

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

# Heilbronner Straße

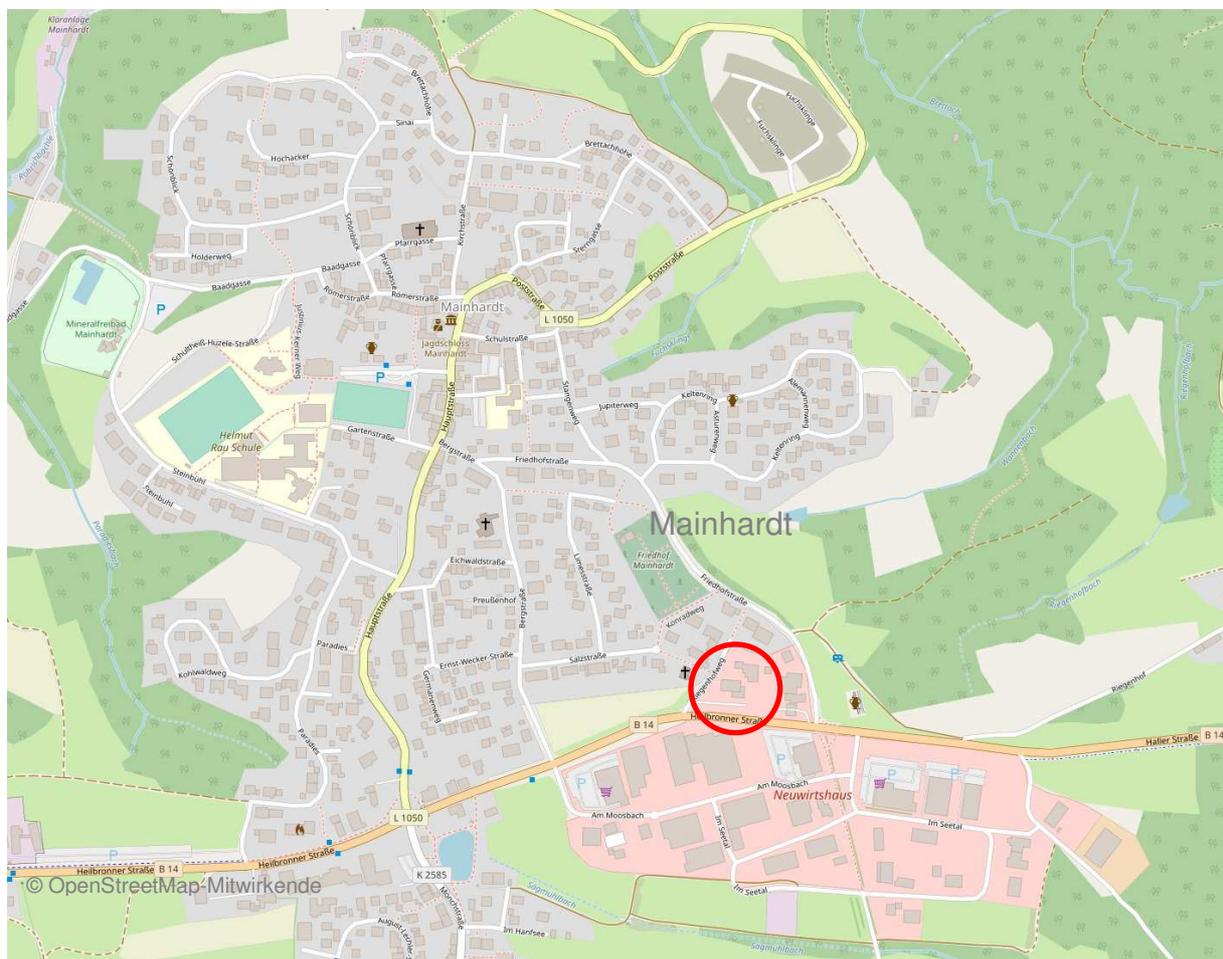
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

