Württemberg** sind nicht innerhalb des Plangebietes oder dessen näherer Umgebung ausgewiesen. Daraus ergeben sich keine Einschränkungen oder Konflikte im Hinblick auf die Ziele des Generalwildwegeplans

Abbildung 11: Geschütztes Biotop im Plangebiet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

6.3 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

6.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht bezieht sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dieser Einwirkungsbereich variiert in Abhängigkeit von der Art der jeweiligen Einwirkungen und dem betroffenen Schutzgut.

Bei der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimentmarktes sowie des Feuerwehrstandortes bleiben die Auswirkungen für die meisten Schutzgüter im Wesentlichen auf das Plangebiet beschränkt. Innerhalb des Plangebietes kommt es durch die geplante bauliche Inanspruchnahme und die damit verbundene flächige Versiegelung zu Eingriffen in Natur und Landschaft, insbesondere in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere/Biotope sowie in das Landschaftsbild.

Für diese Schutzgüter kann sich der Umweltbericht im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränken.

Lediglich für das Schutzgut Landschaftsbild sowie für Schallauswirkungen (Schutzgut Mensch) müssen die Betrachtungen über die Plangebietsgrenzen hinaus erweitert werden. Hierzu erfolgt eine betrachtende Analyse der Sichtwirkungen auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild sowie der Schallauswirkungen auf benachbarte Siedlungsbereiche.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf weiter entfernte Bereiche oder Schutzgüter außerhalb des beschriebenen Untersuchungsraumes zu erwarten.

6.3.2 Naturraum und Relief

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit „Kraichgau“ (125), die der Großlandschaft „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ (12) zugeordnet ist (Kartendienst der LUBW, nach Meynen & Schmithüsen).

Das Gebiet ist geprägt von einer leicht geneigten Hügellandschaft, die für den Kraichgau typisch ist.

Das Plangebiet erstreckt sich entlang eines nach Südwesten geneigten Hangs und liegt auf einer Höhe von 152 bis 155 m über NHN. Das Gelände weist ein durchschnittliches Geländegefälle von etwa 4 % auf.

6.3.3 Geologie und Böden

Geologie

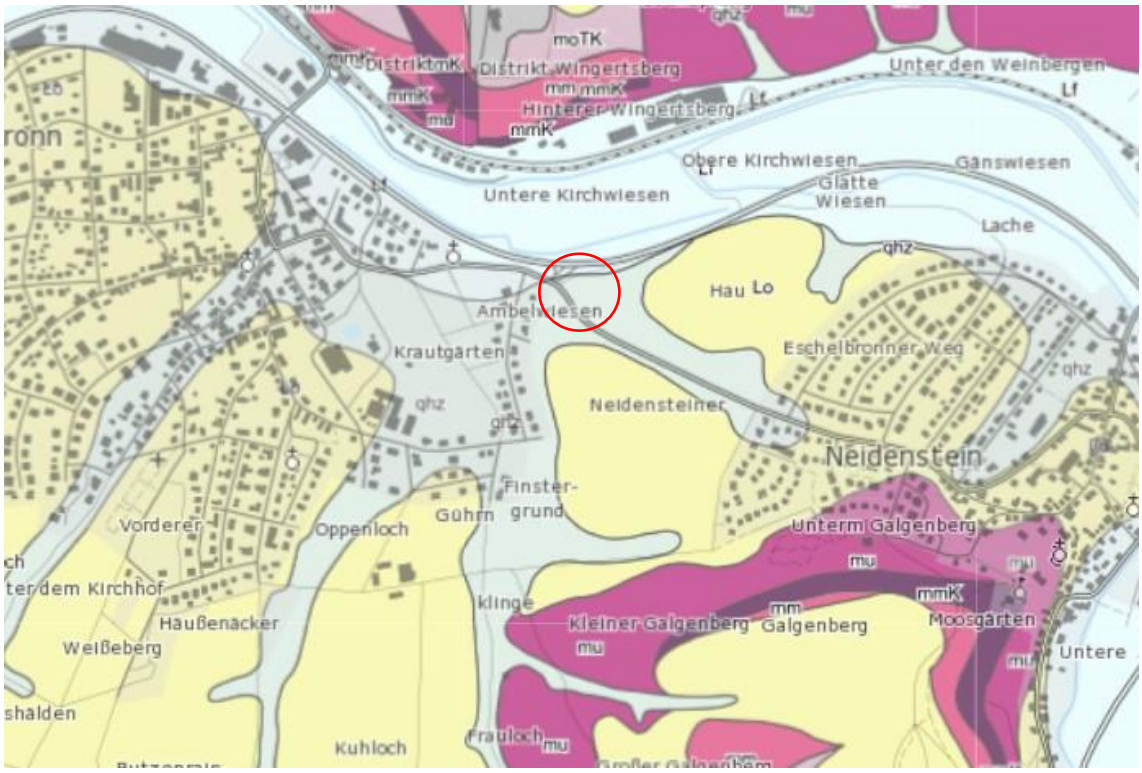


Abbildung 12: Geologische Karte (Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)

Gemäß der Geologischen Karte von Baden-Württemberg sind im Plangebiet folgende geologische Einheiten vorhanden:

- Holozäne Abschwemmmassen (qhz) im größten Teil des Plangebietes
    - Schluff, wechselnd tonig-sandig, teils humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (umgelagerte Kulturböden), lokal grusige oder kiesige Einschlüsse.
    - Entstanden durch Hangumlagerungen nach der Eiszeit (Abschwemmmassen von den Hängen).
- Löss (Lo) am östlichen Rand des Plangebietes

- Schluff, schwach feinsandig, meist kalkreich, porös, ungeschichtet, gelblich; oberflächennah z. T. entkalkt, verlehmt und braun (Lösslehm, Übergänge zu Fließerden).
- Entstanden durch äolische Ablagerungen während der Eiszeit.

Böden

Laut Bodenübersichtskarte Baden-Württemberg sind im Plangebiet folgende Bodeneinheiten vertreten:

- Bodeneinheit e84 (im größten Teil des Plangebietes)
  - Kolluvium, teilweise kalkhaltig, mäßig tief bis tief entwickelt, im Muldentiefsten häufig pseudovergleyt.
  - Feldkapazität, Luftkapazität und Wasserdurchlässigkeit: mittel
  - Nutzbare Feldkapazität und Erodierbarkeit: hoch bis sehr hoch
  - Sorptionskapazität: mittel bis hoch
  - Gründigkeit: tief
  - Bodenfunktionen:
    - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch
    - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch bei landwirtschaftlicher Nutzung, sehr hoch bei Wald
    - Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch

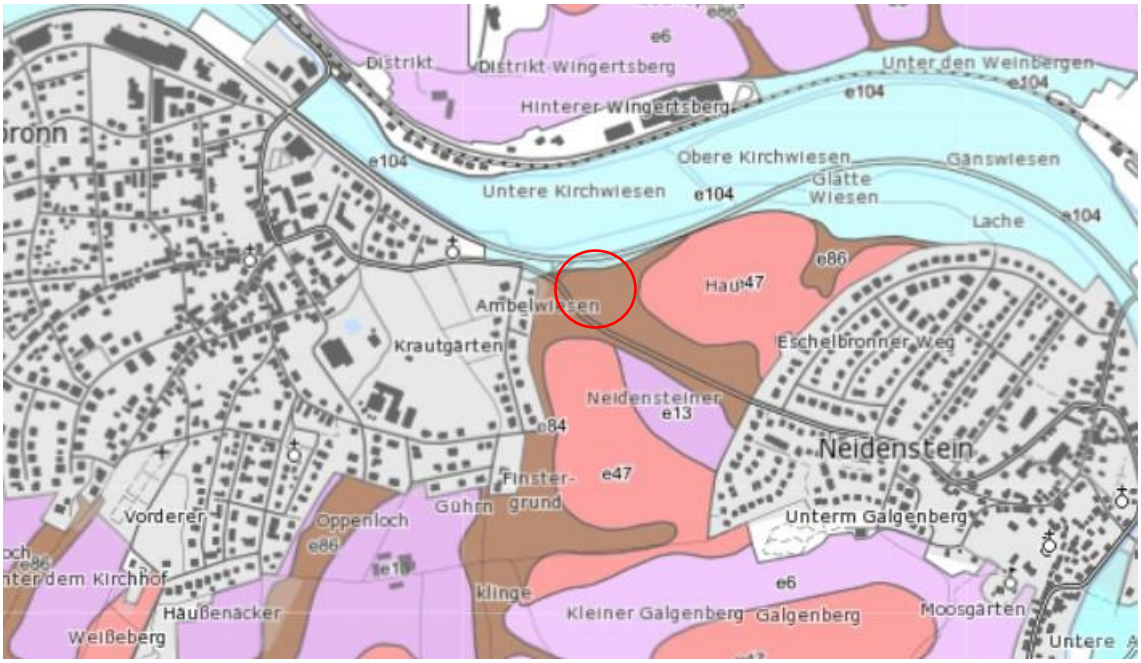


Abbildung 13: Bodenkarte (Quelle: Landesamt für Rohstoffe, Geologie und Bergbau)

- Bodeneinheit e47 (am östlichen Rand des Plangebietes)
  - Parabraunerde aus Löss über Muschelkalk
  - Feldkapazität: gering bis mittel
  - Nutzbare Feldkapazität: mittel bis hoch
  - Luftkapazität, Wasserdurchlässigkeit, Sorptionskapazität: mittel

- Erodierbarkeit: sehr hoch
- Gründigkeit: mäßig tief bis tief
- Bodenfunktionen:
  - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch
  - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bei landwirtschaftlicher Nutzung, hoch bei Wald
  - Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch

Archivböden

Archivböden im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG (Böden mit besonderem Informationswert für Natur- oder Kulturgeschichte) sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die vorhandenen Böden weisen keine erkennbaren Merkmale auf, die auf besondere historische Nutzungsformen (z.B. Wölbäcker, alte Kulturschichten) oder klimatische oder landschaftsgeschichtliche Entwicklungen schließen lassen.

6.3.4 Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich trotz stellenweise feuchter Standortbedingungen keine Oberflächengewässer, die in der Gewässerkarte des Landes Baden-Württemberg ausgewiesen sind.

Etwa 100 m westlich des Plangebietes verläuft der in der Ortslage Eschelbronn verrohrte Bruchklingengraben. Ca. 100 m nördlich des Plangebietes fließt, jenseits der Landesstraße, der Neubach.

Hydrogeologische Situation

Basierend auf der beschriebenen geologischen Situation im Plangebiet lassen sich folgende hydrogeologische Einheiten abgrenzen:

- Verschemmungssediment (im größten Teil des Plangebietes)
  - Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit
  - Mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit
- Lösssediment (am östlichen Rand des Plangebietes)
  - Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit
  - Mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit

Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie im näheren Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

6.3.5 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist derzeit bis auf kleinere Schuppen nicht überbaut oder versiegelt. Es setzt sich etwa je zur Hälfte aus ackerbaulich genutzten Offenlandflächen sowie aus gehölz- bzw. röhrichtbestandenen Flächen zusammen.

Das Plangebiet erfüllt dadurch aktuell sowohl eine klimaökologische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet als auch eine Funktion zur Frischluftentstehung und -filterung. Infolge der stärkeren nächtlichen Abkühlung der Luftmassen über den unversiegelten und begrünten Flächen entsteht kühle und frische Luft, die aufgrund der Geländeneigung in Richtung der angrenzenden bebauten Siedlungsbereiche von Eschelbronn abströmt und dort zum lokalen Frischluftaustausch beiträgt.

Insgesamt weist das Gebiet aufgrund seiner Flächengröße und Lage eine zumindest geringe bis lokale Bedeutung für das örtliche Klima bzw. die Kaltluftproduktion auf. Hinsichtlich der lufthygienischen Situation bestehen im Bereich des Plangebietes Vorbelastungen in mittlerem Maße, die im Wesentlichen durch den Straßenverkehr auf den angrenzenden Straßen (Neidensteiner Straße, L 549, Wohnstraßen im Süden und Westen) verursacht werden.

6.3.6 Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkungen des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellen würde, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft. In nahezu dem gesamten Plangebiet würde bei Ausbleiben des menschlichen Einflusses wieder ein Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald mit flussbegleitenden Auenwäldern entstehen. Lediglich am östlichen Rand des Plangebietes wäre auch mit einem Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu Waldgersten-Buchenwald zu rechnen.

