



Gemeinde

Mudau

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Bahnhofsumfeld II – 2. Änderung“

Gemarkung Mudau

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 23.05.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



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

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Einzelhandelsgutachten	6
6.	Plankonzept	7
6.1	Vorhabensbeschreibung	7
6.2	Plandaten	9
7.	Planinhalte	9
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.2	Örtliche Bauvorschriften	10
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
8.	Auswirkungen der Planung	12
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	14
8.5	Verkehr und Immissionen	15
9.	Angaben zur Planverwirklichung	15
9.1	Zeitplan	15
9.2	Bodenordnung	15
9.3	Kosten und Finanzierung	16

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Da sich der Edeka-Markt seit vielen Jahren in einer alten Handelsimmobilie befindet, möchte er seinen Marktauftritt anpassen und sich modern aufstellen. Dazu soll der Markt neu gebaut werden. Auf dem bestehenden Areal ist der Platz für einen modernen Neubau jedoch stark begrenzt. Nun sieht Edeka vor, seinen Neubau auf einem Grundstück direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstraße zu errichten. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan auf dem aktuellen Grundstück angepasst werden, damit hier kein weiterer Einzelhandelbesatz und somit keine Einzelhandelsagglomeration entstehen kann. An dem alten Grundstück ist bereits ein Investor interessiert, welcher hier ein Dienstleistungszentrum (Verwaltung, Handwerk, Steuerberater, etc.) errichten und auch den alten, denkmalgeschützten Bahnhof wiederbeleben will.

Für das Plangrundstück wird ein Bebauungsplan mit Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ sowie eines allgemeinen Wohngebiets aufgestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung der Grundversorgung, die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Schaffung von Wohnraum.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen im südlichen Anschluss an die Ortsmitte von Mudau. Der etwa 0,97 ha große Geltungsbereich wird im Westen durch den Gartenweg, im Süden durch die bestehende Wohnbebauung, im Osten durch die Bahnhofstraße und im Norden durch den Kreisverkehr begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 1845 und 1847.

Das Gelände ist nahezu eben und weist eine Höhenlage von etwa 455,00 m ü. NN auf.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: openstreetmap.org)

3.2 Bestandssituation

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche ohne Gehölzstrukturen. Das im Süden des Plangebietes befindliche Flurstück Nr. 1847 liegt nach Abbruch und Altlastensanierung brach und wird lediglich als Lagerfläche für Brennholz sowie Bau- und landwirtschaftliche Maschinen genutzt.

Altlastensituation

Die Mischgebietsfläche im Süden des Plangebietes ist als Altlastfläche gekennzeichnet. Aufgrund einer erhöhten MKW-Konzentration durch die frühere Nutzung der Fläche als Bau- und Brennstoffhandel wurde im August 2000 eine Altlastensanierung vorgenommen. Weitere Altlasten sind nicht bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht der seit 25.11.2016 rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld II“ sowie der seit 28.08.2020 rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld II – 1. Änderung“. Im Bereich des Änderungsbereichs ist bisher ein Mischgebiet festgesetzt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Nach Aussagen des Landesentwicklungsplans 2002 ist Mudau der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinn“ mit einer meist deutlich unterdurchschnittlichen Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil zuzuordnen.

Nach Plansatz 1.3 des LEP 2002 ist die Siedlungsentwicklung am Netz der zentralen Orte und an den Entwicklungsachsen auszurichten; gemäß Plansatz 1.4 sind die gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln und gemeindliche Zentren in ihrer Vitalität zu stärken; gemäß Plansatz 3.1.9 sind die Siedlungsentwicklungen vorrangig am Bestand auszurichten und die Möglichkeiten der Verdichtung auszuschöpfen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Mudau wird gemäß Plansatz 1.2.4.1 die zentralörtliche Funktion eines Kleinentrums zugewiesen. Gemäß der Begründung zu Plansatz 1.2.4.2 sollen die Zentralen Orte der unteren Stufe im Wesentlichen den überörtlichen Grundversorgungsbedarf in der Standortgemeinde sowie in deren Nahbereich sichern. Insbesondere in den ländlichen Räumen ist dabei das erreichte Niveau der überörtlichen Grundversorgung vor allem mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen in qualitativ und quantitativ angemessenem Umfang zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln. Die Grund-, Unter- und Kleinzentren sollen dabei auch besondere Funktionen für ihren Nahbereich übernehmen.

