



Gemeinde

Billigheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Frohnengrund – 2. Änderung“

Gemarkung Sulzbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 08.11.2022

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 Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Einzelhandelsgutachten	6
6.	Umfang der Planänderungen	9
7.	Nachrichtliche Übernahmen	10
8.	Auswirkungen der Planung	11
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	12
8.5	Immissionen	12
8.6	Verkehr	13
9.	Angaben zur Planverwirklichung	13
9.1	Zeitplan	13

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Plangebiet besteht seit 2011 ein Netto-Lebensmittelmarkt. Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll die Grundlage für eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts auf 1.100 m² geschaffen werden. Da im festgesetzten Dorfgebiet bisher nur kleinflächiger Einzelhandel bis 800 m² Gesamtverkaufsfläche zulässig ist, wird dafür eine Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Frohnengrund“ und „Frohnengrund – 1. Änderung“ erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Netto-Markt in Sulzbach wurde im Jahr 2011 gebaut und soll nun modernisiert und durch einen Anbau erweitert werden. Durch die Neugestaltung und Vergrößerung des Verkaufsbereichs wird der Markt den heutigen Ansprüchen der Kunden an einen modernen Verbrauchermarkt angepasst. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist notwendig, um den Markt wettbewerbsfähig zu halten und damit den Standort Billigheim-Sulzbach zu sichern.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 3.576 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang von Sulzbach.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 2536, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2546, 2547 sowie 2557/1.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4.470 m².



Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: LUBW, Juni 2022)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Hauptstraße (L 587) im Dorfgebiet „Frohnengrund“. Östlich verläuft die Straße „Unterer Frohnengrund“. Südlich befindet sich ein Kfz-Reparatur- und Wartungsbetrieb.

Im Bereich der Planänderung besteht seit 2011 ein Netto-Markt. Ca. 80 % des Plangebiets sind überbaut oder versiegelt, ca. 50 % des Areals werden als Stellplatzfläche genutzt. Randlich sind Pflanzbeete vorhanden.

Verkehrliche Erschließung

Das Planareal ist über die Straße „Unterer Frohnengrund“, die auf die Hauptstraße L 587 führt, an das Verkehrsnetz angebunden.

Nördlich der angrenzenden Hauptstraße befindet sich die Bushaltestelle „Sulzbach, Sporthalle“, die stündlich von der Linie 835 (Großeicholzheim – Mosbach) angefahren wird.

Technische Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Erschließung, Müllentsorgung sowie Strom- und Wasserversorgung ist vorhanden und erfolgt über die Straße „Unterer Frohnengrund“. Im Westen des Plangebiets verläuft ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Billigheim zur Abwasserentsorgung.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Im Plangebiet besteht der seit 14.10.2010 rechtskräftige Bebauungsplan „Frohnengrund – 1. Änderung“ sowie der seit dem 20.07.2004 rechtskräftige Bebauungsplan „Frohnengrund“. In diesem ist für das Areal ein Dorfgebiet (MD) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Billigheim zählt laut Landesentwicklungsplan 2002 zum ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Unterer Neckar. Sie ist dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

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 (Z) 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 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.“

Die Bebauungsplanänderung dient der Erweiterung des Lebensmittelmarkts und somit der langfristigen Sicherung der Nahversorgung von Sulzbach. Sie entspricht somit den Zielen des Landesentwicklungsplans.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Gemeinde Billigheim ist im Einheitlichen Regionalplan gem. Plansatz 1.2.4.1 als Doppelkleinzentrum Billigheim/Schefflenz ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)“ dargestellt. Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.7.2.1 (Z) ist die „raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten [...] gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachzuweisen“. In den Plansätzen 1.7.2.2 bis 1.7.2.5 sind als zu beachtende Gebote der Raumordnung das Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot sowie Integrationsgebot aufgeführt.

