

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim

Änderung Nr. 2.15 des Flächennutzungsplans „Neuwiesen II“

Gemeinde Elztal, Gemarkung Dallau

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Feststellung

Planstand: 14.09.2018

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	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Übergeordnete Nahversorgungskonzeption	5
4.4	Schutzgebiete	6
5.	Einzelhandel - Auswirkungenanalyse	6
6.	Plankonzept	9
6.1	Vorhabensbeschreibung	9
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	9
6.3	Alternativenprüfung	9
7.	Planänderung	9
8.	Auswirkungen der Planung	10
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
8.3	Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100	10
8.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
8.5	Immissionen	12
8.6	Verkehr	13

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 Elztal besteht nun Anlass für eine weitere Flächennutzungsplan-Änderung.

Der bestehende EDEKA-Markt in Dallau soll auf die nördliche Seite der B 27 in das Gebiet „Neuwiesen“ verlagert werden, damit eine Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgen kann. Der Standort wurde im Rahmen eines Nahversorgungskonzeptes für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim untersucht. Des Weiteren wurde bereits eine detaillierte, standortbezogene Auswirkungsanalyse erstellt. Als Ergebnis konnte eine Größenordnung von bis zu 1.450 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt sowie 50 m² Verkaufsfläche für eine angeschlossene Bäckerei noch als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingestuft werden.

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

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan 2001 als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Um das Areal für den beabsichtigten Zweck nutzen zu können, muss es als Sonderbaufläche Einzelhandel 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 Elztal.

2. Verfahren

Für das erforderliche Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde bereits 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 550 m südwestlich des Ortskerns von Dallau.

Maßgebend für die Änderung 2.15 des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan dargestellt ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,3 ha.

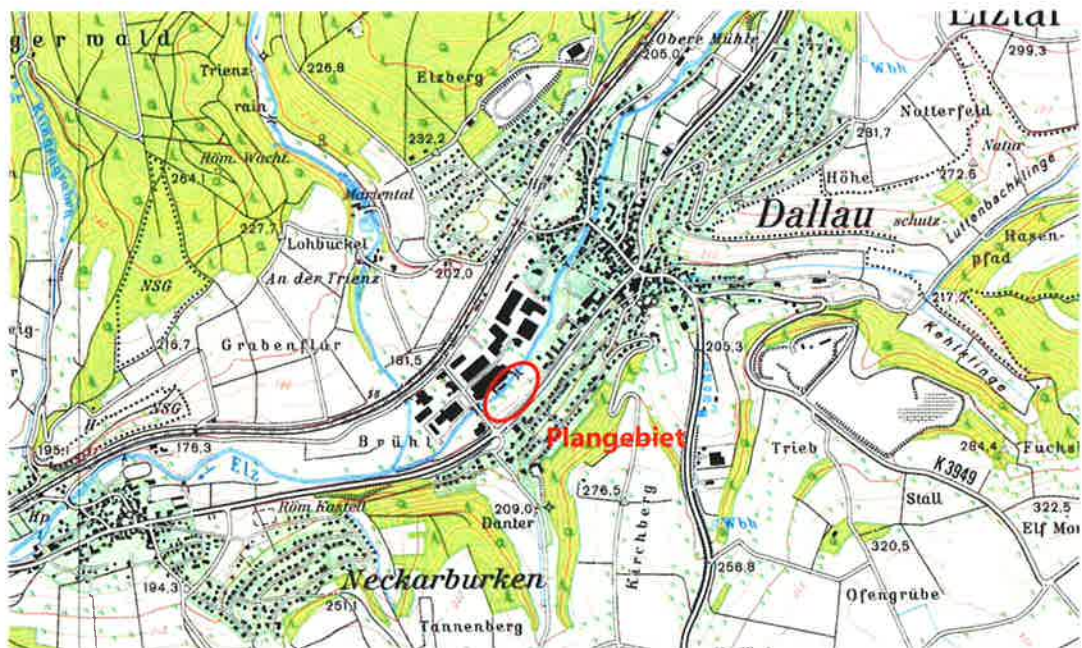


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig am südlichen Rand des Ortsteils Dallau an der B 27. Dallau liegt als Hauptort im Zentrum der Gemeinde Elztal und ist von allen Ortsteilen innerhalb von max. 3-7 min mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Die Höhenlage im Gebiet beträgt ca. 180 – 185 m ü. NN. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten hin zum Elzbach ab. Alttablagerungen oder -verdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt.