In der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet innerhalb der „Siedlungsfläche Wohnen“. Mudau wird in der Raumnutzungskarte als Siedlungsbereich Wohnen sowie Gewerbe festgelegt.

Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.7.2.2 (Ziel) sind Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Die Plansätze 1.7.2.3 bis 1.7.2.5 gelten entsprechend.

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

Gemäß Plansatz 1.7.2.4 (Ziel) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der

Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Gemäß Plansatz 1.7.2.5 (Ziel) sind Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend Plansatz 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.

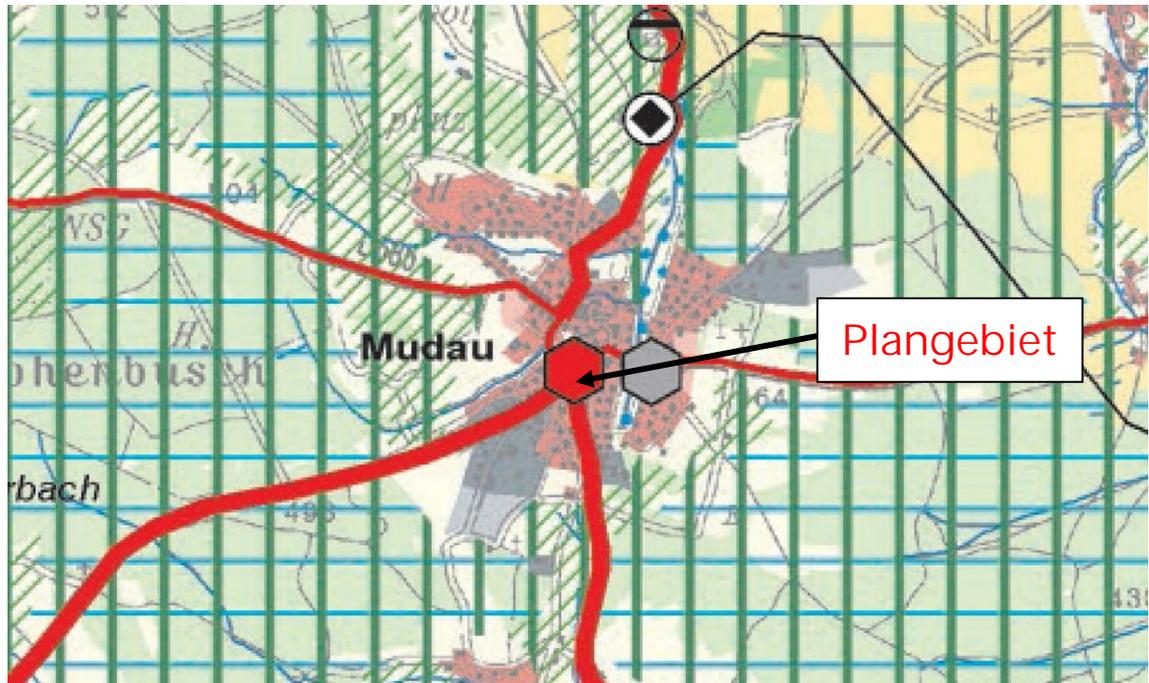


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mudau als Mischbaufläche dargestellt.

Die Festsetzung eines Sondergebiets und eines allgemeinen Wohngebiets entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mudau ist daher zu ändern. Das erforderliche Verfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

