



Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Möckmühl

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“

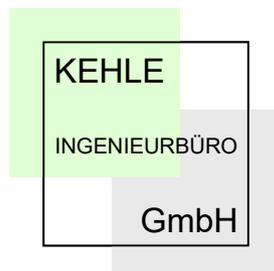
Gemarkung Möckmühl

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf, erneute Offenlage

Planungsstand: 29.02.2024



Keltergasse 5, 74861 Neudenau  
Tel: (06264) 9282-0, Fax: (06264) 9282-29  
neudenau@kehle-ing.de

**Änderungen gegenüber der letzten Fassung der 1. Offenlage  
sind farblich rot markiert!**

## INHALT

<b>1. Anlass und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1 <i>Planerfordernis</i>	3
1.2 <i>Ziele und Zweck der Planung</i>	3
<b>2. Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>3. Plangebiet</b>	<b>3</b>
3.1 <i>Lage und Abgrenzung</i>	3
3.2 <i>Bestandssituation</i>	4
3.3 <i>Seitheriges Planungs- und Baurecht</i>	5
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
4.1 <i>Vorgaben der Raumordnung</i>	5
4.2 <i>Flächennutzungsplan</i>	10
4.3 <i>Schutzgebiete</i>	11
<b>5. Einzelhandelsgutachten</b>	<b>13</b>
<b>6. Plankonzept</b>	<b>14</b>
6.1 <i>Vorhabenbeschreibung</i>	14
6.2 <i>Erschließung und Technische Infrastruktur</i>	15
6.3 <i>Alternativenprüfung</i>	15
<b>7. Planinhalte</b>	<b>16</b>
7.1 <i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i>	16
7.2 <i>Örtliche Bauvorschriften</i>	20
7.3 <i>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</i>	21
<b>8. Auswirkungen der Planungen</b>	<b>21</b>
8.1 <i>Umwelt, Natur und Landschaft</i>	21
8.2 <i>Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote</i>	22
8.3 <i>Klimaschutz und Klimaanpassung</i>	23
8.4 <i>Immissionen</i>	24
<b>9. Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>24</b>
9.1 <i>Zeitliche Umsetzung</i>	24
9.2 <i>Kosten und Finanzierung</i>	24

## **1. Anlass und Planungsziele**

### **1.1. Planerfordernis**

Die Aufstellung des Bebauungsplans in der Stadt Möckmühl wird aufgrund der geplanten Verlagerung der bereits im Ort ansässigen Edeka- und Penny-Märkte erforderlich. Auf dem Grundstück des bisherigen Penny-Marktes beabsichtigen die Investoren die Errichtung eines neuen, zeitgemäßen Einzelhandelszentrums, welches sich aus einem EDEKA-Markt mit angeschlossenem Bäckereicafé (Verkaufsfläche von insgesamt rund 1800 m<sup>2</sup>) und einem Penny-Markt (Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>) sowie einer Apotheke zusammensetzt.

Die Stadt Möckmühl unterstützt das Vorhaben.

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

Ziel und Zweck der Planung ist die dauerhafte Sicherung und Erhaltung einer zeitgemäßen, verträglichen Grundversorgung der Stadt Möckmühl. Gleichzeitig werden wohnortnahe Arbeitsplätze für die Zukunft erhalten.

## **2. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung/Umweltbericht und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend dem Bebauungsplan geändert (siehe Kap. 4.2).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag u.a. zur Umsetzung der Planung und zur Übernahme der Verfahrenskosten.

## **3. Plangebiet**

### **3.1. Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt rund 300m südöstlich der Kernstadt von Möckmühl.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

2089, 2089/1, 2096/1, 2100

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,08 ha.



Abbildung 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap)

### 3.2. Bestandssituation

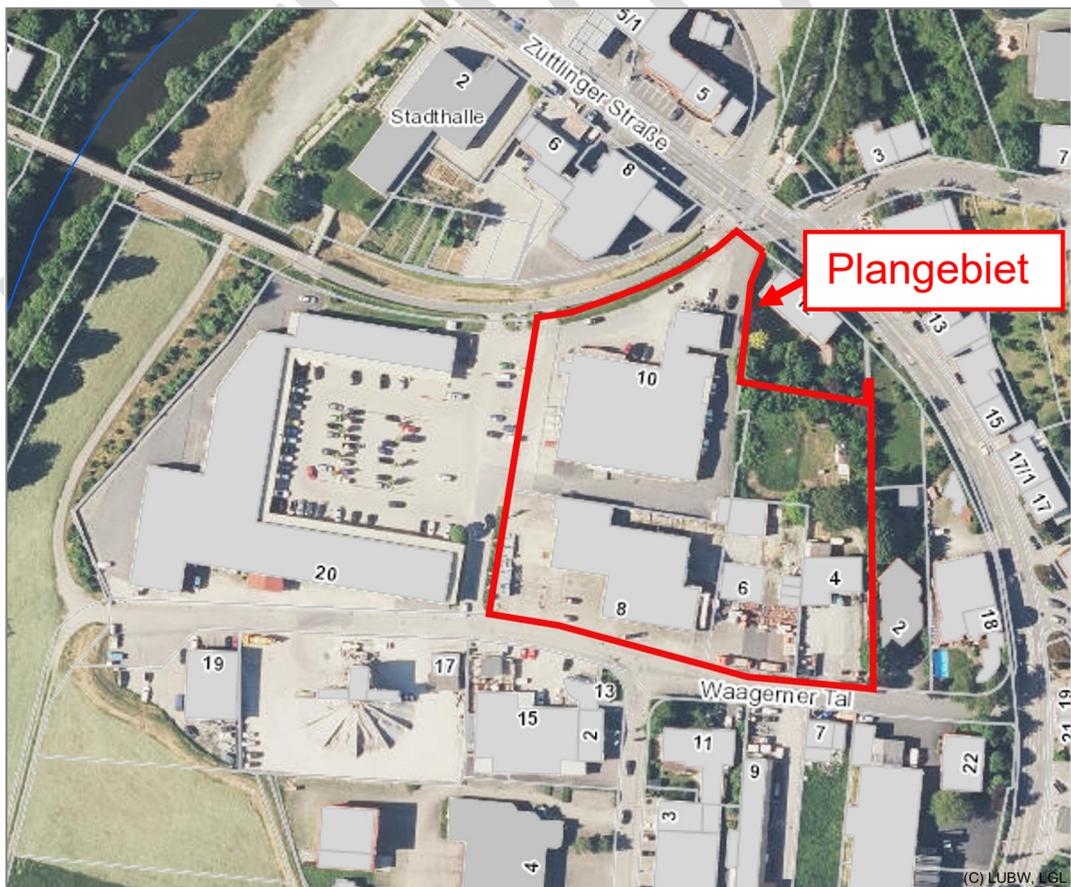


Abbildung 2: Luftbild (Quelle: LUBW - Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Das Plangebiet wird aktuell bereits überwiegend für den bestehenden eingeschossigen Penny-Markt, die bestehende eingeschossige Apotheke, ein ehemaliges Autohaus mit Autowerkstatt, Waschhalle, Ausstellungshalle, Büro und Garagen, ehemaliger Getränkemarkt inklusive Flächen für Parkplätze und Fahrgassen verwendet.

Im Nordosten des Areals befinden sich zahlreiche Gehölz- und Baumbestände.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden von der Trasse der ehemaligen Jagsttalbahn.

Westlich und südlich grenzen an das Plangebiet gemischt genutzte, gewerblich und industriell genutzte Flächen an. Östlich grenzt Wohnbebauung und eine Kirche an.

Im Norden grenzt das Plangebiet auf eine Länge von ca. 10 m an die Züttlinger Straße, L1095 und im Süden auf eine Länge von ca. 117 m an die Straße Waagerner Tal.

### **Topographie**

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 175,00 bis 177,50 müNN.

### **Verkehrliche Erschließung**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft die L1095 („Züttlinger Straße“), hier befindet sich bereits eine bestehende Zufahrt.

Von Osten ist das Plangebiet über die Zufahrt „Waagerner Tal“ erschlossen und von Süden über die Zu- und Abfahrt „Boschstraße/Daimlerstraße“.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein Mischwasserkanal, welcher in der Straße „Waagerner Tal“ liegt und Richtung Regenüberlaufbecken RÜB 207 verläuft.

Das bestehende Wasserleitungsnetz verläuft durch das Plangebiet.

Es ist angedacht, die geplanten Gebäude an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz anzubinden (siehe Kapitel 6.2).

### **Altlastensituation**

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

## **3.3. Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Das FSt.Nr. 2089 ist bisher Teil des seit dem 09.01.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Waagerner Tal, 7.Änderung“. Das restliche Plangebiet ist derzeit Teil des seit dem 18.03.1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Waagerner Tal, 6.Änderung“.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1. Vorgaben der Raumordnung**

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten

Planungsebenen zu entwickeln. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“ sind dabei folgende raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

### Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Möckmühl dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet.

Möckmühl ist ein Unterzentrum und liegt auf der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) - Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg) (vgl. Strukturkarte Regionalplan der Region Heilbronn-Franken).

Gemäß dem Grundsatz der Landesplanung sollen Kommunen, die zum Ländlichen Raum im engeren Sinne zählen, eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs sicherstellen.

Gemäß Plansatz 3.3.7 (Ziel) sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als Standort für zentrenrelevante regionalbeutende Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) dargestellt (Plansatz 2.4.3.2.3).

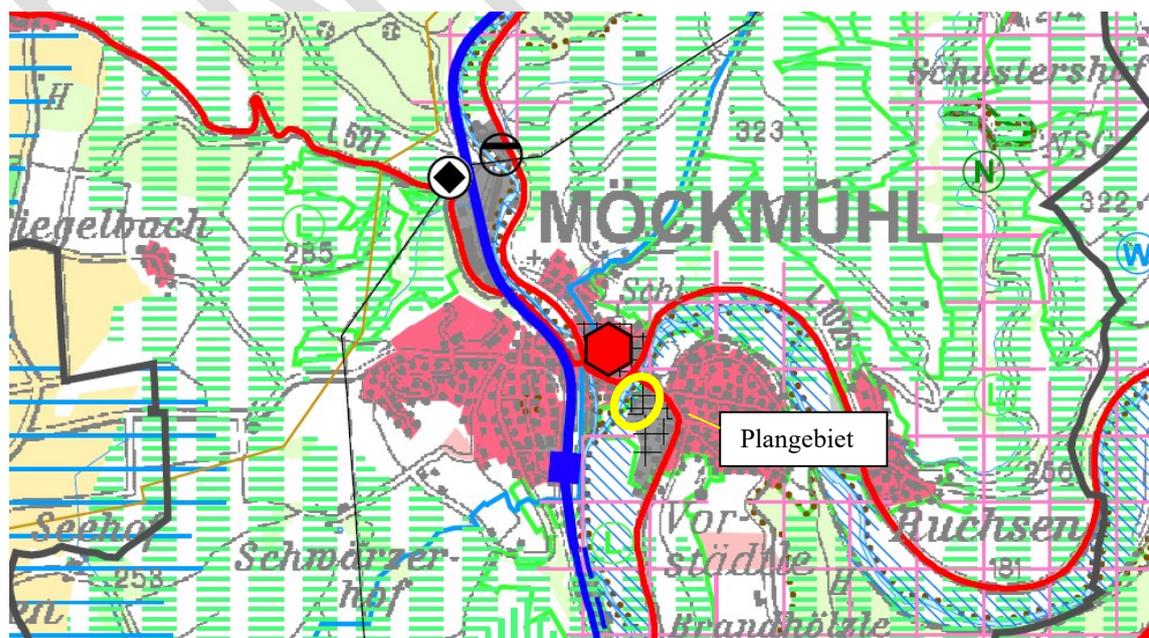


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 wird die Stadt Möckmühl als Unterzentrum ausgewiesen.

Gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel) sind *„die Ausweisung, Genehmigung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) [...] in der Regel nur in Ober-, Mittel und Unterzentren zulässig. [...] Die Größe der Einzelhandelsprojekte muss dem System der Zentralen Orte entsprechen. Dies gilt auch bei Erweiterungen schon vorhandener Betriebe. Die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte richtet sich nach der Einwohnerzahl des zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches. Bei der Grundversorgung ist der Verflechtungsbereich der klein- und unterzentralen Funktionsstufe maßgeblich; bei Gütern des mittel- und längerfristigen Bedarfs ist es je nach Hierarchiestufe der entsprechende Verflechtungsbereich.“*

Gemäß Plansatz 2.4.3.2.3 (Ziel) sind *„Innerhalb der Zentralen Orte [...] die regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte in den abgegrenzten Innenstädten anzusiedeln. Diese zentralörtlichen Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte 1:50.000 gebietsscharf als Vorranggebiete abgegrenzt. Zentrenrelevante Sortimente dürfen nur in diesen Standorten angesiedelt werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen ebenfalls in diesen Vorranggebieten angesiedelt werden. In diesen Vorranggebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen. Andere Nutzungen sind jedoch zulässig, soweit sie mit dem Vorrang des Einzelhandels vereinbar sind.“*

### **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)**

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets.

Insbesondere folgende raumordnerische Ziele dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

- *1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.*
- *1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch Küstengebiete*

*eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.*

- *II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:*
  1. *Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.*
  2. *Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.*

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich hinsichtlich einer Hochwassergefährdung folgendes feststellen:

1. Das Plangebiet liegt in einem – von der Hochwasserschutzanlage (Damm) - geschützten Bereich bei einem HQ100. Bei einem HQ extrem befindet sich das Plangebiet im Überflutungsbereich. Das Plangebiet liegt innerhalb von Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebieten (HQextrem gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des LUBW, Stand: 12.01.2023). Das Risiko wird in den öffentlich einsehbaren Karten als gering bewertet. Im Bebauungsplan ist die Flächenausbreitung bei den entsprechenden Hochwässern (HQ100 und HQextrem) zeichnerisch vermerkt.
2. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und überwiegend bebaut. Mit einer erheblichen planbedingten Abflussverschärfung ist daher nicht zu rechnen. Abgesehen davon ist grundsätzlich zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht vollständig aufgenommen werden können, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um vorhandene und künftige bauliche Anlagen gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“; „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden.

Für das Plangebiet liegen durch die Stadt Möckmühl bereits Starkregengefahrenkarten vor, hieraus wird ersichtlich, dass das Gebiet sowohl bei außergewöhnlichen als auch extremen Starkregenereignissen überschwemmt ist.

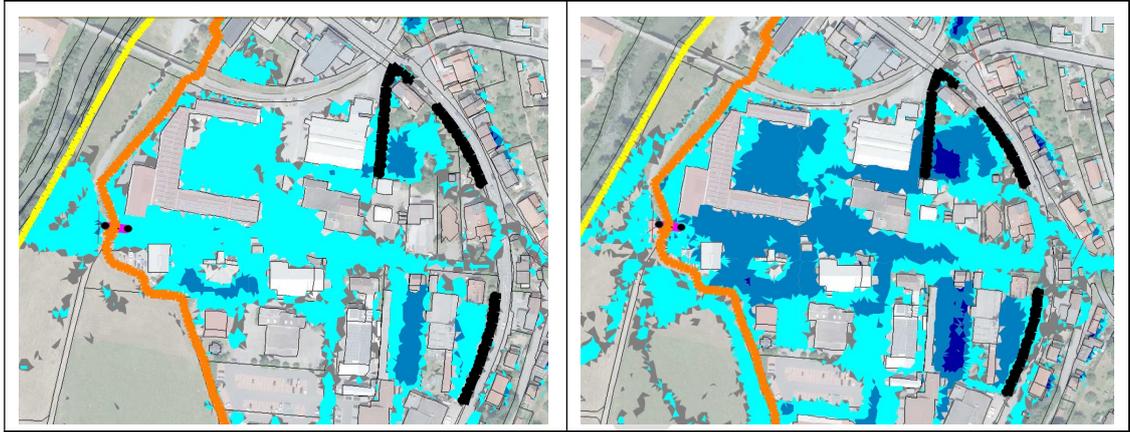


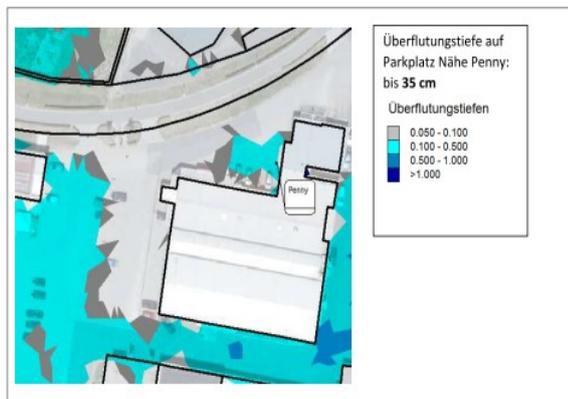
Abbildung 4: Ausschnitte der Starkregengefahrenkarten „Möckmühl östlich der Jagst“ (unmaßstäblich)

Für den bestehenden Penny-Markt gibt es einen Risiko-Steckbrief, welcher bei der Starkregengefahrenkarten-Erstellung dokumentiert wurde. Aus diesem Steckbrief geht hervor, dass es bei einem seltenen Starkregenereignis im Plangebiet zu einem Wasserstand von 0,13m, bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis zu einem Wasserstand von 0,14m und bei einem extremen Starkregenereignis zu einem Wasserstand von 0,16m kommt.

**Risiko Steckbrief Starkregen (Penny)**

**1. Daten zum Objekt**

Gemeinde	Möckmühl
Name	Penny
Objektyp	Gebäude
Adresse	Waagerner Tal 8
Koordinaten	E: 526459.460 N: 5463219.702



**2. Betroffenheit des Objektes**

Starkregen Szenario	Wasserstand in m	Fließgeschwindigkeit	Hochwassergefahrenkarten	Wasserstand in m	Wasserstand über NN
Selten	0.13	0.045	HQ 10	-	-
Außergewöhnlich	0.14	0.06	HQ 100	-	-
Extrem	0.16	0.12	HQ Extrem	1.3	177.30

**3. Beschreibung des Risikos**

Art des Risikos	Kurze Beschreibung
Risiko für Personen	Überflutete Fläche (Parkplatz)
Risiko für hohe Sachwerte	-
Risiko für Objekt	-
Risiko durch Funktionsausfall	-
Risiko ausgehend vom Objekt	-

4. Gefährdete Personen

Gefährdete Personen	Gefährdungspotential Beschreibung
Gefährdete Personen UG	-
Gefährdete Personen EG	Einkaufende Personen im Penny

5. Gibt es Hochwasserschutzmaßnahmen?

Hochwasserschutzwall um Waagerner Tal; schützt bis zu HQ100; bietet bei HQExtrem kein Schutz
--

Sonstiges

Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen.

- Der vorliegende B-Plan optimiert die bauliche Nutzbarkeit innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet ist bereits u.a. durch bestehende Gemeindestraßen erschlossen. Die Optimierung der baulichen Nutzung ist dementsprechend ein Beitrag zu einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen Lagen hoher Standortgunst wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringert. Die insgesamt geringere Flächenversiegelung minimiert auch die Hochwasserproblematik.

## 4.2. Flächennutzungsplan

Die Stadt Möckmühl verfügt über einen mit Datum vom 06. Juli 2006 genehmigten Flächennutzungsplan 1999, 1. Fortschreibung, 1. Änderung.

In diesem Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereichs teils als Kerngebiet (MK), teils als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

In der Planung ist eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet vorgesehen, die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das erforderliche Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist die Art der Bodennutzung in den Grundzügen im Flächennutzungsplan darzustellen; der Planbereich ist künftig als Sonstiges Sondergebiet (SO) auszuweisen.

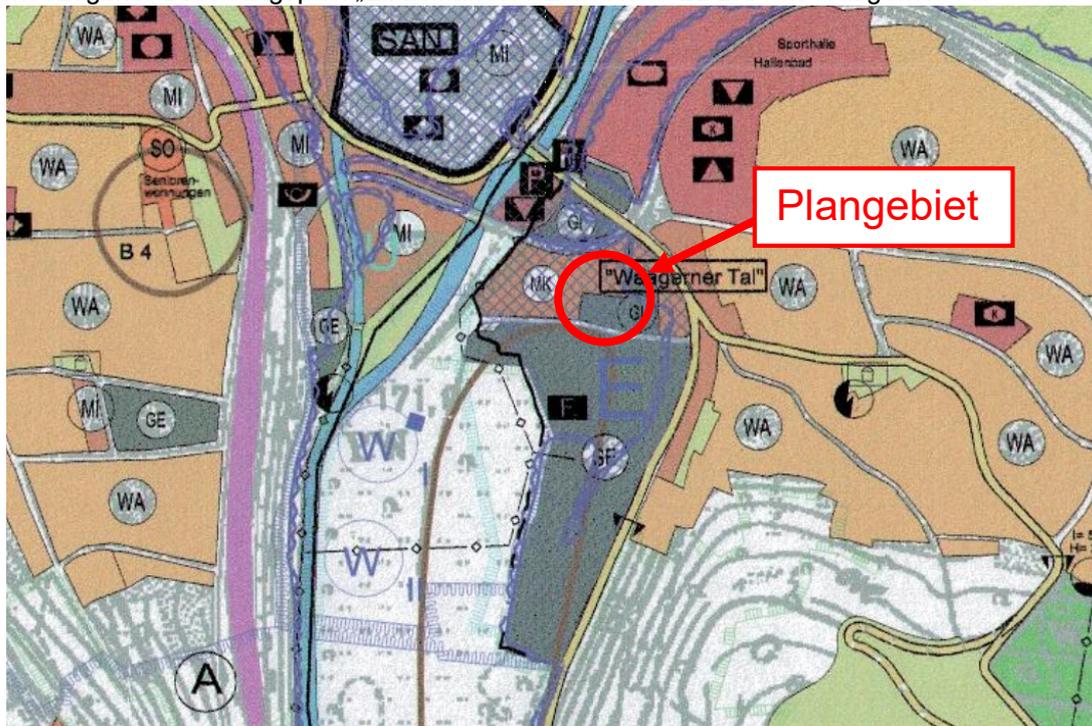


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

### 4.3. Schutzgebiete



Abbildung 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden keinerlei Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt.

**Wasserschutzgebiet „Möckmühl (SBR Waag.) und Möckmühl-Ruchsen (BBR Ruchsen)“**

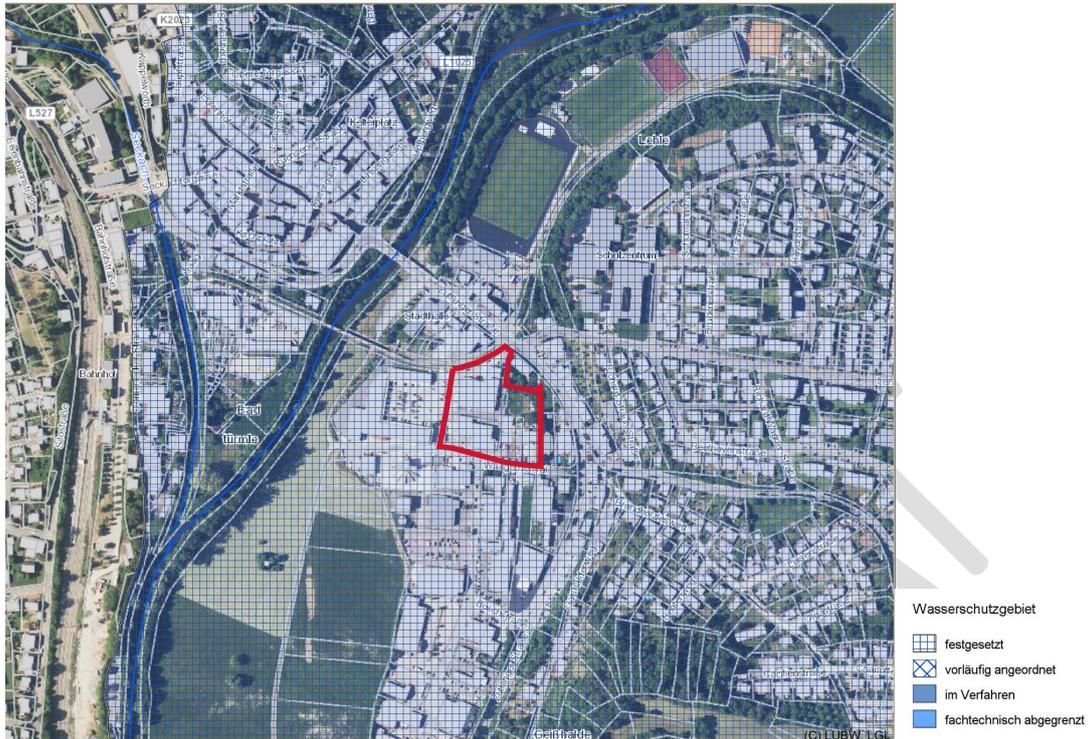


Abbildung 7: Wasserschutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet befindet sich allerdings in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet „Möckmühl (SBR Waag.) und Möckmühl-Ruchsen (BBR Ruchsen)“.

**Überschwemmungsgebiet – HQ 100 und HQ extrem**

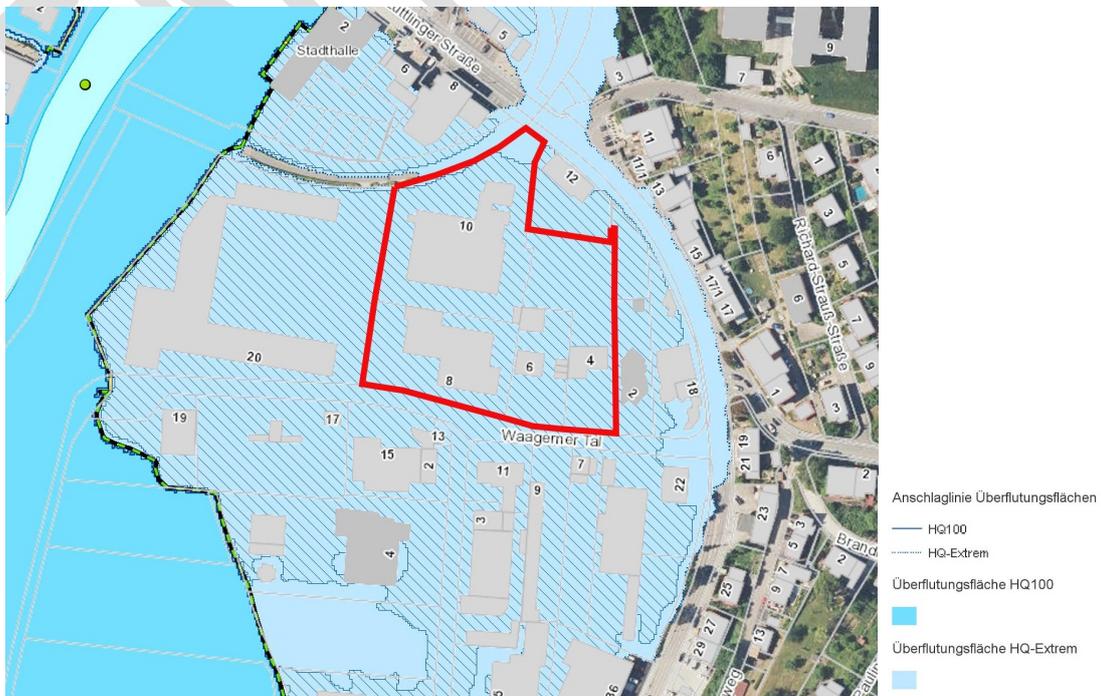


Abbildung 8: HQ 100 und HQ extrem (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet liegt im – von der Hochwasserschutzanlage (Damm) - geschützten Bereich bei einem HQ100. Bei einem HQ extrem befindet sich das Plangebiet im Überflutungsbereich.

## 5. Einzelhandelsgutachten

Aufgrund der Größe dieses Vorhabens regelt sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO und den im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien sowie nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Es wurde daher von der GMA bis Oktober 2021 eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt, in der das Projekt hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet wurde.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert. Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden. Die Auswirkungsanalyse ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

### Konzentrationsgebot

Durch die Ausweisung als Unterzentrum (vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Kapitel 2.3.3) liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.

Das Konzentrationsgebot wird am Standort Möckmühl erfüllt.

### Integrationsgebot

Durch die Verlagerung von Edeka rückt eine zentrale Versorgungseinrichtung deutlich näher an die historische Altstadt von Möckmühl heran. Aus regionalplanerischer Perspektive befindet sich der Standort innerhalb des regionalplanerisch definierten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Alle wesentlichen Kriterien des Integrationsgebotes werden demnach durch das Vorhaben erfüllt.

### Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot wird bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes (inkl. Backshop) auf 1.800 m<sup>2</sup> eingehalten.

So bewegen sich die ausgelösten Umsatzzulenkungen mit max. 2-3% in der Altstadt von Möckmühl bzw. im Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ auf einem geringen Niveau. Im Einzugsgebiet bewegen sich die ausgelösten Effekte, nach einer Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes auf 1.800 m<sup>2</sup> auf einem sehr geringen Niveau. Insbesondere in Jagsthausen werden durch die Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes mögliche Umsatzverteilungseffekte auf ein Minimum reduziert. Der im Einzelhandelserlass genannte kritische Schwellenwert von 10 % - Umsatzumverteilung wird lediglich gegenüber Betrieben in Gewerbegebietslage erreicht. An allen integrierten Standorten und in Bezug auf die Sicherung der Nahversorgung wird der 10 % - Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht. Auch im Nichtlebensmittelbereich sind allenfalls geringe Umsatzlenkungen zu erwarten, so dass in einer Zusammenschau keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen sowohl in Möckmühl als auch im Einzugsgebiet zu erwarten sind. Vielmehr wird es zu einer Attraktivitätssteigerung des städtebaulich

integrierten Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“ kommen, von welcher auch der Standort Altstadt profitieren kann. Zudem wird eine städtebauliche Neuordnung des Areals östlich des bestehenden Einkaufszentrums erreicht und ein bisher in Gewerbegebietslage angesiedelter Markt wieder in eine integrierte Lage zurückgeholt. Durch die Reduzierung der Verkaufsfläche von Edeka werden darüber hinaus die regionalen Versorgungsstrukturen sowohl in Möckmühl als auch in Jagsthausen nachhaltig gesichert.

### **Kongruenzgebot**

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst den Nahbereich des Unterzentrums Möckmühl. Eine über den Nahbereich hinausgehende Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebietes ist nicht vorhanden.

Es ist festzuhalten, dass ca. 91 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus dem regionalplanerisch definierten Nahbereich stammen. 9 % fließen von außerhalb des Nahbereichs an den Standort zu. Sowohl für die einzelnen Nutzungen als auch für das Gesamtvorhaben bleibt festzuhalten, dass deutlich weniger als 30 % des Umsatzes von außerhalb des relevanten Verflechtungsbereiches stammen.

Das Kongruenzgebot wird sowohl für die einzelnen Nutzungen als auch für das Gesamtvorhaben bei der reduzierten Planvariante mit 1.800 m<sup>2</sup> VK bei Edeka deutlich eingehalten.

## **6. Plankonzept**

### **6.1. Vorhabenbeschreibung**

Die Edeka Nordbayern Bau- und Objekt GmbH beabsichtigt die Verlagerung des derzeit am Standort Daimlerstraße bestehenden kleinflächigen Edeka-Marktes in den Bereich des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“. Die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes beträgt derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> (zzgl. Backshop). Am neuen Standort soll ein zeitgemäßer Edeka-Markt mit insgesamt ca. 1.800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Backshop) realisiert werden.

Ergänzend soll ein Penny-Markt mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an diesem Standort neu gebaut werden. Der am Standort bereits vorhandene Penny-Markt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll nach Neubau des Penny-Marktes abgerissen werden.

Das zu realisierende zeitgemäße Einzelhandelszentrum gliedert sich in einen Penny- sowie einen Edeka-Markt, welche durch eine einheitliche, aufeinander abgestimmte Fassadengestaltung gestalterisch zu einem Gesamtgebäude zusammengefasst werden.

Daneben soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, das bestehende Apothekengebäude zurückzubauen und durch einen zeitgemäßen Neubau zu ersetzen.

Die Kundenparkplätze sollen westlich und südlich an die Bebauung anschließen.

Die Warenanlieferung/Ladezone für beide Märkte ist im rückwärtigen Teil auf der Südostseite des Einzelhandelszentrums vorgesehen.

## 6.2. Erschließung und Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits durch Zufahrten von der „Züttlinger Straße“ und der Straße „Waagerner Tal“ erschlossen.

Ausfahrten werden lediglich zur Straße „Waagerner Tal“ zugelassen, um die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs in der „Züttlinger Straße“ im Bereich der Kreuzung des ehemaligen Bahngeländes nicht zu beeinträchtigen.

Im direkten Anschluss zur geplanten Ladezone der beiden Märkte, soll eine Ein- und Ausfahrt zur Straße „Waagerner Tal“ entstehen, welche überwiegend der Warenanlieferung dienen soll.

Das Plangebiet soll ebenfalls an das bestehende Strom-, Wasser- und Telefonnetz angebunden werden.

Das Schmutzwasser soll dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden.

Das Regenwasser wird über die begrünten Dächer gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal im Waagerner Tal eingeleitet.

Da das vorliegende geologische Gutachten eine Versickerung im Plangebiet ausschließt, werden auch die Stellplatzflächen in den Mischwasserkanal entwässert.

### Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das bestehende Leitungsnetz sowie über Wasserentnahmestellen an offenem Gewässer gedeckt werden, dies wurde durch die Stadtverwaltung geprüft. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Bei dem geplanten sonstigen Sondergebiet ist eine erhöhte Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

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

## 6.3. Alternativenprüfung

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sowie aus Gründen der Wirtschaftlichkeit werden Standortalternativen seitens der Vorhabenträger nicht angestrebt.

Eine Standortalternative für das vorgesehene Projekt kann zudem nur innerhalb der in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment liegen. Da das vorgesehene Plangebiet bereits in der Raumnutzungskarte in einem solchen Vorranggebiet liegt, wird von einer weiteren Alternativenprüfung abgesehen.

Eine Konzentration von Einzelhandelsbetreibern verbunden mit größer werdenden Betriebsflächen und einer Intensivierung des Wettbewerbs bei einer stagnierenden Kaufkraft prägt die derzeitige Situation im Einzelhandel.

Vergrößerte Betriebsflächen entstehen oft an neuen Standorten an der Peripherie der Siedlungen, auf der grünen Wiese, an neuen, weder städtebaulich noch verkehrlich gut

integrierten Standorten. Die Versorgungsfunktion der Innenstädte wird auf diese Weise ausgehöhlt. Gemischt genutzte Stadt- und Ortsbereiche verlieren ihre langjährig bewährte Funktion.

Ziel muss dabei in erster Linie die Sicherung der wohnort- bzw. stadtnahen, dezentralen Nahversorgung vor allem mit den Gütern des täglichen Bedarfs sein. Das kommt den Bedürfnissen einer immer älter werdenden Bevölkerung ebenso entgegen wie Familien mit Kindern. Integrierte Lagen des Einzelhandels sind zu erhalten und zu stärken, damit nicht immer größere Bevölkerungsteile zum Einkauf auf die Nutzung motorisierter Verkehrsmittel angewiesen sind und weite Wege zurücklegen müssen.

Sowohl der bestehende Penny-Markt als auch der bestehende EDEKA im Waagerner Tal sind seit Jahren ein wichtiger Bestandteil und integrierter Baustein der Nahversorgung im Innenstadtbereich von Möckmühl, im speziellen der fußläufigen Kundschaft aus der Innenstadt und den benachbarten Siedlungsbereichen. Daher ist es eine der vordringlichsten Aufgaben der Stadtplanung, die Nutzungsvielfalt und die damit vorhandene Lebendigkeit in dieser innerstädtischen Wohnlage zu erhalten und diese weiter zu unterstützen.

Durch den geplanten Neubau des Einzelhandelszentrums im Waagerner Tal wird das zentralörtliche Versorgungssystem gestärkt und die verbrauchernahe Versorgung im Innenstadtbereich von Möckmühl sichergestellt.

Mit dem Standort und dem Neubau bzw. größeren Verkaufsflächen (im Vergleich zu den bisher bestehenden Penny-Markt und EDEKA) und der damit verbundenen wirtschaftlichen Stärkung der beiden Märkte wird zudem dem städtebaulichen Ziel der Stadt Möckmühl entsprochen, die Innenentwicklung soweit möglich zunächst durch die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale zu decken. Die städtische Entwicklung soll zunächst auf den vorhandenen Bestand an Flächen im Innenbereich gelenkt werden, bevor neue Siedlungsflächen in den städtischen Randlagen erschlossen werden. Vorrangiges Ziel ist es hierbei, eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen zu erreichen.

## 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:

Aufgrund der Größe dieses Vorhabens regelt sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO

### 7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine allgemeine Festsetzung zur baulichen Nutzung. Gemäß § 12 Abs.

3a BauGB ist deshalb festzusetzen, dass „im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.“

Hierdurch kann der vom Gesetzgeber eingeräumten Möglichkeit Rechnung getragen werden, dass eine über einen Vorhaben- und Erschließungsplan allgemein festgesetzte bauliche Nutzung errichtet werden soll, ein Gestaltungsspielraum jedoch erhalten werden muss, um durch mögliche Änderungen des Durchführungsvertrages und des Vorhaben- und Erschließungsplans schnell auf neue Anforderungen des Vorhabenträgers reagieren zu können.

### Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der angestrebten Realisierung eines großflächigen Einzelhandelszentrums erfolgt die Ausweisung eines Baugebiets für Einzelhandelsbetriebe. Für dieses Gebiet wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt. ~~Im Gebiet 1 „Einzelhandelsbetriebe“ ist dabei die Nutzung von Einzelhandel und großflächigem Lebensmitteleinzelhandel mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Bäckerei zulässig.~~ Im Sondergebiet SO 1a „Großflächiger Einzelhandel“ ist dabei die Nutzung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 1.800 m<sup>2</sup> zulässig. In der Grundfläche untergeordnete Nebennutzungen zum Einzelhandelsbetrieb wie eine Bäckerei sind ebenfalls zulässig. Innerhalb des Baufeldes ist keine größere Verkaufsfläche möglich. Im Sondergebiet SO 1b „nicht großflächiger Einzelhandel“ ist die Nutzung von Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 800 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb des Baufeldes ist keine größere Verkaufsfläche möglich. Durch die ~~in den Sondergebiets-~~ Festsetzungen ~~enthaltene Verkaufsflächenzahl~~ wird sichergestellt, dass die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetriebe in diesem Gebiet auf insgesamt 2.600 m<sup>2</sup> (max. 1.800m<sup>2</sup> SO1a + max. 800m<sup>2</sup> SO1b) begrenzt ist. Die Aufteilung der geplanten Verkaufsflächen verschiedener Betriebe wird im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die in der „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von Edeka in Möckmühl“ von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH als raumordnungskonform bewerteten Verkaufsflächengrößen eingehalten werden.

Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung einer verbrauchernahen Grundversorgung in der Stadt Möckmühl.

Im Sondergebiet SO2 ist die Nutzung für Apotheke zulässig.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Grundstücksgrenzen verschiedener Flurstücke hinweg bebaubar ist, gibt es eine Vereinigungsbaulast.

~~Mit der Beschränkung der Verkaufsflächenzahl wird den regionalplanerischen Rahmenbedingungen gefolgt und eine maßvolle und für das Gebiet verträgliche~~

~~Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots ermöglicht.~~

~~Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter zu überbauende Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich durch die Baugrenze für das Gebiet 1~~

~~„Einzelhandelsbetriebe“ entsprechend Planeintrag. Hinweis: die überbaubare Grundstücksfläche bezieht sich nur auf die Gebäudegrenzen und nicht auf die Parkplätze.~~

~~Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche des Gebiets 1 „Einzelhandelsbetriebe“ beträgt demnach insgesamt 4.813,466 m<sup>2</sup>. Die Quadratmeterzahl dieser Fläche ist mit der Verkaufsflächenzahl zu multiplizieren. Auf diese Weise errechnet sich die zulässige Verkaufsfläche.~~

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet erfolgt, abgeleitet aus der erforderlichen flächenhaften Überbauung mit Gebäuden und Stellplätzen, die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0.

Aus städtebaulichen Gründen ist die festgesetzte Grundflächenzahl an dieser Stelle unbedenklich, da bereits der Bestand eine nahezu vollständige Versiegelung der Fläche aufweist.

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

Es erfolgt die Festlegung der zulässigen Höhen über maximale Gebäudehöhen. Die maximale Gebäudehöhe von durchgängig 8,30 m ermöglicht dabei die projektierten Märkte.

Um die Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen/PV inkl. Brüstungen und die Nutzung eines CO<sub>2</sub>-Gaskühlers aus Schallschutzgründen zu ermöglichen, werden Solaranlagen/PV-Anlagen als Dachaufbauten bis zu 1,5 m und ein CO<sub>2</sub>-Gaskühler als Dachaufbau bis zu 2,40 m über der max. zulässigen Gebäudehöhe zugelassen.

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

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

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

Sowohl für das ~~Gebiet 1 Sondergebiet SO 1a und 1b~~, als auch für das Sondergebiet SO2 erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen, welche auf das geplante Vorhaben bezogen sind.

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

Zur Unterbringung der für die Märkte erforderlichen Stellplätze werden diese generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig erklärt.

~~Da die Stadt Möckmühl aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet einer Überdachung von Stellplätzen entgegenwirken möchte, sind Garagen und überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.~~

Um eine größtmögliche räumliche Flexibilität innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen,

werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

### **Verkehrsflächen**

Zur Vermeidung möglicher verkehrlicher Konflikte bei der Ein- und Ausfahrt auf den Grundstücken des Plangebietes wurden die Zufahrts- und Abfahrtsbereiche entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. An anderen Stellen sind Zufahrten / Ausfahrten aufgrund der Verkehrssicherheit nicht möglich.

Ausfahrten wurden lediglich zur Straße „Waagerner Tal“ zugelassen, um die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs in der „Züttlinger Straße“ im Bereich der Kreuzung des ehemaligen Bahngeländes nicht zu beeinträchtigen.

### **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 für das Plangebiet in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Wasserdurchlässige Beläge auf Pkw-Stellplätzen
- Wasserundurchlässige Beläge auf Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden und auf LKW-Abstell- und Ladeflächen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Dachbegrünung von Flachdächern
- Abdeckung potenzieller Tierfallen
- Allgemeiner Bodenschutz

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Durchgrünung des Gebiets, dem Klimaschutz, der Verbesserung des Kleinklimas, der Gestaltung des Gebietes und der Minimierung der Flächenversiegelung. Die Verwendung von standortgerechten und heimischen Arten laut Artenliste dient der Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Im Plangebiet werden folgende Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt:

- Baumpflanzungen im Stellplatzbereich
- Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen
- Private Grünflächen
- Flachdachbegrünungen

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

Das eingetragene Leitungsrecht dient der öffentlichen Wasserversorgung, sowie der Wasserversorgung der Betriebe im Plangebiet.

## 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

In **Gebiet 4 Sondergebiet SO 1a und SO 1b** werden in Anlehnung an die Vorhabenplanung und üblichen Dachformen von Lebensmittelmärkten extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt. In Sondergebiet SO2 werden extensiv begrünte Flachdächer mit einer

Dachneigung von 0° bis 5° oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° bis 20° festgesetzt. Begrünte Flachdächer haben zudem positive Effekte auf Retention und Wärmeregulation im Plangebiet.

Die Anbringung von Solaranlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie ist dabei generell zulässig. Das Ziel ist hier eine vollwertige Kombination von Dachbegrünung und Nutzung von solarer Energie mit Synergieeffekten wie z.B. der verzögerten Verdunstung und Verdunstungskühle zu ermöglichen. Die Aufständigung von Solarenergieanlagen gewährleistet eine ausreichende Belichtung der Pflanzen und vereinfacht die Wartung und Pflege der Dachbegrünung.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind zudem grelle und glänzende Farbtöne sowie Materialien und unlackierte Metallfassaden unzulässig. Zudem sollen hiermit auch Blendwirkungen und Schadstoffeinträge in den Boden und das Grundwasser vermieden werden.

### Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbildes und der umliegenden Landschaft werden blinkende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Durch die angebrachten Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Straßen entstehen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

Des Weiteren erfolgen Beschränkungen hinsichtlich Aufstellungsort, Größe, Ansichtsfläche und Höhe von Werbeanlagen.

### Einfriedungen

Die Festsetzung zu Einfriedungen soll gewährleisten, dass eine dem Gebiet zuträgliche Abgrenzung zu den angrenzenden Nutzungen ermöglicht werden kann. Um einen fließenden Übergang zu angrenzenden Nutzungen zu schaffen, dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Dabei sind freiwachsende Hecken und tote Einfriedungen zulässig. **Bei toten Einfriedungen ist ein Bodenabstand von > 15cm einzuhalten, um Durchschlüpfe für Kleinsäuger und -tiere zu ermöglichen.**

### Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Da eine nahezu vollständige Versiegelung des Plangebietes ermöglicht wird, sollte

besonders darauf geachtet werden, dass nach Möglichkeit die nicht überbaubaren Flächen nicht vollständig versiegelt werden, um geringfügige ökologische Funktionen zu erhalten.

### **Pkw-Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung besagt, dass im Planbereich pro 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (gemäß Tabelle B, VwV Stellplätze) mindestens je ein Stellplatz herzustellen ist.

## **7.3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Bodenfunde, Denkmalschutz und Archäologie
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegungen
- Baugrunduntersuchungen
- Baufeldräumung, Abbruch von Gebäuden und Gehölzrückschnitte und –rodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers, Duldungspflicht Abgrabungen und Aufschüttungen
- Duldungspflicht Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Geotechnik
- Kabelschutzanweisung der Telekom
- Nisthilfen
- Grünordnerische Empfehlung
- Wasserschutzgebiet und Grundwasserleiter
- Sichtfelder bei den Grundstückszufahrten

## **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 die Wagner + Simon Ingenieure GmbH ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der

Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch die Wagner + Simon Ingenieur GmbH eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. In der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wurde geprüft und ermittelt, in welchem Umfang Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstanden bzw. entstehen werden. Demnach verbleiben unter Berücksichtigung der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und der geplanten Dachbegrünung keine erheblichen Beeinträchtigungen und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich werden die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere und Boden ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen und es entsteht sogar ein rechnerischer **Kompensationsüberschuss** von **18.923 Ökopunkten**. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs sind nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt

- Baumpflanzungen im Stellplatzbereich
- Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen
- Gestaltung privater Grünflächen
- Dachbegrünung auf Hauptgebäuden

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Insektenschonende Beleuchtung des Gebiets
- Abdeckung potentieller Tierfallen
- Allgemeiner Bodenschutz
- Wasserdurchlässige Beläge
- Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung entnommen werden.

## 8.2. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch die Wagner + Simon Ingenieure GmbH 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.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist zunächst eine Betroffenheit der Artengruppe Vögel, der Fledermäuse und der Reptilien (v.a. Zauneidechse und

Schlingnatter) nicht ohne Weiteres auszuschließen.

Bei den europäischen Vogelarten ist eine Betroffenheit von ubiquitären Frei-, Boden- und ggf. Höhlen- und Halbhöhlenbrütern zu erwarten. Um zu vermeiden, dass Vögel im Zuge von Abbruch-, Rodungs- oder Baumaßnahmen verletzt oder getötet werden, sind Gehölzrodungen sowie der Umbau oder Abriss von Gebäuden nur im Winterhalbjahr (01.10. – 28.02.) bzw. nach vorheriger Kontrolle auf aktuelle Bruten zulässig. Um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist, werden vorsorglich Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Umfeld aufgehängt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können damit sicher ausgeschlossen werden.

Für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie konnte in einer Abschichtung für die meisten Arten ausgeschlossen werden, dass sie im Gebiet vorkommen. Eine Betroffenheit der Fledermäuse und der Zauneidechse wurden näher geprüft.

Zauneidechsen oder andere Reptilien wurden bei insgesamt drei Begehungen zu geeigneten Zeiten und bei geeigneter Witterung nicht nachgewiesen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass Zauneidechsen vorkommen.

An den Gebäuden wurde zum Teil Quartierpotential (potentielle Spaltenquartiere) für Fledermäuse festgestellt. Bei Ausflugkontrollen gab es keine Hinweise auf ein Quartier. Vorsorglich werden die Gebäude im Winterhalbjahr oder nach vorheriger Kontrolle abgebrochen und als ebenfalls vorsorgliche Maßnahme Fledermausspaltenkästen in der Umgebung aufgehängt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind dann nicht zu erwarten.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **8.3. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen gewährleistet.
- Verwendung insektenschonender energieeffizienter Beleuchtung zur Senkung des Energieverbrauchs.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

#### 8.4. Immissionen

Beim Betrieb des künftigen Einzelhandelszentrums ist durch Kundenverkehr, Anlieferung, Müllentsorgung und Gebäudetechnik mit Lärmemissionen zu rechnen.

Die ACCON GmbH in 86926 Greifenberg wurde mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens vom Vorhabenträger beauftragt, die entsprechenden Unterlagen werden dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei alleiniger Betrachtung der Edeka-spezifischen Schallemissionen die geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Immissionsorten deutlich unterschritten werden.

Auch unter Berücksichtigung der Schallemissionen des Penny-Marktes und der Apotheke werden die Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten weiterhin deutlich unterschritten.

Das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm kann ebenfalls eingehalten werden.

Details können den Berichten der Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

### 9. Angaben zur Planverwirklichung

#### 9.1. Zeitliche Umsetzung

Das Bebauungsplanverfahren soll im **Frühjahr 2024** abgeschlossen werden.

#### 9.2. Kosten und Finanzierung

Die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger wird in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt und gesichert.

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

Kehle Ingenieurbüro GmbH  
Keltergasse 5  
74861 Neudenau