An das Plangebiet grenzen westlich der Brühlweg sowie der Danterquellgraben (Gewässer II. Ordnung) und nordwestlich die Elz (Gewässer I. Ordnung) an. Darüber hinaus erstreckt sich das Gewerbe- und Industriegebiet „Brühl-Neuwiesen“. Im Südosten wird das Plangebiet durch die B 27 begrenzt. Südöstlich der B 27 liegt das Wohngebiet „Auäcker“, in dem sich auch der derzeitige Standort des Edeka-Marktes befindet. Im Nordosten grenzt eine Gehölzfläche an das Plangebiet.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet galt bisher der seit 17.02.2006 rechtskräftige Bebauungsplan „Brühl-Neuwiesen“. Darin ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im südwestlichen Teil ist eine Grünfläche festgesetzt. Parallel zur B 27 ist der vorhandene Neuwiesenweg als Erschließungsstraße dieser Gewerbefläche vorgesehen.

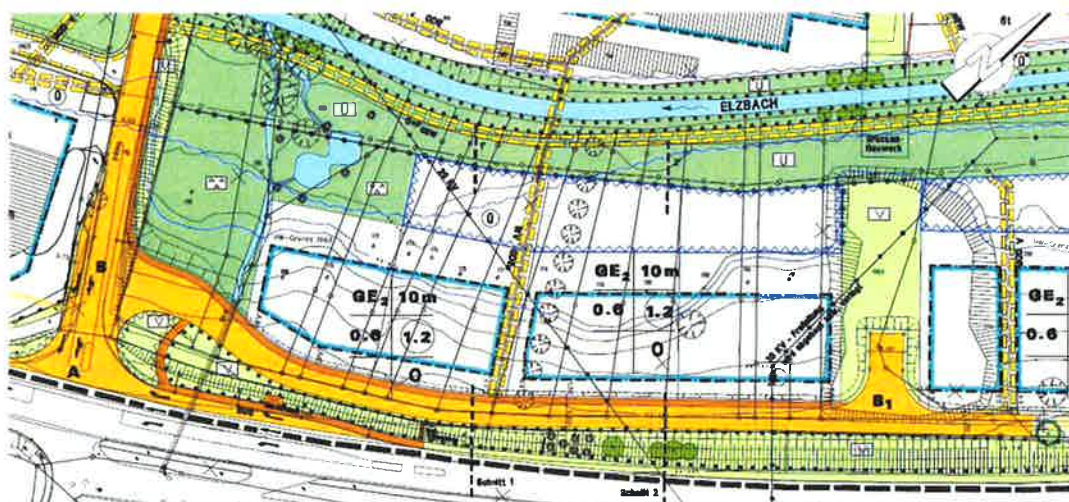


Abb. 2: Ausschnitt des Planbereichs aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Brühl-Neuwiesen" (Quelle: IFK)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Elztal 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 zusammenwachsen sind.

Einheitlicher Regionalplan

In der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen der „Siedlungsfläche Wohnen“ und der „Siedlungsfläche Gewerbe“. 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.

