

Planung:

Kappis Ingenieure GmbH

Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
 Niederlassung Leipzig Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
 www.kappis.de



Koordinatensystem: GK UTM

VERFAHRENSDATEN

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem VEP und örtlichen Bauvorschriften durch Beschluss des Gemeinderats in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 02.03.2021 nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und Einleitung des beschleunigten Verfahrens ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung erfolgte am 29.10.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.10.2021 Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen der Auslegung in der Zeit vom 02.11.2021 bis 19.11.2021

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2021

Billigung des Entwurfs sowie der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss der öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.02.2022

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.03.2022 bis 14.04.2022 mit Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahmen ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 04.03.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 09.03.2022

Behandlung und Abwägung der eingegangenen Anregungen und Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem VEP und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO sowie § 4 GemO durch den Gemeinderat in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 19.07.2022 Eppingen,

Bürgermeister P. Thalmann

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses zeichnerischen Teils, die schriftlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des nebenstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Eppingen übereinstimmen Eppingen, 03.08.2022

Bürgermeister P. Thalmann

IN - KRAFT - TRETEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem VEP und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB am 05.08.2022 in Kraft getreten Eppingen, 03.08.2022

Bürgermeister P. Thalmann

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem VEP und der örtlichen Bauvorschriften ist damit rechtsverbindlich.

Planzeichen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- Regelungsbereich durch Vorhaben- und Erschließungsplan
- Längenschnitte A bis D gemäß Anlage 11

Auftraggeber:



Stadt Eppingen/Stadtteil Eلسenz
 Marktplatz 1
 75031 Eppingen

Anlage: 3
 Fertigung: 1

Maßstab 1: 500

Datum Zeichen

bearbeitet 26.04.2022 Stern

gezeichnet 26.04.2022 Robbins

Fassung vom 26.04.2022

Projekt 2021-013

2021-013_EF_LP_01

Gemeinsamer zeichnerischer Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem VEP

Fassung vom 2022-04-26
Projekt Nr.: 2021-013

Anlage: 4



Stadt Eppingen / Stadtteil Elsenz
Marktplatz 1
75031 Eppingen

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Bebauungsplan : Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „VEP Netto-Markt“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Eppingen,

Planer:

Bürgermeister:

P. Thalmann

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|---|
| 1. Rechtsgrundlagen | 4 |
| 1.1. Baugesetzbuch (BauGB)..... | 4 |
| 1.2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)..... | 4 |
| 1.3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) | 4 |
| 1.4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) | 4 |
| 1.5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) | 4 |
| 2. Planungsrechtliche Festsetzungen | 5 |
| 2.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)..... | 5 |
| 2.1.1. Vermeidung baubedingter Licht- und Lärmemission..... | 5 |
| 2.1.2. Insektenfreundliche Beleuchtung/Vermeidung betriebsbedingter Licht- und Lärmemission | 5 |
| 2.1.3. Gehölzentnahme..... | 7 |
| 2.1.4. Ökologische Baubegleitung..... | 7 |
| 2.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 7 |
| 2.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Ge- wässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) | 7 |
| 3. Örtliche Bauvorschriften | 8 |
| 3.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen/Dachgestaltung von Hauptgebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)..... | 8 |
| 3.1.1. Material-/Farbwahl | 8 |
| 3.1.2. Dachbegrünung Hauptdach..... | 8 |
| 3.1.3. Vogelschutzglas..... | 8 |
| 3.2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)..... | 8 |
| 3.2.1. Freistehende Werbeanlagen | 8 |
| 3.2.2. Werbeanlagen an Gebäuden | 8 |
| 3.3. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen und von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) | 9 |

| | |
|--|----|
| 3.3.1. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge..... | 9 |
| 3.3.2. Einfriedungen..... | 9 |
| 4. Anlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans samt örtlicher Bauvorschriften..... | 9 |
| 5. Nachrichtlich übernommene Hinweise..... | 10 |
| 5.1. Grundwasser..... | 10 |
| 5.2. Oberirdische Gewässer..... | 11 |
| 5.3. Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe..... | 11 |
| 5.4. Altlasten/altlastverdächtige Flächen..... | 12 |
| 5.5. Bodenschutz..... | 12 |
| 5.6. Geotechnik..... | 14 |
| 5.7. Denkmalschutz..... | 15 |
| 5.8. Kampfmittel..... | 15 |
| 5.9. Artenverwendungsliste Für die Pflanzung der Einzelbäume sollen grundsätzlich standortheimische Laubbäume aus der folgenden Liste verwendet werden:..... | 15 |
| 5.10. Artenschutz..... | 16 |
| 5.11. Landwirtschaft..... | 18 |
| 5.12. Wasserversorgung..... | 18 |
| 5.13. Elektrizität..... | 18 |

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

1.2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1.3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1.4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

1.5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Lebensmittel-discounter einschließlich Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² entsprechend dem in der Anlage 5 (5.1 – 5.2) dargestellten Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Die innere Aufteilung (Grundrisse) ist nicht verbindlich.

Die im Landschaftspflegerischen Beitrag inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung von BIOPLAN in der Fassung vom 15.02.2022 vorgesehenen Maßnahmen sind als Grünordnungsmaßnahmen durchzuführen. Der Landschaftspflegerische Beitrag inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist Anlage 8 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Soweit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich sind, werden sie im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart (Ausgleichsfläche „Renaturierung Rohrbach“ mit 19.410 Ökopunkten).

In Ergänzung wird festgesetzt:

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

2.1.1. Vermeidung baubedingter Licht- und Lärmemission

Im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November ist die nächtliche Ausleuchtung der Baustelle (von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang) sowie Arbeiten unter Flutlicht nicht zulässig. Bauarbeiten sind in diesem Zeitraum nach Einbruch der Dunkelheit nicht zulässig.

2.1.2. Insektenfreundliche Beleuchtung/Vermeidung betriebsbedingter Licht- und Lärmemission

Straßenbeleuchtungsanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen etc.) auszustatten.

Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Flächen sind mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Auf der südwestlichen Gebäudeseite ist sowohl auf die Farbtemperatur (≤ 2700 Kelvin) sowie auf eine geringe Lichtpunkthöhe und auf eine von der Vegetation abgewandte Beleuchtung zu achten. Bereiche, in denen Beleuchtung nur kurzzeitig (z.B. zur Anlieferung) benötigt wird, sind mit Bewegungssensoren so zu gestalten, dass die Beleuchtung nur bei Bedarf eingeschaltet wird und sich etwa 30 Sekunden nach dem Beenden der Tätigkeiten abschaltet.

Im Bereich der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Lichtschutzwand ist auf einer Länge von mindestens 48 m, gemessen ab der Ostkante, eine lichtundurchlässige Wand mit einer Höhe von mindestens 4 m ab Parkplatzniveau zu errichten.

Bei Vorlage eines Lichtkonzepts, welches den Nachweis erbringt, dass von der Parkplatzbeleuchtung keine Beeinträchtigung des als Jagdhabitat und Leitstruktur für Fledermäuse dienenden Gehölzes entlang der Elsenz (Dunkelkorridor) ausgeht, kann die Höhe der Lichtschutzwand auf 2 m reduziert werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Auswirkungen der im Lichtkonzept dargestellten Beleuchtung auf den Erhalt des Dunkelkorridors, ist durch einen Artenschutzgutachter zu prüfen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Lichtschutzwand ist zur Gehölzseite hin zu begrünen.

Die exakte Lage und Abmessungen, die Materialität sowie die Ausgestaltung der Lichtschutzwand sind im Baugesuch maßstäblich und eindeutig darzustellen.

Die Verwendung von Kunststoffplanen und sonstigen Kunststoffelementen ist unzulässig.

2.1.3. Gehölzentnahme

Sollte es im Bauverlauf nötig werden, direkt in das Gehölz entlang der Elsenz einzugreifen, ist dieser Eingriff auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Des Weiteren gilt für jeden Gehölzeingriff die Bauzeitbeschränkung auf Anfang November – Mitte Februar.

Die Entnahme von Gehölzen an der Elsenz ist zuvor der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und mit ihr abzustimmen.

2.1.4. Ökologische Baubegleitung

Während der Bauphase muss eine ökologische Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro erfolgen.

2.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5.1) dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbands zu belasten. In diesem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Betriebs der Leitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen (z.B. Geländeänderungen, Lagerung von Schüttgütern) vorgenommen werden, die den Bestand oder eine Erweiterung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können. Bewuchs, der Betrieb und Instandhaltung der Leitung beeinträchtigt, ist ausgeschlossen. Schüttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden.

2.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume

An den im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5.1) dargestellten Standorten zur Pflanzung von Einzelbäumen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind standortheimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Standorte können bei Bedarf um max. 5 m verschoben werden. Es sind Arten der Artenverwendungsliste (siehe Ziffer 5.9 der Hinweise) zu verwenden.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen/Dachgestaltung von Hauptgebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1. Material-/Farbwahl

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie, unzulässig.

3.1.2. Dachbegrünung Hauptdach

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen.

3.1.3. Vogelschutzglas

Im Rahmen der Hochbauplanung ist die Notwendigkeit von Vogelschutzglas zu überprüfen und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festzulegen.

3.2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.2.1. Freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur grundstücksbezogen an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen.

Werbeanlagen dürfen nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen ragen.

3.2.2. Werbeanlagen an Gebäuden

Pro Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Eine Werbeanlage darf eine Fläche von 7,50 m² nicht überschreiten.

3.3. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen und von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3.1. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

PKW-Stellplätze sind, mit Ausnahme der Fahrgassen, mit zu mindestens 50% wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Sickerpflaster) herzustellen.

3.3.2. Einfriedungen

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von mindestens 0,15 m aufweisen. Dies gilt nicht für die erforderliche Lichtschutzwand.

4. Anlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans samt örtlicher Bauvorschriften

- (1) Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Fassung vom 30.03.2021, Anlage 6.1**
- (2) Stellungnahme zum GMA-Gutachten zur Ansiedlung eines Netto-Markts, Fassung vom 04.02.2022, Anlage 6.2**
- (3) Artenschutzrechtliche Vorprüfung, GÖG Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Fassung vom Mai 2021, Anlage 7.1**
- (4) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Fortschreibung, GÖG Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Fassung vom Februar 2022, Anlage 7.2**
- (5) Landschaftspflegerischer Beitrag inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Fassung vom 15.02.2022, Anlage 8**
- (6) Ingenieurgeologisches Gutachten, TÖNIGES GmbH, Sinsheim, Fassung vom 05.03.2021, Anlage 9**

- (7) Geräuschimmissionsprognose, rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall, Fassung vom 05.02.2022, Anlage 10.1
(Insbesondere auf Kapitel 7.2 wird hiermit verwiesen)**
- (8) Darstellung der Immissionspegel in einzelnen Frequenzspektren, die durch die Aggregate der Haustechnik (Wärmepumpe, Rückkühler) an den Gehölzen im Bereich der Elsenz südlich am Betriebsgelände zu erwarten sind, Fassung vom 03.02.2022, Anlage 10.2**
- (9) Längenschnitte, Maßstab 1:100/100, Willaredt Ingenieure, Sinsheim, Fassung vom 18.08.2021, Anlage 11**

5. Nachrichtlich übernommene Hinweise

5.1. Grundwasser

Für das Plangebiet wurde ein Ingenieurgeologische Gutachten (Anlage 9 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans) erstellt, in dem die Grundwasser- und Bodenverhältnisse untersucht wurden.

Hinsichtlich des Grundwassers lässt sich folgendes Ergebnis festhalten:

„Aufgrund des von Nordosten in Richtung Südwesten der Elsenz als Vorflut steil zufließenden Grundwassers wurden im Nordosten der Untersuchungsfläche deutlich höhere Grundwasserstände als im Südwesten eingemessen.

Daher werden für das Untersuchungsgebiet zwei verschiedene Bemessungswasserstände (HGW) angegeben:

HGW (nordöstlicher Bereich) 223,50 m+NN

HGW (südwestlicher Bereich) 222,00 m+NN.“

Das Rohgelände im Plangebiet erstreckt sich im Nordosten in einer Höhenlage von ca. 224,70 m+NN im Bereich der L 552 und fällt nach Südwesten zur Elsenz auf ca. 222,10 m+NN ab. Die Böschungen sind bei diesen Angaben ausgenommen. Der Wasserspiegel

der Elsenz wurde bei 220,64 m+NN eingemessen. Der neue Lebensmitteldiscountmarkt weist eine Fußbodenhöhe (OKFFB) von 224 m+NN auf. Der Baukörper ist ohne Unterkellerung, jedoch mit einer tiefergelegten Laderampe vorgesehen. Aufgrund der topografischen Situation wird es erforderlich, das Gelände um ca. 0,5 – 1,5 m aufzufüllen.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserbehörde gemäß § 37 WG zu benachrichtigen. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

5.2. Oberirdische Gewässer

Unmittelbar südwestlich des Plangebiets fließt die „Elsenz“ in Richtung Südosten.

Der gesetzliche Gewässerrandstreifen, der sich hier ab der Linie des Mittelwasserstands bemisst, wird durch die Planung nicht tangiert. Die Fläche verbleibt in städtischem Eigentum. In diesem 5 m breiten Schutzstreifen sind die im Wassergesetz Baden-Württemberg (§ 29) sowie im Wasserhaushaltsgesetz (§ 38) enthaltenen Regelungen zu beachten.

5.3. Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 17 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) nicht eingehalten werden.

Die Grundsatzanforderungen stellen sich wie folgt dar:

- Anlagen müssen so geplant und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden, dass
 - wassergefährdende Stoffe nicht austreten können,
 - Undichtheiten aller Anlagenteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, schnell und zuverlässig erkennbar sind,
 - austretende wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden; dies gilt auch für betriebsbedingt auftretende Spritz- und Tropfverluste,

- und
- bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Anlage (Betriebsstörung) anfallende Gemische, die ausgetretene wassergefährdende Stoffe enthalten können, zurückgehalten und ordnungsgemäß als Abfall entsorgt oder als Abwasser beseitigt werden.
- Anlagen müssen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.
- Einwandige unterirdische Behälter für flüssige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig. Einwandige unterirdische Behälter für gasförmige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig, wenn die gasförmigen wassergefährdenden Stoffe flüssig austreten, schwerer sind als Luft oder sich nach Austritt im umgebenden Boden in vorhandener Feuchtigkeit lösen.
- Der Betreiber hat bei der Stilllegung einer Anlage oder von Anlagenteilen alle in der Anlage oder in den Anlagenteilen enthaltenen wassergefährdenden Stoffe, soweit technisch möglich, zu entfernen. Er hat die Anlage gegen missbräuchliche Nutzung zu sichern.

5.4. Altlasten/altlastverdächtige Flächen

Auf der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nach derzeitiger Kenntnis keine Altlasten/altlastverdächtige Flächen vorhanden.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Heilbronn - Wasserwirtschaftsamt - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

5.5. Bodenschutz

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf

einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, zu melden.

Hinweise:

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

5.6. Geotechnik

Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen eines Ingenieurgeologischen Gutachtens untersucht: „Der Festgesteinsuntergrund im Bereich des Bauvorhabens besteht aus der geologischen Formation des „Grabfeld-Formation (Gipskeupers (km 1)“, der eine Schich-

tenfolge des „Mittleren Keupers“ darstellt. Das veränderlich feste Gestein des „Gipskeupers“ wurde im Zuge der durchgeführten Baugrunduntersuchung teilweise erreicht. Im Zuge der Bohrarbeiten wurden die über den Festgesteinen anstehenden Verwitterungslehme, Auenlehme mit bereichsweise enthaltener Organik, Lösslehme und Auffüllungen aufgeschlossen.“

5.7. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Eppingen umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

5.8. Kampfmittel

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein/werden, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

5.9. Artenverwendungsliste

Für die Pflanzung der Einzelbäume sollen grundsätzlich standortheimische Laubbäume aus der folgenden Liste verwendet werden:

| | |
|------------|------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Hainbuche | Carpinus betulus |



| | |
|--------------------------------|------------------|
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Gleditsia triacanthos sunburst | Gold-Gleditschie |

Mindestqualität 4x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm

Für die Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern sollen Arten aus der folgenden Liste verwendet werden:

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Maiblumenstrauch | Deutzia gracilis |
| Efeu | Hedera helix |
| Lavendel | Lavandula angustifolia und Sorten |
| Bodendeckende Rosen | Rosa div. Arten und Sorten |
| Glanz-Rose | Rosa nitida |
| Zwerg-Spiere | Spiraea decumbens |

Sonstige Sträucher und Hecken

| | |
|-----------|---------------------|
| Holunder | Sambucus nigra |
| Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Eibe* | Taxus baccata* |

* stark giftig, nicht an Plätzen, wo Kinder spielen

5.10. Artenschutz

Hinsichtlich der Bauzeiten wird empfohlen, mit der Vorhabensumsetzung zwischen Mitte November – Mitte Februar zu beginnen.

Gehölzstreifen

Im Falle des Erfordernisses eines Eingriffs in den Gehölzstreifen entlang der Elsenz muss eine Prüfung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Auswirkungen erfolgen.

Die Entnahme von Gehölzen an der Elsenz darf nicht zu einer Störung oder Verlust der Funktion als Leitstruktur und Jagdhabitats für Fledermäuse führen.

Vogelschlag

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können.

Informationen hierzu unter:

https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf.

Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Ablagerungen/Baustelleneinrichtungen

Es dürfen keine Ablagerungen oder Baustelleneinrichtungen in den Gehölzbestand der Elsenz sowie der benachbarten Vegetation erfolgen.

Ökologische Baubegleitung

Werden im Zuge der Bebauung Erdmieten während der Vegetationsperiode länger gelagert und mit Ruderalvegetation begrünt, kann eine temporäre Besiedlung mit Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sollte in so einem Fall eine fachkundige Person überprüfen, ob eine Besiedlung mit Zauneidechsen stattgefunden hat. Es sind ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung können vorhandene Tiere beispielsweise in die neu geschaffenen Strukturen vergrämt werden.

Bei besonderen artenschutz- und naturschutzfachlichen Vorkommnissen ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

5.11. Landwirtschaft

Während den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Generell ist von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub, Pflanzenschutzmittelabdrift oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

Um den Nachteil für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, wird empfohlen, den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen, um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist).

5.12. Wasserversorgung

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Trinkwasserverteilung. Es handelt sich dabei um zwei Versorgungsleitungen (Zuleitung zum Hochbehälter und Zuleitung zum Baugebiet Freudenhölde) und ein Steuerkabel. Die Trasse befindet sich am westlichen Rand des Plangebiets und schneidet dieses teilweise (Flurstücke Nr. 9854, 9850). Sie ist zusammen mit dem erforderlichen Leitungsrecht im Vorhaben- und Erschließungsplan nachrichtlich dargestellt. Diese Schutzfläche ist von der Bebauung freizuhalten und im Rahmen des Umlenkungsverfahrens und der Grundstücksneubildung dinglich zu sichern. Auf die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 wird verwiesen. Nach dem anzuwendenden technischen Regelwerk beträgt die Schutzstreifenbreite bei Leitungen bis DN 150 mm mindestens 4 m.

Geländeänderungen und leichte Befestigungen der Fläche (z.B. Parkplatz) sind mit dem Zweckverband Wasserversorgung „Oberes Elsenztal“ rechtzeitig abzustimmen.

5.13. Elektrizität

Innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH vorhanden.