Biotoptypen

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte bei einer Begehung des Gebietes Ende April 2023. Nachfolgend werden die im Plangebiet erfassten Biotoptypen zusammenfassend beschrieben. Die Definition der Biotoptypen sowie die Vergabe der Codes richtet sich nach der Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg (Stand März 2016, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg).

Die Numerierung der Flächen bezieht sich auf die folgende Abbildung.

Abbildung 14: Biotoptypenplan (Die Darstellung wurde erstellt auf Grundlage der Karten Landesvermesserung & Liegenschaftskataster und darin der Karte ALKIS Basis transparent sowie ATKIS digitalges Geländemodell (www.geoportal-bw.de). Es handelt sich um eine erste grobe Übertragung der analogen Daten in PowerPoint (Mikrosoft).

Fläche 1

Die nordwestliche Fläche stellt sich als ein Mosaik unterschiedlicher Biotoptypen dar, die zwar in Abbildung 11 als einzelne Flächen abgegrenzt sind, aber an den Übergängen breit verzahnt sind. Hier befinden sich:

Fläche 1.1 - 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte

Entlang der Neidensteiner Straße folgt nach einem ca. 2 m breiten Graben mit Straßenbegleitgrün und Hochstauden ein relativ dichter Saum verschiedener Sträucher auch wärmeliebender Arten (z. B. Gewöhnlicher Liguster, Ligustrum vulgare und Hunds-Rose, Rosa canina). Die Flächen sind laut dem LGRB-Viewer (https://maps.lgrb-bw.de/) nur teilweise kalkhaltig und überwiegend aus Löss holozäner Abschwemmassen oder Verwitterungsmaterial des Muschelkalks und Unterkeupers entstanden. Daher und auf Grund des nicht überwiegenden Anteils wärmeliebender Arten handelt es sich um ein Gebüsch mittlerer Standorte (42.20). Hier kommen unter anderem Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) sowie Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana) vor.

Abbildung 15: Fläche 1 - 42.20 - Gebüsch mittlerer Standorte

Fläche 1.2 - 43.11 Brombeer-Gestrüpp

Südlich überwiegt neben Stockausschlägen des ehemaligen Baumbestandes eine Brombeerruderalflur (u.a. Echte Brombeeren, Rubus fruticosus agg.; Schöllkraut, Chelidonium majus; Große Brennnessel (Artengruppe), Urtica dioica agg.) mit Waldarten wie Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) und Gewöhnliche Goldnessel (Lamium galeobdolon).

Abbildung 16: Fläche 1.2 - 43.11 - Brombeer-Gestrüpp

Fläche 1.3 - 34.52 Land-Schilfröhricht an 12.61 Entwässerungsgraben (GB nach § 30 BNatSchG)

Das gesamte nordöstliche Drittel ist geprägt von dichten Röhrichtbeständen, die sich von dem im östlichen Randbereich verlaufenden Entwässerungsgraben in die Fläche ausgebreitet haben. Hier ist bereits im Rahmen der Offenlandbiotopkartierung das Biotop Nr. 166192260304 mit der Objekt-ID 2260004000378 (Biotop-Name: Schilfröhricht und Seggenried zwischen Eschelbronn und Neidenstein) erfasst (siehe Abbildung 8, Kapitel 6.2.4). Im Rahmen der Offenlandbiotopkartierung wird es jedoch kleiner und differenzierter als bei der Begehung erfasst, dargestellt. Hier kommen neben dem die Fläche dominant prägendem Gewöhnlichem Schilf (Phragmites australis) unter anderem Knoten-Braunwurz (Scrophularia nodosa), Vierkantiges Weidenröschen (Epilobium tetragonum) und Gehölzjungwuchs z. B. von schwarzem Holunder (Sambucus nigra) vor.

Abbildung 17: Fläche 1.3 - 34.52. - Land-Schilfröhricht an 12.61 Entwässerungsgraben

Fläche 1.4 - 42.31 Grauweiden- oder Ohrweiden-Feuchtgebüsch

Nach Westen geht das eng mit dem Röhrichtbestand verwobene Feuchtgebüsch in den oben beschriebenen Strauchsaum über, ist jedoch im zentralen Bereich stärker von Weiden wie Grau-Weide (Salix cinerea) und Korb-Weide (Salix viminalis geprägt).

Abbildung 18: Fläche 1.4 - 42.31 - Grauweiden- oder Ohrweiden-Feuchtgebüsch

Fläche 2 & 3 - 37.11 - Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

Der Acker auf Fläche 2 war bereits abgeerntet und bestand augenscheinlich aus einer eingesäten Blühmischung. Zwischen den auf der Fläche verbliebenen Stängeln war lediglich Rainfarn (Tanacetum vulgare), Große Brennnessel (Artengruppe) (Urtica dioica agg.) und verschiedene Ampfer (Ampfer spec.) vorhanden.

Der Acker auf Fläche 3 war dicht mit einer noch jungen Getreideeinsaat bewachsen.

Abbildung 19: 37.11 - Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation bzw. junger Getreideeinsaat

Fläche 4 - 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte mit 45.40 Streuobstbestand

Die nicht eingezäunte Wiese im Südosten war nur mäßig artenreich und die Obergräser waren dominant. Daher und auf Grund der Störung durch Lagerflächen, ein ehemaliges Fundament und Beschattung durch den vorhandenen Gehölzbestand spricht die Gesamtzusammensetzung nicht für einen FFH-LRT 6510, auch wenn Arten wie Wiesen-Pippau (Crepis biennis), Steifhaariger Löwenzahn (Leontodon hispidus), Gewöhnliche Möhre (Daucus carota), Weißes Labkraut (Galium album) vorkommen. In der Fläche steht nördlich ein mehrstämmiger Ahorn (Acer spec.), mittig finden sich zwei Reihen Apfelbäume (Malus pumila) und in der südwestlichen Ecke steht ein relativ großer Ligusterbusch (Ligustrum vulgare).

Abbildung 20: Fläche 4 - 33.41 - Fettwiese mittlerer Standorte mit 45.50 Streuobstbestand

Fläche 5 - 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche mit 45.20 – Baumgruppe und 44.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten

Im Südosten befindet sich auf der dortigen Fettwiese ein von Hecken (u. a. Thuja spec.; Blutroter Hartriegel, Cornus sanguinea; Hainbuche, Carpinus betulus) umschlossenes Gartenhaus mit Gehölzbestand (Weiß-Tanne, Abies alba und Hänge-Birke, Betula pendula).

Abbildung 21: Fläche 5 - 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche mit 45.20 Baumgruppe und 44.22 Hecke aus nicht einheimischen Straucharten

Fläche 6 - 45.40 Streuobstbestand mit 44.30 Heckenzaun

Südwestlich befindet sich eine mehr oder weniger gepflegte Streuobstwiese (u. a. Vogel-Kirsche, Prunus avium; Echte Walnuss, Juglans regia; Kulturapfel, Malus pumila). Diese ist mit einem von Sträuchern durchwachsenen Zaun eingefasst (u.a. Gewöhnlicher Liguster, Ligustrum vulgare; Hainbuche, Carpinus betulus; Rosa spec.).

Abbildung 22: Fläche 6 - 45.40 Streuobstbestand mit 44.30 Heckenzaun

Fläche 7 - 60.25 Grasweg

In west-östlicher Richtung durchschneidet ein Wiesenweg das Plangebiet. Lediglich im Mündungsbereich an die Neidensteiner Straße befindet sich ein durchwachsene Schotterfläche von ca. 5 qm Größe. Der Weg enthält u.a. Wolliges Honiggras (Holcus lanatus), Echte Nelkenwurz (Geum urbanum), Große Brennnessel (Artengruppe) (Urtica dioica agg.) und Lanzett-Kratzdistel (Cirsium vulgare).

Abbildung 23: Fläche 7 - 60.25 Grasweg

Fauna

Die folgenden Aussagen basieren auf der Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Nahversorgung Eschelbronn" westlich der Neidensteiner Straße, erstellt von Dipl.-Biol. Marcus Stüben (Stand 28.04.2025). Bei den vorliegenden Angaben handelt es sich um einen Zwischenstand. Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Die noch laufenden Erhebungen über die gesamte Vegetationsperiode werden fortgesetzt und im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt nach Abschluss aller noch ausstehenden Kartierungen und der vollständigen saP.

Das Plangebiet weist eine heterogene Struktur auf und umfasst Ackerflächen, Streuobst- und Gartenflächen, Gehölzaufwuchs sowie ein Röhricht. Im Rahmen der ASB wurden umfassende Habitat- und Potenzialanalysen sowie erste faunistische Erhebungen durchgeführt.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Gehölzaufwuchs und den Brombeergebüschen wurden teils geeignete Habitatstrukturen für Haselmäuse identifiziert, ein Nachweis steht jedoch noch aus und wird im Rahmen weiterer Kartierungen überprüft. Im Bereich eines Holzstapels wurden Fuchswelpen nachgewiesen; eine planungsrelevante Betroffenheit wird nicht erwartet, da diese bis zum Eingriff das Gebiet verlassen haben werden. Weitere planungsrelevante Säugetiere wurden bislang nicht nachgewiesen.

Fledermäuse

Das Röhricht, der Gehölzaufwuchs und die Streuobstflächen stellen für Fledermäuse ein wichtiges Jagdhabitat dar. Potenzielle Baumquartiere wurden festgestellt, wobei keine starken Baumdimensionen für Winterquartiere vorliegen. Die geplante Rodung der Gehölzstrukturen und die Bebauung führen voraussichtlich zu einem vorübergehenden Verlust von Jagdhabitaten. Im Umfeld sind jedoch hochwertige Ausweichhabitate vorhanden (u. a. Auwaldreste am Neubach und Schwarzbach), sodass keine populationswirksamen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine potenzielle Beeinträchtigung durch Beleuchtung ist möglich und im Rahmen geeigneter Vermeidungsmaßnahmen im späteren Verfahren zu berücksichtigen.

Reptilien

Im Bereich der Streuobstwiesen, Gärten sowie an den Säumen von Röhricht und Gehölzaufwuchs besteht potenzielles Vorkommen der Zauneidechse und ggf. der Schlingnatter. Reptilienbleche wurden ausgelegt und werden weiterhin kontrolliert. Wiesenwege und Ackerflächen sind aufgrund dichten Bewuchses und feucht-kühlen Mikroklimas als wenig geeignet einzustufen. Ein entsprechender Ausgleichsbedarf ergibt sich aus dem Vorkommen im Randbereich und ist bei Nachweis artgerecht umzusetzen.

Amphibien

Bisherige Nachtbegehungen und Laichkontrollen im Röhricht ergaben keine Nachweise von Amphibien (keine Rufe, kein Laich). Die Potenzialabschätzung bewertet die Betroffenheit als sehr gering. Weitere Nachsuchen erfolgen im Rahmen der saP.

Tagfalter / Wiesenknopf-Ameisenbläulinge

Im Plangebiet wurden keine Nährpflanzenvorkommen von Großer Wiesenknopf oder Thymian und damit keine Lebensräume der entsprechenden Ameisenbläulingsarten festgestellt.

Vögel

Die Kartierungen von Feldlerche und Rebhuhn waren bislang im Plangebiet ohne Nachweis. Im weiteren Umfeld (südlich der Neidensteiner Straße) wurde ein Feldlerchenrevier nachgewiesen. Freibrüter der Röhrichte, Streuobstwiesen und Gehölze werden über geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sein. Höhlenbrüter sind durch Nistkästen auszugleichen. Ein erster Hinweis auf einen möglichen Horst im Plangebiet wird aktuell noch regelmäßig überprüft.

6.3.7 Immissionssituation

Im Plangebiet selbst sind keine wesentlichen Abgas- oder Emissionsquellen vorhanden.

Im näheren Umfeld verlaufen jedoch die Landstraße L 549 sowie die Kreisstraße K 4181. Beide Straßen sind mit einem mittleren Verkehrsaufkommen als relevante Quellen für Luftschadstoffe (insbesondere Stickstoffdioxid und Feinstaub) sowie für Verkehrslärm zu bewerten.

Die Immissionsbelastung im Plangebiet durch den Straßenverkehr liegt im Bereich einer typischen ortsnahen Verkehrsbegleitbelastung.