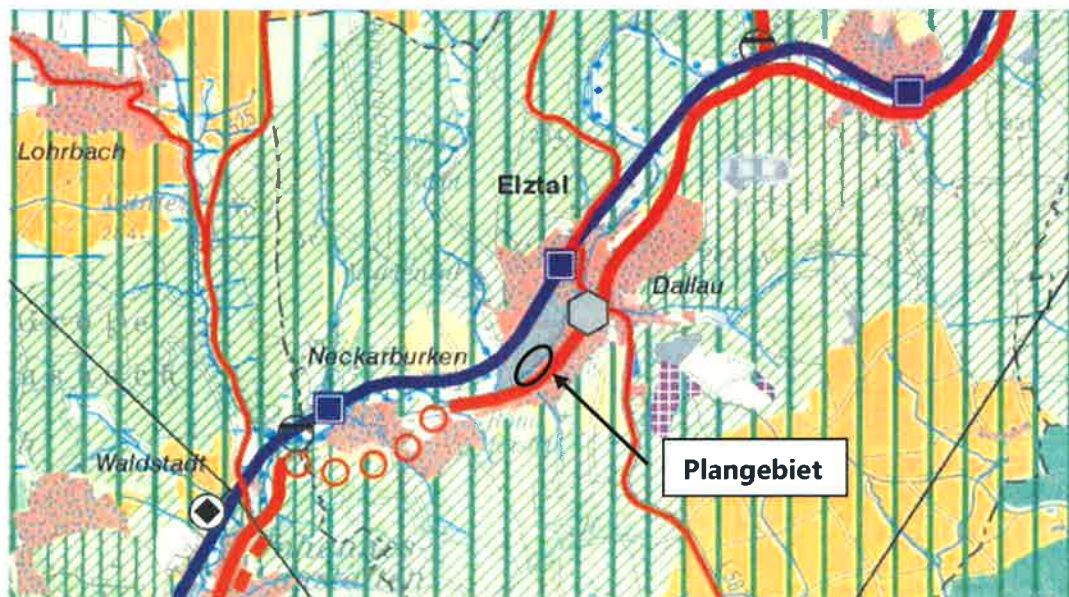


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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 als Mischgebiet dargestellt.

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

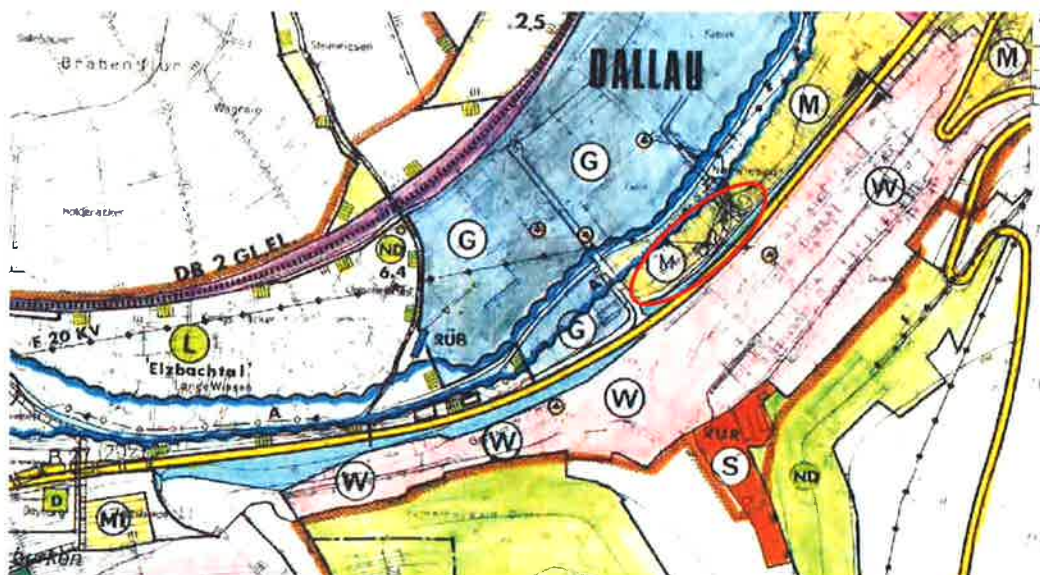


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: vVG Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim)

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, welches als Grundlage für die künftige standortbezogene Entwicklung von Nahversorgungsbetrieben im Gebiet der vVG Mosbach heranzuziehen ist. Dadurch soll eine abgestimmte und verträgliche Entwicklung der Nahversorgung gewährleistet werden.

Aus dem Gutachten geht 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.

Die „Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach“ diene als Grundlage für die Erstellung der standortbezogenen Auswirkungsanalyse für den geplanten Lebensmittelmarkt (siehe Kap. 5).