## Begründung

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Mainhardt direkt an der Bundesstraße 14. Es grenzt im Norden und Westen an die bestehende Bebauung, im Osten an die Aral-Tankstelle und im Süden an die B 14. Der Planbereich umfasst das Flurstück Nr. 553 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 176/1, 523 (B14) und 553/1. (vgl. nachstehenden Übersichtsplan)



## **2. Anlass der Planung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmitteleinzelhandel ist in der Gemeinde Mainhardt unterdurchschnittlich. Zur Sicherstellung der Grundversorgung und zur Reduzierung von Kaufkraftabflüssen ist die Erhöhung der Verkaufsflächenausstattung geboten. Nur durch die beiden kleinflächigen Lebensmitteldiscounter kann eine umfassende Grundversorgung für die Einwohner im Einzugsbereich der Gemeinde Mainhardt nicht gewährleistet werden. Um die Versorgungssituation auch in qualitativer Hinsicht zu verbessern, empfiehlt sich die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **3. Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet stellt sich als relativ ebene Fläche dar. Es wird derzeit gewerblich genutzt und ist mit verschiedenen gewerblichen Haupt- und Nebengebäuden bebaut. Das Flurstück Nr. 553 ist nahezu vollständig versiegelt.

## **4. Planerische Vorgaben**

### **Raumordnung/Regionalplanung**

Der Gemeinde Mainhardt wird im Regionalplan Heilbronn-Franken die Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Damit übernimmt die Gemeinde die Aufgabe, die örtliche Grundversorgung zu sichern.

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel jedoch zunächst nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig, wobei die Großflächigkeit in der Regel bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> gegeben ist. Großflächige Einzelhandelsbetriebe können in Kleinzentren aber zugelassen werden, *wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder wenn der Standort in einem Verdichtungsraum liegt und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen ist.* (LEP 2002 BW 3.3.7)

Die Gemeinde Mainhardt liegt nicht im Verdichtungsraum und ist nicht mit dem Siedlungsbereich eines zentralen Ortes (Unter-, Mittel- oder Oberzentrum) zusammengewachsen. Jedoch ist eine qualitativ ausreichende Grundversorgung für den Einzugsbereich der Gemeinde Mainhardt durch die vorhandenen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter nicht sichergestellt, sodass die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung Anwendung finden kann. (vgl. Anlage der Begründung „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Mainhardt“ GMA 15.03.2022).

### **Bauleitplanung**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Mainhardt ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Bereich durch den Bebauungsplan „Preußenhof“ aus dem Jahr 1960 überplant. Dieser Bebauungsplan setzt für den Bereich Baulinien fest.

### **Anbauverbot gem. § 9 (1) FStrG**

Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 14. Gem. § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraße in einer Entfernung von 20 m keine Hochbauten errichtet werden. Die Vorhabenplanung sieht innerhalb des Anbauverbots auch keine Hochbauten vor, jedoch Stellplätze, die ebenfalls vom gesetzlich vorgegebenen Anbauverbot betroffen sind.

Gem. § 9 Abs. 8 FStrG können im Einzelfall Ausnahmen vom Anbauverbot erteilt werden. Mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 47.2 – Mobilität, Verkehr, Straßen – fanden Abstimmungsgespräche statt. Unter Beachtung nachfolgender Punkte kann eine Ausnahme vom Anbauverbot in Aussicht gestellt werden:

1. 5m Abstand zum Fahrbahnrand dürfen in keinem Fall unterschritten werden.
2. Das Anbauverbot darf nur für die Anlage der Stellplätze und der standortbezogenen Werbeanlage unterschritten werden.

Die Zustimmung wird grundsätzlich nur widerruflich ausgestellt. Werden die Flächen für Maßnahmen im Zuge der Bundesstraße benötigt, sind die Stellplätze und Werbeanlagen zurückzubauen.