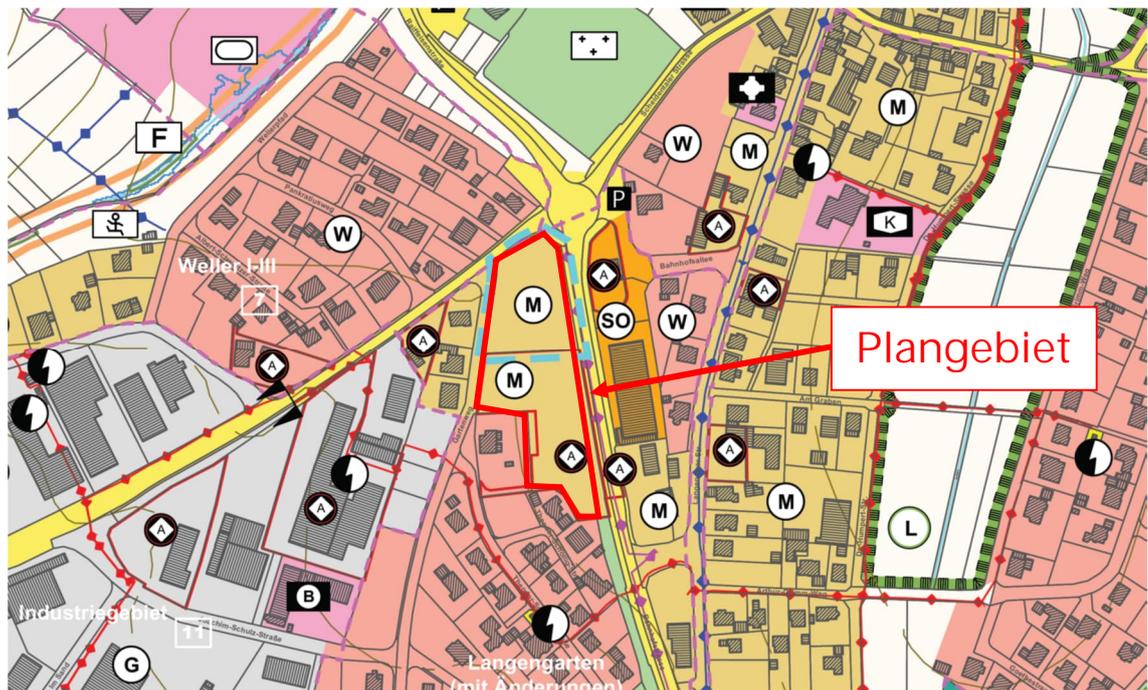


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mudau

4.3 Schutzgebiete



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

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

Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Mudau“

Das Plangebiet liegt in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Mudau“ (20.03.1985). Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.

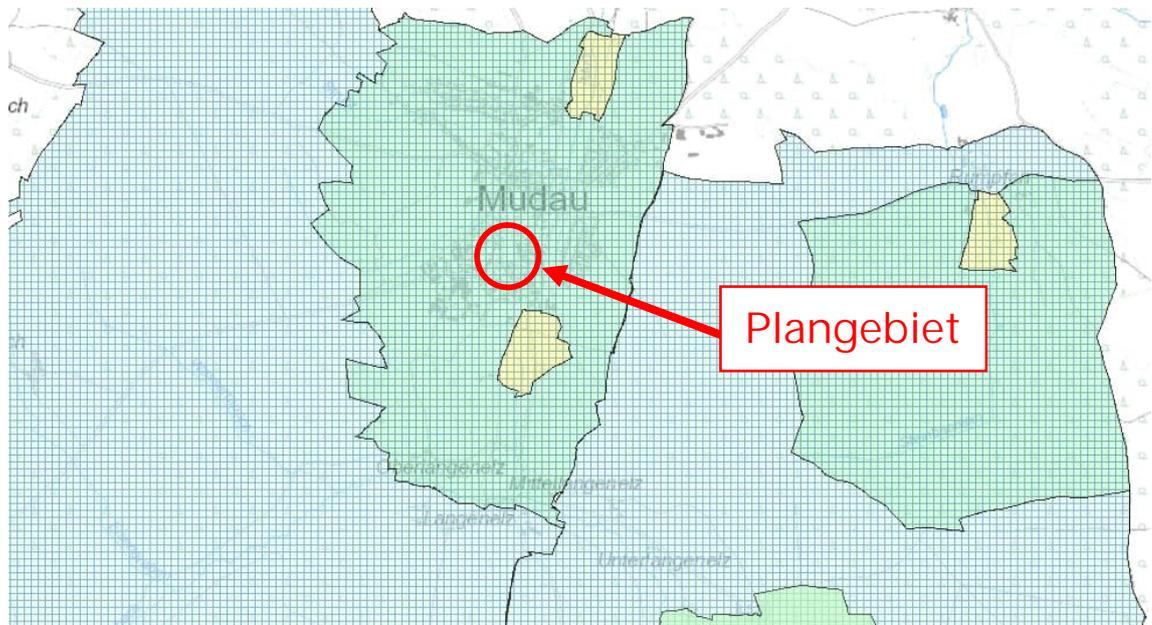


Abb. 7 Wasserschutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Einzelhandelsgutachten

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird für den geplanten neuen Standort des Edeka-Marktes ein Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist somit § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden.