4.4 Schutzgebiete



Abb. 5 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt. Allerdings liegt das Plangebiet teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ 100. Weitere Ausführungen zur Lage im Überschwemmungsgebiet werden in Kapitel 8.3 gemacht.

5. Einzelhandel - Auswirkungenanalyse

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 bis Dezember 2017 eine umfassende Auswirkungenanalyse erstellt, in der das Projekt hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet wurde. Insbesondere wurde auch die lokale und regionale Wettbewerbsposition genau geprüft.

Im Vorfeld der Erstellung der Auswirkungenanalyse wurde für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern eine „Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach“ (Stand September 2017) durch die CIMA erstellt und im gemeinsamen Ausschuss am 9.11.2017 beschlossen. Dieses diente als Grundlage für die Erstellung der Auswirkungenanalyse.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert. Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden. Die Auswirkungsanalyse ist als Anlage zur Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

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 Elztal ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind daher nur in Ausnahmefällen zulässig, sofern diese zu einer Sicherung der Nahversorgung beitragen. Für die Gemeinde Elztal kann ein „Handlungsdruck“ zur Aufwertung bzw. zur Sicherung des Grundversorgungsangebotes konstatiert werden. Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka als einziger Lebensmittelsupermarkt in der Gesamtgemeinde Elztal trägt zu einer nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Elztal bei und steht mit den Aussagen des Konzentrationsgebotes im Einklang.

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).

Bis zu einer Verkaufsflächengröße von 1.400 m² VK liegt der Umsatzanteil, der durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Elztal erzielt werden muss, unter dem Orientierungswert von 30 %. Bei der vorgesehenen Verkaufsflächengröße von 1.450 m² VK liegt der Umsatzanteil durch Kunden von außerhalb nahezu exakt beim Schwellenwert von 30 %. Da die überörtliche Marktausstrahlung ausschließlich durch den erweiterten Edeka-Markt generiert wird und der integrierte Backshop demgegenüber eine angebotsergänzende Funktion besitzt, kann gerade noch von einer Einhaltung des Kongruenzgebotes ausgegangen werden.

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).

Der Zusatzumsatz des erweiterten Edeka-Marktes wird ganz überwiegend durch eine erhöhte Kaufkraftbindung in der Gemeinde Elztal selbst bzw. durch einen erhöhten Kaufkraftzufluss von außerhalb der Gemeinde Elztal generiert. Für die Einzelhandelslagen in der Gemeinde Elztal selbst werden bei der gegenwärtigen Angebotssituation (der Edeka-Markt stellt den einzigen Lebensmittelsupermarkt in der Gesamtgemeinde dar) die Umsatzeffekte gegenüber den Bestandsbetrieben als sehr gering bzw. unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze eingestuft.

Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Orte sind in erster Linie durch eine Verminderung des Kaufkraftabflusses aus der Gemeinde Elztal sowie durch einen verstärkten Kaufkraftzufluss von außerhalb der Gemeinde Elztal zu erwarten. Sowohl gegenüber dem projektrelevanten Bestand im Mittelzentrum Mosbach wie auch gegenüber dem Bestand in den Kleinzentren Limbach, Schefflenz und Billigheim liegen die Umverteilungsquoten signifikant unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, ab dem negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung vermutet werden können. Von einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes ist weder in der Gemeinde Elztal selbst noch in den umliegenden zentralen Orten auszugehen.

Integrationsgebot

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

Sowohl der bestehende Standort wie auch der Verlagerungsstandort des Edeka-Marktes befinden sich siedlungsstrukturell an einer „Randlage“, bezogen auf die Gesamtgemeinde Elztal. Der Standort ist als städtebaulich nicht integriert einzustufen, wobei auf die begrenzten flächenbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der geplanten Größenordnung in der Gesamtgemeinde Elztal hinzuweisen ist. Mit der Ausweisung des Planstandortes als „Sondergebiet Einzelhandel“ wird dieser Konstellation in der Gemeinde Elztal Rechnung getragen.