Innerhalb des Anbauverbots verzichtet der Vorhabenträger gegenüber dem Straßenbauträger auf Haftungsanspruch und Schadensersatz bei Schäden, die von der Bundesstraße hervorgerufen werden.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters. Der Lebensmittelmarkt ist ein wichtiger Bestandteil der Grundversorgung im Einzugsbereich der Gemeinde Mainhardt (vgl. auch Auswirkungsanalyse in der Anlage zur Begründung).

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen bilden daher im Wesentlichen die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. Anlage der Begründung) ab.

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden gem. § 12 (3) BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Nutzungen als zulässig festgesetzt. Demnach sind im Plangebiet ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1400 m<sup>2</sup> und ein Backshop mit Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig.

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die Grundflächenzahl von 0,8 sowie die Erhöhung auf 0,9 für Nebenanlagen ermöglicht eine dem Planungszweck wie auch der

städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden angepasste Nutzung.

Die maximalen Gebäudehöhen sind durch die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) und eines höchsten Gebäudepunkts (HGP) in Normalnull als Höchstgrenze beschränkt. Dadurch ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben auch in der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt.

Als Bauweise wird eine von der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) abweichende Bauweise festgesetzt. Um den Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt gerecht zu werden, sind Gebäudelängen bis maximal 60 m zulässig.

Für den Lebensmittelmarkt sind 69 Stellplätze vorgesehen. Nicht überdachte Stellplätze sind allgemein auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Als nicht überdachte Stellplätze gelten in diesem Fall auch Stellplätze, die der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen nach § 23 (1) Nr. 2 KlimaG BW unterliegen.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt direkt von der Heilbronner Straße (B 14) aus. Dafür wird die bestehende Zufahrt bedarfsgerecht ausgebaut. Um Konflikte mit dem Durchgangsverkehr auf der Bundesstraße 14 zu vermeiden, sieht Planung die Einrichtung einer Linksabbiegespur vor.

## **7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Gestaltung des Straßenraums sind entlang der angrenzenden Verkehrsflächen Laubbäume zu pflanzen bzw. die bereits bestehenden Bäume zu erhalten.

Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas sind auf der Parkplatzfläche an den festgelegten Stellen ebenfalls Bäume zu pflanzen und das Dach des Lebensmittelmarkts bzw. der Kindertagesstätte zu begrünen.

## **8. Kennzeichnungspflichtige Flächen**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über den Anschluss an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

## **10. Planstatistik**

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 78 Ar. Auf die Fläche für den Lebensmittelmarkt entfallen ca. 55 Ar.

## **11. Auswirkungen der Bauleitplanung**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der eine im Innenbereich liegende Gewerbebrache einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 4.350 m<sup>2</sup> erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde durch eine entsprechende Begutachtung des Plangebiets ermittelt (vgl. Anlage der Begründung „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“). Die zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die empfohlenen Maßnahmen zum Ausgleich des Wegfalls potenzieller Vogelbrutstätten oder Tagesquartieren für Fledermäuse (Anbringen von Nist- und Fledermauskästen) werden ebenfalls als Festsetzungen übernommen.

Das beschleunigte Verfahren kann nicht durchgeführt werden, wenn die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG iVm. Anlage 1, Nrn. 18.6 und 18.7 ist für das geplante Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Eine UVP-Pflicht besteht, wenn das Neubauvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

### **Vorprüfung des Einzelfalls**

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls geht es um die Beurteilung, ob das geplante Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG haben kann. Die Beurteilung erfolgt durch überschlägige Prüfung der in der Anlage 3 zum UVPG benannten Kriterien.

### Merkmale des Vorhabens

Die Baufläche für das geplante Vorhaben beträgt ca. 5500 m<sup>2</sup>. Durch die Festsetzung der Baugrenzen, der GRZ und der Gebäudehöhen ist die Größe des Lebensmittelmarkts und die Versiegelung eindeutig begrenzt. Bei der Baufläche handelt es sich um eine vollständig versiegelte Gewerbebrache. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Größe und Ausgestaltung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auslösen.

