

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim

Änderung Nr. 4.1 des Flächennutzungsplans „Oberer Weg II“

Gemeinde Obrigheim, Gemarkung Obrigheim

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Feststellung

Planstand: 11.09.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Übergeordnete Nahversorgungskonzeption	6
4.4	Schutzgebiete	7
5.	Einzelhandel - Auswirkungenanalyse	7
6.	Plankonzept	9
7.	Auswirkungen der Planung	10
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
7.4	Immissionen	11
7.5	Verkehr	12

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach–Elztal–Neckarzimmern–Obrigheim ist am 27.01.2001 wirksam geworden. Auf Grund veränderter Rahmenbedingungen hinsichtlich der Wohnbauflächen und Gewerbeflächenentwicklung hat sich die Notwendigkeit ergeben, den Flächennutzungsplan an verschiedenen Stellen zu ändern. Einige Flächennutzungsplan-Änderungen in der Stadt Mosbach und in der Gemeinde Elztal sind inzwischen wirksam geworden.

In der Gemeinde Obrigheim besteht nun Anlass für eine weitere Flächennutzungsplan-Änderung.

Seit 2008 bemüht sich der Investor allobjekt Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG um die Entwicklung der Fläche des ehemaligen Möbelhauses Gehrig am westlichen Ortseingang an der Hauptstraße als Nahversorgungsstandort. Bereits im Jahr 2016 wurde für den Standort eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung durch die CIMA durchgeführt, welche eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit eines Lebensmittelvollsortimenters bis zu einer Größenordnung von ca. 1.300 m² Verkaufsfläche nachweist. Der Investor beabsichtigt, auf Basis dieser Verträglichkeitsuntersuchung und im Sinne des übergeordneten Einzelhandelskonzeptes für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² zu errichten.

Die Gemeinde Obrigheim unterstützt das Vorhaben als wichtigen Baustein zur Nahversorgung der Bevölkerung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese großflächige Einzelhandelsnutzung zu schaffen, führt die Gemeinde Obrigheim ein Bebauungsplanänderungsverfahren durch. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Der östliche Teil der Fläche wurde im Flächennutzungsplan von 2001 als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Der westliche Teil wurde als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Um das Areal für die beabsichtigten Zwecke nutzen zu können, muss es im Osten als Sonderbaufläche Einzelhandel und im Westen als Gewerbefläche ausgewiesen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die dauerhafte Sicherung und zeitgemäße, verträgliche Weiterentwicklung der Grundversorgung der Gemeinde Obrigheim.

2. Verfahren

Für das erforderliche Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde am 09.11.2017 im Gemeinsamen Ausschuss der vVG Mosbach–Elztal–Neckarzimmern–Obrigheim der Aufstellungsbeschluss gefasst.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 4 km westlich der Großen Kreisstadt Mosbach in Obrigheim und liegt am westlichen Ortseingang der Gemeinde an der Anschlussstelle der Bundesstraße 292.

Maßgebend für die Änderung 4.1 des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan dargestellt ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