Ergebnis

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass bei entsprechenden textlichen Festsetzungen im B-Plan zur maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.450 m² für den geplanten Lebensmittelmarkt sowie 50 m² für die angeschlossene Bäckerei das Vorhaben raumordnerisch verträglich ist.

6. Plankonzept

6.1 Vorhabensbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Verlagerung des bestehenden Edeka-Markts um ca. 100 m in Richtung Nordwesten auf die andere Straßenseite der B 27. Ziel ist die Errichtung eines neuen zeitgemäßen Lebensmittelmarkts inklusive Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 1.500 m² zur Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Elztal.

Der Lebensmittelmarkt soll im nordöstlichen Teil des Plangebiets entlang des Neuwiesenwegs errichtet werden. Die Stellplätze werden im südwestlichen Teil angeordnet. Die Zu- und Ausfahrt soll im südlichen Bereich über den Neuwiesenweg und den Brühlweg auf die B 27 erfolgen. Der Anlieferungsverkehr erfolgt im rückwärtigen Teil des Lebensmittelmarktes im Nordosten. Um den Lebensmittelmarkt zu errichten wird das Gelände am geplanten Standort auf das Höhenniveau des Neuwiesenwegs angehoben.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der B 27 über den Brühlweg und den Neuwiesenweg. Der Planstandort ist somit unmittelbar an das klassifizierte Straßennetz ohne Belastung von schutzwürdigen Nutzungen angebunden.

Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

6.3 Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Planung wurden von der Gemeinde Alternativstandorte geprüft. Die Standortauswahl hat sich aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet auf den Hauptort Dallau und die bestehenden Hauptverkehrsachsen konzentriert. In Dallau selbst kommt neben dem gewählten Standort ein weiterer Standort in Frage. Dieser befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang an der B 27 und wurde aufgrund der Topographie und der nicht vorhandenen verkehrlichen Anbindung an die B 27 verworfen.

7. Planänderung

Mit der Änderung Nr. 2.15 des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ anstelle der bisherigen Darstellung als Mischbaufläche. Des Weiteren wird entsprechend der Vorhabenplanung eine Grünfläche entlang des Elzbach zur Freihaltung bzw. Minimierung des Eingriffes in den Überschwemmungsbereich sowie die neue geplante Anbindung des Neuwiesenwegs an den Brühlweg dargestellt. Der nordöstliche Bereich des Geltungsbereichs wird entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl-Neuwiesen“ als gewerbliche Baufläche dargestellt.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 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 der frühzeitigen Beteiligung auf Basis des Umweltberichts zum Bebauungsplan durch das Büro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach erarbeitet und ist Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach 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.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben potentiell betroffenen Arten zeigen, dass bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Es besteht für keine nachgewiesene oder potentiell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt.

8.3 Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100

Während bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne bzw. deren Erweiterung in Überschwemmungsgebieten die Voraussetzungen nach § 78 (2) WHG zu erfüllen sind, müssen bei der Änderung bestehender Bauleitplänen im Überschwemmungsgebiet die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der bauplanerischen Abwägung berücksichtigt werden. Hierbei sind die Zulassungsvoraussetzungen gem. § 78 (3) WHG heranzuziehen bzw. abzuhandeln.

Gemäß WHG §78 (3) hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

Durch das neue Brückenbauwerk über die Elzbach am Brühlweg und die bereits durchgeführte Vorlandabtragung südwestlich und nordöstlich der Brücke entlang des Elzbach

wurde die Hochwassersituation im betroffenen Bachabschnitt bereits verbessert. Die bisher dargestellte HQ100-Linie ist deshalb nicht mehr aktuell. Die Wasserspiegellage sinkt um mehrere Dezimeter. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit steilem Gelände werden die betroffene Überflutungsfläche allerdings nahezu unverändert bleiben.

Die neue Situation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hydraulisch überrechnet. Die daraus ermittelte Überflutungsfläche eines HQ100 stellt das neue rechtskräftige Überschwemmungsgebiet dar, das die Grundlage für die weitere Betrachtung bildet. Die Berechnung und die Nachweisführung zur Einhaltung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG wurde durch das Ingenieurbüro Wald+Corbe durchgeführt.