Ein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten ist nicht zu erwarten. Andere Einzelhandelsvorhaben sind durch die Bundesstraße 14 räumlich eindeutig vom geplanten Standort abgegrenzt.

Natürliche Ressourcen und die biologische Vielfalt werden durch das geplante Vorhaben nicht beansprucht, da es sich bereits um eine versiegelte, ehem. ebenfalls gewerblich genutzte Fläche handelt. Die Belange des Artenschutzes wurden im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Der Lebensmittelmarkt verursacht den für einen solchen Markt üblichen Verpackungsmüll. Dieser wird vor Ort sachgerecht gelagert und durch ein Entsorgungsunternehmen abgefahren und nach den geltenden Vorgaben entsorgt oder wiederverwertet. Nachteilige Umweltauswirkungen durch den anfallenden Abfall sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße 14 und der Zu- und Abfahrt über eben diese, werden durch das Vorhaben keine wesentlichen Abgasbelastungen verursacht. Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt und im Bebauungsplan die erforderlichen Schutzmaßnahmen festgesetzt. Erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen sind nicht zu erwarten.

Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters entstehen keinerlei Risiken von Störfällen, Unfällen oder Katastrophen. Gefährliche Stoffe oder Technologien werden am Betriebsstandort nicht verwendet. Ebenso wenig besteht ein besonderes Unfallrisiko oder ein Risiko für die menschliche Gesundheit.

### Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich der in Anlage 3 zum UVPG genannten Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

Bei dem geplanten Standort handelt es sich um eine vollständig versiegelte Gewerbebrache. Durch die Ansiedlung des Marktes wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht erhöht. Im Hinblick auf die bestehende Nutzung ist also nicht mit nachteiligen Umweltauswirkungen oder nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen zu rechnen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und die erforderlichen Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgebiete sind, mit Ausnahme des Wasserschutzgebiets Riegenhof, nicht betroffen. Das Bauvorhaben liegt in Zone III des genannten Wasserschutzgebiets. Bei Berücksichtigung der Schutzgebietssatzung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ebenso wenig ist mit Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte oder archäologische Denkmäler zu rechnen.

### Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen und Ergebnis

Anhand der voranstehenden Beurteilung von Vorhaben und Standort wird festgestellt, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter führt. Eine Beurteilung von Art und Merkmalen möglicher Auswirkungen ist daher nicht erforderlich.

Die allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird. Daher ist die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB allesamt vorliegen. Der Bebauungsplan „Heilbronner Straße“ kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 26.07.2023/22.11.2023

Käser Ingenieure  
Vermessung und Stadtplanung

### **Anlagen der Begründung:**

#### **Anlage 1:**

##### **Vorhaben- und Erschließungsplan**

bearbeitet durch:

asp Projektsteuerung GmbH  
Ländener Straße 16, 49740 Haselünne

#### **Anlage 2:**

##### **Protokoll zur artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung**

bearbeitet durch:

Roosplan  
Adenauerplatz 4, 71522 Backnang

#### **Anlage 3:**

##### **Artenschutzrechtliche Prüfung zu Fledermäusen**

bearbeitet durch:

Roosplan  
Adenauerplatz 4, 71522 Backnang

#### **Anlage 4:**

##### **Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Mainhardt**

bearbeitet durch:

GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg

#### **Anlage 5:**

##### **Schalltechnische Immissionsprognose**

bearbeitet durch:

lux planung  
Im Technologiepark 4, 26129 Oldenburg

#### **Anlage 6:**

##### **Verkehrstechnische Untersuchung**

bearbeitet durch:

BERNARD Gruppe ZT GmbH  
Kronenstraße 22a, 70173 Stuttgart