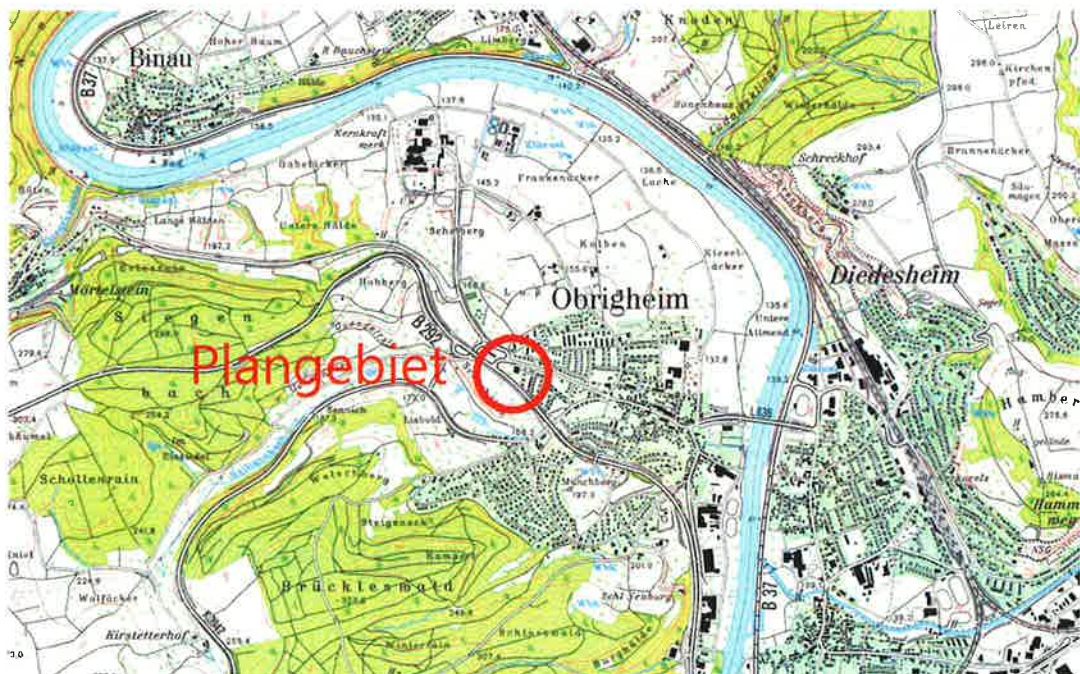


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Der östliche Bereich des Areals ist durch das leerstehende Gebäude der ehemaligen Möbelzentrale Gehrig geprägt. Zwischen 2015 und 2016 wurde die Immobilie zur Zwischenutzung als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Den westlichen Bereich des Grundstücks stellt eine unbebaute Grünfläche dar.

Im Osten und im Norden grenzt Wohnbebauung an den Planstandort. Im Süden und im Westen im Anschluss an die B 292 schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Topographie des Areals ist eben, befindet sich jedoch im östlichen Bereich mit ca. 2,00 m deutlich über Straßenniveau der B 292 und L 636. Im westlichen Bereich beträgt der Höhenunterschied im Bereich der Abfahrt von der B 292 auf die L 636 noch ca. 1,00 m.

Durch die Lage an der Hauptstraße als Hauptverkehrsachse in der Gemeinde Obrigheim sowie an der Anschlussstelle zur B 292 ist sowohl die Erreichbarkeit als auch die Sichtbarkeit als gut zu bewerten.



Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle: Google Earth, Stand 2015)

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für den Planbereich gilt der seit 22.05.2003 rechtskräftige Bebauungsplan „Oberer Weg II“. Darin ist der westliche Teil als Mischgebiet, der östliche Teil als Eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.



Abb. 3: Ausschnitt der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung „Oberer Weg II“ (Quelle: IFK)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Obrigheim zählt gemäß den Vorgaben der Raumordnung zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim).

Gemäß dem Grundsatz der Landesplanung sollen Gemeinden, die zum Ländlichen Raum im engeren Sinne zählen, eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs sicherstellen.

Gemäß Plansatz 3.3.7 (Ziel) sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe 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 zentralörtlicher 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.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet im Bereich der Siedlungsfläche Wohnen. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.7.2.2 (Ziel) sind Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. 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. Die Plansätze 1.7.2.3 bis 1.7.2.5 gelten entsprechend.

Gemäß Plansatz 1.7.2.3 (Ziel) sind Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

Gemäß Plansatz 1.7.2.4 (Ziel) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte 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.

Gemäß Plansatz 1.7.2.5 (Ziel) sind Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend Plansatz 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.

