



Gemeinde

# Obrigheim

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Oberer Weg II – 2. Änderung“

Gemarkung Obrigheim

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 14.11.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

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



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Einzelhandelskonzept</b>	<b>6</b>
5.1	Gemeinsames Einzelhandelskonzept für die vVG Mosbach	6
5.2	Einzelfallprüfung/Verträglichkeitsuntersuchung Standort „Hauptstraße“	7
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.2	Örtliche Bauvorschriften	12
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
8.4	Immissionen	15
8.5	Verkehr	16
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>16</b>
9.1	Zeitplan	16
9.2	Bodenordnung und Erschließung	17

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

In der ersten Jahreshälfte 2017 wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart ein gemeinsames Einzelhandelskonzept für die Gemeinden Mosbach, Neckarzimmern und Elztal erarbeitet. Der Schwerpunkt des Gutachtens liegt dabei auf dem Thema Nahversorgung. Das mittlerweile mit allen betroffenen Kommunen und den Raumordnungsbehörden abgestimmte Gutachten bildet die Grundlage für die künftige standortbezogene Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach.

Für die Gemeinde Obrigheim kommt das Einzelhandelskonzept zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Nahversorgung ein Handlungsbedarf vorliegt. Es wurde ein ausreichendes Verkaufsflächenpotential für eine Aufwertung des Nahversorgungsangebotes identifiziert; im Lebensmittelbereich ist dabei eine deutliche Steigerung der Kaufkraftbindung möglich.

Seit 2008 bemüht sich der Investor allobjekt Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG um die Entwicklung der Fläche des ehemaligen Möbelhauses Gehrig am westlichen Ortseingang an der Hauptstraße als Nahversorgungsstandort. Bereits im Jahr 2016 wurde für den Standort eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung durch die CIMA durchgeführt, welche eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit eines Lebensmittelvollsortimenters bis zu einer Größenordnung von ca. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nachweist. Der Investor beabsichtigt, auf Basis dieser Verträglichkeitsuntersuchung und im Sinne des übergeordneten Einzelhandelskonzeptes für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> zu errichten.

Die Gemeinde Obrigheim unterstützt das Vorhaben als wichtigen Baustein zur Nahversorgung der Bevölkerung.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist dabei die Sicherung und Weiterentwicklung der Grund- und Nahversorgung der Gemeinde Obrigheim. Darüber hinaus verfolgt die Planung im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Reaktivierung eines momentan brachliegenden Areals.

# **2. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 4 km westlich der Großen Kreisstadt Mosbach in Obrigheim und liegt am westlichen Ortseingang der Gemeinde an der Anschlussstelle der Bundesstraße 292.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t): 77/14 (t), 501 (t), 3277/1 (t), 3278/1 (t), 3279/1 (t), 3280, 3282/1, 3283/1, 3284/1, 3285/1, 3286/1, 3287/1, 3288/1, 3289/1, 3290/1 (t), 3291 (t), 3292 (t), 3295 (t), 3299 (t), 3300 (t), 3302 (t), 3303, 3304, 3305, 3327 (t).

Der Bereich des Bebauungsplans „Oberer Weg II – 2. Änderung“ liegt im Flurbereinigungsgebiet Obrigheim. Das Baugebiet wurde entsprechend den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und dem bisherigen Vorentwurf des Bebauungsplans neu eingeteilt und arrondiert.

Im Zuge der laufenden Flurbereinigung sind laut vorläufiger Besitzeinweisung folgende Grundstücke erfasst: 7534, 7535, 7536, 7537.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,0 ha.