6.3.8 Kultur- und Sachgüter

Landschaftsbild / Erholung

Landschaftsbild

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt: Je schöner und abwechslungsreicher sich eine Landschaft gestaltet, desto wertvoller wird sie wahrgenommen.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird derzeit geprägt durch die Lage im Kreuzungsbereich der beiden Verkehrsachsen L 549 und K 4181 sowie die Nähe zur im Süden und Westen angrenzenden Ortslage von Eschelbronn. Hier bestimmt insbesondere die zweigeschossige Bebauung des angrenzenden Wohngebietes "Ambelwiesen" die bauliche Vorprägung.

Im Plangebiet selbst wird das Landschaftsbild geprägt durch:

- aufkommenden Gehölzjungwuchs auf einer gerodeten Fläche,
- Freizeitgrundstücke mit teils dichteren Gehölzbeständen, aber auch störenden baulichen Anlagen (Schuppen),
- sowie ackerbauliche Nutzung.

Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich über das Plangebiet hinaus bis zur Ortslage von Neidenstein fort, wobei die angrenzende Feldflur nur wenige gliedernde Gehölzelemente aufweist.

In der Gesamtschau sind im Landschaftsraum zwar einige landschaftstypische Strukturen vorhanden, das Landschaftsbild ist jedoch erkennbar anthropogen überprägt und gestaltet.Das Landschaftsbild des Planungsraumes ist demnach im Bestand als von mittlerem Wert einzustufen.

Erholung

Das Plangebiet selbst besitzt keine nennenswerte Erholungsfunktion. Es bestehen keine Wegeführungen durch das Plangebiet. Der parallel zur L 549 am Plangebiet vorbeiführende landwirtschaftliche Weg wird lediglich sporadisch durch Radfahrer und Fußgänger für Erholungszwecke genutzt.

Land- und Forstwirtschaft

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei um einen marginalen Randbereich der mehr als 100 ha großen zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Neidensteiner Straße, L 549 und der Ortslage von Neidenstein. Die im Plangebiet betroffene Ackerfläche weist keine besondere Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft auf und ist aus agrarstruktureller Sicht verzichtbar.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes unterlag ehemals einer Waldnutzung, wurde jedoch bereits vor einigen Jahren gerodet. Wie in Kapitel 4.3.3 beschrieben, wird im Rahmen der Bebauungsplanung ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt, um die planungsrechtliche Umsetzung abzusichern. Die betroffene Fläche wird damit formal aus der forstlichen Nutzung herausgeführt. Ein dauerhafter Verlust von Waldflächen ist mit der Umsetzung der Planung verbunden, wobei die betroffene Fläche bereits nicht mehr als geschlossener Bestand erhalten ist.

Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich nach aktueller Sachlage keine eingetragenen Kulturdenkmale oder bauhistorisch geschützten Bauwerke.

Hinsichtlich der archäologischen Denkmalpflege liegt das Plangebiet jedoch im Bereich eines nach § 2 DSchG BW geschützten archäologischen Kulturdenkmals. Betroffen sind Siedlungsreste aus verschiedenen Epochen (Neolithikum, Hallstattzeit, Römerzeit, Völkerwanderungszeit). Eine entsprechende Eintragung im archäologischen Fachinformationssystem (ADAB ID 110920148) liegt vor.

6.4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Es ist davon auszugehen, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung im Plangebiet keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes eintreten würden.

Bei einer fortgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung würde im nordöstlichen Teil des Plangebietes weiterhin eine Ackerfläche bestehen bleiben. Im südlichen Teil des Plangebietes, der ehemals als Wald genutzt wurde und derzeit gerodet ist, würde sich im Laufe der Zeit durch natürliche Sukzession erneut ein Gehölz- bzw. Waldanteil entwickeln.

Die bestehende Freizeitnutzung im südlichen Teil des Plangebietes würde unverändert fortgeführt werden.

6.5 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im Rahmen der Planung wurden für die Umsetzung des Bebauungsplans "Vollsortimentmarkt und neue Feuerwehr Eschelbronn" umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und

zum Ausgleich von Umweltauswirkungen konzipiert. Diese betreffen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch.

Die Maßnahmen gliedern sich in:

- verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplans,
- Hinweise im Bebauungsplan,
- formulierte Empfehlungen / Maßnahmen aus Artenschutz und Begleitplanung.

6.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Festsetzungen des Bebauungsplans

Boden

- Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser als Mulden-Rigolen-Anlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

Wasser

- Umsetzung eines Trennsystems mit Rückhaltung und gedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers (Mulden-Rigolen).
- Vorbehandlung von Oberflächenabflüssen aus Stellplatz- und Verkehrsflächen gemäß DWA-A 102-2.

Klima / Luft

- Anlage der festgesetzten Streuobstwiese (M 1) im östlichen Bereich des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Förderung der klimarelevanten Funktionen (Beschattung, Verdunstung, Kohlenstoffbindung).
- Begrünungsvorgaben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
    - Stellplatzbäume (1 Baum je 6 Stellplätze),
    - Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzung,
    - Begrünung der übrigen nicht überbauten Flächen mit artenreichen Wiesen/Stauden/Sträuchern.
- Sicherung der festgesetzten Grünflächen im nördlichen Bereich des Marktes.

Landschaftsbild

- Maß der baulichen Nutzung:
    - Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 begrenzt,
    - Gebäudehöhen: max. OK 9,0 m, begrenzt durch Planfestsetzung,
    - Baugrenzen festgelegt zur städtebaulichen Integration.
- Vorgaben zur Begrünung und Pflanzung:
    - Straßenbegleitgrün,
    - Stellplatzbegrünung,
    - nördliche Grünfläche,
    - allgemeine Begrünungspflicht für nicht überbaubare Flächen.

Artenschutz / Biotope

- Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Anlage der Streuobstwiese (M 1) als Kompensations- und Artenschutzmaßnahme.

- Sicherung von Ersatzpflanzungen und Ausgleichsflächen durch verbindliche Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen (siehe formulierte Empfehlungen).

6.5.2 Hinweise im Bebauungsplan

- Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
- Schutz der bestehenden Vegetation während der Bauphase (DIN 18920, ZTV-Baumpflege, RAS-LP 4).
- Hinweis auf Vermeidung von Lichtemissionen (zielgerichtete, blendfreie Außenbeleuchtung).
- Hinweise zu Rodungs- und Rückschnittzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG.

6.5.3 Formulierte Empfehlungen / Maßnahmen aus Artenschutz und Begleitplanung

- Durchführung von Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeiten.
- Schutz potenzieller Fledermausquartiere (Kontrollen vor Fällung, abgestimmte Maßnahmen).
- Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien, sofern relevant (Ergebnis saP).
- Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrüter.
- Weitere Maßnahmen aus noch laufender saP und in Abstimmung mit der UNB.

6.5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bilanzierten Eingriffe werden insbesondere durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Pflanzgebote für gebietsheimische Bäume und Sträucher.
- Anlage der Grünfläche östlich hinter dem Markt mit hoher Struktur- und Artenvielfalt.
- Sicherung und Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen (Fledermäuse, Reptilien, Vögel).
- Gestaltung und Begrünung der Stellplatzflächen
- Im weiteren Verfahren noch zu bestimmende externe Ausgleichsmaßnahmen.

6.6 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

6.6.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Untergrund / Boden

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt mehrere bedeutsame Funktionen. Er ist mit seinen Stoff- und Nährstoffkreisläufen ein wichtiger Bestandteil des Ökosystems. Bezüglich des Eintrags von Stoffen in den Boden sind die ökologischen Bodenfunktionen als Filter, Puffer und Transformator von hoher Bedeutung. Neben der zeitlich verzögerten Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe sowie deren mikrobiellen Um- bzw. Abbau. Dadurch wird die Auswaschung in das Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen gemindert. Genauso bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und letztlich auch für den Menschen als Produktionsort von Biomasse.

Im Plangebiet sind Böden mit insgesamt hoher bis sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und guter Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf vorhanden. Insbesondere im Bereich der

Kolluvien im westlichen und zentralen Teil (Bodeneinheit e84) sind die Böden als hochwertig in ihrer Filter- und Pufferfunktion sowie als ausgeprägt fruchtbar einzustufen.

Als Auswirkungen der Planung sind vor allem die durch die Anlage des Vollsortimentmarktes und des Feuerwehrstandortes verursachten Auswirkungen relevant; während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch Bodenarbeiten zu rechnen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens ist vorrangig die Versiegelung der Bodenoberfläche als negative Auswirkung zu betrachten. Durch Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen vollständig verloren:

- der Boden als Lebensraum und Teil des Naturhaushaltes wird zerstört,
- die Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser werden stark eingeschränkt, mit der Folge eines beschleunigten Oberflächenabflusses.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist im Bereich der Sondergebiete "Lebensmittelvollsortimenter" und "Feuerwehr" eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Daraus resultiert eine dauerhafte Versiegelung von insgesamt ca. ____ m².

In den mit Grünfestsetzung versehenen Bereichen des Plangebietes bleiben die Böden hingegen unangetastet und stehen mit ihren ökologischen Funktionen weiterhin zur Verfügung. Insbesondere im Bereich der festgesetzten Grünfläche östlich hinter dem Markt ist sogar von einer Verbesserung der ökologischen Bodenfunktionen auszugehen. Durch die dort vorgesehene Anlage von artenreicher Wiesenansaat und die Pflanzung von Bäumen entfallen künftig landwirtschaftliche Belastungen (z.B. Pflügen, Düngung, Pestizideintrag), wodurch sich die Bodenstruktur und Bodenerosion verbessern und die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens langfristig gestärkt werden.Zur Eingriffsminderung bei sämtlichen Bodenarbeiten sind entsprechende DIN-Normen zu berücksichtigen:

- DIN 18300 "Erdarbeiten",
- DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Bodenarbeiten".

Der Ab- und Auftrag von Oberboden ist gesondert von allen anderen Bodenarbeiten durchzuführen. Bodenaushub ist soweit technisch möglich innerhalb des Plangebietes zu verwenden. Verunreinigungen sind ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen.

Bewertung

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zumindest in Teilen des Plangebietes als erheblich einzustufen. Vor allem die bisher unversiegelten, wenig beeinflussten Böden im nordöstlichen Teil gehen größtenteils verloren. Auch die hochwertigen Böden im Bereich der ehemaligen Pappelwaldfläche werden weitgehend überbaut.

Da der gewählte Standort aufgrund seiner Lage zwischen den Ortslagen von Eschelbronn und Neidenstein als besonders geeignet eingestuft wurde und der Bau des Vollsortimentmarktes aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen notwendig ist, wird das Vorhaben in Bezug auf den Bodenschutz als unvermeidbare Beeinträchtigung bewertet.

Es verbleibt somit ein Kompensationsbedarf für den Verlust der Bodenfunktionen im überwiegenden Teil des Plangebietes, der extern ausgeglichen werden muss. Hierzu tragen teilweise die bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nur zum Teil bei.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich trotz stellenweise feuchter Standortbedingungen keine Oberflächengewässer, die in der Gewässerkarte des Landes Baden-Württemberg ausgewiesen sind.

Im näheren Umfeld verlaufen folgende Gewässer:

- ca. 100 m westlich: verrohrter Bruchklingengraben (in der Ortslage Eschelbronn),
- ca. 100 m nördlich: Neubach, jenseits der Landesstraße.

Hochwasserlage und Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ100). Es befindet sich jedoch im Bereich eines im Regionalplan als "Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" ausgewiesenen Bereichs.

Ziel dieses Vorranggebiets ist es:

- natürliche Überschwemmungsflächen zu erhalten und zu aktivieren,
- Hochwasserrückhaltung zu ermöglichen,
- zusätzliche Schadensrisiken zu vermeiden,
- die Gewässerentwicklung und Auenrenaturierung zu unterstützen.

In Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang gegenüber konkurrierenden Nutzungen. Sie sind von hochwassersensiblen Nutzungen, insbesondere von Bebauung und Vorhaben, die den Abfluss beeinträchtigen oder zu Retentionsraumverlusten führen, freizuhalten.

Für die geplante Bebauung ist deshalb ein Zielabweichungsverfahren vorgesehen. Dieses dient der Prüfung, ob die Planung unter Berücksichtigung der Hochwasserschutzbelange zulässig ist.