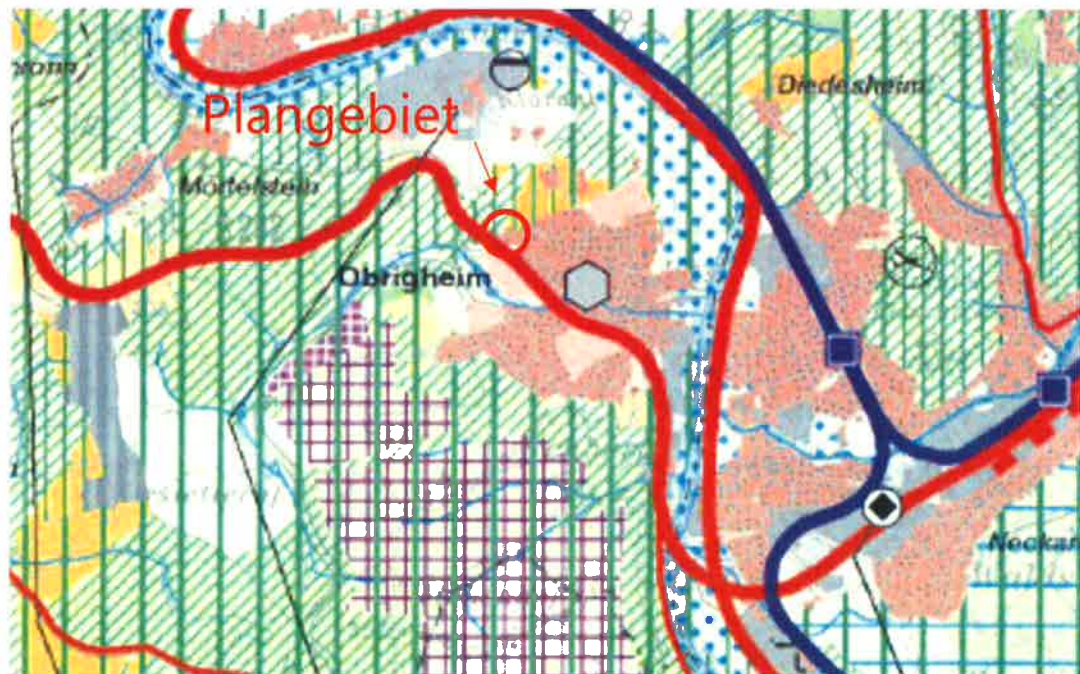


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern von 2001 als Gemischte Baufläche sowie als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da die vorgesehene Ausweisung eines Sondergebiets sowie eines Gewerbegebietes zur Darstellung im Flächennutzungsplan abweicht, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

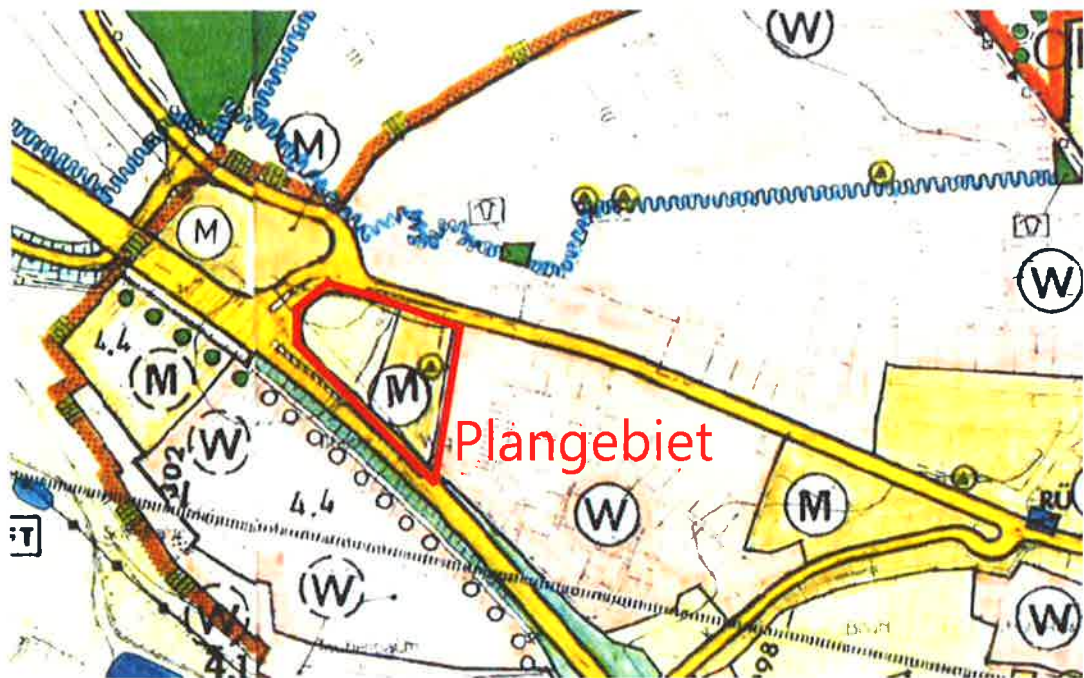


Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim)

4.3 Übergeordnete Nahversorgungskonzeption

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern haben eine gemeinsame Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach (Stand September 2017) durch die CIMA erstellen lassen, welche als Grundlage für die künftige standortbezogene Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet der vVG Mosbach heranzuziehen ist. Dadurch soll eine abgestimmte und verträgliche Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels gewährleistet werden.

Aus dieser Grundlagenuntersuchung ging hervor, dass in den Gemeinden Obrigheim und Elztal bei Berücksichtigung des Bevölkerungspotentials sowie der gegenwärtigen Einzelhandelsausstattung ein rechnerisches Verkaufsflächenpotential für eine spürbare Aufwertung der Nahversorgungssituation vorhanden ist.

4.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Im näheren Umfeld befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“. Hierbei besteht jedoch eine deutliche räumliche Trennung durch die B 292 und die L 636.



Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Einzelhandel - Auswirkungsanalyse

Aufgrund der Größe dieses Vorhabens regelt sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO und den im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien sowie nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Es wurde daher von der CIMA bereits 2016 eine vorhabenbezogene Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung für den geplanten Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße 59 erstellt, in der das Projekt hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet wurde. Insbesondere wurde auch die lokale und regionale Wettbewerbsposition genau geprüft.

Für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern wurde eine gemeinsame Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach (Stand September 2017) durch die CIMA erstellt und am 09.11.2017 im gemeinsamen Ausschuss der vVG Mosbach–Elztal–Neckarzimmern–Obrigheim beschlossen. In dieser werden die Ergebnisse der Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung für den Standort Hauptstraße 59 nochmals zusammengefasst.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert. Einzelheiten können der Grundlagenuntersuchung und der Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung entnommen werden, die als Anlagen dem Flächennutzungsplan beigelegt sind.

Konzentrationsgebot

Nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.

Der Gemeinde Obrigheim ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit grundsätzlich nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dies zur nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung erforderlich ist. Unter Berücksichtigung der bestehenden Angebotssituation kann für die Gemeinde Obrigheim ein „Handlungsdruck“ zur langfristigen Sicherung bzw. Aufwertung des Lebensmittel- bzw. Grundversorgungsangebotes konstatiert werden. Die Ansiedlung eines „großflächigen“ Lebensmittelmarktes kann damit als Maßnahme zur langfristigen und nachhaltigen Sicherung der Nahversorgungsfunktion der Gemeinde Obrigheim eingestuft werden.

Kongruenzgebot

Nach Plansatz 3.3.7.1 des LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Von einer Verletzung des Kongruenzgebotes wird ausgegangen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches erzielt werden (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Für den Lebensmittelmarkt (Plangröße 1.500 m² VK) kann bis zu einer Verkaufsflächen-größe von ca. 1.300 m² von einem Umsatzanteil von unter 30 % durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Obrigheim und somit von der Einhaltung des Kongruenzgebotes ausgegangen werden. Bei einer Verkaufsflächen-größe von über 1.300 m² ist von einer Verletzung des Kongruenzgebotes auszugehen.

Beeinträchtigungsgebot

Das Beeinträchtigungsverbot besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn in Folge von Neuansiedlungen oder Erweiterungen und Umsatzumverteilungen bei den zentren- oder

nahversorgungsrelevante Sortimenten von mehr als 10 % und bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten von mehr als 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment zu vermuten sind (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Innerhalb des Verkaufsflächenkorridors von 1.200 m² VK bis 1.300 m² VK bewegen sich die rechnerischen Umsatzumverteilungsquoten zwischen 6 % bis 8 %, so dass für diese Verkaufsflächengröße das Beeinträchtigungsverbot noch eingehalten wird. Die Umverteilungseffekte werden vorrangig gegenüber dem Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. Penny außerhalb des Ortskerns wirksam. Die Betriebe innerhalb des Ortskerns (vorrangig Lebensmittelhandwerk) verfügen nur bedingt über eine vergleichbare Zielgruppenansprache, so dass geringere Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Orte sind in erster Linie durch eine Verminderung des Kaufkraftabflusses aus der Gemeinde Obrigheim zu erwarten, welche aufgrund der ausgeprägten Angebotssituation im Mittelzentrum Mosbach sowie im Kleinzentrum Aglasterhausen allerdings auf einem niedrigen Niveau liegen werden. Für den geplanten Lebensmittelmarkt ist bei einer Größenordnung bis zu 1.300 m² VK nicht von einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes auszugehen.

Integrationsgebot

Das Integrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen.

Unter Berücksichtigung der im Osten und Norden angrenzenden Wohnbebauung ist der Planstandort als städtebaulich integriert einzustufen. Zudem liegt mit einer Bushaltestelle ein ÖPNV-Anschluss vor. Dem Integrationsgebot wird mit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit Schwerpunkt auf der Grund- bzw. Nahversorgung in räumlicher Nähe zu den Wohngebietsschwerpunkten in der Gemeinde Obrigheim somit entsprochen.

Ergebnis

Für den Standort „Hauptstraße“ in der Gemeinde Obrigheim kann in der Gesamtbetrachtung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in einer Größenordnung bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingestuft werden.

6. Plankonzept

Im Plangebiet soll im südöstlichen Bereich ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m² angesiedelt werden. Der Bereich nördlich und westlich des Marktes ist als Stellplatz- und dazugehörige Verkehrsfläche geplant.

Der westliche Bereich, der als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird, soll als Reservefläche für mögliche zusätzliche Nutzungen dienen.

Neben der bestehenden Ein- und Ausfahrt im Nordosten soll zur Entlastung eine zweite Zufahrt im nördlichen Mittelteil angelegt werden. Am nordöstlichen Rand besteht eine Bushaltestelle, welche das Plangebiet an den ÖPNV anbindet.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Büro für Umweltplanung – Simon ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Büro für Umweltplanung – Simon ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dabei ermittelten Eingriffe durch den nachgelagerten Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Beeinträchtigungen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht ein Kompensationsdefizit von 4.918 Ökopunkten. Im Schutzgut Boden beträgt das Defizit 39.732 Ökopunkte.

Um das verbleibende Kompensationsdefizit von 44.650 Ökopunkten ausgleichen zu können, sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Der Ausgleich soll durch Zuordnung von 44.650 Ökopunkten aus einer genehmigten Ökokontomaßnahme im Neckar-Odenwald-Kreis, die von privater Seite umgesetzt wird, erfolgen. Dazu werden 44.650 ÖP aus dieser Maßnahme vom Vorhabenträger erworben, dem Ökokonto der Gemeinde Obrigheim gutgeschrieben und dann dem Bebauungsplan zugeordnet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt erforderlich. Da das Grundstück mit der Maßnahme nicht Eigentum der Gemeinde ist, muss zur dinglichen Sicherung eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde ins Grundbuch des Maßnahmegrundstücks eingetragen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz wird das Plangebiet als Brutgebiet mit geringer Qualität eingestuft. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

wird darauf hingewiesen, dass Gehölzrodung und Baufeldräumung nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden dürfen. Ein Gebäudeabriss außerhalb des Winterhalbjahres ist erst nach Überprüfung und Freigabe durch eine fachkundige Person zulässig.

Im Hinblick auf Fledermäuse kann ausgeschlossen werden, dass durch Überbauung und Versiegelung der Flächen eine Verschlechterung des Erhaltungszustands eintritt. Vor Gebäudeabriss sind im Winterhalbjahr alle Zugangsmöglichkeiten zu verschließen, um zu verhindern, dass Fledermäuse beim Abriss zu Schaden kommen.

Durch o.g. Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch der Belang des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Das bauleitplanerische Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation.

Im vorliegenden Fall wird eine vorhandene Brachfläche umgenutzt, die bereits erschlossen ist. Die Herstellung der Erschließung bleibt klimaneutral. Neben Pflanzgeboten im Plangebiet wird eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Pultdächer festgesetzt, um Klimaerwärmung und CO₂-Belastung entgegenzuwirken. Weiter werden Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen. Zur Reduzierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze so anzulegen sind, dass unbelastetes Niederschlagswasser versickern kann.

Mit der Ansiedlung des Nahversorgers im Westen Obrigheims werden sich Fahrten zu den in Mosbach liegenden Nahversorgern verringern und es wird eine Reduzierung des Verkehrs erzielt. Durch die prominente Lage am Ortseingang wird eine erhöhte zusätzliche Belastung für den innerörtlichen Verkehr ausgeschlossen. Die in unmittelbarer Nähe liegenden Bushaltestellen begünstigen die Erreichbarkeit durch den klimaschonenden ÖPNV. Eine fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner benachbarter Wohngebiete trägt ebenso zum Klimaschutz bei.

Weitergehende Vorgaben werden im vorliegenden Fall für nicht erforderlich erachtet. Dies umso mehr, als dass auf der Ebene der konkreten Bauplanung ohnehin immer höhere energiefachrechtliche Anforderungen an die Realisierung baulicher Anlagen gestellt werden.

7.4 Immissionen

Beim Betrieb des künftigen Lebensmittelmarkts ist durch Kundenverkehr, Anlieferung und Gebäudetechnik mit Lärmimmissionen im angrenzenden Wohngebiet zu rechnen.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Ingenieurgesellschaft rw bau-physik eine Geräuschimmissionsprognose für das Vorhaben erarbeitet. Mit dieser wird nachgewiesen, dass durch den späteren Betrieb des Lebensmittelmarkts und eines Fachmarkts (Worst-Case-Szenario) in der Nachbarschaft keine Immissionskonflikte entstehen.

7.5 Verkehr

Die Kundenparkplätze des Lebensmittelmarktes sind über die Hauptstraße direkt an die B 292 angebunden. Durch den Lebensmittelmarkt ist hierbei mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt, mit dem die Zufahrten und Knotenpunkte auf zukünftiges erhöhtes Verkehrsaufkommen zu prüfen.

Aufgestellt:

Mosbach, den 16. 11. 2018

DIE VVG:



DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de