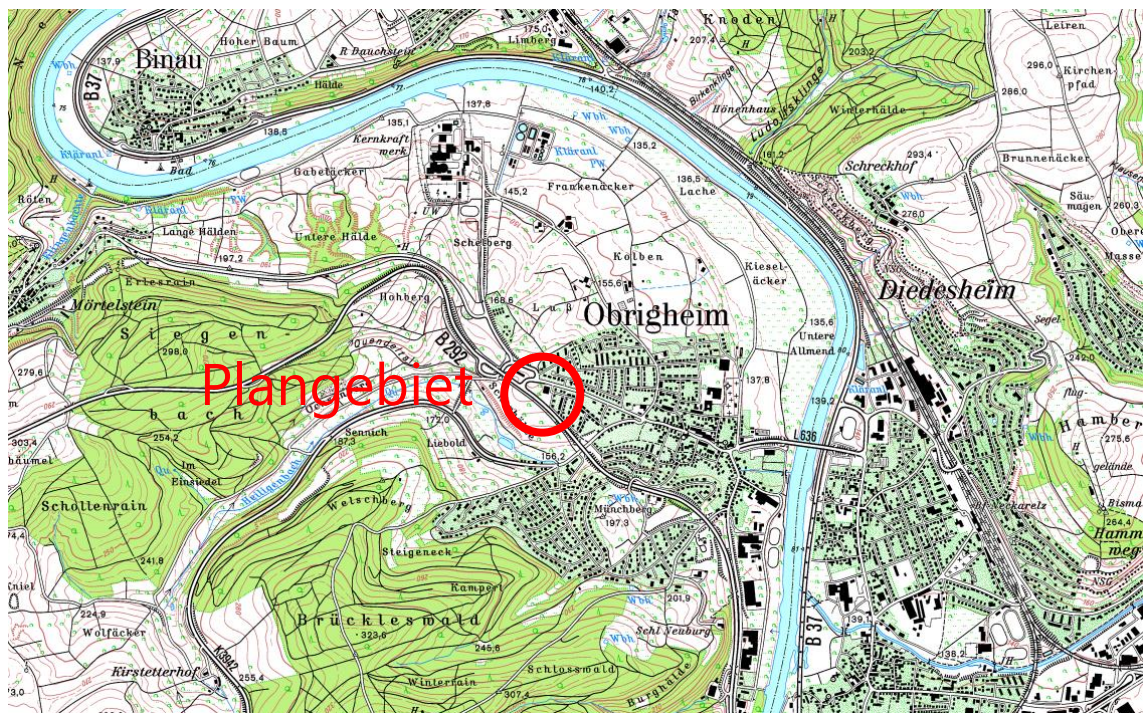


Abb. 1: Auszug aus der topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)



### 3.2 Bestandssituation

Der östliche Bereich des Areals ist durch das leerstehende Gebäude der ehemaligen Möbelzentrale Gehrig geprägt. Zwischen 2015 und 2016 wurde die Immobilie zur Zwischenutzung als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Den westlichen Bereich des Grundstücks stellt eine unbebaute Grünfläche dar.

Im Osten und im Norden grenzt Wohnbebauung an den Planstandort. Im Süden und im Westen im Anschluss an die B 292 schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Topographie des Areals ist eben, befindet sich jedoch im östlichen Bereich mit ca. 2,0 m deutlich über Straßenniveau der B 292 und L 636. Im westlichen Bereich beträgt der Höhenunterschied im Bereich der Abfahrt von der B 292 auf die L 636 noch ca. 1,0 m.

Durch die Lage an der Hauptstraße als Hauptverkehrsachse in der Gemeinde Obrigheim sowie an der Anschlussstelle zur B 292 ist sowohl die Erreichbarkeit als auch die Einsehbarkeit als gut zu bewerten.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein denkmalgeschütztes Wegkreuz (Kleindenkmal gem. § 2 DSchG).



Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle: Google Earth, Stand 2015)

### Altlastensituation

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

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für den Planbereich gilt aktuell der Bebauungsplan „Oberer Weg II“.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Obrigheim als Ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen(Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim).

Die Planung folgt dem Grundsatz „Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist hinzuwirken.“

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Es gibt keine restriktiv wirkenden regionalplanerischen freiraumbezogenen Ausweisungen für den Planbereich.

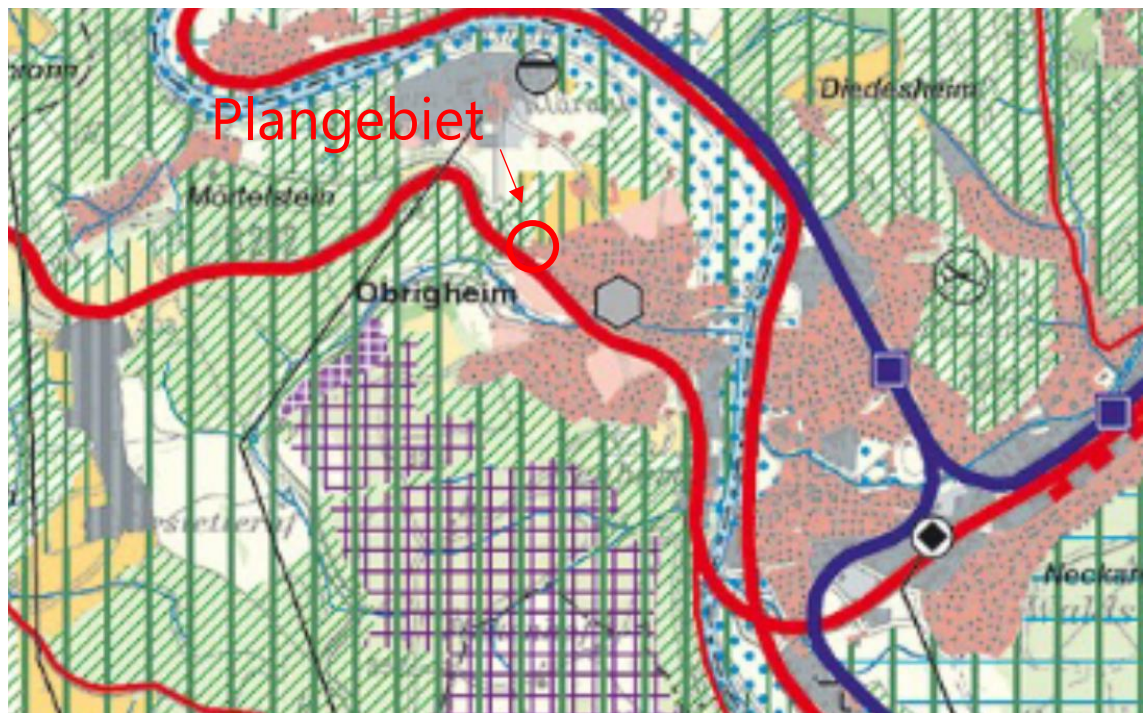


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Die Planung folgt dem Grundsatz der verbrauchernahen Versorgung. Hierbei soll die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben



in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der gültigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Planung folgt daher nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert.

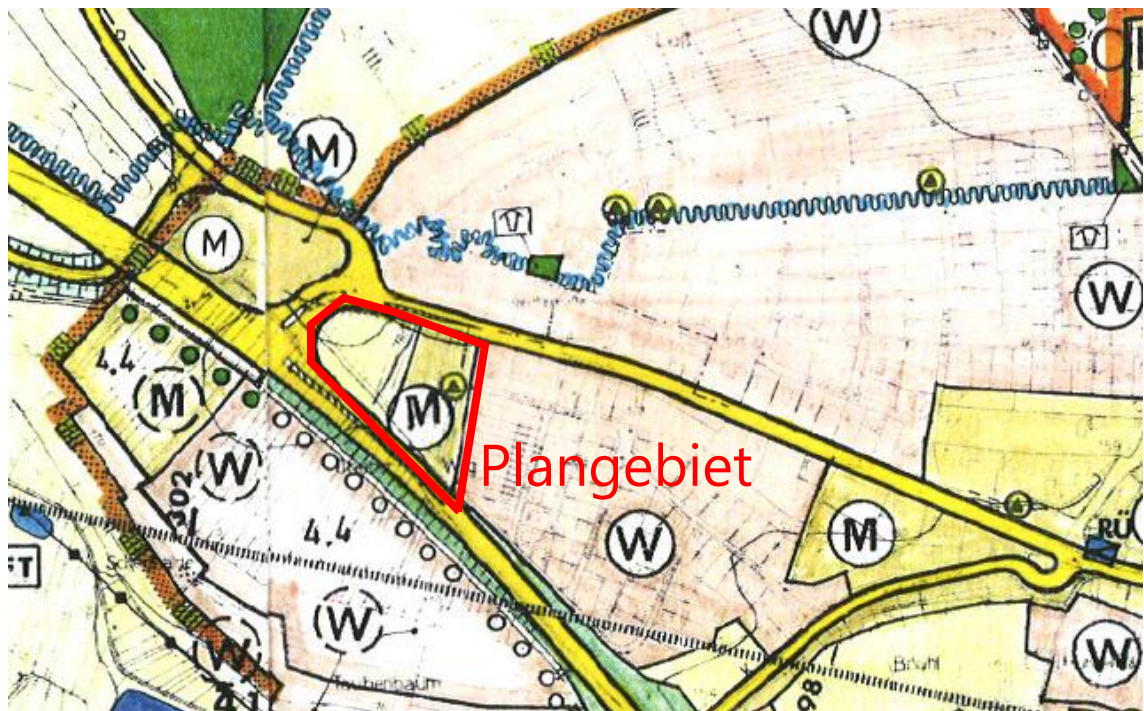


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern)

## 4.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Im näheren Umfeld befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“. Hierbei besteht jedoch eine deutliche räumliche Trennung durch die B 292 und die L 636.



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

## 5. Einzelhandelskonzept

### 5.1 Gemeinsames Einzelhandelskonzept für die vVG Mosbach

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart hat in der zweiten Jahreshälfte 2017 ein gemeinsames übergeordnetes Einzelhandelskonzept für die vVG Mosbach (Schwerpunkt Nahversorgung) erarbeitet.

Hierbei wurde für die Gemeinde Obrigheim neben einem Branchenkonzept und einer Bewertung der Nahversorgungslage in der Gemeinde auch eine Einzelfallbeurteilung des Plangebiets Standort „Hauptstraße“ durchgeführt.

Das Branchenkonzept fasst sich wie folgt zusammen:

Der Lebensmittelmarkt der Fa. Penny an einem unter handelsbezogenen Kriterien nicht idealen Standort weist mit ca. 700 m<sup>2</sup> VK eine vergleichsweise geringe Verkaufsflächen-größe auf, sodass im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Nahversorgung ein Handlungsbedarf vorliegt.

Bezüglich der Einzelhandelszentralität im Lebensmittelbereich ist eine deutliche Steigerung der Kaufkraftbindung möglich. Gleichmaßen ist ebenso im restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich eine Steigerung der Einzelhandelszentralität möglich.



Im Bereich Drogerie-/Parfümeriewaren ist nur begrenztes Entwicklungspotential für einen Drogeriefachmarkt vorhanden. Der rechnerische Zusatzbedarf kann über das branchenübliche Non-Food-Sortiment in einem Lebensmittelvollsortimenter abgedeckt werden.

Für einen weiteren Apothekenstandort ist durch die bestehende Apotheke und die hohe Wettbewerbsintensität im angrenzenden Mittelzentrum Mosbach kein ausreichendes Entwicklungspotential gegeben.

Im Segment Schnittblumen/Floristik ist aufgrund der kürzlichen Schließung des einzigen Betriebs eine Schließung der Sortimentslücke zu begrüßen.

Das Sortiment Zeitungen/Zeitschriften ist ggf. als Sortimentserweiterung bei den Bestandsbetrieben denkbar.

Die CIMA-Bewertung der Nahversorgungslage in der Gemeinde Obrigheim lautet:

- Für den Ortskern der Gemeinde Obrigheim steht die Stabilisierung bzw. Stärkung der vorhandenen gewerblichen Strukturen und die Wiederbelebung bzw. Umnutzung der derzeit leerstehenden Einzelhandelsimmobilien im Vordergrund.
- Für die Aufwertung der Nahversorgungssituation durch einen weiteren Lebensmittelmarkt in der Gesamtgemeinde Obrigheim ist die Belegung eines Alternativstandortes in der Hauptstraße am westlichen Ortseingang geplant.

## **5.2 Einzelfallprüfung/Verträglichkeitsuntersuchung Standort „Hauptstraße“**

Für den Standort an der „Hauptstraße“ erfolgte im Februar 2016 sowie im August 2016 eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO durch die CIMA.

Die ursprüngliche Planung, welche neben einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.500 m<sup>2</sup> die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes (ca. 750 m<sup>2</sup> VK) vorsah (Gutachten vom Februar 2016), wurde verworfen, da durch die Nutzung Drogeriemarkt eine Verletzung des sogenannten Kongruenzgebotes vorliegt und das Vorhaben damit nicht in Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben steht.



Abb. 6: Abgrenzung Ortskern Obrigheim und Lage Planstandort „Hauptstraße“ mit 500 m Radius (Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende; Bearbeitung: CIMA 2017)

In der vorhabenbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung für den geplanten Lebensmittelmarkt nach § 11 Abs. 3 BauNVO (Gutachten vom August 2016) wurden folgende Aussagen zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens getroffen:

- **Konzentrationsgebot:** Der Gemeinde Obrigheim ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit grundsätzlich nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dies zur nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung erforderlich ist. Unter Berücksichtigung der bestehenden Angebotsituation kann für die Gemeinde Obrigheim ein „Handlungsdruck“ zur langfristigen Sicherung bzw. Aufwertung des Lebensmittel- bzw. Grundversorgungsangebotes konstatiert werden. Die Ansiedlung eines „großflächigen“ Lebensmittelmarktes kann damit als Maßnahme zur langfristigen und nachhaltigen Sicherung der Nahversorgungsfunktion der Gemeinde Obrigheim eingestuft werden.
- **Kongruenzgebot:** Für den Lebensmittelmarkt (Plangröße 1.500 m<sup>2</sup> VK) kann bis zu einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.300 m<sup>2</sup> von einem Umsatzanteil von unter 30 % durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Obrigheim und somit von der Einhaltung des Kongruenzgebotes ausgegangen werden. Bei einer Verkaufsflächengröße von über 1.300 m<sup>2</sup> ist von einer Verletzung des Kongruenzgebotes auszugehen.
- **Beeinträchtungsverbot:** Innerhalb des Verkaufsflächenkorridors von 1.200 m<sup>2</sup> VK bis 1.300 m<sup>2</sup> VK bewegen sich die rechnerischen Umsatzumverteilungsquoten zwischen 6 % bis 8 %, sodass für diese Verkaufsflächengröße das Beeinträchtungsverbot noch eingehalten wird. Die Umverteilungseffekte werden vorrangig gegenüber dem Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. Penny außerhalb des Ortskerns wirksam. Die

Betriebe innerhalb des Ortskerns (vorrangig Lebensmittelhandwerk) verfügen nur bedingt über eine vergleichbare Zielgruppenansprache, sodass geringere Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Orte sind in erster Linie durch eine Verminderung des Kaufkraftabflusses aus der Gemeinde Obrigheim zu erwarten, welche aufgrund der ausgeprägten Angebotssituation im Mittelzentrum Mosbach sowie im Kleinzentrum Aglasterhausen allerdings auf einem niedrigen Niveau liegen werden. Für den geplanten Lebensmittelmarkt ist bei einer Größenordnung bis zu 1.300 m<sup>2</sup> VK nicht von einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes auszugehen.

- **Integrationsgebot:** Unter Berücksichtigung der im Osten und Norden angrenzenden Wohnbebauung ist der Planstandort als städtebaulich integriert einzustufen. Zudem liegt mit einer Bushaltestelle ein ÖPNV-Anschluss vor. Dem Integrationsgebot wird mit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit Schwerpunkt auf der Grund- bzw. Nahversorgung in räumlicher Nähe zu den Wohngebietsschwerpunkten in der Gemeinde Obrigheim somit entsprochen.

Fazit:

Für den Standort „Hauptstraße“ in der Gemeinde Obrigheim kann in der Gesamtbetrachtung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in einer Größenordnung bis zu 1.300 m<sup>2</sup> VK als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingestuft werden.

## 6. Plankonzept

Im Plangebiet soll im südöstlichen Bereich ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m<sup>2</sup> angesiedelt werden. Der Bereich nördlich und westlich des Marktes ist als Stellplatz- und dazugehörige Verkehrsfläche geplant.

Neben der bestehenden Ein- und Ausfahrt im Nordosten soll zur Entlastung eine zweite Zufahrt im nördlichen Mittelteil angelegt werden. Am nordöstlichen Rand besteht eine Bushaltestelle, welche das Plangebiet an den ÖPNV anbindet.

## 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

Aufgrund der angestrebten Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes erfolgt die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Dabei ist gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse der CIMA lediglich ein Lebensmittel-



markt als Vollsortimenter bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> zulässig. Damit wird einerseits die verbrauchernahe Grundversorgung der Gemeinde Obrigheim gesichert, andererseits bleibt eine raumordnerische Verträglichkeit gewährleistet.

Der sich im Westen befindliche ca. 2.211 m<sup>2</sup> große Bereich wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, um auf dieser Fläche ergänzende gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Zentrenrelevante Einzelhandelsortimente werden hierbei ausgeschlossen.

Das bisher festgesetzte Mischgebiet bzw. eingeschränkte Gewerbegebiet wird aufgehoben.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet erfolgt, abgeleitet aus der erforderlichen flächenhaften Überbauung mit Gebäuden und Stellplätzen, die Festsetzung einer Grundflächenzahl von durchgängig 0,8. Bisher galt im Plangebiet eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 im Mischgebiet und eine Geschossfläche von 2.500 m<sup>2</sup> im eingeschränkten Gewerbegebiet.

### **Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen**

Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet erfolgt die Festlegung der zulässigen Höhen über maximale Gebäudehöhen. Die maximale Gebäudehöhe von durchgängig 8 m sichert dabei den projektierten Lebensmittelmarkt und lässt für ergänzende gewerbliche Nutzungen ausreichend Spielraum.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und einer Geschossflächenzahl wird aufgrund der Regelung der Gebäudehöhen über maximale Gebäudehöhen insgesamt verzichtet.

Die Höhenlage des Bauvorhabens wird über eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Planeintrag verbindlich festgelegt, um ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Bestands- und Umgebungssituation zu gewährleisten.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Bezogen auf den projektierten Neubau erfolgt im Sondergebiet die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 60 m. Im Gewerbegebiet im westlichen Teilbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die bislang überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch zwei Baufenster bestimmt, welche für die geplante Ansiedlung wenig Spielraum ermöglichten. Die zukünftig überbaubaren Grundstücksflächen fassen die bisherigen Baufenster zusammen und werden für eine größtmögliche Flexibilität den Großteil der Grundstückfläche erfassen.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen sind für eine bestmögliche Ausnutzung der Fläche innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Parkplätzen aus Gründen der Verkehrssicherheit in der Anbauverbotszone unzulässig.

### **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind in der Anbauverbotszone bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Werbeanlagen mit Ausnahme von Parkplätzen unzulässig.

Einfriedungen sind zulässig, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

In Abstimmung mit der Abteilung Straßenwesen und Verkehr im Regierungspräsidium Karlsruhe wird im Plan im südlichen Bereich auf einer Länge von ca. 20 m die Anbauverbotszone um ca. 5 m zurückgenommen.

### **Ein- und Ausfahrtbereiche, Zu- und Abfahrtsverbote**

Um die Beeinträchtigung des Verkehrs entlang der B 292 und L 636 möglichst gering zu halten, ist die Zufahrt nur von der Hauptstraße aus zulässig. Diesbezüglich fand bereits 2008 eine Vorabstimmung mit der Straßenbauverwaltung statt.

Eine Zu- und Abfahrt über die bestehende östlich liegende Zufahrt wird weiterhin möglich sein.

Um Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden, ist die geplante westliche Zufahrt lediglich als Einfahrt vorgesehen. Konflikte durch Grundstücksabfahrten im Bereich der Querungshilfe sind somit nicht gegeben.

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

Zur Verminderung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt sollen Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig ausgeführt werden. Darüber hinaus werden unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen, um Schwermetalleinträge in das Grundwasser zu vermeiden.

Den Naturschutz betreffende Maßnahmen wie vorgezogene Gehölzrodung und Beschränkung der Abrissarbeiten, insektenschonende Beleuchtung sowie insbesondere die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen dienen einem möglichst schonenden Eingriff in die Natur.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Unterhaltung der bestehenden Lärmschutzwand entlang der B 292 wird ein Geh- und Fahrrecht im Plangebiet festgesetzt.

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Aufwertung der zukünftigen Parkplatzflächen im Plangebiet wird ein Pflanzgebot festgesetzt, bei dem pro zehn Parkplätzen ein Baum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Zur Erhaltung bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Pflanzen im östlichen und nordöstlichen Bereich sind Pflanzbindungen vorgesehen.

## 7.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Zur Gewährleistung des gestalterischen Zusammenhangs des Plangebiets und Integration in die umgebende Bebauung werden gemeinsam mit dem Bebauungsplan ortsgestalterische Vorschriften nach § 74 LBO erlassen (örtliche Bauvorschriften).

Im Einzelnen werden hierzu Regelungen zur Zulässigkeit von Dachformen, Dachneigungen, Farbtönen und Materialien, zur Gestaltung von Werbeanlagen, zur Höhe und Art von Einfriedungen und zum Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen in die Planung aufgenommen.

## 7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde und Denkmalschutz
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Dachbegrünung
- Immissionsschutz

# 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 durch das Büro für Umweltplanung – Simon ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigefügt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Büro für Umweltplanung – Simon ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Beeinträchtigungen, die erheblich und damit Eingriffe im



Sinne der Naturschutzgesetze sind. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht ein Kompensationsdefizit von 4.918 Ökopunkten. Im Schutzgut Boden beträgt das Defizit 39.732 Ökopunkte.

Um das verbleibende Kompensationsdefizit von 44.650 Ökopunkten ausgleichen zu können, sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Der Ausgleich soll durch Zuordnung von 44.650 Ökopunkten aus einer genehmigten Ökokontomaßnahme im Neckar-Odenwald-Kreis, die von privater Seite umgesetzt wird, erfolgen. Dazu werden 44.650 ÖP aus dieser Maßnahme vom Vorhabenträger erworben, dem Ökokonto der Gemeinde Obrigheim gutgeschrieben und dann dem Bebauungsplan zugeordnet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt erforderlich. Da das Grundstück mit der Maßnahme nicht Eigentum der Gemeinde ist, muss zur dinglichen Sicherung des Maßnahmegrundstücks eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde ins Grundbuch eingetragen werden.

## **8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Umweltplanung – Simon 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.

### **Europäische Vogelarten**

Es wurden 30 Arten als potentielle Brutvögel im Plangebiet und der näheren Umgebung bewertet. Der Geltungsbereich bietet insgesamt nur wenige Brutplätze für die verschiedenen Anspruchstypen, zudem ist seine Qualität als Brutgebiet gering. Von der relativ hohen Anzahl potentieller Brutvogelarten wird daher, wenn überhaupt, nur ein sehr kleiner Teil und dann wohl auch nur einzelne Paare tatsächlich im Geltungsbereich brüten.

Freibrüter finden in den Bäumen und Sträuchern der Grünflächen am Ostrand des Plangebiets sowie in den Gebüsch an der Lärmschutzwand mögliche Brutplätze, Bodenbrüter im Saum des Gebüschs.

Die Nischenbrüter können am Gebäude brüten.

An den Bäumen im Plangebiet konnten keine Höhlen festgestellt werden. Buntspecht und Grünspecht brüten somit außerhalb des Geltungsbereichs. Kleinere Höhlen im Kronenraum der Bäume, die für Meisen Brutplätze bieten, sind möglich. In einem der Bäume hängt zudem ein Nistkasten. Einige Höhlenbrüter können auch am Gebäude brüten.

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

- Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen sind die Koniferen sowie die Gebüsche an der Lärmschutzwand, soweit erforderlich, im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu roden und zu räumen. Auch das Gebäude sollte in diesem Zeitraum abgerissen werden.
- Ein Abriss des Gebäudes außerhalb dieses Zeitraums ist nur zulässig, wenn zuvor von einer fachkundigen Person überprüft wurde, ob es aktuell Vogelbruten am Gebäude gibt. Werden Bruten festgestellt, dann dürfen die Abrissarbeiten erst nach dem Ausfliegen der Jungvögel begonnen werden. Alternativ können mögliche Brutstrukturen im Vorfeld geplanter Abrissarbeiten entfernt oder verschlossen werden.
- CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

#### Fledermäuse

Es ist anzunehmen, dass einige der Fledermausarten, die nach der Checkliste im Anhang im Landschaftsraum vorkommen können, den Geltungsbereich als Teil ihres Jagdgebiets nutzen. Die Qualität und Bedeutung des Jagdgebiets ist aufgrund der Überbauung und Versiegelung eines Teils der Fläche, der vorhandenen Biotopstrukturen und der geringen Größe und der Lage zwischen vielbefahrenen Straßen jedoch gering.

Schon deshalb kann ausgeschlossen werden, dass die Überbauung und Versiegelung der Flächen zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der im Landschaftsraum vorkommenden Fledermausarten führt.

Durch den Abriss des Gebäudes gehen, wenn überhaupt, nur potentielle Zwischenquartiere geringer Qualität verloren. Für den unwahrscheinlichen Fall, dass sich Fledermäuse zum Zeitpunkt des Gebäudeabrisses in Zwischenquartieren am Gebäude aufhalten, wird vorsorglich Folgendes im Bebauungsplan festgesetzt:

- Im Vorfeld des Gebäudeabrisses sind im Winterhalbjahr alle Zugangsmöglichkeiten, über die Fledermäuse in das Gebäude gelangen können, zu verschließen. Damit wird verhindert, dass Fledermäuse beim Abriss zu Schaden kommen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist bezüglich der Fledermäuse nicht zu erwarten.

### **8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Bei Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch der Belang des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Das bauleitplanerische Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation.

Im vorliegenden Fall wird eine vorhandene Brachfläche umgenutzt, die bereits erschlossen ist. Die Herstellung der Erschließung bleibt klimaneutral. Neben Pflanzgeboten im Plangebiet wird eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Pultdächer empfohlen, um Klimaerwärmung und CO<sub>2</sub>-Belastung entgegenzuwirken. Weiter werden Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen. Zur Reduzierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze so anzulegen sind, dass unbelastetes Niederschlagswasser versickern kann.

Weitergehende Vorgaben werden im vorliegenden Fall für nicht erforderlich erachtet. Dies umso mehr, als dass auf der Ebene der konkreten Bauplanung ohnehin immer höhere energiefachrechtliche Anforderungen an die Realisierung baulicher Anlagen gestellt werden.

#### **8.4 Immissionen**

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

Die Ingenieurgesellschaft rw bauphysik hat für das Vorhaben eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet. Mit dieser wird nachgewiesen, dass durch den späteren Betrieb des Lebensmittelmarkts in der Nachbarschaft keine Immissionskonflikte entstehen.

Die Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Durch die Geräuschimmissionen des geplanten REWE können die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden.
- Um Immissionsrichtwerte einzuhalten sind folgende Schallschutzmaßnahmen Voraussetzung:
  - Öffnungszeiten von 7.00 – 21.30 Uhr
  - Keine Andienung im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr)
  - Die Einkaufswagenboxen sind durch eine bauliche Einhausung zu schließen und an den beschriebenen Plätzen aufzustellen
- Die zulässigen Maximalpegel werden zur Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten eingehalten.
- Tieffrequente Geräuschimmissionen sind nicht zu erwarten.

Die Vorgaben des Gutachtens sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und entsprechende Auflagen in der Genehmigung vorzusehen.

Einzelheiten können der Geräuschimmissionsprognose entnommen werden.

Im Gewerbegebiet sind Emissionen durch die künftige gewerbliche Nutzung zu erwarten. Um Konflikte mit der umliegenden Wohnbebauung auszuschließen und zu gewährleisten, dass an dieser schützenswerten Bebauung die Grenzwerte der TA Lärm an den Immissionsorten einzuhalten, wurde für das GE-Gebiet durch die Ingenieurgesellschaft rw bauphysik eine Geräuschimmissionskontingentierung nach DIN 45691 erarbeitet. Diese wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Der Immissionsschutz für die umgebende Nachbarschaft wird somit sichergestellt.

Um die angrenzende Bebauung zu schützen, werden dabei die Flächen im Gewerbegebiet je nach ihrer Lage und Entfernung zum Immissionsort durch zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO unterteilt. Es handelt sich



um die Festlegung eines so genannten „flächenbezogenen Schalleistungspegels“, der das (logarithmische) Maß für die im Mittel je m<sup>2</sup> Fläche abgestrahlte Schalleistung ist.

Für jeden Betrieb und jede Anlage in der jeweiligen Teilfläche, für welche die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von dem Betrieb oder von der Anlage ausgehenden Geräusche (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) an den maßgebenden Immissionsorten keinen höheren Beurteilungspegel nach TA Lärm erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche des jeweiligen Teilgebiets der jeweils festgesetzte Schalleistungspegel abgestrahlt werden würde.

Durch die Festsetzungen wird eine Nutzung im Nachtzeitraum nahezu ausgeschlossen. Einzelheiten können der Geräuschemissionskontingentierung entnommen werden.

## **8.5 Verkehr**

Zur Prüfung, ob und welche verkehrlichen Auswirkungen die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberer Weg II – 2. Änderung“ auf das Umgebungsnetz haben werden, wurde durch das Ingenieurbüro Zimmermann eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Die Untersuchung kommt u.a. zu folgenden Ergebnissen:

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Plangebiets „Oberer Weg II“ beläuft sich auf ein mittleres Verkehrsaufkommen von knapp 2.400 Kfz-Fahrten pro Werktag.

Aufgrund der Lage an einer Pendlerstrecke muss davon ausgegangen werden, dass es sich größtenteils nicht um Neuverkehr handelt. Ein großer Teil der Kunden wird seine Einkäufe quasi „auf dem bisherigen Weg“ erledigen („Mitnahme-Effekt“) und damit keine zusätzlichen Wege verursachen.

Die vorhandenen Verkehrsbelastungen werden sich deshalb nur moderat erhöhen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergaben, dass die Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets auch nach Fertigstellung der geplanten Einrichtungen im Plangebiet entspannt bleiben wird. Behinderungen des Verkehrsflusses sind weder an der Einmündung der Kraftwerkstraße in die Hauptstraße noch an den beiden geplanten Anschlüssen des Plangebiets an die Hauptstraße zu erwarten.

Weitere Details können dem beiliegenden Fachbeitrag entnommen werden.

# **9. Angaben zur Planverwirklichung**

## **9.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll in der ersten Jahreshälfte 2019 abgeschlossen werden.

## 9.2 **Bodenordnung und Erschließung**

Im Rahmen der Bodenordnung in der Flurbereinigung Obrigheim wurden im Bereich des Bebauungsplans die Flst.-Nrn. 7534, 7535 und 7536 mit der vorläufigen Besitzeinweisung vom 08.07.2016 neu ausgewiesen. Diese Bodenordnung erfolgte entsprechend den örtlichen Verhältnissen. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich Anpassungen an den neuen Grundstücksgrenzen.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Alle anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden vom Investor getragen.

Aufgestellt:

Obrigheim, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**