Die Einhaltung dieser Gebote wurde in der Auswirkungsanalyse (Juli 2022) untersucht, die der Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis zeigt sich, dass durch die Planänderung alle Gebote für großflächigen Einzelhandel eingehalten werden.

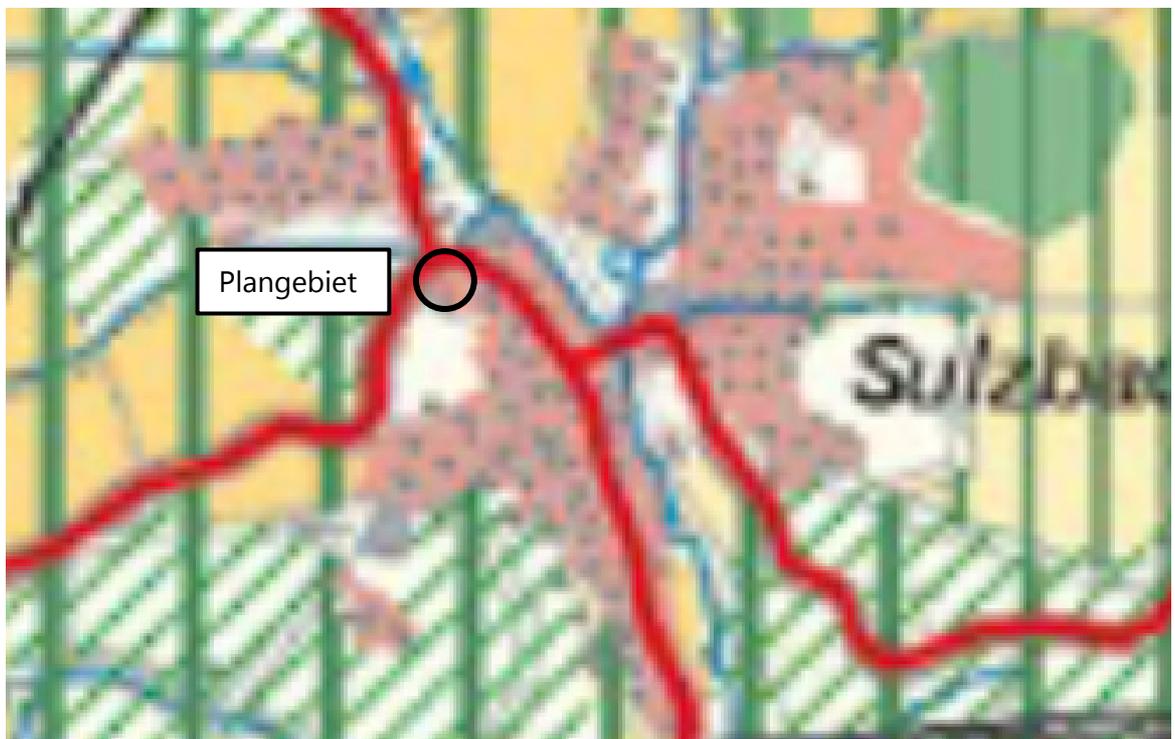


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Schefflenztal als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und als Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ dargestellt.