Entwässerungskonzeption und Auswirkungen

Im Rahmen der Entwässerungstechnischen Begleitplanung wurde eine Trennsystementwässerung konzipiert, die sowohl den Anforderungen des allgemeinen Wasserhaushalts als auch den speziellen Belangen im Vorranggebiet Rechnung trägt. Die geplante Entwässerungskonzeption verfolgt explizit das Ziel, keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz zu verursachen:

- durch Rückhaltung und gedrosselte Ableitung werden Abflussspitzen minimiert,
- es kommt zu keinem zusätzlichen Retentionsraumverlust,
- der bestehende Abflusskorridor in Richtung Neubach bleibt unverändert.

Grundwasser

Die hydrogeologische Situation im Plangebiet ist durch eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und eine mäßig bis sehr geringe Ergiebigkeit geprägt:

- Verschemmungssediment im größten Teil des Plangebietes,
- Lösssediment am östlichen Rand.

Aufgrund dieser Verhältnisse ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich.

Im Plangebiet selbst sowie im näheren Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Es bestehen somit keine besonderen Schutzanforderungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes.

Bewertung

Die geplante Bebauung und die damit verbundene Versiegelung führen zu einer Verringerung der natürlichen Versickerung und der Rückhaltekapazität im Bestand.

Gleichzeitig gewährleistet die geplante Entwässerungskonzeption:

- eine angepasste, gedrosselte Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer,

- die Vermeidung zusätzlicher Hochwasserrisiken im Umfeld,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung der Vorrangfunktion für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung der Oberflächengewässer oder des Grundwassers ist unter Berücksichtigung der festgesetzten und geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten. Die Maßnahmen tragen dazu bei, die Belange des vorsorgenden Hochwasserschutzes im Plangebiet angemessen zu berücksichtigen.

Klima / Lufthygiene

Klima

Das Plangebiet ist derzeit bis auf kleinere Schuppen nicht überbaut oder versiegelt. Es setzt sich etwa je zur Hälfte aus ackerbaulich genutzten Offenlandflächen sowie aus gehölz- bzw. röhrichtbestandenen Flächen zusammen.

Das Gebiet erfüllt dadurch aktuell sowohl eine klimaökologische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet als auch eine Funktion zur Frischluftentstehung und -filterung. Infolge der stärkeren nächtlichen Abkühlung der Luftmassen über den unversiegelten und begrünten Flächen entsteht kühle und frische Luft, die aufgrund der Geländeneigung in Richtung der angrenzenden bebauten Siedlungsbereiche von Eschelbronn abströmt und dort zum lokalen Frischluftaustausch beiträgt.

Insgesamt weist das Gebiet aufgrund seiner Flächengröße und Lage eine zumindest geringe bis lokale Bedeutung für das örtliche Klima bzw. die Kaltluftproduktion auf.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer weitgehenden Versiegelung und damit zu einem Verlust dieser Kaltluft- und Frischluftproduktionsfunktion auf den künftig überbauten Flächen.

Zur Verminderung der klimatischen Beeinträchtigungen und zur Klimaanpassung sind im Bebauungsplan folgende wirksame Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen:

- Begrünung der nicht überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
    - Straßenbegleitgrün mit regelmäßiger Baumpflanzung,
    - Stellplatzbegrünung mit großkronigen Bäumen (1 Baum je 6 Stellplätze),
    - ökologisch gestaltete Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes.
- Verwendung von artenreichen Wiesenansaaten und heimischen Gehölzen.
- Erhaltung der vegetativen Filter- und Verdunstungsleistung auf den begrünten Flächen.

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, den lokalen Wärmeinseleffekt durch die geplante Bebauung abzumildern und die Verdunstungsleistung im Plangebiet zu erhalten bzw. zu verbessern.

Lufthygiene

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation bestehen im Bereich des Plangebietes Vorbelastungen in mittlerem Maße, die im Wesentlichen durch den Straßenverkehr auf den angrenzenden Straßen (Neidensteiner Straße, L 549, Wohnstraßen im Süden und Westen) verursacht werden.

Im Plangebiet selbst sind keine wesentlichen Abgas- oder Emissionsquellen vorhanden.

Das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan stellt für die K 4181 eine aktuelle tägliche Verkehrsstärke von ca. 1.800 Kfz/Tag fest. Die durch die geplante Bebauung (Lebensmittelvollsortimentmarkt und Feuerwehrstandort) zusätzlich verursachten Verkehrsströme wurden gutachterlich geprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass die geplanten Zusatzverkehre keine nennenswerte Erhöhung der Gesamtverkehrsbelastung auf der K 4181 bewirken. Die Anbindung des Plangebietes im Bereich der K 4181 / Erschließungsknoten wurde mit Qualitätsstufe A (QSV A) bewertet, die prognostizierten Rückstaulängen sind mit maximal 12 m sehr gering.

Daraus ist abzuleiten, dass durch die geplanten Zusatzverkehre keine signifikanten zusätzlichen verkehrsbedingten Immissionen (insbesondere Stickstoffdioxid, Feinstaub) im Plangebiet und seinem Umfeld zu erwarten sind.

Bewertung

Das Plangebiet erfüllt aktuell eine begrenzte, aber ortsrelevante klimaökologische Funktion, die im Zuge der Bebauung in weiten Teilen verloren geht. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird dieser Funktionsverlust zumindest teilweise kompensiert.

Für die lufthygienische Situation sind durch die geplante Nutzung (Vollsortimentmarkt und Feuerwehrstandort) unter Berücksichtigung der Prognosen des Verkehrsgutachtens keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Immissionssituation im Umfeld wird durch die geringfügige verkehrliche Zusatzbelastung nicht maßgeblich verändert.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene als gering bis moderat zu bewerten und können durch die vorgesehenen Maßnahmen angemessen gemindert werden.

Arten und Biotope

Biotoptypen und Biotopbewertung

Das Plangebiet weist derzeit eine heterogene Struktur auf. Es umfasst:

- Ackerflächen im nordöstlichen Bereich,
- Flächen eines früher gerodeten Pappelwaldes mit Sukzessionsflächen und Schilfröhricht im nordwestlichen Bereich,
- Freizeit- und Gartenflächen mit Gehölzstrukturen im südlichen Bereich.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop:

- Biotop-Nr. 166192260304 "Schilfröhricht und Seggenried zwischen Eschelbronn und Neidenstein".

Dieses Biotop wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für die Inanspruchnahme ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 30 BNatSchG erforderlich.

Weitere Flächen des Landesweiten Biotopverbundes oder Wildkorridore sind im Plangebiet nicht betroffen.

Auswirkungen auf Biotope

Durch die geplante Bebauung kommt es zu:

- einem vollständigen Verlust der Offenlandfläche im nordöstlichen Bereich,
- einer erheblichen Inanspruchnahme der Sukzessionsflächen und des Röhrichts im nordwestlichen Bereich (einschließlich § 30-Biotop),
- einem Verlust von Gehölz- und Gartenstrukturen im südlichen Bereich.

Die ökologische Funktion der betroffenen Flächen als Lebensraum für Arten, als Nahrungs- und Rückzugsraum sowie als Teil des lokalen Biotopverbunds wird in weiten Teilen entfallen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grün- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. ökologisch gestaltete Grünfläche im Nordosten, Straßenbegleitgrün, extensive Gestaltung der übrigen Grünflächen) tragen zur Minderung der Auswirkungen bei und schaffen neue Strukturangebote.

Zusätzliche Wirkfaktoren / temporäre Störungen

Im Zuge der Baumaßnahmen sind temporäre Störungen in Form von optischen und akustischen Reizen sowie Vibrationen zu erwarten. Diese können eine Scheuchwirkung und Vergrämung von Arten im Umfeld bewirken, beschränken sich jedoch auf die Bauphase.

Darüber hinaus werden im Plangebiet fast ausschließlich ubiquitär verbreitete, lärmunempfindliche Arten erwartet, welche das Gebiet nach Abschluss der Bauarbeiten voraussichtlich wieder besiedeln werden.

Auch im Betrieb des geplanten Vollsortimentmarktes und der Feuerwehr ist mit temporär auftretenden akustischen und optischen Störungen (z.B. An- und Abfahrt von Fahrzeugen, Licht, Türen, Kundenbetrieb) zu rechnen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten ist auch hier nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung des Gebietes, die gleichzeitig als Sichtschutz und in gewissem Maße schallmindernd wirkt, werden diese temporären Störungen zusätzlich vermindert.

Der direkte Flächenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist im Rahmen der Planung als größter anlagenbedingter Wirkfaktor zu bewerten. Dies betrifft insbesondere die ehemals mit Wald bestandenen Flächen, in denen sich durch unterschiedliche Sukzessionsstadien des Gehölzaufwuchses und einen Röhrichtbestand wertvolle Biotopstrukturen entwickelt haben. Der Röhrichtbestand unterliegt zudem dem pauschalen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG.

Ein vollständiger ökologischer Ausgleich der betroffenen Biotopstrukturen kann innerhalb des Plangebietes aller Voraussicht nach nicht vollständig realisiert werden. Daher sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im weiteren Verfahren konkretisiert und in die Ausgleichskonzeption eingearbeitet werden.

Auswirkungen auf Arten

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass das Plangebiet Habitatpotenzial für verschiedene Artengruppen (u.a. Fledermäuse, Reptilien, Vögel) aufweist. Durch die geplante Inanspruchnahme kommt es zum Verlust von Lebensstätten bzw. zur Beeinträchtigung von Habitatfunktionen.

Die detaillierte artenschutzrechtliche Bewertung (insbesondere hinsichtlich der Verbotsvorschriften gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG) erfolgt gesondert im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung und wird im weiteren Verfahren dargestellt. Die dort festzulegenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden dazu beitragen, die Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu mindern.

Zusammenfassung

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einem wesentlichen Eingriff in die Biotopstruktur des Plangebietes und zu Beeinträchtigungen der Habitatfunktionen für bestimmte Arten. Der direkte Flächenverlust durch Überbauung und Versiegelung stellt den größten anlagenbedingten Wirkfaktor dar. Temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase sowie durch den späteren Betrieb sind im Gesamtkontext als vertretbar einzustufen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Ausgleichsmaßnahmen und die im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung noch konkret festzulegenden Maßnahmen können die Auswirkungen in ihrem Umfang gemindert und auf ein rechtlich zulässiges Maß begrenzt werden.

6.6.2 Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten – Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Artenschutzrechtliche Aspekte im Rahmen einer Planung leiten sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ab. Hierbei ist zu prüfen, ob die im § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Entscheidend zur Beurteilung sind Art. 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie Art. 12 der FFH-Richtlinie (FFH-RL), in dem die direkten Artenschutzregelungen dargelegt werden. Die weitere Umsetzung in nationales Recht erfolgt in Deutschland schließlich durch den § 44 BNatSchG. Demnach ist es nach § 44 Abs. 1BNatSchG u.a. verboten (Zugriffsverbote),

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen des Bauablaufs sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG strikt zu berücksichtigen. Die Eingriffe dürfen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes von heimischen europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie führen, keine Individuen dieser Arten töten oder verletzen, deren lokale Population nicht erheblich stören und keine diesbezüglich geschützten Lebensstätten zerstören (siehe Abbildung):

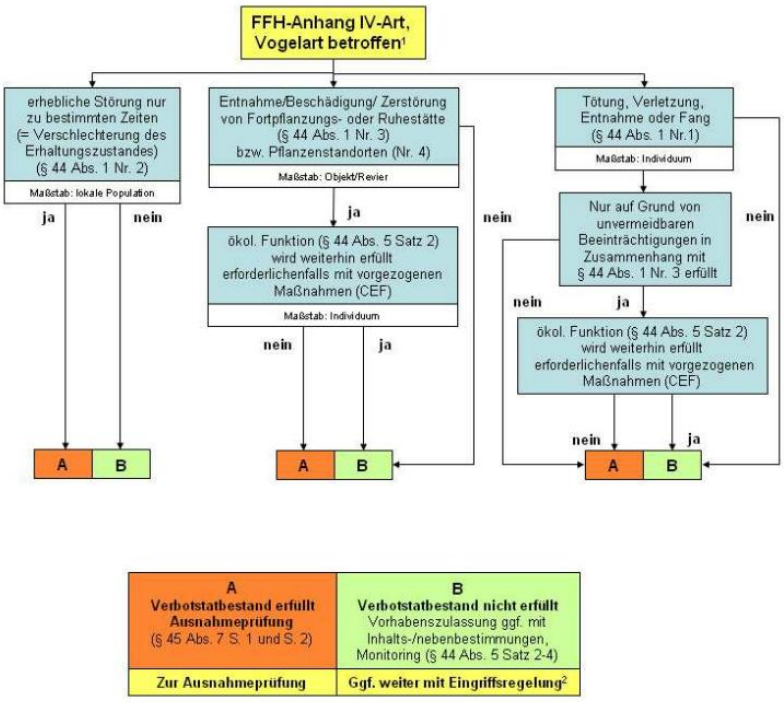


Abbildung 24: Ablaufschema Artenschutzprüfung

Sind gemäß § 44 (5) BNatSchG in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor,

wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Im Wesentlichen handelt es sich somit um drei Verbotstatbestände, die wie folgend dargestellt vereinfacht ausgedrückt werden als:

- Tötungsverbot (sowie Fangen, Zerstörung und Beschädigung einschl. aller Entwicklungsstadien)
- Störungsverbot zu bestimmten Zeiten (nur erhebliche Störungen)
- Beeinträchtigungsverbot von Lebensstätten (Fortpflanzungs-, Nist- und Ruhestätten im erweiterten Sinne)

Ablauf und Inhalte einer Artenschutzprüfung

Eine ASP lässt sich in drei Stufen unterteilen:

<u>Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)</u>

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob im Planungsgebiet und ggf. bei welchen FFH-Arten des Anhangs IV FFH-RL und bei welchen europäischen Vogelarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind alle verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Immer wenn die Möglichkeit besteht, dass eines der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (s. u.) erfüllt wird, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Zugriffsverbote:

1. Verletzen oder Töten von Individuen, sofern sich das Kollisionsrisiko gegenüber dem allgemeinen Lebensrisiko signifikant erhöht
2. Störung der lokalen Population
3. Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten inklusive essentieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore.

<u>Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände</u>

Hier werden die Zugriffsverbote artspezifisch im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung geprüft sowie ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Hierzu ist ggf. ein spezielles Artenschutz-Gutachten einzuholen.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Ergebnis

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Neubau eines Lebensmittelmarktes in Eschelbronn (BW) des Instituts für Faunistik, Heiligkreuzsteinach, Juli 2023) kam zu folgendem Ergebnis:

Grundsätzlich ist in einem ersten Schritt eine Abschichtung des für die Artenschutzprüfung heranzuziehenden Artenspektrums der Anhang IV- und europäischen Vogelarten für ein konkretes Vorhaben insoweit möglich, als diejenigen Arten,

- deren natürliches Verbreitungsgebiet nicht im Bereich um das geplante Vorhaben liegt (Zufallsfunde, Irrgäste),
- die nicht im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorkommen, wobei sowohl die durch das Vorhaben bedingten anlagebezogenen (direkter Standort des Vorhabens) als auch die bau- (z.B. Arbeitsstreifen, separate Baustrassen, Verlärmung durch Baufahrzeuge) und betriebsbedingten (Lärm, Schadstoff-, Lichtemissionen etc.) Wirkprozesse zu berücksichtigen sind, oder
- die gegenüber den jeweiligen Wirkfaktoren des Vorhabens nach gesicherten Kenntnissen keine Empfindlichkeit aufweisen bzw. erwarten lassen,

von einer weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden können. Dies ist entsprechend zu begründen und zu dokumentieren.

Ergebnis der Vorprüfung

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) von Dipl.-Biol. Marcus Stüben (Stand 28.04.2025) kommt im Rahmen der Stufe I (Vorprüfung) zu folgendem Ergebnis:

Abgeschichtetes Artenspektrum (keine weitere Betrachtung erforderlich):

- Pflanzenarten: Keine planungsrelevante Betroffenheit von Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie.
- Tagfalter: Kein Nachweis von Großer Wiesenknopf oder Thymian als Nährpflanzen → keine Betroffenheit von Wiesenknopf- oder Thymian-Ameisenbläulingen

Arten mit potenzieller Relevanz für die weitere Prüfung:

- Vögel: Potenziell betroffen sind Höhlen- und Freibrüter im Bereich von Gehölzen und Röhricht, inkl. dokumentierter Baumhöhlen und eines Horstverdachts
- Fledermäuse: Jagdhabitate im Bereich Röhricht, Gehölze, Streuobst; potenzielle Baumquartiere vorhanden. Vermeidung von negativen Lichtwirkungen erforderlich
- Reptilien: Potenzial für Zauneidechse und ggf. Schlingnatter im Bereich Röhricht-Säume und Streuobstwiesen. Monitoring mittels Reptilienblechen läuft, Nachweise stehen noch aus
- Amphibien: Bislang keine Nachweise im Röhricht; potenzielle Betroffenheit wird derzeit als gering eingeschätzt
- Haselmaus: Habitatpotenzial vorhanden, Wahrscheinlichkeit des Vorkommens jedoch gering; weitere Kontrollen laufen

Erste Bewertung der Verbotstatbestände

- Tötungs-/Verletzungsverbot: Keine planungsrelevanten Individuennachweise bei Säugetieren; potenzielle Betroffenheit von Reptilien und Vögeln ist durch Vermeidungsmaßnahmen (z.B. geeignete Fällzeiten, Kontrolle, CEF-Maßnahmen) vermeidbar
- Störungsverbot: Temporäre Störungen während Bauphase und Betrieb sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Lichtlenkung, Bauzeitenregelung) auf ein nicht erhebliches Maß reduzierbar
- Beeinträchtigung von Lebensstätten: Verlust von Quartieren in Bäumen, Röhrichtstrukturen sowie Reptilienlebensräumen ist vorrangig durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Geplante Maßnahmen (z.B. Nistkästen für Vögel, Fledermauskästen im Verhältnis 3:1, Anlage geeigneter Ersatzlebensräume für Reptilien) sichern die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang

Fazit (Zwischenstand)

Nach derzeitiger Einschätzung ist die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) für das Vorhaben abgeschlossen. Für die in der Vorprüfung identifizierten relevanten Artengruppen wird im Rahmen der fortlaufenden saP eine vertiefende Prüfung (Stufe II) erfolgen.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erfüllt, sofern die geplanten Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig und fachgerecht umgesetzt werden.

Die abschließende artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt nach Abschluss der noch laufenden Erhebungen und wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf bestimmte Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie und nach Artikel 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) sowie auf Lebensräume dieser Arten (einschließlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten), die nach EU-Recht geschützt sind. Diese Haftungsregelungen gelten sowohl innerhalb als auch außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Umweltschäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festgesetzt und umgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind in diesem Zusammenhang zwingend durchzuführen; es besteht insoweit kein Abwägungsspielraum.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie. Auch Lebensräume nach Artikel 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ein Vorkommen von Anhang IV-Arten konnte im Rahmen der bisher durchgeführten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (siehe Kapitel 6.6.2) derzeit noch nicht mit abschließender Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher sind im weiteren Verlauf des Verfahrens:

- entweder durch abschließende Kartierungen und das Fehlen entsprechender Arten im Gebiet die Voraussetzungen für das Fehlen eines Verbotstatbestandes zu dokumentieren,

oder

- durch die Konzipierung und Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen das Eintreten eines Verbotstatbestandes und damit eines potentiellen Umweltschadens im Sinne des § 19 BNatSchG wirksam zu verhindern.

Bewertung

Auf Basis des aktuellen Kenntnisstands sowie der im Bebauungsplan und im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vorgesehenen Maßnahmen sind erhebliche Umweltschäden im Sinne des § 19 BNatSchG derzeit nicht zu erwarten, sofern die weiteren geplanten Schritte (laufende saP, vollständige Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen) ordnungsgemäß durchgeführt werden.

6.6.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Schutzgut "Mensch" ist im Plangebiet und insbesondere im Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Erholungsfunktion insbesondere gegenüber Immissionen durch Luftschadstoffe und Lärm relevant.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung und der potenziellen Gesundheitswirkungen wurden im Rahmen der Planung zwei schalltechnische Gutachten erstellt: die *Immissionsprognose für den EDEKA-Markt, Eschelbronn* (Bericht Nr. 25.0302, Dipl.-Ing. Ch. Malo, Stand 03.04.2025) sowie die *Immissionsprognose für das Feuerwehrgerätehaus, Eschelbronn* (Bericht Nr. 25.0302A, Dipl.-Ing. Ch. Malo, Stand 03.05.2025). Darüber hinaus wurden die verkehrsbedingten Auswirkungen unter Berücksichtigung der Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Gesamtbewertung berücksichtigt.

Luftschadstoffe

Für die Beurteilung der Auswirkungen von Luftschadstoffen liegen keine gesonderten Messungen oder Prognosen für das Plangebiet vor. Es ist jedoch festzustellen, dass mit der Ansiedlung des Vollsortimentmarktes und des Feuerwehrgerätehauses ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden ist. Dieses bewegt sich laut Verkehrsgutachten (siehe Kapitel Verkehrsuntersuchung) im Rahmen der für das bestehende Straßennetz verträglichen Belastungen. Relevante Erhöhungen der Grenzwerte nach der 39. BImSchV (für NO_2, PM10 oder PM2,5) sind nicht zu erwarten.

Die für die angrenzende Wohnbebauung zu erwartenden Zusatzbelastungen durch Verkehrsemissionen sind aufgrund der insgesamt moderaten Verkehrszunahme als unwesentlich einzustufen. Durch die verkehrliche Erschließung über die bestehenden Straßen (Neidensteiner Straße) und die Einbindung in das bestehende Straßennetz ergeben sich keine übermäßigen zusätzlichen Belastungen. Negative gesundheitliche Auswirkungen im Hinblick auf Luftschadstoffe sind daher nicht zu erwarten.

Lärmbelastung

Für die Lärmbelastung wurden durch die beiden vorliegenden Immissionsprognosen detaillierte Berechnungen vorgenommen:

- EDEKA-Markt: Die berechneten Beurteilungspegel durch den Betrieb des Marktes und den zugehörigen Verkehr (inklusive Anlieferverkehr, Parkverkehr, maschinentechnische Einrichtungen etc.) unterschreiten an allen maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum. Selbst bei einer Öffnung bis 22.00 Uhr und der zulässigen Anzahl von Pkw-Abfahrten im Nachtzeitraum verbleiben ausreichende Unterschreitungen zu den Immissionsrichtwerten. Spitzenpegel durch Einzelfaktoren (z.B. Zuschlagen von Fahrzeugtüren, Abblasen der Lkw-Bremse) bleiben ebenfalls unter den zulässigen Grenzwerten.
- Feuerwehrgerätehaus: Die im Rahmen des Feuerwehrbetriebs entstehenden Lärmimmissionen (Pkw-Verkehr der Einsatzkräfte, Fahrbetrieb der Einsatzfahrzeuge, Übungsbetrieb) wurden ebenfalls umfassend prognostiziert. Auch hier werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei den maßgeblichen Immissionsorten im Tag- und

Nachtzeitraum deutlich unterschritten. Der Einsatzbetrieb als solcher (also das tatsächliche Ausrücken der Feuerwehr im Notfall) ist gemäß TA Lärm ohnehin nicht bewertungsrelevant.

Gesamtbetrachtung

Die in Summe resultierende Lärmbelastung aus beiden Nutzungen (EDEKA-Markt und Feuerwehrgerätehaus) wurde ebenfalls geprüft. Die energetische Addition der Lärmimmissionen aus beiden Quellen zeigt, dass auch im Gesamtszenario die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Fazit

Daraus ergibt sich, dass für das Schutzgut "Mensch" und die menschliche Gesundheit keine erheblichen oder unzumutbaren Belastungen zu erwarten sind. Gesundheitsgefährdungen aufgrund von Lärmimmissionen sind bei Umsetzung der Planung und unter Einhaltung der festgelegten betrieblichen und technischen Rahmenbedingungen auszuschließen.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der beiden schalltechnischen Gutachten sowie der Verkehrsuntersuchung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit im Zuge der Umsetzung der Planung zu erwarten.

6.6.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Landwirtschaft

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird derzeit noch landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Es handelt sich hierbei um einen Randbereich der großflächigen, mehr als 100 ha umfassenden zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen der Neidensteiner Straße, der L 549 und der Ortslage von Neidenstein.