Die Beurteilung aus hydraulischer Sicht ergab folgendes:

Durch das geplante Bauvorhaben, unter Berücksichtigung der konzipierten Ausgleichsfläche, treten auf Grund der an der Nachbarbebauung gleichbleibender oder lokal etwas niedrigerer Wasserspiegellagen keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger auf. Der Abfluss und der Wasserstand werden bei Hochwasser nicht nachteilig verändert.

Das geplante Vorhaben führt mit der vorgesehenen Vorlandabgrabung zu Absenkungen des Wasserspiegels entlang der bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen des rechten Elzufers. Eine Absenkung des Wasserspiegels kommt den bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen zu Gute. Der bestehende Hochwasserschutz wird somit nicht negativ beeinflusst.

Die festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens liegt deutlich oberhalb des HQ₁₀₀ Wasserspiegels. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Bebauungsplan festgesetzt. Somit kann eine hochwasserangepasste Bauweise gewährleistet werden.

Die Beurteilung hinsichtlich des grundsätzlich erforderlichen Retentionsausgleichs ergab, dass das Bauvorhaben bei HQ₁₀₀, HQ₅₀ und HQ₂₀ durch die geplante Vorlandabgrabung gegenüber dem Ist-Zustand zusätzliches Retentionsvolumen schafft und somit kein weiterer Retentionsausgleich erforderlich wird. Durch die Baumaßnahme mit Vorlandabtrag entsteht kein Retentionsvolumenverlust bei 100-, 50- oder 20-jährlichen Hochwasserereignissen. Der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung werden durch die geplante Vorlandabtragung nicht negativ beeinflusst.

Details zur hydraulischen Berechnung und zum geplanten Retentionsausgleich können dem Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entnommen werden.



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

8.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation.

Auf Ebene der Bebauungsplanung wird geprüft inwieweit die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung betroffen sind und welche Maßnahmen getroffen werden können.

Mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens ist nicht zu rechnen, da sich der bisherige Standort des Lebensmittelmarktes direkt auf der anderen Seite der B 27 befindet und der Großteil des sonstigen Einkaufsverkehrs Richtung Mosbach über die B 27 direkt am Lebensmittelmarkt vorbeiführt. Es kann sogar davon ausgegangen werden, dass durch das neue attraktive Nahversorgungsangebot die Zahl der Einkaufsfahrten Richtung Mosbach geringfügig reduziert wird. Somit kann durch die Planung auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Wie der bisherige Standort befindet sich auch der geplante Standort des neuen Lebensmittelmarktes an der Bushaltestelle „Dallau Industriegebiet“ und ist damit an den klimaschonenderen ÖPNV angebunden. Der Lebensmittelmarkt ist zudem sehr gut aus den benachbarten Wohngebiete „Auäcker“ und „Geisrain“ zu Fuß zu erreichen.

Durch die Planung sind keine Kalt- und Frischluftschneise betroffen.

8.5 Immissionen

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

Auf Ebene der Bebauungsplanung ist zu prüfen, ob sich im Bereich der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen aus

der geplanten Sondergebietsnutzung ergeben. Hierzu wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

8.6 Verkehr

Der überwiegende Teil des Kundenverkehrs erfolgt über die B 27. Nur ein kleiner Teil des Kundenverkehrs wird voraussichtlich über die Straße „Im Trienzfeld“ und das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Brühl-Neuwiesen“ erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Bewohner der Wohngebiete „Elzberg I und II“. Die Warenanlieferung erfolgt ebenfalls über die B 27.

Die grundsätzlichen Verkehrsströme ändern sich durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die gegenüberliegende Seite der B 27 nur unwesentlich. Trotz eines voraussichtlichen Anstiegs des Kundenverkehrs aufgrund von Rückholeffekte der Kaufkraft durch einen modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt ist von keiner Verschlechterung der Verkehrssituation auszugehen, da der Großteil des bisherigen Einkaufsverkehrs Richtung Mosbach dieselben Verkehrswege nutzt.

Aufgestellt:

Mosbach, den 16. 11. 2018

DIE VWG :

DER PLANFERTIGER :

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