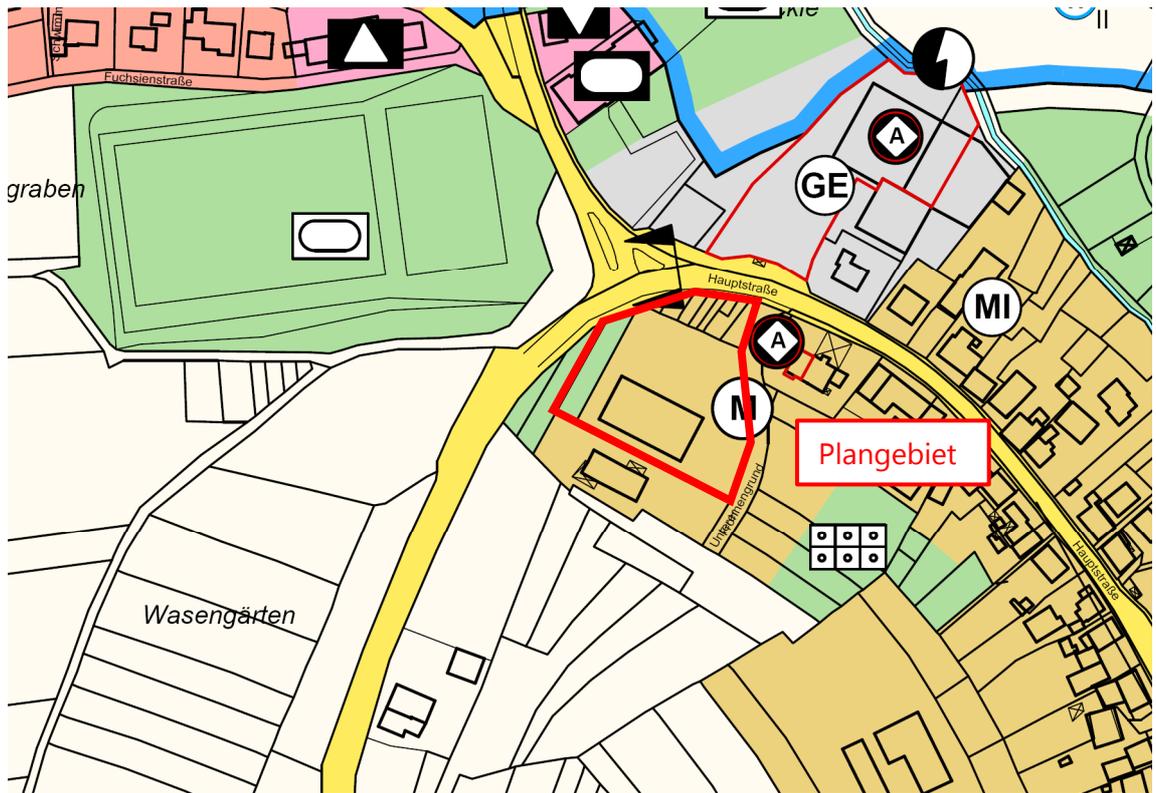


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen digitalisierten Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

4.3 Schutzgebiete

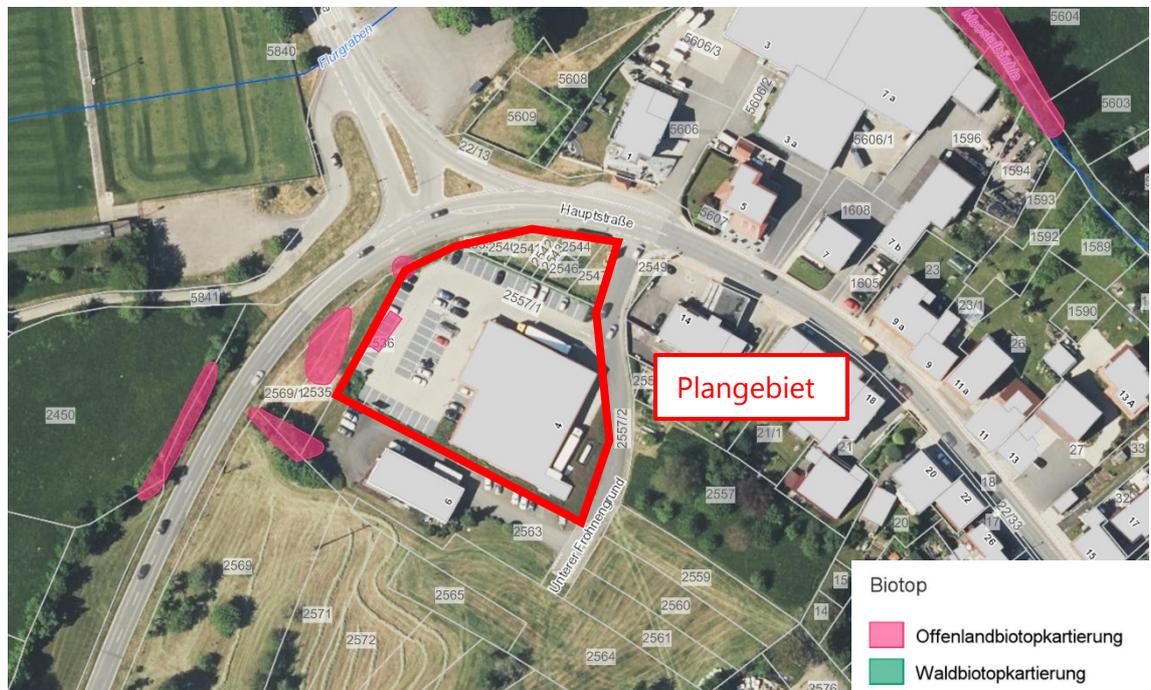


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Juni 2022)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotope

Westlich an das Plangebiet grenzt das Offenlandbiotop „Sumpffeggenried am nordwestlichen Ortsrand von Sulzbach“ an. Wie in Abb. 4 ersichtlich, ist ein Teil des Biotops auf der bestehenden Stellplatzfläche eingezeichnet. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Stellplatzfläche und der damit einhergehenden Versiegelung kann davon ausgegangen werden, dass die Teilfläche des Biotops, in der die Stellplätze liegen, nicht mehr besteht. Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarkts werden die weiteren Teilflächen des Biotops nicht tangiert.

Südwestlich des Plangebiets befinden sich die Offenlandbiotope „Feldhecke am westlichen Ortsrand von Sulzbach“ sowie „Feldhecke I an der L 527 westlich von Sulzbach“. Von einer planungsbedingten Beeinträchtigung der Biotopstrukturen wird nicht ausgegangen, da zum einen lediglich der Um- bzw. Ausbau eines bereits bestehenden Lebensmittelmarkts innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Frohnengrund – 1. Änderung“ festgesetzten Baugrenze ermöglicht wird und zum anderen ein Abstand von 15 bzw. 35 m zur Geltungsbereichsgrenze besteht.

5. Einzelhandelsgutachten

Aufgrund der geplanten Erweiterung auf rund 1.100 m² Verkaufsfläche 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 GMA im Juli 2022 eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Sulzbach erstellt, in der das Projekt hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet wurde. Insbesondere wurde auch die lokale und regionale Wettbewerbsposition genau geprüft.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert. Einzelheiten können der Auswirkungsanalyse entnommen werden. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Konzentrationsgebot

Gem. Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans 2002 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 Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden 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.

Nach Plansatz 1.7.2.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 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 die Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.

In der Gemeinde Billigheim sichert derzeit ein kleiner Netto-Lebensmitteldiscounter die Versorgung für den Ortsteil Sulzbach. Durch die Realisierung des Aldi-Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Billigheim konnten die früher bestehende Versorgungslücke geschlossen und in Bezug auf die Gesamtgemeinde Billigheim ausgewogene Versorgungsstrukturen geschaffen werden (Arbeitsteilung).

Trotz Ergänzung der Versorgungsstrukturen durch den Aldi-Lebensmitteldiscounter sind weiterhin deutlich unterdurchschnittliche Ausstattungswerte festzuhalten. Insofern sind noch Potentiale für eine qualitative Verbesserung der Angebotssituation durch die Erweiterung bestehender Märkte vorhanden.

Mit der Erweiterung von Netto wird der Standort langfristig auf eine gängige Größenordnung angepasst, ohne dabei die Entwicklungsmöglichkeiten für den anderen Lebensmittelmarkt in Billigheim (Aldi) anzutasten. Auch nach der Erweiterung des Netto-Markts verbleiben Potentiale für Netto zur Anpassung der Verkaufsfläche auf eine gängige Größenordnung.

Somit kommt nach den zuvor dargestellten Aspekten im Fall der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto in Sulzbach der Ausnahmetatbestand der Regelung zur Anwendung, dass aufgrund der raumstrukturellen Gegebenheiten die Erweiterung des Markts zur langfristigen Sicherung einer qualitativen Grund- bzw. Nahversorgung der Gemeinde Billigheim erforderlich ist.

Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebots ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrads und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu bewerten.

Gemäß Plansatz 3.3.7.1 (Z) des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Bei dem Netto-Lebensmittelmarkt handelt es sich um einen Anbieter, welcher zentrenrelevante Sortimente umfasst, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel sind gemäß Sortimentsliste dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente wird im Zuge des vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Insofern kommen ausnahmsweise auch andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in Kapitel V. der Auswirkungsanalyse ermittelt und bewertet.

Der Standort „Unterer Frohnengrund“ übernimmt für den Ortsteil Sulzbach die zentrale Versorgungsfunktion. Aufgrund der in die Siedlungsstrukturen integrierten und von wesentlichen Wohnlagen und aus dem gesamten Ortsteil gut erreichbaren Standortlage ist von einem integrierten Nahversorgungsstandort zu sprechen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar eingehalten wird. Es handelt sich bei dem Standort um einen in ortsteilbezogener, integrierter Lage situierten Nahversorgungsstandort für den Ortsteil Sulzbach, an dem die Grundversorgung des Ortsteils durch die geplante Erweiterung langfristig gesichert werden soll. Insofern werden wesentliche Kriterien der Regelung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar durch das Vorhaben erfüllt. Es kann von der Ausnahmeregelung im Sinne des Ziels 1.7.3.1 Gebrauch gemacht werden.

Kongruenzgebot

Nach Plansatz 3.3.7.1 des Landesentwicklungsplans 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 Kongruenzgebots wird ausgegangen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs erzielt werden (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Das Einzugsgebiet des Netto-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich lediglich auf die Gemeinde Billigheim. Daneben ist mit geringen Kundenzuführeffekten zu rechnen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.

Auf Basis einer Prognose der Umsätze des Vorhabens lässt sich festhalten, dass mind. 95 % der am Standort zu erwartenden Umsätze aus der Gesamtgemeinde Billigheim stammen werden.

Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich; hier Nahbereich Billigheim-Schefflenz) nicht überschritten.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot nach § 11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf.

Nach Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (Z) Landesentwicklungsplan und Plansatz 1.7.2.4 (Z) Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 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. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, kommen

ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche, im Sinne des BauGB und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.

Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten. Die gegenüber zentralen Versorgungsbereichen ausgelösten Effekte werden sich durchweg auf einem sehr geringen Niveau bewegen, so dass hier keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Vorrangig von Umsatzumverteilungseffekten betroffen sind Lebensmittelmärkte und sonstige Anbieter, welche sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Hier werden die höchsten Umsatzumverteilungseffekte in Billigheim selbst ausgelöst, welche den dortigen Aldi-Lebensmitteldiscounter betreffen werden. Die ausgelösten Effekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Eine Gefährdung des neuen Aldi-Markts ist auszuschließen. Das Vorhaben trägt dazu bei, langfristig arbeitsteilige und modern aufgestellte Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde zu sichern.

In den umliegenden Städten und Gemeinden bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte durchweg auf einem sehr geringen und abseits von kritischen Schwellenwerten liegenden Niveau. Die hier ausgelösten Effekte sind jeweils als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche zu keinen städtebaulichen Rückwirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes führen werden. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht negativ tangiert wird, sondern vielmehr langfristig gesichert wird.

Sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich sind durch das Vorhaben keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Billigheim und im Umland zu erwarten.

Das Beeinträchtigungsverbot und die in der Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe enthaltenen Vorgaben werden somit durch das Vorhaben eingehalten. Im Umkehrschluss liegen somit ebenfalls die Voraussetzungen für eine Einhaltung des Integrationsgebots vor.

Ergebnis

Die Auswirkungsanalyse der GMA kommt zu dem Ergebnis, dass die Grundversorgung der Gemeinde durch den geplanten Netto-Lebensmitteldiscounter langfristig gesichert wird. Dabei erfüllt das Vorhaben alle Ge- und Verbote der Landes- und Regionalplanung, so dass die Realisierung des Lebensmittelmarkts durch die Aufstellung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen kann.

6. Umfang der Planänderungen

Die Planänderung umfasst Folgendes:

- Im Bereich der Planänderung wird ein Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche wird hierbei auf 1.100 m² festgesetzt.

- Der geplante Anbau befindet sich innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Frohnengrund – 1. Änderung“ festgesetzten Baugrenze. Die im Bereich des geplanten Anbaus bestehenden Stellplätze entfallen und werden im Nordosten des Planareals neu errichtet. Dazu werden die an das Flst.Nr. 2557/1 angrenzenden Flst.Nr. 2536, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2546, 2547 in die Sondergebietsfläche und in die festgesetzte Fläche für Stellplätze einbezogen.
- Durch die Vergrößerung der Marktfläche und die Umstrukturierung der Stellplätze wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 erforderlich.
- Für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten wird ergänzend eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Es wird von dieser durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffneten Möglichkeit im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Gerade das städtebauliche Ziel der Stärkung der Nahversorgungssituation durch eine Einzelhandelsnutzung rechtfertigt eine konzentrierte Inanspruchnahme der Plangebietsfläche. Eine Einhaltung der „Kappungsgrenze“ von 0,8 würde zu einer Erschwerung der angestrebten Grundstücksnutzung aufgrund der mit ihr verbundenen Zufahrts- und Stellplatzerfordernisse führen. Im vorliegenden Fall sind trotz dieser Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden, da es sich größtenteils um bereits heute versiegelte Flächen handelt und durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten sind.
- Die Zufahrtsituation für die LKW-Anlieferung und die Anfahrt für Kunden und Mitarbeiter ändert sich durch die geplante Erweiterung nicht. Die Zufahrten erfolgen wie bisher über die Straße „Unterer Frohnengrund“.

Darüber hinaus gelten weiterhin die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Frohnengrund“ sowie „Frohnengrund – 1. Änderung“.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in die Bebauungsplanänderung übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Starkregenereignisse
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Anbauverbotszone
- Denkmalpflege
- Geotechnik

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts geschaffen. Dabei entfallen im Bereich des geplanten Anbaus bestehende Stellplätze, welche innerhalb des Plangebiets nach Norden verlegt werden. In diesem Zuge wird eine bisher als öffentliche Grünfläche (Grünanlage) festgesetzte Fläche überbaut und zur Sondergebietsfläche. Die Grünanlage wird somit versiegelt, die bestehenden Vegetationsstrukturen werden entfernt. Die natürliche Bodenfunktion geht verloren, es ist keine Versickerung und Evapotranspiration mehr möglich. Durch die fehlende Verdunstungskälte kann sich die versiegelte Fläche im Sommer stärker aufheizen, was sich negativ auf das Mikroklima auswirkt. Aufgrund der geringen Größe der Grünanlage und der westlich und südlich anschließenden großflächigen unbebauten Wiesen- und Freilandstrukturen wird die Auswirkung auf das lokale Kleinklima durch den Verlust der Grünfläche jedoch als gering bewertet.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Um sicherzustellen, dass durch das Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten, wurde die Fläche im Juni 2022 durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon begangen und eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen.

Ergebnis:

Das bestehende Marktgebäude soll auf der Westseite überwiegend im Bereich bestehender Parkplatzflächen, kleinflächig auch im Bereich der angrenzenden Grünfläche mit Bodendeckern, erweitert werden. In diesem Zuge werden die Grünflächen im Bereich des geplanten Gebäudes und voraussichtlich auch ein Stück weit darüber hinaus abgeräumt.

Die bestehenden Parkplatzflächen werden nach Norden bis zur Hauptstraße hin um rd. 500 m² erweitert. Hier werden eine Hainbuchenhecke, wenige Quadratmeter Ziersträucher und eine regelmäßig gemähte Rasen- bzw. Wiesenfläche beansprucht.

Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

- Im Siedlungsbereich können die meisten Arten des Anhangs IV ausgeschlossen werden. Die Grünflächen bieten keine geeigneten Lebensräume für Arten des Anhang IV.

- Auch Zauneidechsen, die es am Ortsrand von Sulzbach vermutlich gibt, finden hier keinen Lebensraum.
- Auch an neueren Gebäuden sind z.B. unter Dachverblendungen oder Verkleidungen Fledermausquartiere nicht auszuschließen. Die Gebäudebereiche, die vom Anbau betroffen sind, wurden daher bei der Begehung eingehend auf potentielle Quartierstrukturen untersucht. Vorhandene Spalten zwischen Wand und Dachüberstand sind alle mit Gitternetzen ausgestattet. Ein Zugang für Fledermäuse ist nicht möglich.
- Bezüglich der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Europäische Vogelarten

- An den betroffenen Gebäudeteilen wurden keine für Vögel zur Brut geeigneten Strukturen festgestellt. Auch die Grünfläche mit den Bodendeckern ist im Grunde als Brutplatz nicht geeignet. In der Hainbuchenhecke zwischen Parkplatz und Grünfläche im Norden und ggf. auch in den Ziersträuchern an der Hauptstraße sind Vogelbruten ebenfalls unwahrscheinlich. Bruten von Freibrütern wie bspw. der Amsel sind aber nicht gänzlich ausgeschlossen.
- Vorsorglich sollte das Entfernen der Hecken und die Räumung der Grünflächen außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.
- Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Details sind der artenschutzrechtlichen Bewertung des Ingenieurbüros für Umweltplanung Wagner + Simon, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Da die Planänderung lediglich geringe neue Bebauungs- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten eröffnet, besteht keine Relevanz für den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

8.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Da die Planänderung lediglich geringe neue Bebauungs- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten eröffnet, besteht keine Relevanz für den Hochwasserschutz oder das Starkregenmanagement.

8.5 Immissionen

Durch die Bebauungsplanänderung wird für den Netto-Markt die Möglichkeit geschaffen, die Gesamtverkaufsfläche auf 1.100 m² zu erhöhen. Im Zuge dieser Erweiterung kommt es zu einem Ausbau des Gebäudes und einer Verlegung der Stellplatzflächen.

Die Immissionen werden auf Ebene der Baugenehmigung für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarkts betrachtet. An der Zufahrts- und Anlieferungssituation ändert sich im Vergleich zum Bestand nichts. Der Ausbau des Marktgebäudes findet an der westlichen Gebäudeseite statt, lediglich die geplanten Stellplätze im Norden rücken somit näher an die Bestandsbebauung nördlich der Hauptstraße heran. Aufgrund der

Entfernung sowie der räumlichen Trennung durch die Hauptstraße wird nicht von Beeinträchtigungen durch die Planänderung ausgegangen. Im Hinblick auf Immissionen ist somit durch die Bebauungsplanänderung nicht mit erhöhtem Konfliktpotential oder wesentlich veränderten Auswirkungen auf die Umgebungsnutzungen zu rechnen. Umgekehrt ist mit keinen veränderten Auswirkungen der Umgebungsnutzungen auf das Plangebiet zu rechnen.

8.6 Verkehr

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist mit keiner wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Auch die Anzahl der Stellplätze bleibt unverändert, sodass keine verkehrlichen Beeinträchtigungen oder Konflikte zu erwarten sind.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende des Jahres 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Billigheim, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de