Mit der Umsetzung der Planung wird diese landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft entfallen und in baulich genutzte Flächen (Gebäude, Stellplätze) sowie Grünflächen umgewandelt.

Die betroffene Ackerfläche weist keine besondere agrarstrukturelle Bedeutung auf und ist als Teilfläche einer größeren Flur gut kompensierbar. Insgesamt ist der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet aus agrarstruktureller Sicht als geringfügig zu bewerten.

Forstwirtschaft

Der nordwestliche Teil des Plangebietes unterlag ehemals einer forstwirtschaftlichen Nutzung als Pappelwald. Diese Fläche wurde bereits vor einigen Jahren gerodet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zur rechtlichen Sicherung ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt.

Die Fläche befindet sich daher bereits nicht mehr in einer aktiven forstwirtschaftlichen Nutzung. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine formale Herausnahme aus der forstlichen Nutzung.

Ein substantieller forstwirtschaftlicher Verlust ist damit nicht verbunden. Der Ausgleich für die Waldumwandlung wird im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens sichergestellt.

Bewertung

Die Umsetzung der Planung führt zu einem dauerhaften Verlust der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche im nordöstlichen Plangebiet. Dieser Verlust ist unter Berücksichtigung der Flächengröße und agrarstrukturellen Einordnung als geringfügig und im Rahmen der Abwägung vertretbar einzustufen.

Die betroffene Waldfläche ist bereits gerodet und wird im Verfahren formal rechtlich umgewandelt.Es erfolgt damit kein zusätzlicher Verlust aktiv genutzter Forstflächen.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft als gering zu bewerten.

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist aktuell geprägt durch die Randlage am Übergang zwischen der bebauten Ortslage von Eschelbronn und der angrenzenden offenen Feldflur. Das Plangebiet liegt im Bereich des Kreuzungspunktes der beiden Verkehrsachsen L 549 und K 4181, in einer räumlichen Situation, die bereits durch eine deutliche anthropogene Überprägung gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet selbst weist derzeit eine heterogene Nutzung und Struktur auf:

- Ackerfläche im nordöstlichen Bereich,
- ehemals forstwirtschaftlich genutzte Fläche mit Sukzession und Röhricht im nordwestlichen Bereich,
- Freizeitgrundstücke mit Gehölzen und Schuppen im südlichen Bereich.

In der weiteren Umgebung setzt sich die landwirtschaftlich geprägte Offenlandschaft in Richtung Neidenstein fort. Gliedernde Landschaftselemente sind nur in begrenztem Umfang vorhanden.

Das Landschaftsbild des Planungsraumes ist insgesamt als mäßig wertig einzustufen, mit deutlicher anthropogener Prägung. Die vorhandenen naturnahen Strukturen (v.a. Röhricht und Sukzession) haben im Teilbereich eine höhere landschaftsökologische Qualität, sind aber im Gesamtbild des Landschaftsraums untergeordnet wirksam.

Mit der Umsetzung der Planung wird es zu einer wesentlichen baulichen Veränderung im Landschaftsbild kommen:

- Im Bereich des geplanten Vollsortimentmarktes und der Feuerwehr werden bislang offene oder gering bebaute Flächen durch eine dichte bauliche Nutzung ersetzt.
- Die geplante maximale Gebäudehöhe (bis 9,0 m OK, zzgl. zulässiger technischer Aufbauten) und die Gebäudelänge werden im Landschaftsraum visuell deutlich wahrnehmbar sein.
- Die beabsichtigte Eingrünung des Plangebietes durch Straßenbegleitgrün, Stellplatzbegrünung und ökologisch gestaltete Grünflächen trägt zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung bei und mindert die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die Anlage einer gestalteten und begrünten Randzone und die Verwendung von heimischen Gehölzen kann die Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum verbessert werden. Eine vollständige Vermeidung der landschaftlichen Beeinträchtigung ist jedoch aufgrund der Dimension der baulichen Anlagen nicht möglich.

Insgesamt ist die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Planung als moderat bis deutlich einzustufen, im Hinblick auf die bereits bestehende Vorprägung des Standortes jedoch als akzeptabel zu bewerten.

Erholung

Das Plangebiet selbst besitzt keine relevante Erholungsfunktion. Es existieren keine öffentlichen Wege oder ausgewiesenen Erholungsflächen im Plangebiet. Die südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete sind für die wohnnahe Erholung bedeutsamer als das Plangebiet selbst.

Der parallel zur L 549 am Plangebiet vorbeiführende landwirtschaftliche Weg wird lediglich sporadisch von Radfahrern und Fußgängern für Erholungszwecke genutzt. Eine Beeinträchtigung der

örtlichen Erholungsnutzung ist durch die Umsetzung der Planung nicht in erheblichem Umfang zu erwarten.

Durch die geplante landschaftsgestalterische Einbindung und die Neuschaffung von begrünten Flächen (z.B. im nördlichen Bereich) wird darüber hinaus eine gewisse landschaftsnah gestaltete Flächenqualität erhalten bzw. neu geschaffen, was langfristig sogar einen positiven Effekt auf die optische Qualität des Randbereichs haben kann.

Bewertung

Die Umsetzung der Planung führt zu einer spürbaren Veränderung des Landschaftsbildes durch die bauliche Inanspruchnahme und die entstehende neue Ortsrandkante.

Durch die geplanten landschaftsgestalterischen Maßnahmen im Bebauungsplan und die Gestaltung der Freiflächen wird diese Veränderung optisch gemildert, bleibt jedoch im Landschaftsraum wahrnehmbar.

Auf die örtliche Erholungsnutzung hat das Vorhaben nur geringe Auswirkungen. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion im Gebiet oder im näheren Umfeld ist nicht relevant zu erwarten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung als moderat und im Rahmen der Abwägung vertretbar zu bewerten.

Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Bedenken gegen die geplante Bebauung.

Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG BW. Betroffen sind:

- Siedlungen des Neolithikums, der Hallstattzeit, der Römerzeit und der Völkerwanderungszeit (Listen-Nr. 2, ADAB ID 110920148).

Es besteht daher grundsätzlich ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale.

Um die Planungs- und Bausicherheit zu gewährleisten, wird empfohlen, frühzeitig im Vorfeld der Erschließung eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang ggf. Rettungsgrabungen erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege bietet dazu den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Rahmenbedingungen der Voruntersuchung und einer etwaigen Rettungsgrabung an. Die Durchführung und Finanzierung solcher Maßnahmen liegen im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers.

Die archäologische Voruntersuchung bedarf in der Regel einer baurechtlichen Genehmigung. Das Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das Landesamt für Denkmalpflege, sobald diese vorliegen.

Darüber hinaus ist während der Bauausführung die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG BW zu beachten. Sollten im Rahmen der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. dem Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) zu melden.

Die weitere Behandlung der Funde erfolgt dann im Benehmen mit der Denkmalbehörde. Die Kosten für die erforderlichen archäologischen Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.

Bewertung

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine relevanten Auswirkungen auf denkmalgeschützte Bausubstanz.

Für die archäologische Denkmalpflege ist das Plangebiet als potenziell betroffen einzustufen. Die Auswirkungen sind durch die Durchführung der empfohlenen archäologischen Voruntersuchung und ggf. notwendiger Rettungsgrabungen fachgerecht zu bewältigen.

Die gesetzlichen Vorgaben nach dem Denkmalschutzgesetz BW sind einzuhalten. Bei Beachtung dieser Vorgaben und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Denkmalschutzes nicht zu erwarten.

6.6.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Im Rahmen der vorliegenden Planung ergeben sich zwischen den Schutzgütern im Sinne der Anlage 1 zum § 2 Abs. 4 BauGB teilweise inhaltliche Wechselwirkungen, die bei der Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten identifizierten Wechselwirkungen sowie die vorgesehenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Wechselwirkungen Boden – Wasser – Klima

Durch die geplante Versiegelung von Flächen (insbesondere im Bereich der Gebäude, Stellplätze und Erschließungsflächen) kommt es zu einer Verringerung der Bodenfunktionen (Wasserrückhalt, Filterwirkung, Verdunstungsleistung). Diese Veränderung hat unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (verringerte natürliche Versickerung und erhöhte Abflussdynamik) und auf das lokale Kleinklima (Reduktion von Kaltluftentstehung und Verdunstungskühlung).

Zur Minderung dieser Wechselwirkungen sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Mulden-Rigolen-System zur gedrosselten Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- umfangreiche Begrünung der nicht überbauten Flächen (u.a. Straßenbegleitgrün, Stellplatzbegrünung, ökologisch gestaltete Grünfläche im Norden),
- Vermeidung von vollständiger Flächenversiegelung in Randbereichen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge).

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima abzumildern.

Wechselwirkungen Boden – Arten und Biotope

Die Versiegelung und Inanspruchnahme von naturnahen Sukzessionsflächen und Röhrichtflächen führt sowohl zu einem Verlust von Bodenfunktionen als auch zu einer Beeinträchtigung von Lebensräumen geschützter und besonders geschützter Arten.

Zur Minderung dieser Wechselwirkungen sind vorgesehen:

- Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für betroffene Biotopstrukturen (z.B. Gestaltung der ökologischen Grünfläche, Pflanzungen),
- artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen (z.B. Ersatzquartiere, CEF-Maßnahmen, Monitoring),
- sorgfältige Handhabung des Bodens bei Bauarbeiten gemäß DIN-Vorgaben.

Wechselwirkungen Arten und Biotope – Landschaftsbild

Die Entfernung von Gehölz- und Röhrichtstrukturen führt neben dem Verlust von Lebensstätten auch zu einer Veränderung der Landschaftsbildwirkung. Die geplante Eingrünung und Gestaltung der Außenbereiche wirkt in beiden Bereichen kompensierend:

- Verbesserung der strukturellen Vielfalt in der neuen Grünfläche,
- Schaffung eines gestalterisch und ökologisch aufgewerteten Ortsrandes.

Wechselwirkungen Mensch – Lärm – Erholung – Landschaftsbild

Die mit dem Betrieb des Vollsortimentmarktes und des Feuerwehrgerätehauses verbundene Erhöhung der Lärmimmissionen und die bauliche Veränderung des Landschaftsbildes haben potenzielle Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Mensch und dessen Erholungsfunktion.

Diese Wechselwirkungen werden im Rahmen der Planung gezielt gemindert durch:

- bauliche Maßnahmen und Betriebsregelungen, die gewährleisten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden,
- gestalterische Maßnahmen zur Verbesserung der visuellen Integration der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild,
- extensive Begrünung, die auch als optische Pufferzone wirkt.

Zusammenfassung

Insgesamt bestehen im Rahmen der vorliegenden Planung wechselwirkungsrelevante Zusammenhänge insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Arten/Biotope, Landschaftsbild und Mensch.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung und der weiteren Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen sind geeignet, diese Wechselwirkungen angemessen zu mindern.

Eine erhebliche kumulative Verstärkung oder negative Synergie von Umweltauswirkungen ist unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

6.7 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Eingriffs-Ausgleichbilanzierung wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt. Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sollen die Stellungnahmen der entsprechenden Fachbehörden herangezogen werden. Aufgrund der teilweise umfangreichen Flächenversiegelung im Bereich ökologisch wertvoller Biotoptypen ist aber davon auszugehen, dass allein durch die festgesetzten Grünmaßnahmen und Ausgleichsflächen im Plangebiet selbst kein ausreichender ökologischer Ausgleich nachgewiesen werden kann.

Aus diesem Grund werden aller Voraussicht nach zusätzlich externe Ausgleichsflächen erforderlich.

6.8 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts wurden alle zum Zeitpunkt der Berichterstellung verfügbaren Informationen ausgewertet und berücksichtigt.

Dennoch bestehen in einzelnen Bereichen zum Berichtszeitpunkt noch gewisse Unsicherheiten bzw. Informationslücken, die im weiteren Planverfahren zu schließen sind:

Artenschutzrechtliche Erhebungen

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 28.04.2025) liegt derzeit als Zwischenstand vor. Die saisonale Artenschutzprüfung (saP), insbesondere die Erhebungen zu Reptilien, Vögeln und Fledermäusen, ist zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig abgeschlossen. Eine endgültige Beurteilung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen (insbesondere im Hinblick auf die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG) kann daher erst nach Abschluss der saP und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Archäologische Denkmalpflege

Für das Plangebiet liegt eine Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege vor, wonach das Gebiet im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG BW liegt. Eine archäologische Voruntersuchung ist daher im weiteren Verfahren vorgesehen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang Rettungsgrabungen erforderlich werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts lagen hierzu noch keine abschließenden Untersuchungsergebnisse vor.