Die Stromversorgung des geplanten Lebensmitteldiscountmarkts erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereichs bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausführungsplanung der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen ist.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bittet die Netze BW GmbH, dass die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen werden. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Aufgestellt: Lahr, 26.04.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin



Stadt Eppingen / Stadtteil Elsenz
Marktplatz 1
75031 Eppingen

Gemeinsame Begründung zum vorhaben- bezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

**Bebauungsplan : Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
für das Gebiet
„VEP Netto-Markt“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Eppingen,

Planer:

Bürgermeister:

P. Thalmann

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Allgemeines | 4 |
| 1.1 | Erfordernis der Planaufstellung | 4 |
| 1.2 | Ziele und Zwecke der Planung | 4 |
| 1.3 | Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets | 6 |
| 1.4 | Bestehende Eigentumsverhältnisse | 7 |
| 1.5 | Regional- und Landesplanung/städtebauliche Zielrichtung..... | 7 |
| 1.6 | Vorbereitende Bauleitplanung | 10 |
| 1.7 | Bestehendes Planungsrecht, Erforderlichkeit der Bauleitplanung..... | 11 |
| 2. | Inhalt der Planung..... | 13 |
| 2.1 | Gesamtkonzeption | 13 |
| 2.2 | Projektbeschreibung des geplanten Nettomarkts | 14 |
| 2.3 | Umwelt/Artenschutz | 15 |
| 2.3.1 | Umweltbeitrag..... | 16 |
| 2.3.2 | Grünplanerische und ökologische Erfordernisse | 17 |
| 2.3.3 | Artenschutz..... | 19 |
| 2.4 | Landwirtschaft | 21 |
| 2.5 | Lärmschutz/Immissionsschutz..... | 22 |
| 2.6 | Verkehrssituation | 24 |
| 2.7 | Geologische Untersuchungen | 24 |
| 2.8 | Altlasten/altlastverdächtige Flächen | 26 |
| 2.9 | Kampfmittel | 26 |
| 2.10 | Gewässersituation | 27 |
| 2.11 | Grundwassersituation | 28 |
| 2.12 | Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)..... | 29 |
| 2.13 | Technische Ver- und Entsorgung..... | 30 |
| 2.13.1 | Gewähltes Entwässerungssystem..... | 30 |
| 2.13.2 | Wasserversorgung | 30 |
| 2.13.3 | Elektrizität | 31 |
| 2.13.4 | Telekommunikation | 32 |
| 2.13.5 | Abfallentsorgung | 32 |
| 2.13.6 | Abfallverwertung..... | 32 |

| | | |
|-----|--------------------------------|----|
| 3. | Umweltverträglichkeit..... | 33 |
| 4. | Auswirkungen der Planung | 33 |
| 4.1 | Folgeeinrichtungen..... | 33 |
| 4.2 | Bodenordnung..... | 33 |

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Vorhabenträger projekt-invest GmbH aus Lahr stellte gemäß § 12 BauGB bei der Stadt Eppingen den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben Neubau eines Nettomarkts auf den Grundstücken Teilflächen Flst. Nrn. 9850, 9851, 9852 und 9854. Er beabsichtigt hier die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscountmarkts mit Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben entspricht nicht der aktuellen Rechtslage, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Streitland“ vorgegeben ist. Mittels der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen deshalb die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen dafür geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat für das Bauvorhaben einen mit der Stadt Eppingen abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten ausgearbeitet und sich zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Darin wird auch die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten geregelt. Kernpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die vorhabenbezogene Festsetzung, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Nahversorgung im Stadtteil Elsenz erfolgt derzeit durch eine Metzgerei, einen Direktvermarkter, zwei Bäckereien und einen „Dorfladen“. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters soll das bestehende Angebot durch Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs ergänzt werden. Der Stadtteil Elsenz ist eine typische Wohngemeinde. Derzeit wird ein neues Baugebiet nordwestlich des Marktgeländes mit ca. 70 Wohneinheiten erschlossen. Zur weiteren Entwicklung des Standorts und langfristigen Sicherung der Nahversorgung am Ort ist daher ein ausgewogenes Angebot aus klassischer Versorgung und Discounterformen von großer Bedeutung. Die Corona-Krise hat im vergangenen Jahr ge-

zeigt, wie wichtig eine gute, ortsnahe Versorgung ist. Als Standort kommt aufgrund der guten Verkehrsanbindung sowohl für den Individualverkehr als auch mit dem ÖPNV, zu Fuß oder per Fahrrad die derzeit freie Mischgebietsfläche am Kreisverkehr „Streitland“ in Frage.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplans (Anlage 5) und in diesen integriert. Er ist alleiniger Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (OVG Münster Urt. v. 1.12.2015 - 10 D 91.13.NE, BauR 2016, 964 (966)). Die Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Bebauungsplans sind flächenidentisch. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan.

Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im Januar 2007 trat nach der Novellierung des Baugesetzbuchs das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Aufstellung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.110 m², wobei davon ca. 1.235 m² mit dem Marktgebäude überbaut werden. Dieses Maß liegt weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren aufgestellt. Daher ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.

Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, wenn die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB durch die Planung nicht berührt werden und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

oder nach Landesrecht besteht. Es dürfen zudem keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Aspekte wurden geprüft und festgestellt, dass bei der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Inhalt der Planung stellt keine Nutzung oder Vorhaben dar, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten, werden nicht beeinträchtigt. Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB wurde geprüft. Auf Ziffer 2.3 dieser Begründung wird verwiesen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,41 ha große Fläche am südöstlichen Ortseingang von Elsenz, ca. 600 m von der Ortsmitte entfernt. Als übergeordnete Verkehrsader dient die „Eppinger Straße“ (L 552), die im Nordosten entlangführt. Im Südosten wird das Plangebiet von der Straße „Im Streitland“, im Nordwesten von einem bestehenden landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Der Gewässerlauf der Elsenz mit Uferstreifen und Böschung bildet die südwestliche Entwicklungsgrenze.

Topografisch liegt das Plangebiet etwas unterhalb der „Eppinger Straße“. Das Gelände fällt von dort nach Südwesten zur Elsenz ab. Der Gewässerlauf bildet mit ca. 220,60 m+NN den tiefsten Punkt. Das geplante Marktgelände weist eine mittlere Höhe von ca. 224,00 m+NN auf. Es steigt in nordöstlicher und südwestlicher Richtung auf ca. 250,00 m+NN bzw. 240,00 m+NN an.

Bei der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt es sich derzeit noch um eine landwirtschaftliche Fläche, die als Weide genutzt wird.

Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Teilflächen der Flst. Nrn. 9850, 9851, 9852 und 9854.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die den im Plangebiet liegenden Grundstücken handelt es sich um städtisches Eigentum. Die erforderlichen Flächen wurden vom Vorhabenträger erworben. Daraus wird ein neues Flurstück gebildet.

1.5 Regional- und Landesplanung/städtebauliche Zielrichtung

Um den Nachweis zu erbringen, dass der geplante Lebensmitteldiscountmarkt im Ortsteil Elsenz die Ziele der Regional- und Landesplanung einhält und keine negativen Auswirkungen hervorgerufen werden, wurde eine Auswirkungsanalyse beauftragt. Diese wurde von der GMA aus Ludwigsburg erstellt und ist in der Fassung vom 30.03.2021 Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 6.1.

Der Netto-Lebensmittelmarkt, der neu angesiedelt werden soll, weist eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von maximal 800 m² (inkl. Backshop / Sitzbereich) auf. Somit liegt die Planung an der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VK bzw. 1.200 m² BGF) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. In der Auswirkungsanalyse wurde überprüft, ob durch das Vorhaben negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Eppingen oder im Umland ausgelöst werden. Obwohl das Vorhaben formal nicht großflächig ist, erfolgte eine raumordnerische Bewertung anhand der Regelungen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg bzw. des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020.

Die Analyse-Ergebnisse zu den vier raumordnerische Bewertungskriterien stellen sich wie folgt dar:

Konzentrationsgebot (Einzelhandelsgroßprojekte werden Orten bestimmter Zentralität vorbehalten):

„Durch die Ausweisung der Stadt Eppingen als Unterzentrum liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.

Das Konzentrationsgebot wird am Standort Eppingen-Elsenz erfüllt.“

Kongruenzgebot (Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten):



„Das Einzugsgebiet des geplanten Netto-Markts erstreckt sich auf die Eppinger Ortsteile Elsenz und Rohrbach sowie die Ortsteile Tiefenbach und Eichelberg, welche zur Stadt Östringen gehören. Basierend auf den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 74 % des Umsatzes aus Eppingen selbst stammen wird. Ca. 19 % wird mit Kunden aus dem überörtlichen Einzugsbereich generiert. Weitere 6 % fließen in Form von Streuumsätzen an den Standort (u. a. Arbeitspendler, Zufallskunden) zu. Damit wird der definierte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) nicht unterschritten. Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.“

Integrationsgebot (Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden):

„Der Standort des geplanten Netto-Markts befindet sich am südöstlichen Ortsausgang von Elsenz. Das Umfeld wird durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Flächen und ein kleines Gewerbegebiet geprägt. Das Areal ist in das örtliche Fußwegenetz eingebunden. Auch mit dem Fahrrad und dem Pkw ist die Erreichbarkeit sichergestellt. Der am Standort geplante Netto-Lebensmitteldiscounter kann für den größten Teil der in Elsenz lebenden Bevölkerung eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Insgesamt ist festzuhalten, dass der Standort aufgrund seiner Distanz zum Ortskern nicht optimal integriert ist. Dennoch könnte der geplante Lebensmitteldiscounter einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung der Elsenser Bevölkerung leisten. Auf lange Sicht ist aufgrund der nicht veränderbaren Siedlungsstruktur im Ortskern kein besserer Standort möglich.“

Beeinträchtungsverbot (Das Vorhaben darf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen):

„Heute ist die Grundversorgung in Elsenz nicht ausreichend gesichert. Vor diesem Hintergrund stellt die geplante Ansiedlung des Netto-Markts grundsätzlich eine adäquate Maßnahme dar, die Versorgungssituation zukunftsfähig zu gestalten und in der langfristigen Perspektive zu sichern. In den Zonen Ib und II des Einzugsgebiets sind aufgrund der dort vorhandenen kleinteiligen Wettbewerbsstrukturen nur sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte (max. 2 % zu erwarten). Außerhalb des Einzugsgebiets resultieren mit ca. 8 – 9 % gegenüber dem in Sinsheim-Hilsbach ansässigen Edeka-Markt Kissel die höchsten Auswirkungen. Der Markt präsentiert sich trotz einiger Defizite als leistungsfähiger Wettbewerber. Vor diesem Hintergrund können auch hier negative städtebauliche Auswirkungen durch das

Vorhaben in Hilsbach ausgeschlossen werden. Im weiteren Untersuchungsraum resultieren gegenüber den in Östringen-Odenheim und Eppingen-Kernstadt ansässigen Wettbewerbsbetrieben Umsatzumverteilungseffekte von 4 % bzw. 3 – 4 %. Somit ist auch hier nur mit wettbewerblichen Effekten, jedoch nicht mit städtebaulichen Effekten (= Betriebsschließungen) zu rechnen.“

Aufgrund einer Anfrage der Stadt Sinsheim wurde eine weitere Stellungnahme der GMA eingeholt, in der auf die Auswirkungen des im Stadtteil Elsenz geplanten Netto-Markts auf den in Sinsheim-Hilsbach ansässigen Supermarkt „Edeka Kissel“ detaillierter eingegangen wird. Diese Stellungnahme in der Fassung vom 04.02.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplans unter Anlage 6.2.

Die GMA kommt zu dem Ergebnis, dass die betriebsinternen und die standortbezogenen Schwierigkeiten in Hilsbach dem Vorhaben in Elsenz nicht entgegengehalten werden können.

Dies wird folgendermaßen begründet:

Das Einzugsgebiet erstreckt sich im Wesentlichen nicht auf die Sinsheimer Stadtteile Hilsbach, Weiler und Waldangelloch, sondern auf Elsenz, Rohrbach sowie die Östringer Ortsteile Tiefenbach und Eichelberg. Auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Markt in Hilsbach um einen Lebensmittelvollsortimenter mit deutlich größerer Sortimentsbreite und -tiefe handelt, werden Kundenverflechtungen von Hilsbach nach Elsenz nur in sehr geringem Umfang erwartet.

Bezüglich der verkehrlichen Erreichbarkeit der beiden Märkte in Elsenz und Hilsbach ist anzunehmen, dass die wesentlichen Verkehrsströme und damit mögliche Kundenverflechtungen über die unterschiedlichen Hauptverkehrsverbindungen L 552 (Eppingen – Elsenz – Angelbachtal) sowie die L 550 (Eppingen – Adelshofen – Hilsbach – Weiler – Sinsheim) erfolgen und nicht wesentlich über die Querverbindungen.

Hinsichtlich erwartbarer Umsatzverteilungseffekte ist davon auszugehen, dass rund zwei Drittel des perspektivischen Umsatzes im Lebensmittelbereich gegenüber den Lebensmittelmärkten in der Kernstadt Eppingen selbst umverteilungswirksam wird.

Der Edeka-Markt in Sinsheim-Hilsbach sichert nach Angaben der Stadt Sinsheim die Nahversorgung der drei Stadtteile Hilsbach, Weiler und Waldangelloch. Die drei Stadtteile ver-

fügen zusammen über ein Einwohnerpotential von ca. 5.900 Einwohnern (Quelle: Stadt Sinsheim, 31.12.2020). Im Einzugsgebiet des geplanten Netto-Markts leben ca. 5.840 Einwohner. Beide Einzugsgebiete reichen aus, um jeweils einen Lebensmittelmarkt in der Größe wirtschaftlich betreiben zu können.

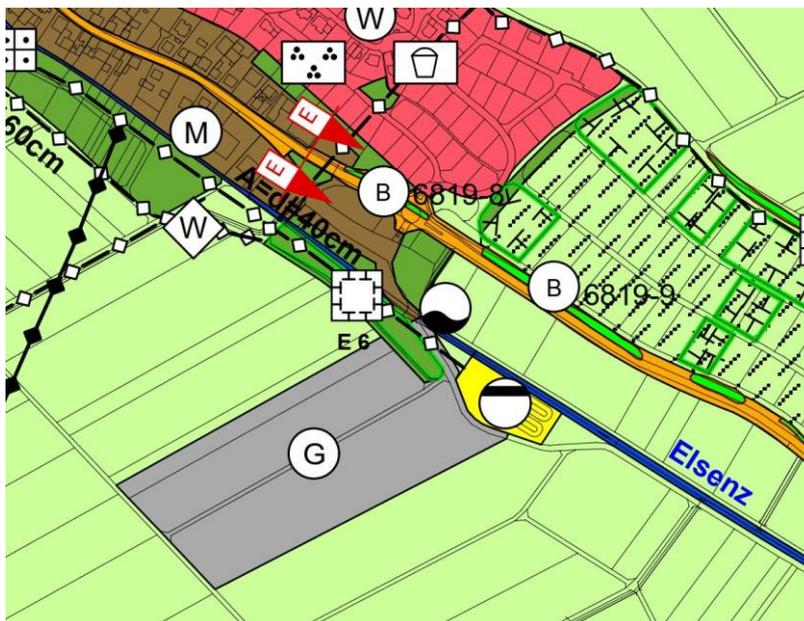
Es wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich geplant ist, den Edeka-Markt in Sinsheim-Hilsbach zu schließen.

1.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Eppingen bildet zusammen mit den Gemeinden Gemmingen und Ittlingen eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche dargestellt.

Somit kann dieser Bebauungsplan nicht als aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Zweistufige Bauleitplanung) entwickelt angesehen werden. Er wird daher im Wege der Berichtigung zeitnah angepasst (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Auszug aus dem Planteil des rechtswirksamen Flächennutzungsplans:



1.7 Bestehendes Planungsrecht, Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit 12.10.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans „Streitland“ und ist darin als Mischgebiet festgesetzt. Der geplante Lebensmittel-discountmarkt widerspricht den dort getroffenen Festsetzungen. Die erforderliche Grundstücksgröße ist durch die Abgrenzungen des Mischgebiets nicht abgedeckt. Das geplante Marktgrundstück erstreckt sich über die im Bebauungsplan festgesetzte Stichstraße hinaus in die ausgewiesene Grünfläche entlang der Elsenz. Der Standort des Gebäudes liegt deutlich außerhalb der aktuell festgesetzten Baugrenzen. Zudem nimmt es die gesamte Mischgebietsfläche ein, sodass das gebotene Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbebetrieben nicht mehr gewährleistet ist. Somit steht das Vorhaben der Art der baulichen Nutzung entgegen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Streitland“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist nicht möglich, da stark in die Grundzüge der Planung eingegriffen wird. Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die am Standort gewünschte Ansiedlung des Nettomarkts zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der rechtskräftige zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Streitland“ wird für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diesen Teilbereich überlagert.

Auszug aus dem rechtswirksamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Streitland“:



Um eine Agglomeration nach PS. 2.4.3.2.5 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 planungsrechtlich zu vermeiden, wird der Bebauungsplan „Streitland“ im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans im Bereich des nordwestlich angrenzenden Dorfgebiets geändert. Das Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren „VEP Netto-Markt“ durchgeführt. Die Festsetzungen zur Regulierung von Einzelhandelsnutzungen erfolgen in Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken.

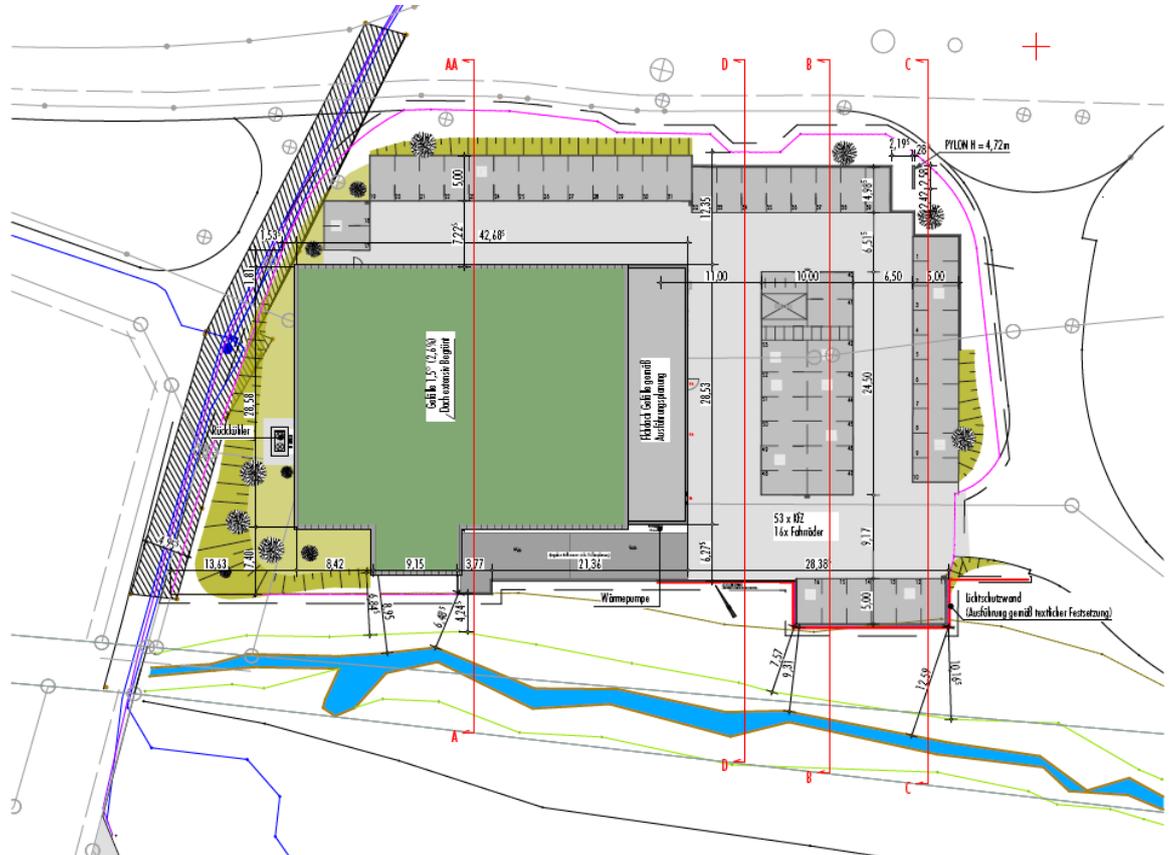
Das Dorfgebiet wird voraussichtlich aufgeteilt. Im westlichen Bereich sollen nur noch Verkaufsflächen zugelassen werden, die dem dort ansässigen Betrieb (Weingut) dazu dienen, in dem Betrieb hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. Im östlichen Teil werden jegliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

2. Inhalt der Planung

2.1 Gesamtkonzeption

Am südöstlichen Ortseingang von Elsenz ist die Neuansiedlung eines Nettomarkts mit Backshop geplant. Das Gebäude wird von der „Eppinger Straße“ abgerückt im südwestlichen Teil des Marktgrundstücks angeordnet. Es erstreckt sich in Nordwest-Südost-Richtung. Der Ein-/Ausgangsbereich liegt an der Nordostecke. An diesen schließt auch der Backshop an. Von Nordosten, Osten und Südosten umrahmen 53 oberirdische KFZ-Stellplätze L-förmig den Markt. Die geplante Ein-/Ausfahrt in die Straße „Im Streitland“ befindet sich im Südosten. An diese ist auch die Anlieferungszone mit tiefergelegter Laderampe angebunden, die sich auf der Südwestseite des Gebäudes befindet. Aufgrund der topografischen Situation wird es erforderlich, das Gelände um ca. 0,5 – 1,5 m aufzufüllen. Die hierfür erforderliche Geländemodellierung bzw. Abfangmaßnahmen sind in den Längenschnitten unter Anlage 11 dargestellt.

Auszug aus dem Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans:



2.2 Projektbeschreibung des geplanten Nettomarkts

Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt weist eine Gesamtverkaufsfläche von 799,93 m² auf. Hierzu zählen neben dem eigentlichen Verkaufsraum die Flächen des Windfangs, der Leergutannahme sowie des Backshops. Somit ist das geplante Vorhaben nicht als großflächiger Einzelhandel einzustufen.

Auf dem geplanten Baugrundstück entsteht ein freistehender, 1-geschossiger Baukörper mit rechteckigem Grundriss. Die Abmessungen betragen ca. 42,70 x 28,50 m (ohne Anlieferungsrampe). Das nicht unterkellerte Gebäude weist eine Gesamthöhe von ca. 6,50 m auf. Als Dachform wurde ein flach geneigtes Pultdach (1,5°) gewählt, das extensiv begrünt wird.

Es werden 53 PKW-Stellplätze und 16 Fahrradabstellplätze errichtet.

Die Nutzung und Bebauung der Grundstücksfläche des Nettomarkts wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter der Anlage 5 (5.1 – 5.2) ist. Die innere Aufteilung (Grundrisse) ist jedoch nicht verbindlich. Lediglich die für den Verkauf angegebenen Flächengrößen sind festgesetzt und in jedem Falle einzuhalten.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die geplanten Werbeanlagen dargestellt. Entsprechende Regelungen werden in den Schriftlichen Festsetzungen getroffen.

2.3 Umwelt/Artenschutz

Da es sich bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu erwarten sind, gelten jedoch als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn wie hier eine zulässige Grundfläche unter 20.000 m² festgesetzt ist. Ein Ausgleichsbedarf besteht daher grundsätzlich nicht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 42 BNatSchG ist eine artenschutzfachliche Beurteilung erforderlich.

Zudem wurde geprüft, welche Festsetzungen des Bebauungsplans „Streitland“ aufgrund der Neuüberplanung entfallen. Diese Ausgleichsmaßnahmen müssen entsprechend ersetzt werden (Ausgleich vom Ausgleich). Es handelt sich hierbei um eine festgesetzte Ausgleichsfläche im südlichen Bereich, die kleinflächig in Anspruch genommen wird.

2.3.1 Umweltbeitrag

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Streitland“ wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans überlagert. Schwerpunkt des damaligen Planentwurfs sowie der getroffenen Festsetzungen ist das Freihalten und die Aufwertung der Elsenz-
aue. Daher wurden auf der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs im rechtskräftigen Bebauungsplan Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich festgesetzt. Durch die Neuabgrenzung der Baufläche und Reduzierung der Grünfläche entfallen die dort festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft und müssen an anderer Stelle gleichwertig ersetzt werden. Somit muss ein „Ausgleich des Ausgleichs“ geschaffen werden.

Diese Thematik wurde im Rahmen eines landschaftsplanerischen Fachbeitrags erarbeitet. Er zeigt die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft auf und stellt Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs dar. Dieser landschaftspflegerische Beitrag inklusive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der Fassung vom 15.02.2022, erarbeitet von BIOPLAN aus Heidelberg, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 8).

Darin wird aufgezeigt, dass „durch die geplante Umnutzung überwiegend bereits planungsrechtlich als Mischgebiet oder Verkehrsfläche festgesetzte Flächen in Anspruch genommen werden. Aufgrund der hohen Vorbelastung sind die Schutzgüter geringwertig einzustufen Ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere findet bei Umsetzung der Planung nur durch die Umnutzung der 459 m² umfassenden Ausgleichsfläche statt.“

Es handelt sich hierbei um einen ca. 6-8 m breiten Streifen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser als Ausgleichsfläche auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Hinweis „Sukzession“ festgesetzt. Zielbiotop ist hier ein gewässerbegleitender Auwaldstreifen. Dieser wird durch die Neuplanung auf ca. 300 m² durch Gebäude, Zufahrt und Stellplatzflächen überbaut. Auf der Restfläche finden Geländemodellierungen statt. Die neu entstehenden Böschungen werden begrünt.

2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entfallen grünplanerische und ökologische Ausgleichsmaßnahmen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Streitland“, basierend auf einem Grünordnungsplan, festgesetzt sind.

Im Gegenzug werden folgende Maßnahmen, die der Ein- und Durchgrünung des Gebiets bzw. der Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen dienen, nun innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt:

- Pflanzung von 6 heimischen Laubbäumen (Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Klima)
- Extensive Dachbegrünung (Substrataufbau mind. 12 cm) (Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Klima, Boden, Wasser)
- Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Tiere, Landschaftsbild, Mensch)
- Regelungen zu Werbeanlagen (Landschaftsbild, Mensch)
- Unbebaute Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen (Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild)
- Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, es ist auf eine fledermausfreundliche Beleuchtung zurückzugreifen (Tiere, Landschaftsbild, Mensch)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Sickerpflaster)
- Insektenfreundliche Beleuchtung (Tiere)
- Bei Bedarf: Reduktion der Gehölzentnahme auf ein Minimum. Die Entnahme von Gehölzen an der Elsenz ist zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und abzustimmen. Die Entnahme von Gehölzen an der Elsenz darf nicht zu einer Störung oder Verlust der Funktion als Leitstruktur und Jagdhabitats für Fledermäuse führen. (Brutvögel und Fledermäuse)
- Vermeidung baubedingter Licht- und Lärmemission (Ausschluss nächtlicher Beleuchtung und von Bauarbeiten zwischen Anfang März und Mitte November) (Fledermäuse)

- Vermeidung betriebsbedingter Licht- und Lärmemission: Reduzierung der Beleuchtung auf der südwestlichen Gebäudeseite auf ein Minimum, Fledermausfreundliche Leuchtmittel, Lichtschutzwand (Fledermäuse)
- Ökologische Baubegleitung (Tiere)
- Hinweise in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden und Grundwasser
- Empfehlung: Beginn der Vorhabensumsetzung zwischen Mitte November – Mitte Februar (Brutvögel und Fledermäuse).

Die oben aufgeführten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung unter Ziffer 4 des landschaftspflegerischen Beitrags).

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammen.

| | in Ökopunkten |
|-------------------------------------|---------------|
| Ausgleichsbedarf Tiere und Pflanzen | 13.614 |
| Ausgleichsbedarf Boden | 5.796 |
| Gesamt | 19.410 |

Der Eingriff wird schutzgutübergreifend über das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Eppingen erbracht.

Folgende Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nachrichtlich dem Bebauungsplan zugeordnet:

- Ökokonto - Ausgleichsfläche „Renaturierung Rohrbach“ mit 19.410 Ökopunkten

Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, wurden auf Anregung des Landratsamts Festsetzungen zur Material- und Farbwahl

baulicher Anlagen, zu Vogelschutzglas sowie zum Bodenabstand von Einfriedungen (mit Ausnahme der Lichtschutzwand) in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

2.3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, ob aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind.

Deshalb wurde der Artenschutz im Rahmen der Vorentwurfsplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans untersucht.

Im ersten Schritt wurde von der Gruppe für ökologisches Bauen GÖG aus Stuttgart eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Diese ist in der Fassung vom Mai 2021 Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 7.1.

Auf Basis der erfassten Habitatstrukturen im Rahmen der Geländebegehung und ausgewerteten faunistischen Daten zu europarechtlich geschützten Arten erfolgte eine Abschichtung des prüfrelevanten Artenspektrums. Deren Ergebnis stellt eine weitere Prüfrelevanz für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fest. Für diese Arten konnten gemäß den vorliegenden Kenntnissen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Um eine gesicherte Verbotsprüfung durchführen und ein Konzept erstellen zu können, war eine vertiefende Erfassung dieser Arten im Eingriffsbereich und den angrenzenden Kontaktlebensräumen erforderlich. Dieses Vorgehen ermöglichte verbindliche Aussagen zur Gegenständlichkeit und ggf. Bewältigung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Eine nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann vorhabenbezogen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Basierend auf diesen Erkenntnissen wurde im zweiten Schritt im Oktober 2021 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, die im Februar 2022 fortgeschrieben wurde. Diese Fortschreibung ist in der Fassung vom Februar 2022 Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 7.2. Die Begehungen dazu fanden im Zeitraum zwischen Mai und September 2021 statt.

Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Avifauna - Die Kartierung 2021 erbrachte Nachweise von insgesamt 24 Vogelarten im Untersuchungsgebiet. Von diesen konnten 16 aktuell als Brutvogelarten im Gebiet gewertet werden, weitere acht Arten nutzen das Gebiet teilweise zur Nahrungssuche oder sind als Überflieger einzustufen. Das vorgefundene Artenspektrum setzt sich aus häufigen und ökologisch wenig anspruchsvollen Brutvögeln zusammen. Die Mehrzahl der nachgewiesenen Vogelarten ist hinsichtlich ihrer Habitatansprüche wenig spezialisiert und derzeit noch weit verbreitet.

Fledermäuse - Die Fledermausaktivität wurde mit Hilfe von Batcordern beidseitig der Hecken entlang der Elsenz untersucht. Insgesamt konnte mit zehn erfassten Arten ein breites Artenspektrum nachgewiesen werden. Insbesondere strukturgebunden fliegende Arten wie Großes Mausohr, Große und Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus sowie Graue und Braune Langohrfledermaus sind dort regelmäßig bei Transfer- und Jagdflügen erfasst worden, wobei die nahezu ubiquitäre verbreitete Zwergfledermaus mit knapp 80 % aller nachgewiesenen Rufe am häufigsten erfasst wurde.

Reptilien - Die Kartierung von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*), deren Vorkommen anhand der Habitatpotentialanalyse nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen war, ergab keine Nachweise der Art.

Weitere Artvorkommen - Eine nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten wurde aufgrund fehlender Habitateignung oder der Verbreitung ausgeschlossen.

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustands der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden, werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen definiert, die in den landschafts-

planerischen Fachbeitrag und somit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen wurden und verbindlich festgesetzt sind.

Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

- Empfehlung: Bauzeitenregelung, Beginn der Vorhabensumsetzung zwischen Mitte November – Mitte Februar (V 1)
- Bei Bedarf: Reduktion der Gehölzentnahme auf ein Minimum (V 2)
- Vermeidung baubedingter Licht- und Lärmemission (Ausschluss nächtlicher Beleuchtung und Bauarbeiten zwischen Anfang März und Mitte November) (V 3)
- Vermeidung betriebsbedingter Licht- und Lärmemission: Reduzierung der Beleuchtung auf der südwestlichen Gebäudeseite auf ein Minimum, fledermausfreundliche Leuchtmittel, Lichtschutzwand (V 4)
- Ökologische Baubegleitung (V 5)

2.4 Landwirtschaft

Die im Westen, Süden und Osten angrenzenden landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch diese Planung nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung eingeschränkt. Die Erschließung bleibt weiterhin gesichert.

Auch während den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Generell ist von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub, Pflanzenschutzmittelabdrift oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

Um den Nachteil für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, wird empfohlen, den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen, um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist).

2.5 Lärmschutz/Immissionsschutz

Im Umfeld des geplanten Lebensmitteldiscountmarkts befinden sich Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen bzw. könnten errichtet werden. Nordöstlich der „Eppinger Straße“ sind im Bereich der Straßen „Heckenweg“ und „Auf der Au“ Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet errichtet. Nördlich und südlich an der „Eppinger Straße“ liegen Wohngebäude und kleinere Gewerbebetriebe (Weingut, Landmetzgerei) in einem Mischgebiet. In dem Teil, der im Bebauungsplan „Streitland“ als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, sind nach den Festsetzungen betriebsgebundene Wohnnutzungen zulässig. Aus diesem Grund wird dort an der nächstgelegenen Baugrenze ein fiktiver Immissionsort angenommen. Da im Bebauungsplan dieser Teil des Gewerbegebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wurde, sind hier die Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets zu berücksichtigen.

Basierend auf diesen Rahmenbedingungen muss im Zuge der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans die durch den zukünftigen Betrieb des Lebensmitteldiscountmarkts verursachte Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ermittelt und beurteilt werden.

Dies erfolgt über die Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, die von der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik aus Schwäbisch Hall erarbeitet wurden. Sie ist in der Fassung vom 05.02.2022 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 10.

„Die Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Durch den Betrieb des geplanten Netto-Markts mit Backshop werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (2) sowie die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (5) an den maßgeblichen Immissionsorten während der Tages- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschritten.
- Aufgrund der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) („Irrelevanzkriterium“) wurde auf eine weitergehende Untersuchung der Vorbelastung nach Kapitel 3.2.1 der TA Lärm (5) verzichtet.
- In Bezug auf die weiteren Beurteilungskriterien der TA Lärm (5) (tieffrequente Ge-

räuschimmissionen, kurzzeitige Geräuschspitzen (ff. Maximalpegel), Anlagenzielverkehr) bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.“

Somit liegt der Nachweis vor, dass „Immissionskonflikte durch den Betrieb des geplanten Netto-Markts mit Backshop nicht zu erwarten sind, sofern von einem bestimmungsgemäßen Betrieb gemäß den Berechnungsvoraussetzungen aus Kapitel 7.2 der Geräuschimmissionsprognose ausgegangen werden kann.“

Bei den Berechnungsvoraussetzungen, die als Eingangsdaten in die Berechnung eingeflossen sind, handelt es sich um die Vorgaben zu Öffnungszeiten 7 – 21 Uhr – Backshop ab 6 Uhr, Parkplatz und Frequentierung, Einkaufswagendepot, Anlieferung, Ladetätigkeiten und haustechnische Anlagen. Diese sind konsequent bei der Realisierung des Projekts umzusetzen bzw. als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Darüber hinaus wurden die Schallimmissionen ermittelt, die auf die Fledermauspopulation im Bereich der an die Elsenz angrenzenden Gehölzfläche einwirken. Dies erfolgte im Rahmen einer Fachlichen Stellungnahme der rw bauphysik vom 03.02.2022 - Darstellung der Immissionspegel in einzelnen Frequenzspektren, die durch die Aggregate der Haustechnik (Wärmepumpe, Rückkühler) an den Gehölzen im Bereich der Elsenz südlich am Betriebsgelände zu erwarten sind (Anlage 10.2 dieses Bebauungsplans).

Im Zuge der Überprüfung wurde der Rückkühler an die dem Gehölz abgewandte nordwestliche Gebäudeseite versetzt. Die im Gehölz ankommenden Schallimmissionen erreichen dort nur noch Werte im Bereich von maximal 30 bis 35 dB(A), kleinräumig 35 bis 40 dB(A). Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegen die Werte somit in einem Bereich, der als unkritisch zu bewerten ist.

Für die Wärmepumpe ist ein Schalleistungspegel von 66 dB(A) anzusetzen. In der aktualisierten Berechnung wurden zusätzlich noch 3 dB(A) als Puffer hinzugegeben. Dabei handelt es sich um den Wert, der unmittelbar am Standort der Wärmepumpe emittiert wird. In dem ca. 10 m entfernt liegenden Gehölz sind während der Betriebszeit von 7-21 Uhr kleinräumig Werte von 40 bis 45 dB(A) zu erwarten. Im Großteil des Gehölzes kommen lediglich 30 bis 40 dB(A) an.



Zusätzlich wurden die von dem Rückkühler und der Wärmepumpe emittierten Frequenzen untersucht und im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung bewertet. Aus dieser geht hervor, dass die Geräuschpegel am Immissionsort in einem vertretbaren Rahmen liegen.

2.6 Verkehrssituation

Eine verkehrssichere Erschließung des geplanten Lebensmitteldiscountmarkts ist über das vorhandene Straßennetz gewährleistet.

Nordöstlich des geplanten Nettomarkts verläuft die „Eppinger Straße“, die Landesstraße L 552. Unmittelbar östlich des Plangebiets wurde ein Kreisverkehr ausgebildet. In diesen mündet von Norden aus dem Wohngebiet die Straße „Auf der Au“ und von Süden die Straße „Im Streitland“, die das Gewerbegebiet erschließt.

Die Anbindung des Lebensmitteldiscountmarkts selbst erfolgt über die Straße „Im Streitland“. Die Zufahrt von Südosten in das Plangebiet befindet sich an der Stelle, in der im rechtswirksamen Bebauungsplan bereits eine Stichstraße vorgesehen war. Über die ca. 9 m breite gemeinsame Ein- und Ausfahrt erfolgt zum einen die Andienung der 53 geplanten KFZ-Stellplätze und zum anderen die Anlieferung des Markts. Die Anlieferungszone liegt auf der Südwestseite des Marktgebäudes, auf der zur Elsenz ausgerichteten Fassade.

Für eine sichere fußläufige Vernetzung sorgen die vorhandenen Gehwege beidseits der „Eppinger Straße“. Die Weiterführung erfolgt durch den entlang der Straße „Im Streitland“ verlaufenden Gehweg. Hierüber ist auch die Anbindung der Bushaltestellen im Nordosten gesichert.

2.7 Geologische Untersuchungen

Im Rahmen der Vorplanung wurde zur Überprüfung der Baugrundsituation und der hydrogeologischen Verhältnisse von der TÖNIGES GmbH aus Sinsheim ein Ingenieurgeologisches Gutachten erstellt. Es ist in der Fassung vom 05.03.2021 Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 9. Auf dieses wird hiermit verwiesen.

„Der Festgesteinsuntergrund im Geltungsbereich besteht aus der geologischen Formation des „Grabfeld-Formation (Gipskeupers (km 1)“, der eine Schichtenfolge des „Mittleren Keupers“ darstellt. Das veränderlich feste Gestein des „Gipskeupers“ wurde im Zuge der durchgeführten Baugrunduntersuchung teilweise erreicht. Im Zuge der Bohrarbeiten (Abteufung von fünf Rammkernsondierungen mit einer Endteufe von max. 6,0 m unter Geländeoberkante) wurden die über den Festgesteinen anstehenden Verwitterungslehme, Auenlehme mit bereichsweise enthaltener Organik, Lösslehme und Auffüllungen aufgeschlossen.

Der Baugrund lässt sich wie folgt beschreiben:

1. Bis auf die Kleinrammbohrung RKS 5 wurde in allen Bohrungen als oberste Schicht ein ca. 0,2 - 0,3 m mächtiger Oberboden (Mutterboden) angetroffen. Dieser besteht aus schwach tonigem und feinsandigem Schluff mit organischen Beimengungen. Der dunkelbraun gefärbte Oberboden weist eine lockere Lagerung auf.
2. Unterhalb des Oberbodenmaterials bzw. in der Kleinrammbohrung als Oberstes wurden in allen Kleinrammbohrungen, bis auf RKS 1, bis ungefähr 1,0 - 1,6 m u. GOK graubraun gefärbte Auffüllungen angetroffen. Diese sind etwa 0,8 - 1,5 m mächtig und setzen sich aus kiesigem, tonigem und feinsandigem Schluff zusammen. Die kiesigen Komponenten werden durch Kalkstein- und Sandstein sowie gerundete Kiese gebildet. Die Auffüllungen wurden mit einer halbfesten Konsistenz und leichter Plastizität festgestellt.
3. Unterlagert wird das Oberbodenmaterial bzw. die Auffüllungen in den Kleinrammbohrungen RKS 1 und 4 bis ca. 2,5 - 3,5 m u. GOK von braun gefärbtem Lösslehm. Dieser etwa 1,5 – 3,3 m mächtige Lösslehm besteht aus tonigem und feinsandigem Schluff. Der Lösslehm weist eine steife bis halbfeste Konsistenz sowie leichte bis mittlere Plastizität auf.
4. Unter den Auffüllungen bzw. dem Lösslehm folgt in allen Kleinrammbohrungen, bis auf die RKS 4, bis ungefähr 5,4 – 6,0 m u. GOK grau gefärbter Auenlehm. Dieser ist etwa 2,5 – 4,2 m mächtig und setzt sich aus tonigem und feinsandigem Schluff mit bereichsweise organischen Beimengungen zusammen. Der Auenlehm wurde mit einer überwiegend steifen Konsistenz und mittleren Plastizität festgestellt. In der Kleinrammbohrung RKS 1 reicht der Auenlehm bis zur Endteufe. Innerhalb der Auenlehme tritt

zum Teil grau bis grauschwarz gefärbter organischer Auenlehm auf. Dieser ist etwa 2,1 – 2,6 m mächtig und besteht aus stark tonigem und feinsandigem Schluff bzw. schluffigem Ton mit stark organischen Beimengungen. Der organische Auenlehm weist eine überwiegend steife Konsistenz und mittlere Plastizität auf.

5. Unterhalb der Auenlehme bzw. in der RKS 4 unterhalb der Lösslehme wurde in den Bohrungen RKS 2 bis 5 ein Verwitterungslehm erbohrt. In den Sondierungen RKS 2, 3 und RKS 5 reicht der Verwitterungslehm bis zur jeweiligen Endteufe. In der Kleinrammbohrung RKS 4 wurde er mit einer Mächtigkeit von 2,5 m festgestellt. Der Verwitterungslehm setzt sich aus tonigem, feinsandigem und kiesigem Schluff zusammen. Die kiesigen Komponenten bestehen aus Tonmergelbruchstücken. Der Verwitterungslehm weist eine halb feste Konsistenz sowie eine leichte Plastizität auf.
6. Als unterste Schicht wurde in der Kleinrammbohrung die Festgesteine der „Grabfeld – Formation“ erbohrt. Es handelt sich dabei um halb feste bis feste schwach verwitterte Tonmergelsteine. Mit zunehmender Tiefe ist mit einer Zunahme der Festigkeit und einer Abnahme des Verwitterungsgrades zu rechnen.“

2.8 Altlasten/altlastverdächtige Flächen

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nach derzeitiger Kenntnis altlastenfrei.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Heilbronn zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2.9 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Stadt Eppingen liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vor.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

2.10 Gewässersituation

Das Plangebiet grenzt mit seiner Südwestseite an den Gewässerverlauf der Elsenz an. Dieser liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Der aktuelle Verlauf nach der erfolgten Renaturierung einschließlich des Gewässervorlands sowie der Böschung wurden vermessen und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt wurde so auf dem Grundstück platziert, dass die bestehende Uferböschung vom Marktgelände möglichst wenig tangiert wird. Lediglich im südlichen Bereich greifen die erforderlichen Mauerscheiben zum Geländeneivauausgleich im Bereich der Stellplätze auf einer Länge von ca. 14 m in die Böschungsoberkante ein. Die geplanten Höhenverhältnisse im Vergleich zum natürlichen Gelände sind in den Längenschnitten in der Fassung vom 18.08.2021 unter Anlage 11 dargestellt. Parallel zur Bebauungs- und Hochbauplanung erfolgt die Erschließungsplanung durch Willaredt Ingenieure aus Sinsheim.

Der gesetzliche Gewässerrandstreifen, der sich hier ab der Linie des Mittelwasserstands bemisst, wird durch die Planung nicht tangiert. Die Fläche verbleibt in städtischem Eigentum. In diesem 5 m breiten Schutzstreifen sind die im Wassergesetz (§ 29) sowie im Wasserhaushaltsgesetz (§ 38) enthaltenen Regelungen sind zu beachten.

Nach derzeitiger Rechtgrundlage sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. der Umbruch von vorhandenem Grünland,
3. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
4. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
5. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,

6. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

Eine zeitliche Ablagerung von Baumaterial jeglicher Art oder Eingriffe in den Gewässer-
randstreifen dürfen bei Umsetzung des Projekts nicht erfolgen.

2.11 Grundwassersituation

Hinsichtlich der Grundwassersituation ergeben sich aus dem ingenieurgeologischen Gut-
achten (Anlage 9) folgende Erkenntnisse:

Im Zuge der Bohrarbeiten wurde innerhalb aller Kleinrammbohrungen ein Wasserandrang
zu den Bohrlochöffnungen festgestellt. Die Wasserspiegellagen weisen einen Flurabstand
von ca. 0,80 – 1,30 m auf.

Aufgrund des von Nordosten in Richtung Südwesten der Elsenz als Vorflut steil zu-
fließenden Grundwassers wurden im Nordosten der Untersuchungsfläche deutlich
höhere Grundwasserstände als im Südwesten eingemessen.

Daher werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei verschiedene Be-
messungsgrundwasserstände (HGW) angegeben:

HGW (nordöstlicher Bereich) 223,50 m+NN

HGW (südwestlicher Bereich) 222,00 m+NN.

Im Vergleich dazu – das Gelände des Plangebiets bewegt sich in einer Höhenlage
zwischen ca. 224,70 m+NN und 222,10 m+NN. Die Böschungen sind bei diesen Angaben
ausgenommen. Der Wasserspiegel der Elsenz wurde bei 220,64 m+NN eingemessen.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser
grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu
wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Heilbronn) zu beantragen.

Diese Erkenntnisse wurden im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe berücksichtigt. Sie wurde auf eine Höhenlage von 224,00 m+NN festgelegt. Die im Gutachten empfohlenen Drainage- und Abdichtungsmaßnahmen von erdberührenden Bauteilen sind bei den weiteren Planungsschritten zu beachten.

Genauere Höhenangaben erfolgen in den Fachplanungen für Straßenbau und Entwässerung.

2.12 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Die südwestlich des Vorhabens verlaufende Elsenz wurde 2013 renaturiert. Im Zuge der Renaturierung wurde ein natürlicher Retentionsraum geschaffen. An der engsten Stelle erstreckt sich dieser immer noch über eine Breite von knapp 7 m. Bei Dauerregen oder Starkregenereignissen anfallende Wassermassen können somit aufgenommen werden. Durch den Böschungsverlauf und der aufgrund der topographischen Gegebenheiten erforderlichen Aufschüttung ergeben sich zudem Höhenunterschiede zwischen Uferlinie und neuem Geländeniveau von mindestens 2 m. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Hochwassergefahr bestehen somit nicht.

2.13 Technische Ver- und Entsorgung

2.13.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Das Gewerbegebiet "Streitland" im Stadtteil Elsenz entwässert die Straßen- und Grundstücksflächen im Trennsystem gemäß den Vorgaben des WHG. Somit erfolgt die Trennung von Schmutzwasser und Regenwasser bereits auf den Grundstücken mit separater kanalisierter Ableitung. Das Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation am SK 6 zugeführt. Das Regenwasser von den Dachflächen wird in die Elsenz eingeleitet, das Regenwasser von den Hofflächen in den östlich des Vorhabens verlaufenden Regenwasserkanal.

Auf dieser Grundlage erfolgte auch die Planung der Entwässerung des Grundstücks "Netto Markt". Sämtliches anfallendes Regenwasser der Dach-/Hofflächen wird über einen separaten Regenwasserkanal dem bestehenden Regenwasserschacht am KR306030 zugeführt und somit, wie oben angeführt, über eine Regenwasserbehandlungs-/Regenwasserrückhalteinlage in den Vorfluter Elsenz eingeleitet. Die Flächen wurden bereits in der Genehmigungsplanung zum Gewerbegebiet "Streitland" berücksichtigt. Insofern bedarf es keiner hydraulischen Nachberechnung und keiner neuen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Gewässereinleitung. Das Schmutzwasser wird über einen separaten Schmutzwasserkanal dem bestehenden Mischwasserschacht KS306542 zugeführt. Auch hier ist die hydraulische Leistungsfähigkeit des Bestandsnetzes ausreichend, um den zusätzlichen Abfluss rückstaufrei abzuführen.

2.13.2 Wasserversorgung

Hinsichtlich der Wasserversorgung ist diese sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her über das zentrale Wasserversorgungsnetz des Wasserzweckverbands „Oberes Elsenztal“ gesichert.

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Trinkwasserverteilung. Es handelt sich dabei um zwei Versorgungsleitungen (Zuleitung zum Hochbehälter und Zuleitung zum Baugebiet Freudenhölde) und ein Steuerkabel. Die Trasse befindet sich am westlichen Rand des Plangebiets und schneidet dieses teilweise (Flurstücke Nr. 9854, 9850). Sie ist zusammen mit dem erforderlichen Leitungsrecht im Vorhaben- und Erschließungsplan nachrichtlich dargestellt. Diese Schutzfläche ist von der Bebauung freizuhalten und im Rahmen des Um-

legungsverfahrens und der Grundstücksneubildung dinglich zu sichern. Auf die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 wird verwiesen. Nach dem anzuwendenden technischen Regelwerk beträgt die Schutzstreifenbreite bei Leitungen bis DN 150 mm mindestens 4 m.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Betriebs der Leitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen (z.B. Geländeänderungen, Lagerung von Schüttgütern) vorgenommen werden, die den Bestand oder eine Erweiterung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können. Bewuchs, der Betrieb und Instandhaltung der Leitung beeinträchtigt, ist auszuschließen. Schüttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden. Geländeänderungen und leichte Befestigungen der Fläche (z.B. Parkplatz) sind mit dem Verband rechtzeitig abzustimmen.

2.13.3 Elektrizität

Innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH vorhanden.

Die Stromversorgung des geplanten Lebensmitteldiscountmarkts erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereichs bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausführungsplanung der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen ist.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bittet die Netze BW GmbH, dass die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen werden. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

2.13.4 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.13.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) können im Bereich der Einmündung in die Straße „Im Streitland“ zur Abholung bereitgestellt werden.

2.13.6 Abfallverwertung

§ 3 Abs. 4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) schreibt bei einem verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub ein Abfallverwertungskonzept als Bauvorlage im Baugenehmigungsverfahren vor.

Die aktuelle Planung sieht einen Bodenaushub von ca. 630 m³ vor. Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten liegt kein Verdacht einer Belastung des vorliegenden Bodens vor. Aus bodenmechanischen Gründen sind ggf. Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzusehen. Hinweise auf eine Schadstoffbelastung liegen nicht vor.

Auf Basis des vorliegenden Bodengutachtens ist geplant, den Bodenaushub auf der Baustelle direkt wieder einzubauen. Eine "Entledigung des Bodenaushubs durch den Besitzer" im Sinne des § 3 Absatz 1 KrWG ist nicht vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Bodenaushub nach § 3 Absatz 1 KrWG nicht als Abfall einzustufen ist und das LKreiWiG hier nicht zur Anwendung kommt.

3. Umweltverträglichkeit

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung dar. Zudem beträgt die zusätzlich zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m². Aus diesen beiden Gründen können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewandt werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Verlorengelender Ausgleich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Streitland“ festgesetzt ist, wird ersetzt (Ausgleich vom Ausgleich).

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Folgeeinrichtungen

Die Planung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

4.2 Bodenordnung

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die Neuaufteilung der Flurstücke durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden. Eine gesetzliche Baulandumlegung ist daher nicht erforderlich.

Kappis Ingenieure GmbH

Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74
0



Niederlassung Leipzig

Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68

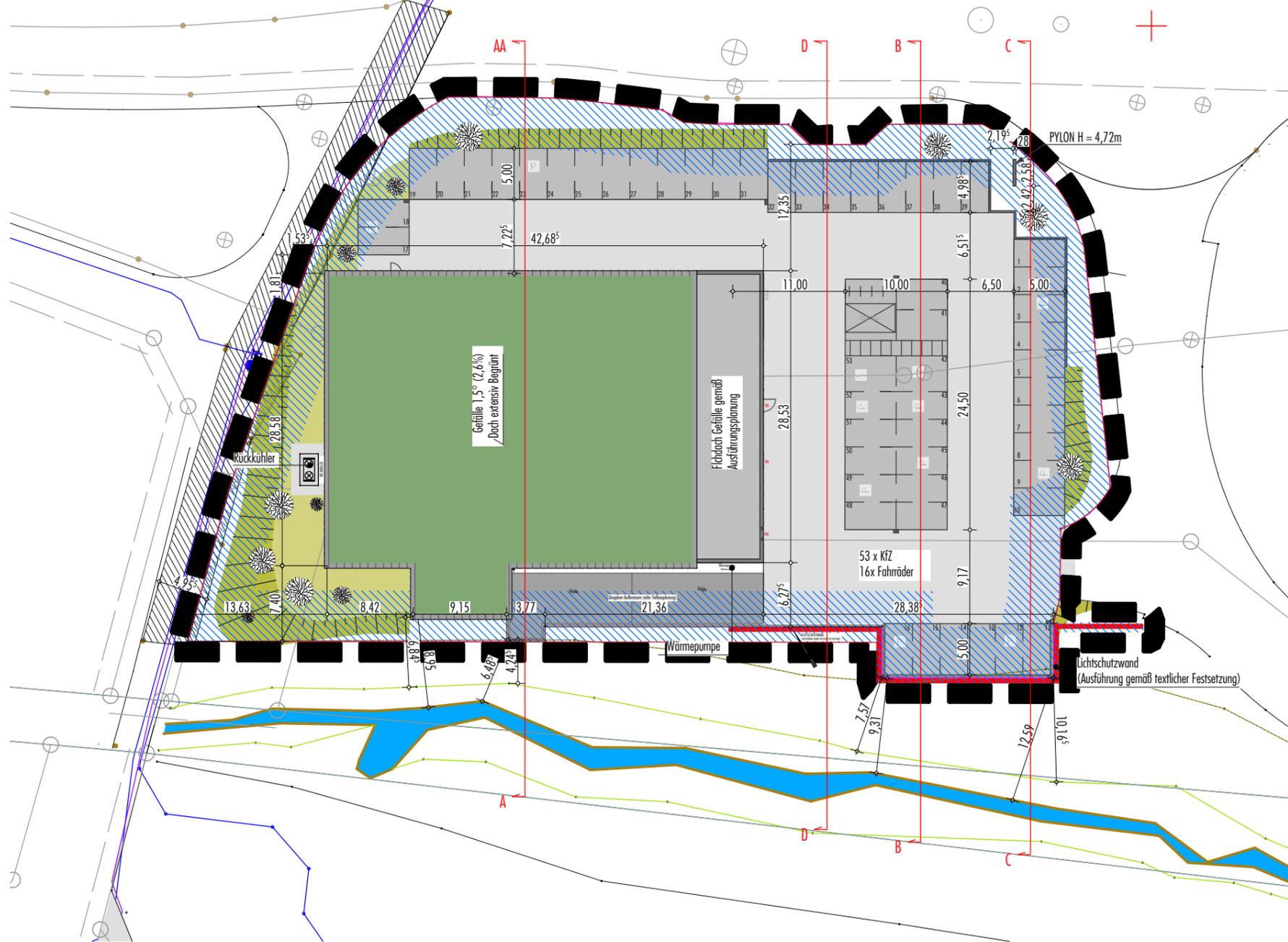
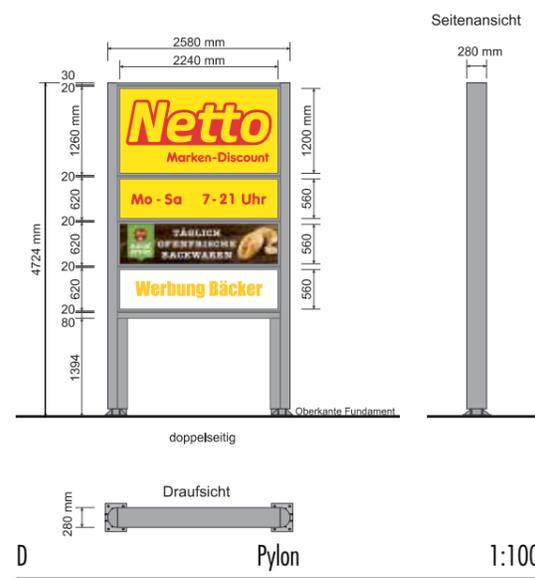
Aufgestellt: Lahr, 17.02.2022

Kappis Ingenieure GmbH
gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

-  Grenzpunkte
-  Grenze neu
-  Geltungsbereich vorhab. bez. B-Plan
-  obere Böschungskante
-  untere Böschungskante
-  Regelungsbereich durch Vorhaben und Erschließungsplan
-  Leitungsrecht Wasserleitung
-  Stellplätze
-  Fahrstraßen asphaltiert
-  Laubbaum heimisch

Katasterdaten nachrichtlich übernommen.
Daten von Stadtverwaltung Eppingen 07.07.2021.

Leitungsrecht nachrichtlich übernommen.
Daten von Stadtverwaltung Eppingen 13.12.2021.



Bei der Planung handelt es sich um urheberrechtlich geschütztes Material der RAUERFUHRMANN Architekten PartmbB. Die Verwendung der Daten ist ausschließlich zur Bauausführung sowie für fachplanerische Zwecke zulässig. Die Weitergabe an Dritte, ohne die ausdrückliche Zustimmung unseres Büros ist nicht gestattet.

Hinweis: Die Bestimmungen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden als verbindliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

| GEZ.: | DATUM: | ÄNDERUNGSINHALT: | INDEX NR.: |
|-------|------------|--|------------|
| RF | 13.01.2022 | ERGÄNZUNG WÄRMEPUMPE | 06 |
| RF | 09.02.2022 | POSITIONSÄNDERUNG WÄRMEPUMPE / ERGÄNZUNG LICHTSCHUTZWAND | 07 |
| RF | 11.02.2022 | POSITIONSÄNDERUNG RÜCKKÜHLER / MABSTABSANPASSUNG PYLON | 08 |
| RF | 15.02.2022 | ERGÄNZUNG SCHNITTLINIE DD | 09 |
| MH | 17.02.2022 | ERGÄNZUNG PLANKOPF | 10 |
| RF | 22.06.2022 | AKTUALISIERUNG KATASTERAUSZUG | 11 |

Architekten PartmbB
Flößerstraße 28
77723 Gengenbach
FON: +49 7803 924 955 0
FAX: +49 7803 924 955 5
info@rauerfuhrmann.de
www.rauerfuhrmann.de

RAUERFUHRMANN
BAUWERKDESIGN VOLLENDET

**VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
"VEP NETTO-MARKT"**

| | |
|---|-------------------------------------|
| BAUVORHABEN: LP4 VE.LPL.0500.EPPI.PRI.10 | PROJEKT - NR: 19_EPPI_PRI |
|---|-------------------------------------|

5.1 Lageplan

| |
|--|
| BAUVORHABEN: Netto-Markt Elsenz Eppinger Str. 75031 Eppingen FLURSTÜCK NUMMER: 9854 |
|--|

| |
|---|
| BAUHERR: PROJEKT INVEST GmbH Vertreten durch Hr K. R. Kopf Ottenheimer Straße 35 77963 Schwanau |
|---|

| |
|---|
| ARCHITEKT: RAUERFUHRMANN Bauwerkdesign Vollendet Architekten PartmbB René Fuhrmann Flößerstraße 28 77723 Gengenbach |
|---|

| | | | |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| MABSTAB 1:500 | BLATT: DIN A3 | GEZ.: | DATUM: |
| | | FUH DU MH | 15.02.2022 |