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse wurde geprüft, ob das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Mudau oder in Nachbarkommunen erwarten lässt. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Die vorliegende Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) soll als Entscheidungshilfe im Rahmen des politischen Prozesses und im Genehmigungsverfahren dienen.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu folgendem Ergebnis:

Konzentrationsgebot

Die unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer im Lebensmittelbereich (Verkaufsflächenausstattung in Mudau liegt mit rd. 398 m² VK je 1.000 EW unter dem Bundesdurchschnitt) als auch die errechnete Zentralität von rd. 77 % lassen noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen.

Zur Sicherung einer qualitativen Nahversorgung in Mudau ist die Verlagerung und der Neubau des Edeka-Marktes sinnvoll. Somit können zwei modern aufgestellte Lebensmittelanbieter unterschiedlicher Betriebstypen (Discounter und Supermarkt) eine qualitative Nahversorgungsstruktur gewährleisten. Eine Modernisierung am bisherigen Standort ist nicht möglich. Eine Verlagerung ist daher im Sinne einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung erforderlich.

Insofern lässt sich festhalten, dass im vorliegenden Fall die im Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung greift. Bei dem Edeka-Supermarkt handelt es sich um einen Nahversorger, der im Wesentlichen der Grundversorgung der Bewohner von Mudau dient. Sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten lässt, ist der geplante großflächige Edeka-Markt auch im Kleinzentrum Mudau zulässig.

Integrationsgebot

Der Planstandort an der Bahnhofstraße ist als integrierte Lage mit direktem Anschluss an die Wohnbereiche des Hauptortes einzustufen. Bei einer Suche nach möglichen Standortalternativen lässt sich festhalten, dass in der kleinstrukturierten Ortsmitte oder an anderer Stelle im Ortsgebiet keine besseren und ausreichend großen Flächen für einen Lebensmittelvollsortimenter zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist der Standort aber auch aus den Ortsteilen mit allen Verkehrsträgern (Pkw, ÖPNV) gut zu erreichen. Das Integrationsgebot wird eingehalten.

Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst lediglich die Gemeinde Mudau (= Verflechtungsbereich des Kleinzentrums). Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes (rd. 90 %) mit Kunden aus Mudau generiert wird. Etwa 10 % werden von außerhalb des Einzugsgebietes als Streuumsätze (z. B. Pendler) erzielt. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot und die in der Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe enthaltenen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Details können der Auswirkungsanalyse der GMA entnommen werden.

6. Plankonzept

6.1 Vorhabensbeschreibung

Da sich der Edeka-Markt seit vielen Jahren in einer alten Handelsimmobilie befindet, möchte er seinen Marktauftritt anpassen und sich modern aufstellen. Dazu soll der Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.635 m² neu gebaut werden (aktuell: 1.160 m² VK). Auf dem

bestehenden Areal ist der Platz für einen modernen Neubau jedoch stark begrenzt. Nun sieht Edeka vor, seinen Neubau auf einem Grundstück direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstraße zu errichten.

Der Lebensmittelmarkt soll im südlichen Bereich des Sondergebiets errichtet werden. Der erforderliche Kundenparkplatz wird im nördlichen Bereich des Sondergebiets angeordnet. Die verkehrliche Erschließung des Kundenparkplatzes sowie die Anlieferung erfolgt über die Bahnhofstraße. Der Bereich der Anlieferung wird voraussichtlich eingehaust.

Entlang der Bahnhofstraße soll durch Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück des Lebensmittelmarktes ein Allee-Charakter entstehen. Zudem sind Baumpflanzungen auf dem Kundenparkplatz selbst vorgesehen, um eine.

Die festgesetzte Sondergebietsfläche erstreckt sich über das Flurstück Nr. 1845 und teilweise über das Flurstück Nr. 1847. Der südliche Teil des Flurstücks Nr. 1847 wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um eine geplante Wohnnutzung in Ergänzung zur bestehenden Wohnbebauung südlich des Plangebiets planungsrechtlich zu ermöglichen.

Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung des Areals erfolgt im Kabelnetz.

Die Wasserversorgung des Baugebiets kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Der Wasserdruck und das Wasserangebot für das Gebiet sind ausreichend.

Die Abwasserentsorgung erfolgt aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges über das bestehende Leitungsnetz im Mischsystem.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit wurde anhand des Allgemeinen Kanalisationsplans durch das zuständige Ingenieurbüro überprüft.

Das Plangebiet ist im AKP nicht entsprechend der geplanten Versiegelung berücksichtigt. Allerdings hat der Kanal in der Bahnhofstraße noch viel Kapazität frei (ca. 200 – 150 l/s) zzgl. einer kleinen Reserve). Nach Einschätzung des zuständigen Ingenieurbüros ist dies ausreichend.

Der weiterführende Kanal ist gem. dem AKP unter Berücksichtigung des geplanten Gebiets Stöckig überlastet. Das Gewerbegebiet Stöckig soll in den nächsten 1-2 Jahren umgesetzt werden. Hierfür wurde für dieses Jahr bereits eine Kanalaufdimensionierung im Bereich der Dr. Humpert-Straße im Haushalt eingeplant.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Erdmassenausgleich / -management

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Daher ist keine Auseinandersetzung mit dem Erdmassenausgleich erforderlich. Fällt bei den geplanten Vorhaben ein Bodenaushub von über 500 m³ an, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

6.2 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz			
Gesamtfläche des Plangebietes (Nettobauland)		9.719 m ²	100,0 %
davon:	Sondergebiet	8.573 m ²	88,2 %
	Wohngebiet	1.146 m ²	11,8 %

7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird gemäß der angestrebten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet - Lebensmittel SO_{LM} festgesetzt. Innerhalb dieser Sondergebietsfläche wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.635 m² für zulässig erklärt.

Der südliche Teilbereich wird als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die beabsichtigte bauliche Nutzung als Sondergebiet bzw. allgemeines Wohngebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,4. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Ebenfalls in Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Sondergebiet im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,9 zugelassen. Die Einhaltung der „Kappungsgrenze“ von 0,8 würde zu einer Erschwerung der angestrebten Grundstücksnutzung aufgrund der mit ihr verbundenen Zufahrts- und Stellplatzerfordernisse führen.

Die Festlegung der zulässigen Höhen erfolgt über maximale Gebäudehöhen.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der Regelung der Gebäudehöhen über maximale Gebäudehöhen insgesamt verzichtet. Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um ein Einfügen in die umgebende Wohnbebauung sicherzustellen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauung wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, welche Baukörper bis 50 m Länge ermöglicht.

Um eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durchgehend durch großzügige Baugrenzen parallel zu den Straßenräumen definiert. Die Gebäudeausrichtung wird für eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung senkrecht oder waagrecht zu den Baugrenzen zugelassen. Dadurch sollen auch städtebauliche Raumkanten sichergestellt werden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Unterbringung der für einen Lebensmittelmarkt erforderlichen Stellplätze, werden diese generell innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie darüber hinaus in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze für zulässig erklärt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Oberflächenbefestigung
- Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, ist bei der Anlage von Stellplatzflächen innerhalb des Sondergebietes je 10 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Im Wohngebiet werden für eine Durchgrünung ebenfalls Baum und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Die vorgesehenen Pflanzgebote dienen der Ein- und Durchgrünung des Areals und erfüllen zusätzliche ökologische Zwecke.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine gestalterisch verträgliche Dachlandschaft zu gewährleisten, werden abgeleitet von der umgebenden Bebauung im Plangebiet für Hauptgebäude nur Flachdächer sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 10° zugelassen.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen bzw. Glasflächen und Werbeanlagen für unzulässig erklärt.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds werden Werbeanlagen nur an der Stätte eigener Leistung zugelassen.

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Einfriedungen

Zur Vermeidung zu starker räumlicher Zäsuren wird die Gesamthöhe von Einfriedungen auf 2,00 m und die Höhe von Sockelmauern auf 0,30 m beschränkt. Es sind nur offene Einfriedungen in Form von Zäunen oder Eisengitter sowie Hecken zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Lage im Wasserschutzgebiet
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

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

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden verbleibt entsteht ein Kompensationsdefizit von 19.429 Ökopunkten. Zum Ausgleich sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des BP erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt durch Zukauf von Ökopunkten durch den Vorhabenträger.

Der Maßnahmenkomplex 225.02.021, Gemarkung Mudau-Steinbach, aus dem die Ökopunkte stammen, ist als Anhang des grünordnerischen Beitrags beigefügt. Es wird daraus auf Ökopunkte der Maßnahme Nr. 225.02.021.03 „Entwicklung Eichen-Sekundär-Wald“ mit einer Gesamtsumme von 578.133 ÖP zurückgegriffen.

Die Ökopunkte werden vom Vorhabenträger der Gemeinde übertragen, welche die Punkte über ihr baurechtliches Ökokonto dem Bebauungsplan zuordnet. Die Eingriffe durch die Bebauungsplanänderung, die über die bisher zulässigen Eingriffe hinausgehen, sind damit ausgeglichen.

Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt planungsrechtlich gesichert. In das Grundbuch des betreffenden Grundstücks wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde eingetragen.

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

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

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Europäische Vogelarten

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.

Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.

Es sollen ein Lebensmittelmarkt und Wohnbebauung entstehen. Die Flächen werden hierfür vollständig abgeräumt die neun Brutreviere gehen verloren.

Fledermäuse

Eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen (Verbotstatbestand Nr. 1) wäre nur zu erwarten, wenn die Gehölze im Sommerhalbjahr und damit zu einer Zeit einer möglichen Zwischenquartiersnutzung gefällt werden. Da die Gehölze im Winterhalbjahr gefällt werden (siehe Vögel), kann ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse zu Schaden kommen.

Es geht eine innerörtliche, als Jagdhabitat wenig bedeutsame Grünfläche verloren. Auf die wesentlich wichtigeren Jagdgebiete wie der Sotteichgrünzug (Mudbachtal) und die umliegenden Obstwiesen und Wälder hat die Bebauung keine Auswirkungen. Auch Störungen durch Bau und Betrieb am bekannten Sommerquartier des Großen Mausohrs in der rd. 250 m entfernt stehenden Kirche sind ausgeschlossen. Erhebliche Störungen, also solche mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen (Verbotstatbestand Nr. 2) treten nicht ein.

Mit der Rodung der Gehölze gehen sehr wenige, ggf. als Zwischenquartiere geeignete Strukturen verloren. Solche Strukturen gibt es im gehölzreichen Umland von Mudau und auch an Gebäuden im Umfeld zur Genüge. Dass durch den Verlust von drei potentiellen Zwischenquartierstrukturen die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist (Verbotstatbestand Nr. 3) kann ausgeschlossen werden.

Zauneidechse

Die Lagerflächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs bieten mit Stein-, Erd- und Holzhaufen, Ruderalvegetation und offenen Bodenstellen grundsätzlich einen sehr guten Lebensraum für Zauneidechsen. Es gibt alles an Lebensraumausstattung, was die Tiere zur Fortpflanzung und zum Überwintern benötigen.

Bereits bei einer Untersuchung im Jahr 2016 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofumfeld II“ wurde das Gebiet auf Zauneidechsen untersucht. Seinerzeit konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Das war nicht weiter verwunderlich, da die Fläche im Jahr 2000 im Zuge einer Altlastensanierung vollständig abgeräumt und umgegraben worden war.

Da die Lagerflächen keine unmittelbare Anbindung an Lebensräume haben, in denen Zauneidechsen zu erwarten wären, war eine Einwanderung seitdem unwahrscheinlich, auf Grund der guten Lebensraumbedingungen aber nicht gänzlich auszuschließen.

Im Jahr 2022 und im Frühjahr 2023 wurden daher vier Begehungen zur Kontrolle der Flächen auf Zauneidechsen vorgenommen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Termine und die jeweiligen Witterungsbedingungen und Nachweise.

Trotz intensiver Suche bei guten Bedingungen (August-, September- und Mai-Begehung) konnten wiederum keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Es ist davon

auszugehen, dass die Fläche nicht besiedelt ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Großer Feuerfalter

Die Abschichtungstabelle im Anhang zeigt, dass im Raum Mudau in der Vergangenheit der Große Feuerfalter nachgewiesen wurden. Die Wiesen- und Ruderalflächen wurde daher zunächst auf das Vorkommen von nichtsauren Ampferpflanzen als typische Eiablage- und Raupenfutterpflanzen des Falters untersucht.

Auf der Wiesenfläche im nördlichen Teil wuchsen in 2022 einzelne Pflanzen des Stumpfblättrigen Ampfers. Bei den Begehungen im Juli und August (siehe obige Aufstellung) wurden die Pflanzen auf Eier und/oder Fraßspuren der Raupen kontrolliert. Es gab keine Nachweise. Ein Vorkommen und damit eine Betroffenheit der Art ist nicht zu erwarten.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten.
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF): 4 Nisthöhlen für die Kohlmeise und den Feldsperling, 2 Nisthöhlen für die Blaumeise

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die deren Belange berücksichtigen. Im Einzelnen werden dabei Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt, sowie die Einsaat von Pflanzflächen. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer wird eine Dachbegrünung empfohlen. Zur besseren Aufnahme bzw. Versickerung des Regenwassers werden Vorgaben zu wasserdurchlässigen Belägen gemacht und Schottergärten und -schüttungen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen soll vor allem auch ein übermäßiges Aufheizen von Flächen in den Sommermonaten vermeiden.

8.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Mit Schäden durch Starkregen oder auf das Gebiet einströmendes Außengebietswasser ist aufgrund der verhältnismäßig ebenen Topographie und der Lage im Ortsbereich nicht zu rechnen. Neben den Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen und der Empfehlung einer Dachbegrünung sowie dem Hinweis zum Einbau von Regenwasserzisternen werden keine weiteren Vorgaben im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz erforderlich.

8.5 Verkehr und Immissionen

Bezüglich der von dem geplanten Lebensmittelmarkt ausgehenden Lärmimmissionen durch Anlieferung und Kundenverkehr wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die in Kapitel 8 und im Anhang der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Durch die Geräuschimmissionen der geplanten Einzelhandelsfläche werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.
- Auch das ‚Irrelevanz-Kriterium‘ der TA Lärm, d.h. die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte, wird zur Tageszeit an allen Immissionsorten erreicht. Da eigener Auffassung nach zur Nachtzeit zumindest an den maßgeblichen Immissionsorten keine Vorbelastung besteht, dürfen die Immissionsrichtwerte während der Nachtzeit ausgeschöpft werden.
- Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten eingehalten. Auch gegen den Anlagenzielverkehr bestehen keine Bedenken.
- Tieffrequente Geräuschimmissionen sind nicht zu erwarten.

Gegen den geplanten Betrieb der Einzelhandelsfläche bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, sofern der geplante EDEKA-Markt bestimmungsgemäß betrieben wird und die Schallschutzmaßnahmen aus Kap. 09 der schalltechnischen Untersuchung eingehalten werden.

- Die Öffnung der dreiseitig geschlossenen und überdachten Einkaufswagenbox im Zentrum des Parkplatzes muss in Richtung Edeka-Markt, also in Richtung Süden geöffnet sein.
- Weiterhin sind folgende Schalleistungspegel einzuhalten:
 - Kühlgerät: LW = 75 dB(A)
 - RLT-Gerät: LW = 80 dB(A)
- Die Gebäudetechnik darf keine Tonhaltigkeit aufweisen.

Die genannten Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn nachzuweisen.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2023 abgeschlossen werden.

9.2 Bodenordnung

Im Rahmen der Realisierung des Lebensmittelmarktes wird das Flurstücks Nr. 1847 geteilt.

9.3 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten tragen die Planbegünstigten.

Aufgestellt:

Mudau, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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