6.9 PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans und der Umweltprüfung Alternativen zur geplanten Ausgestaltung des Vorhabens geprüft und abgewogen.

Nullvariante

Die Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung) würde dazu führen, dass die bestehenden Defizite in der wohnortnahen Nahversorgung in der Gemeinde Eschelbronn weiterhin bestehen bleiben. Eine dauerhafte Verbesserung der Versorgungslage für die Bevölkerung sowie eine Reduzierung von Kaufkraftabflüssen in Nachbarkommunen könnte in diesem Fall nicht erreicht werden.

Darüber hinaus würde die notwendige Modernisierung der Feuerwehrinfrastruktur und die Schaffung eines zeitgemäßen Feuerwehrgerätehauses unterbleiben, was mittel- bis langfristig die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr und den Schutz der Bevölkerung beeinträchtigen würde.

Umweltfachlich wäre die Nullvariante mit dem Erhalt der bestehenden Flächenstrukturen und der Vermeidung von Versiegelung im Plangebiet verbunden. In der Abwägung wurden die sozialen und funktionalen Ziele der Planung jedoch als vorrangig bewertet.

Prüfung alternativer Standorte

Im Zuge der Standortprüfung wurden verschiedene potenzielle Alternativstandorte innerhalb des Gemeindegebiets untersucht.

Für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter wurden zentralere Lagen im Bereich des Ortskerns geprüft. Diese Standorte schieden aus, da im Bereich des Ortskerns keine ausreichend großen, geeigneten und verfügbaren Grundstücke für einen modernen Vollsortimentmarkt zur Verfügung standen.

Für den geplanten Feuerwehrstandort wurden ebenfalls verschiedene Alternativstandorte geprüft. Vorgaben aus Brandschutz- und Einsatzzeitenanforderungen sowie Zielvorgaben zur Verbesserung der Infrastruktur führten dazu, dass der nun vorgesehene Standort als geeignetste Variante bewertet wurde.

Die Wahl des nun festgelegten Standorts an der Nahtstelle zwischen Eschelbronn und Neidenstein gewährleistet eine günstige Erschließungslage, eine sehr gute verkehrliche Anbindung sowie die Möglichkeit, beide Funktionen (Nahversorgungszentrum und Feuerwehrstandort) effizient zu bündeln und damit auch Synergieeffekte bei Erschließung und Flächennutzung zu realisieren.

Variantenprüfung innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des festgelegten Plangebietes wurden im Rahmen der städtebaulichen und gestalterischen Planung verschiedene Varianten zur Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper und Freiflächen geprüft.

Die aktuell festgelegte Anordnung der Nutzungen (Marktgebäude im westlichen Teil, Feuerwehrstandort im östlichen Teil) ermöglicht:

- eine funktional getrennte Erschließung beider Nutzungen,
- eine optimale Nutzung der vorhandenen Topographie,
- eine bestmögliche landschaftliche Einbindung durch gezielte Begrünungsmaßnahmen.

Auch im Bereich der Freiflächengestaltung und Begrünung wurden im Zuge der Planung Varianten zur Intensität und räumlichen Verteilung der Pflanzungen geprüft und in der aktuellen Planung optimiert berücksichtigt.

Zusammenfassung

Im Rahmen der Planung wurden die wesentlichen denkbaren Alternativen systematisch geprüft:

- die Nullvariante wurde aus Gründen der sozialen und funktionalen Erfordernisse verworfen;
- alternative Standorte wurden untersucht, erwiesen sich jedoch als ungeeignet oder nicht verfügbar;
- innerhalb des Plangebietes wurde die aktuelle Anordnung und Ausgestaltung als bestmögliche Variante unter Berücksichtigung von funktionalen, städtebaulichen und umweltfachlichen Belangen entwickelt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Ausgestaltung stellt somit unter Abwägung aller Belange die bestmögliche Lösung im Sinne der Planungsziele und des Umweltschutzes dar.

6.10 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 4c BauGB haben die Kommunen die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren. Da sich die Auswirkungen der vorliegenden Planung aufgrund der Art der Nutzung gut abschätzen lassen, sind Überwachungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

6.11 NICHTTECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG

Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll am östlichen Ortsrand der Gemeinde Eschelbronn die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (EDEKA-Markt) sowie eines neuen Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden. Ziel der Planung ist die Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung sowie die Modernisierung der Feuerwehrinfrastruktur. Damit soll sowohl die Versorgungssituation für die Bevölkerung verbessert als auch die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr langfristig gesichert werden.

Lage und Nutzung

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Eschelbronn im Übergang zwischen bebautem Siedlungsbereich und freier Feldflur. Die Fläche setzt sich derzeit aus ackerbaulich genutzten Flächen, einem gerodeten Pappelwald mit Röhricht und Sukzessionsflächen sowie Garten- und Freizeitgrundstücken zusammen.

Geplante Nutzung

Im westlichen Teil ist ein EDEKA-Markt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.280 m² und zugehörigen Stellplätzen vorgesehen. Im östlichen Teil soll ein modernes Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Beide Nutzungen werden in getrennten Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der Planung führt zu einer baulichen Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen und damit zu folgenden wesentlichen Umweltauswirkungen:

- Boden:
  Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung. Kompensation und Minderung erfolgen durch Begrünungsmaßnahmen und externe Ausgleichsmaßnahmen.
- Wasser:
  Keine nachteilige Beeinträchtigung der Oberflächengewässer oder des Grundwassers bei Umsetzung der geplanten Trennsystem-Entwässerung mit Mulden-Rigolen-Anlage und gedrosselter Ableitung.
- Klima/Lufthygiene:
  Verlust von Kaltluftentstehungsflächen, der durch extensive Begrünung und Pflanzmaßnahmen gemildert wird. Keine relevanten zusätzlichen Luftschadstoffbelastungen.
- Arten/Biotope:
  Verlust von Biotopstrukturen (u.a. § 30-Biotop Röhricht), Beeinträchtigung von Habitatfunktionen. Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und externe Maßnahmen.
  Eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt im Rahmen der fortlaufenden saP.
- Mensch/Gesundheit:
  Lärmschutzgutachten zeigen Einhaltung der TA Lärm-Richtwerte. Keine erheblichen oder gesundheitsrelevanten zusätzlichen Belastungen.
- Landschaftsbild/Erholung:
  Veränderung der Ortsrandgestaltung, durch extensive Begrünung gestalterisch verträglich eingebunden. Keine Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen.
- Denkmalschutz:
  Keine Betroffenheit von Bau- oder Kunstdenkmalen.Für die archäologische Denkmalpflege ist eine archäologische Voruntersuchung vorgesehen.

Wechselwirkungen

Relevante Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, sowie Arten/Biotope und Landschaftsbild. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen sind geeignet, diese Wechselwirkungen angemessen zu mindern.

Prüfung von Alternativen

Es wurden folgende Alternativen geprüft:

- Nullvariante: Keine Verbesserung der Versorgungslage und keine Modernisierung der Feuerwehr → aus funktionalen und sozialen Gründen verworfen.
- Alternative Standorte: Im Gemeindegebiet geprüft, keine geeigneten Flächen verfügbar.
- Planungsvarianten: Im Plangebiet wurden Anordnung und Gestaltung optimiert.

Gesamtbewertung

Insgesamt stellt die Planung eine ausgewogene Lösung dar, die die festgestellten Umweltauswirkungen durch umfangreiche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf ein rechtlich zulässiges Maß begrenzt. Die Planung ist aus umweltfachlicher Sicht bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen umweltverträglich realisierbar.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Eschelbronn als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarktes Eschelbronn“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt.

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind.

Mit der vorliegenden Planung sollen die wohnortnahe Nahversorgung der Bevölkerung von Eschelbronn sowie die einsatztaktische und infrastrukturelle Verbesserung der Feuerwehr gesichert und verbessert werden. Damit leistet die Planung grundsätzlich einen positiven Beitrag zur Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Gemeindegebiet.

Hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich folgende Wirkungen:

Lärmimmissionen

Die mit der Nutzung des geplanten Vollsortimentmarktes sowie des Feuerwehrgerätehauses verbundenen Lärmimmissionen wurden im Rahmen von schalltechnischen Gutachten ausführlich ge-

prüft. Die Berechnungen zeigen, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum sicher eingehalten werden. Temporär auftretende Geräusche (z.B. durch Anlieferverkehr, Kundenverkehr, Feuerwehrübungen) liegen im Rahmen des allgemein verträglichen Maßes und sind mit der städtebaulichen Situation im Umfeld gut vereinbar.

Die Immissionssituation im angrenzenden Wohngebiet "Ambelwiesen" bleibt im zulässigen Bereich. Gesundheitsgefährdungen durch Lärmimmissionen sind daher nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe

Die geplante Bebauung führt zu einem moderaten Mehrverkehr, der im Verkehrsgutachten als verkehrlich gut integrierbar und ohne wesentliche Zusatzbelastung für die Umgebung bewertet wurde. Erhebliche Erhöhungen der Belastung durch Luftschadstoffe (NO_2, PM10, PM2,5) sind nicht zu erwarten. Die Belastungssituation bleibt im Bereich einer typischen ortsnahen Verkehrsbelastung und ist aus gesundheitlicher Sicht nicht bedenklich.

Lichtemissionen

Im Bebauungsplan sind Hinweise zur Vermeidung von Lichtimmissionen aufgenommen. Durch eine gezielte und blendfreie Ausgestaltung der Außenbeleuchtung wird sichergestellt, dass unzulässige Lichtemissionen in angrenzende Wohnbereiche vermieden werden.

Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters wird die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von Eschelbronn und Neidenstein deutlich verbessert. Dies stärkt die Attraktivität des Wohnstandorts Eschelbronn und trägt dazu bei, die Abwanderung von Kaufkraft und damit langfristig auch von Bevölkerung zu verringern.

Mit der Errichtung eines modernen Feuerwehrgerätehauses wird die Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes und die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr in Eschelbronn nachhaltig gewährleistet. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für den Schutz von Menschen und Sachwerten und stärkt die Standortqualität für Wohnen und Arbeiten.

Zusammenfassung

Die Planung trägt insgesamt zu einer Stärkung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei:

- keine unzumutbaren Immissionsbelastungen,
- keine gesundheitsgefährdenden Auswirkungen,
- Verbesserung der wohnortnahen Versorgung,
- Verbesserung der Feuerwehrinfrastruktur,
- Stärkung der Standortattraktivität für Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Insgesamt ist die Planung unter dem Gesichtspunkt der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als positiv und verträglich zu bewerten.

7.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die vorliegende Planung dient der gezielten Fortentwicklung und funktionalen Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur am östlichen Ortsrand von Eschelbronn.

Wie im Umweltbericht dargestellt, erfolgt die bauliche Entwicklung in einer Übergangslage zwischen bestehendem Siedlungsgebiet ("Ambelwiesen") und der freien Feldflur. Die geplante Bebauung stärkt dabei die Versorgungsinfrastruktur und die technisch-funktionale Infrastruktur der Gemeinde ohne eine wesentliche Erweiterung der geschlossenen Siedlungsfläche.

Durch die wohnortnahe Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters wird die Erneuerung und Verbesserung der Nahversorgung im Bestand der Gemeinde gesichert. Mit dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses wird eine Anpassung und Erneuerung der sicherheitsrelevanten Infrastruktur ermöglicht, die für die langfristige Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung von zentraler Bedeutung ist.

Das Vorhaben unterstützt somit die strukturierte Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile an die aktuellen und künftigen Erfordernisse (Demographie, Versorgungssicherheit, Infrastrukturentwicklung).

Wie im Umweltbericht dargelegt, erfolgen dabei durch die geplanten gestalterischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen eine angemessene Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine verträgliche Abstufung zur angrenzenden Feldflur.

Insgesamt leistet die Planung einen positiven Beitrag zur Erhaltung, Anpassung und Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur von Eschelbronn.

7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Rahmen der Umweltprüfung ausführlich betrachtet (vgl. Umweltbericht).

Die Planung führt zu erheblichen Eingriffen in Boden und Biotopstrukturen, insbesondere durch die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen und die Inanspruchnahme von naturnahen Sukzessionsflächen sowie Röhrichtflächen (einschließlich eines § 30-Biotops). Diese Eingriffe werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie durch externe Kompensationsmaßnahmen in ihrer Wirkung gemildert.

Das Schutzgut Wasser wird durch die geplante Trennsystementwässerung mit Mulden-Rigolen-Anlage und gedrosselter Ableitung unter Berücksichtigung der Vorrangfunktion des Hochwasserschutzes angemessen geschützt.

Für das Schutzgut Klima/Luft erfolgt durch extensive Begrünung und gestalterische Maßnahmen eine Teilkompensation des Funktionsverlustes als Kaltluftentstehungsfläche.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Bereich des neuen Ortsrandes deutlich wahrnehmbar, werden jedoch durch die landschaftsplanerischen Festsetzungen und die Gestaltung der Außenbereiche verträglich eingebunden.

Im Bereich des Artenschutzes bestehen noch ausstehende Detailerhebungen (saP). Die vorliegenden Ergebnisse zeigen jedoch, dass bei konsequenter Umsetzung der geplanten artenschutzrechtlichen Maßnahmen die Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten auf ein rechtlich zulässiges Maß reduziert werden können.

Insgesamt wurde im Bebauungsplan ein hohes Maß an landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Wie im Umweltbericht dargestellt, sind die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Planung angemessen berücksichtigt und können durch die vorgesehenen Maßnahmen fachgerecht gesichert werden.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Aussagen zu den wirtschaftlichen Auswirkungen und zur mittelständischen Struktur basieren insbesondere auf dem Gutachten für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Eschelbronn, Neidensteiner Straße, hier: Auswirkungsanalyse für ein Bebauungsplanverfahren und die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (erstellt von Stadt + Handel Beckmann und Föhrer GmbH, Stand 17.04.2025).

Stärkung der verbrauchernahen Versorgung

Die Gemeinde Eschelbronn und die benachbarte Gemeinde Neidenstein stehen aktuell vor einer strukturellen Unterversorgung im Lebensmittelbereich. Derzeit liegt die Zentralität deutlich unter dem anzustrebenden Zielwert, und ein erheblicher Anteil der Kaufkraft fließt in die Nachbarkommunen ab.

Mit der geplanten Ansiedlung des EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.280 m² wird die Nahversorgung der Bevölkerung maßgeblich verbessert. Das Gutachten prognostiziert eine deutliche Steigerung der Zentralität und damit eine Rückbindung von Kaufkraft. Dadurch wird die wohnortnahe Versorgung künftig bedarfsgerecht und qualitativ hochwertig sichergestellt.

Auswirkungen auf die mittelständische Struktur

Der geplante EDEKA-Markt wird als mittelständisch geprägtes Unternehmen in Kooperation mit selbstständigen Kaufleuten betrieben. Die Angebotsstruktur wird die bestehende Einzelhandelslandschaft in Eschelbronn ergänzen und nicht in Konkurrenz zu nicht-nahversorgungsrelevanten Strukturen treten. Der vorhandene Netto Marken-Discount bleibt trotz gewisser Umsatzrückgänge langfristig wirtschaftlich stabil.

Für die mittelständische Struktur im Einzelhandel der Region ergeben sich somit positive Effekte:

- Ergänzung und Abrundung des Angebots in Eschelbronn / Neidenstein,
- Stärkung lokaler Kaufkraftbindung,
- Schaffung zusätzlicher lokaler Arbeitsplätze,
- Beitrag zur wirtschaftlichen Attraktivität der Standortgemeinde.

Beachtung der raumordnerischen Vorgaben

Das Vorhaben erfüllt gemäß Gutachten die landesplanerischen Vorgaben und beachtet die Grundsätze des Zentralitätsgebots, des Kongruenzgebots, des Beeinträchtigungsverbots sowie des Integrationsgebots. Die geplanten Umsatzverlagerungen auf die umliegenden Zentren bleiben im unkritischen Bereich.

Zusammenfassung

Insgesamt trägt die Planung zur Stärkung der örtlichen und interkommunalen Nahversorgung, zur Förderung der mittelständischen Einzelhandelsstruktur sowie zur Bindung und Stabilisierung von Kaufkraft bei. Damit leistet das Vorhaben einen positiven Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Standortgemeinde und zur Versorgungsqualität für die Bevölkerung im unmittelbaren Verflechtungsbereich.

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden positive Impulse für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Eschelbronn erwartet.

Durch die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters entsteht ein dauerhaftes Angebot an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen im Einzelhandel. Das im Einzelhandelsgutachten dokumentierte Betriebsmodell sieht den Betrieb durch einen selbstständigen EDEKA-Kaufmann vor, wodurch ein typischer mittelständischer Arbeitsplatzanteil gegeben ist.

In einem Vollsortimentmarkt dieser Größenordnung (1.280 m² Verkaufsfläche) sind typischerweise rund 20 bis 25 Arbeitsplätze zu erwarten, davon ein erheblicher Anteil in Teilzeit sowie ein Angebot für Ausbildungsplätze. Dies trägt zur Sicherung und Stärkung der ortsnahen Beschäftigungsmöglichkeiten bei und bietet insbesondere auch Erwerbschancen für geringqualifizierte und teilzeitinteressierte Arbeitskräfte im Gemeindegebiet.

Mit dem Neubau und Betrieb des Feuerwehrgerätehauses wird darüber hinaus die Sicherung und dauerhafte Erhaltung der ehrenamtlichen Feuerwehrstrukturen unterstützt. Damit wird die Basis für die langfristige Sicherung von Einsatzfähigkeit und Aus- und Fortbildung der Freiwilligen Feuerwehr geschaffen. Zudem entstehen temporär während der Bauphase zusätzliche Beschäftigungseffekte im Bauhaupt- und -nebengewerbe sowie im Garten- und Landschaftsbau.

Zusammenfassend führt die Umsetzung der Planung zu einer maßvollen, aber für die Standortgemeinde relevanten Stärkung des lokalen Arbeitsmarktes:

- Schaffung neuer Arbeitsplätze im Einzelhandel,
- Sicherung und Unterstützung der Feuerwehrstrukturen,
- Temporäre Beschäftigungseffekte während der Bauphase.

Das Vorhaben leistet damit einen positiven Beitrag zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur.

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens umfassend untersucht und im Umweltbericht sowie in der Begründung dokumentiert.

Mit der Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters (EDEKA-Markt) und des Feuerwehrgerätehauses entstehen zusätzliche Verkehre im Bereich der Neidensteiner Straße (K 4181) sowie im Umfeld des Plangebietes.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden verkehrlichen Mehrbelastungen gut in das bestehende Straßennetz integrierbar sind. Die K 4181 weist aktuell eine Verkehrsbelastung von ca. 1.800 Kfz/Tag auf und ist ausgebaut, sodass die prognostizierten zusätzlichen Verkehrsströme (Kundenverkehr, Anlieferverkehr, Feuerwehrverkehr) problemlos aufgenommen werden können. Die Berechnungen der Knotenleistungsfähigkeit zeigen, dass am neuen Erschließungsknoten der Neidensteiner Straße auch im Endzustand eine sehr gute Leistungsqualität (QSV A) erreicht wird. Die prognostizierten Rückstaulängen bleiben sehr gering und führen nicht zu Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses.

Für den ruhenden Verkehr werden im Plangebiet ausreichende Stellplätze vorgesehen. Durch die geplante Stellplatzanzahl wird sichergestellt, dass es im öffentlichen Straßenraum zu keinem zusätzlichen Parkdruck kommt.

Die Erschließung des Feuerwehrgerätehauses erfolgt funktional getrennt und verkehrlich gut geordnet. Die Verkehrsbelastung durch den Feuerwehrbetrieb ist punktuell und gering, da Einsatzfahrten unregelmäßig und meist außerhalb der Hauptverkehrszeiten erfolgen.

Für den Fuß- und Radverkehr ist das Plangebiet gut erreichbar. Der entlang der Neidensteiner Straße verlaufende einseitige Geh- und Radweg ermöglicht eine sichere Anbindung. Die im Bebauungsplan vorgesehene Querungshilfe über die Neidensteiner Straße verbessert die fußläufige Erreichbarkeit zusätzlich.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die nahegelegene Haltestelle „Neuapostolische Kirche“ (ca. 300 m) gegeben. Die Buslinie 796 bindet das Plangebiet gut an die Umgebung an.

Zusammenfassung

Insgesamt ist die Planung aus verkehrlicher Sicht gut integrierbar und führt bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu keinen negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes. Die Erschließung des Plangebietes ist leistungsfähig gewährleistet. Die Belange des Verkehrs werden im Rahmen der Planung angemessen berücksichtigt und gesichert.

7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Die Belange der Energieversorgung und der Abfallwirtschaft wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die geplanten Nutzungen können an die bestehende kommunale Energie- und Abfallinfrastruktur ohne besondere Einschränkungen angeschlossen werden. Es sind keine besonderen umweltrelevanten Auswirkungen oder Konflikte zu erwarten.

Belange des Verteidigungswesens und des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Im Bereich der Barrierefreiheit sind im Rahmen der Detailplanung der Bauvorhaben die gesetzlichen Vorgaben zur barrierefreien Gestaltung der Erschließungs- und Bewegungsflächen zu beachten.

Die Belange des Brandschutzes werden durch die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses in besonderem Maße gestärkt und gesichert.

Weitere Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind durch die vorliegende Planung nicht erheblich betroffen oder wurden bereits in den vorhergehenden Kapiteln des Umweltberichts behandelt.

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Im Rahmen der Bebauungsplan-Erstellung wurden die mit der Planung verbundenen Auswirkungen umfassend untersucht und dargestellt. Gleichzeitig sind die planerischen Ziele und die sonstigen öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen.

Die wesentlichen Argumente für und gegen die Planung stellen sich wie folgt dar:

7.2.1 Argumente gegen die Planung

- Erheblicher Verlust an Bodenfunktionen durch umfangreiche Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen.
- Beeinträchtigung naturnaher Sukzessionsflächen und Röhrichtbestände, einschließlich eines § 30-Biotops.
- Funktionsverlust als Kaltluftentstehungsfläche und Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas.
- Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Inanspruchnahme am Ortsrand.
- Notwendigkeit zusätzlicher externer Ausgleichsmaßnahmen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe.

7.2.2 Argumente für die Planung

- Deutliche Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung in Eschelbronn und Neidenstein, Schließung einer bestehenden Versorgungslücke.
- Rückbindung von Kaufkraft und Stärkung der örtlichen Wirtschaft.
- Schaffung neuer wohnortnaher Arbeitsplätze im Einzelhandel.

- Sicherung und Modernisierung der Feuerwehrinfrastruktur; langfristige Sicherstellung des Brandschutzes und der Einsatzfähigkeit der Feuerwehr.
- Stärkung der Standortattraktivität für Wohnen und Arbeiten in Eschelbronn.
- Erhalt und Förderung von mittelständischen Strukturen durch die Betriebsform des EDEKA-Marktes.
- Verkehrliche Integration des Vorhabens ohne Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes.
- Immissionstechnische Verträglichkeit des Vorhabens (Lärm und Luft).
- Gezielte landschaftsgestalterische und begrünende Maßnahmen zur Minderung der Umweltfolgen.

7.3 FAZIT: ABWÄGUNG UND ZUSAMMENFASSUNG

In der Gesamtbetrachtung stehen den erheblichen, jedoch im Umfang und Ausmaß begrenzbaren Umweltauswirkungen gewichtige öffentliche Interessen an der Verbesserung der Daseinsvorsorge, der Stärkung der Sicherheitsinfrastruktur sowie der Stärkung der örtlichen Wirtschaft und Arbeitsmarktsituation gegenüber.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Minderungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die weitere Konkretisierung im Verfahren (z.B. im Rahmen der noch laufenden artenschutzrechtlichen Prüfung und der Bilanzierung) stellen sicher, dass die Umweltauswirkungen auf ein vertretbares Maß begrenzt werden können.

Im Ergebnis wird die Planung als umweltverträglich und städtebaulich sinnvoll bewertet. Die Gemeinde kann die mit der Planung verbundenen eingriffsbedingten Nachteile unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen und der gewichtigen öffentlichen Interessen vertretbar in Kauf nehmen.

Aufgestellt: Homburg, den 24.06.2025

ARGUS CONCEPT GmbH

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut