14.08.2014

GEMEINDE LAUDENBACH

BEBAUUNGSPLAN "HERDICHSGÄRTEN"

Begründung zum Bebauungsplan
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt durch:
Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25A
64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766 - 0
E-Mail: planung@eichler-schauss.de

INHALT

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 3

2 Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung 5

3 Rechtsgrundlagen / übergeordnete Planungen und Verfahren 6

3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen 6
3.2 Flächennutzungsplan der vVG Hemsbach-Laudenbach (FNP) 6
3.3 Planungsverfahren 7

4 Hochbauentwurf 8

5 Planungsrechtliche Festsetzungen 10

5.1 Art der baulichen Nutzung 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung 10
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen 10
5.4 Stellplätze und Garagen 11
5.5 Private Grünflächen 11
5.6 Öffentliche Grünflächen 11
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft 12
5.8 Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung 12
5.9 Verkehrsflächen 12

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 74 LBO 13

6.1 Einfriedungen 13
6.2 Werbeanlagen 13

7 Wasserrechtliche Belange, Bodenschutz und Altlasten, Artenschutz 14

7.1 Grundwasser / Wasserschutzgebiet 14
7.2 Bodenschutz und Altlasten 14
7.3 Artenschutz 15

8 Wesentliche Auswirkungen und Durchführung des Bebauungsplans 17

8.1 Verkehr und verkehrliche Erschließung 17
8.2 Lärmimmissionen durch den Betrieb des Lebensmittelmarkts 18
8.3 Technische Ver- und Entsorgung 19
8.4 Erforderliche Löschwassermenge 20
8.5 Kosten 20

9 Flächenaufstellung 20

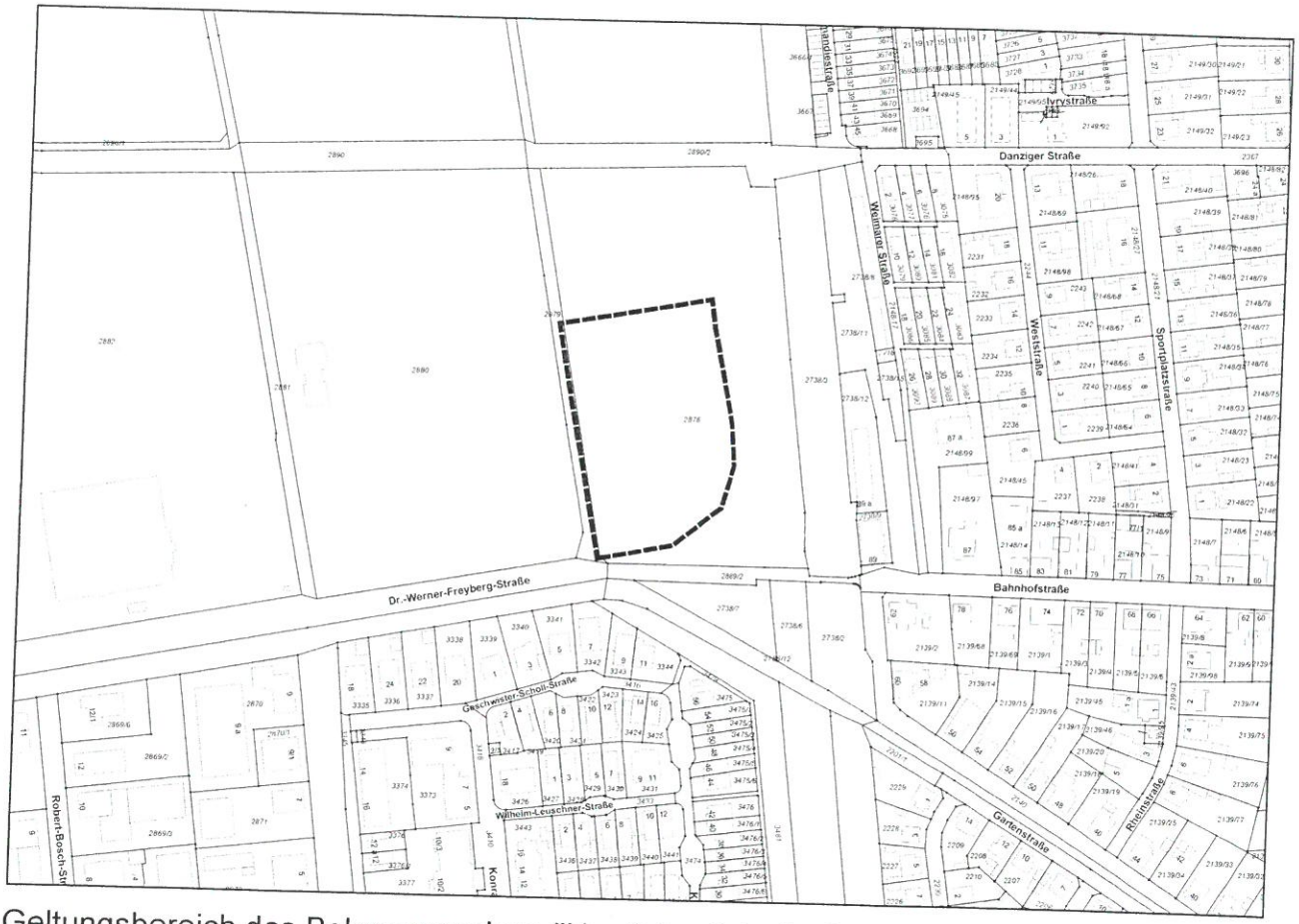
10 Anlagen 21

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Herdichsgärten" liegt im Flurstück Nr. 2878, Gewann "Herdichsgärten" der Gemarkung Laudenbach. Das Gebiet befindet sich westlich der Bahntrasse und hat eine Größe von ca. 0,65 ha.

Das Plangebiet wird im Osten von Grünflächen der Kreisverbindungsstraße K 4229, im Süden von der Dr.-Werner-Freyberg-Straße und im Westen von einem Wirtschaftsweg begrenzt. Nördlich des Geltungsbereichs liegt eine Mischwasserpumpstation mit dazugehörenden Regenrückhalteanlagen.

Östlich des Plangebiets liegt der Bahnhof Laudenbachs, an den sich Wohngebiete anschließen. Westlich des Plangebiets befinden sich Sportflächen mit der Bergstraßenhalle und das Industrie- und Gewerbegebiet "Saugärten". Südlich der Dr.-Werner-Freyberg-Straße grenzt ein Wohngebiet an.



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Herdichsgärten", ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt innerhalb des laufenden "Flurneuordnungsverfahrens Weinheim (K 4229)".

Aufgrund der erfolgten Baumaßnahmen in diesem Bereich (Neubau der Kreisstraße, Anlage der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen und Anschluss an die Dr.-Werner-Freyberg-Straße) stimmt der Grenzverlauf der geltenden Flurstücksgrenzen nicht mehr mit der Örtlichkeit überein. Im Zuge des Flurneuordnungsverfahrens werden die Flurstücksgrenzen an die tatsächlichen Nutzungen und Eigentumsverhältnisse angepasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beachtet die zukünftigen Grenzen der Flurstücke. Diese sind in der folgenden Abbildung in rot dargestellt.



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Herdichsgärten" mit den bestehenden und den zukünftigen (rot dargestellten) Flurstücksgrenzen, Quelle: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Flurneuordnung, Stand: Oktober 2013

2 Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, an diesem Standort einen großflächigen Einkaufsmarkt in zentraler Lage von Laudenbach zu errichten.

Die Versorgung der Einwohner der Gemeinde Laudenbach mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist unzureichend. Ein sehr geringes Angebot an Betrieben mit Lebensmitteln mit insgesamt geringen Verkaufsflächen führt dazu, dass die Lebensmittelversorgung der Bevölkerung vorwiegend außerhalb der Gemeinde erfolgt.

Ziel der Planung ist es, die Nahversorgung mit Lebensmitteln innerhalb der Gemeinde Laudenbach sowohl quantitativ als auch qualitativ zu verbessern.

Städtebaulich soll mit Realisierung des Bebauungsplans eine räumliche Verbindung der bestehenden Siedlungsteile östlich und westlich der Bahntrasse erzielt werden.

Die bisherige Nutzung des Plangebiets als Bolzplatz wird aufgegeben. Die Fläche wird mit Inbetriebnahme der Kreisverbindungsstraße aufgrund entstehender Immissionen und eingeschränkter Sicherheit durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht mehr als Bolzplatz geeignet sein. Ein Ersatz für den Bolzplatz wird bei der beabsichtigten Neugestaltung des westlich des Plangebiets gelegenen Sportgeländes vorgesehen.

3 Rechtsgrundlagen / übergeordnete Planungen und Verfahren

3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

3.2 Flächennutzungsplan der vVG Hemsbach-Laudenbach (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan mit landschaftsplanerischen Darstellungen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Hemsbach - Laudenbach in seiner 3. Änderung (Rechtskraft seit 01.12.2005) stellt das Plangebiet als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeiteinrichtungen" dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird.

Derzeit befindet sich der gemeinsame Flächennutzungsplan im Änderungsverfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans "Herdichsgärten" und liegt im Entwurf (Stand: 22.04.2014) vor. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt. Die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanentwurfs sieht im Plangebiet ein "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel-Einzelhandel" und eine "Grünfläche" als ca. 5 m breiten Grünstreifen entlang der Ost- und der Südgrenze des Plangebiets vor.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Auf Ebene der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs innerhalb des Plangebiets vorbereitet. Die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels ist durch Zielvorgaben des gültigen Regionalplans Unterer Neckar (am 16.03.1994 öffentlich bekannt gemacht und seither gültig) eingeschränkt. In der Gemeinde Laudenbach ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nur zulässig, wenn dadurch die Grundversorgung des Orts gesichert wird und nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen auf die Gemeinde selbst und die Nachbarkommunen vermieden werden. Diese ökonomischen Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels sind in der Verträglichkeitsstudie über einen Lebensmitteldiscounter + Back-Shop von Brendel Standort Consult, Darmstadt, 11.02.2014 (Anlage 3), dargelegt.

Die weiteren Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung geprüft und sind in der Begründung (Anlage 1) dargestellt. Auf Ebene der FNP-Änderung sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandels im Plangebiet erfüllt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Laudenbach wird mit Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

3.3 Planungsverfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie den diesen Verfahrensschritten zugeordneten Informationspflichten abgesehen.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Offenlegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (s.a. Kapitel 3.2).

Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben sich Planungsänderungen ergeben. Dementsprechend wird der Bebauungsplanentwurf in Einzelpunkten geändert. Gemäß § 4a Abs. 3 wird der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt. Da durch die Änderungen die Grundzüge des Bebauungsplanentwurfs nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen betroffenen Behörden beschränkt.

Hinweis: Zur leichteren Nachvollziehbarkeit der Änderungen nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sind diese im Entwurf der Planzeichnung und der Begründung (Stand 14.08.2014) rot dargestellt, bzw. rot gekennzeichnet. Nach Satzungsbeschluss werden diese Farbgebung und dieser Hinweis entfernt.

4 Hochbauentwurf

Der Entwurf des Investors sieht einen Lebensmittelmarkt in der nördlichen Hälfte des Plangebiets vor, welcher von Süden über die Dr.-Werner-Freyberg-Straße erschlossen wird. Der Markt erstreckt sich annähernd über die gesamte Breite des Grundstücks.

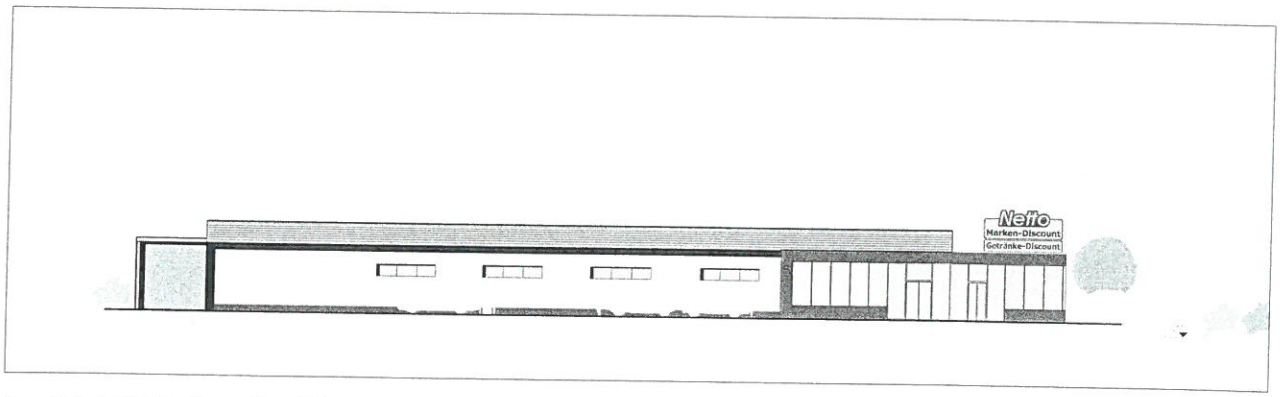
Südlich des Marktgebäudes ist der Parkplatz mit 79 Stellplätzen angeordnet. Laubbäume sollen zwischen den Stellplätzen und entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze gepflanzt werden. In den Grünflächen entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen sind begrünte Versickerungsmulden zur Aufnahme des Regenwassers vorgesehen.

Der Investor plant einen großflächigen Discountermarkt mit Lebensmitteln, Getränken und Drogerieartikeln und einem Back-Shop. Zusammen mit dem Back-Shop soll der Markt über eine Verkaufsfläche von ca. 1.085 qm verfügen, inklusive Kassenbereich, Windfang etc. Die Andienung erfolgt über die südliche Zufahrt des Grundstücks von der Dr.-Werner-Freyberg-Straße. Der Anlieferungsbereich mit Rampe befindet sich auf der westlichen Gebäudeseite.

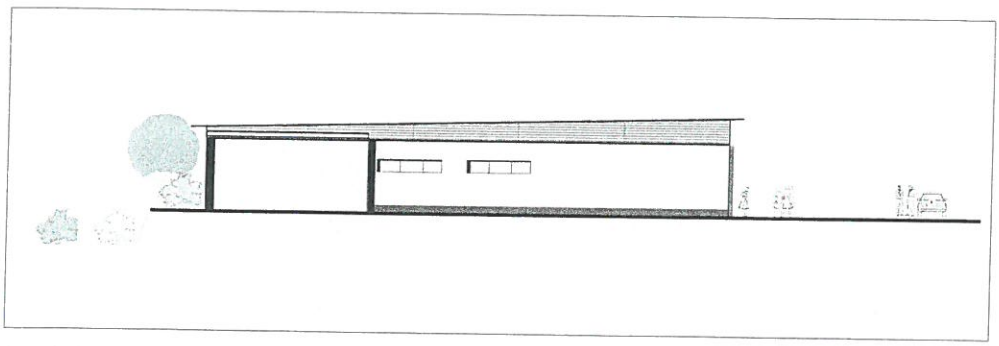
Der Markt ist als Einzelgebäude geplant mit dem Back-Shop als Anbau auf der östlichen Seite. Beide verfügen über einen eigenen Eingang, Personal- und Nebenräume.

Das Gebäude soll mit einem Flachdach errichtet werden, welches nach Norden leicht abfällt (Dachneigung ca. 1,5°).

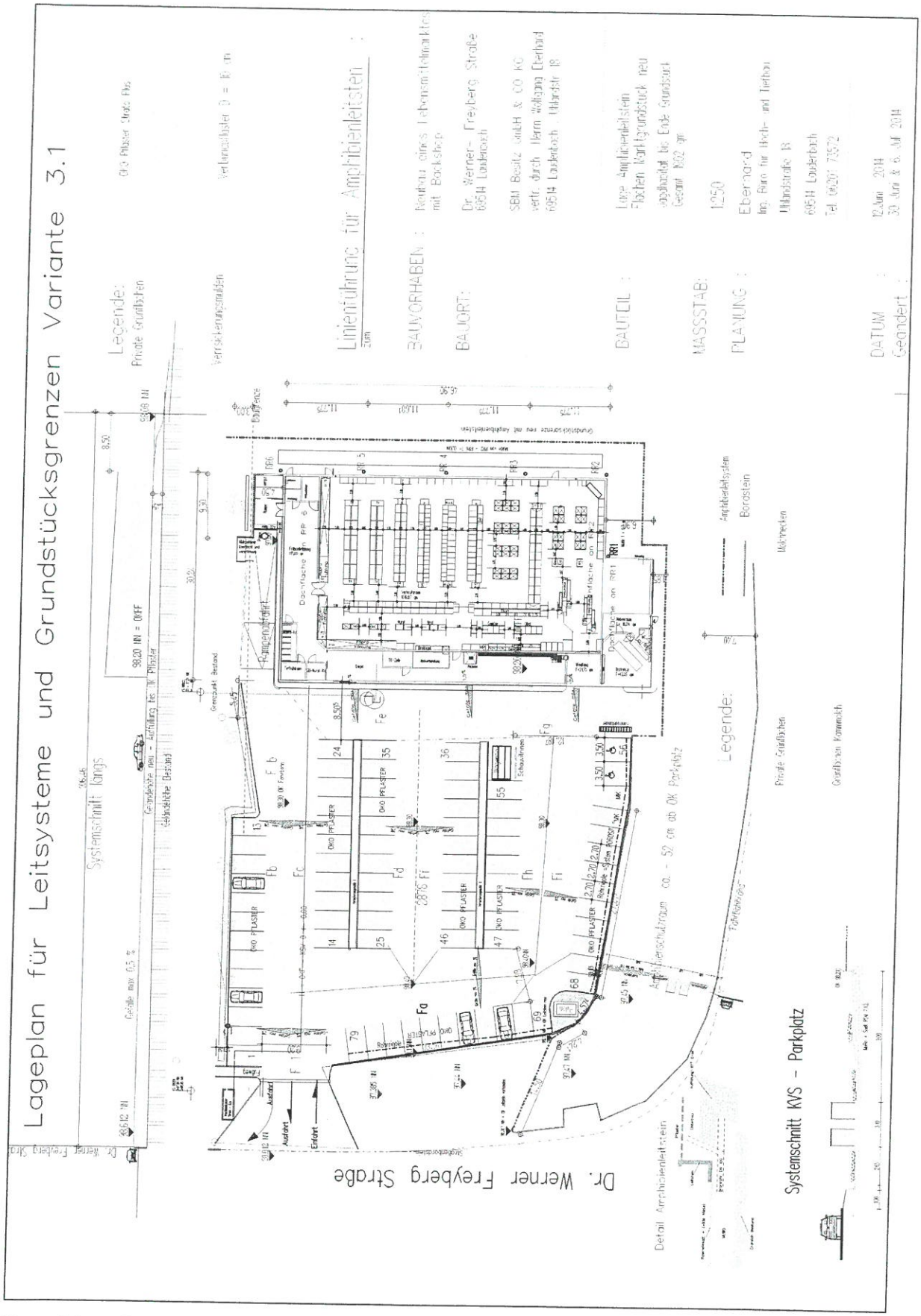
Das bestehende Gelände im Plangebiet soll aufgefüllt werden, wodurch sich Böschungen / Stützmauern parallel zum Wirtschaftsweg im Westen und der öffentlichen Grünfläche im Osten / Südosten ergeben. Im Norden wird eine Böschung entlang der Grundstücksgrenze angelegt und begrünt.



Ansicht Süd, Quelle: Planungsbüro Eberhard, Laudenbach, Stand: 24.03.2013



Ansicht West, Quelle: Planungsbüro Eberhard, Laudenbach, Stand: 24.03.2013



Grundriss, Quelle: Planungsbüro Eberhard, Laudenbach, Stand: 06.07.2014

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb" gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Kerngebieten (MK) gemäß § 7 BauNVO und in "Sonstigen Sondergebieten" (SO) gemäß § 11 BauNVO zulässig. In letzteren sind Betriebe zulässig, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Die Zulässigkeit eines großflächigen Markts in der Gemeinde Laudenbach gemäß den Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO wurde im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der vVG Hemsbach-Laudenbach geprüft und dargelegt (vgl. Kapitel 3.2).

Innerhalb des "Sonstigen Sondergebiets" ist ein großflächiger Markt für Lebensmittel, Getränke und Drogerieartikel zulässig sowie ein Back-Shop. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts mit Back-Shop wird auf maximal 1.100 qm beschränkt. Die Verkaufsfläche ist der Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und dem Kunden zugänglich ist, einschließlich Kassenzonen, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Standflächen für Warenträger, Windfang, etc.

Die Errichtung eines Lebensmittelmarkts dient der Sicherstellung der Versorgung Laudenbachs mit Waren des täglichen Bedarfs. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts kann ein quantitatives und qualitatives Versorgungsdefizit in der Gemeinde ausgeglichen werden. Derzeit gibt es in neben dem Lebensmitteleinzelhandel (Bäckereien, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft) lediglich einen Vollversorger (nah+gut). Ein Lebens-mittelangebot im niedrigpreisigen Segment fehlt bislang und führt zu Kaufkraftabflüssen in die Nachbarkommunen. So liegt die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet Laudenbach / Ober-Laudenbach bei nur 25,4%, d.h. dass knapp 75% der Kaufkraft in Nachbarkommunen fließt.

Ein alternativer Standort für einen Lebensmittelmarkt mit auch nur annähernd vergleichbaren Standortqualitäten ist in Laudenbach nicht vorhanden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im "Sonstigen Sondergebiet" wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,80 wird in dem "Sonstigen Sondergebiet" deutlich unterschritten.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (z.B. Nebenanlagen, Stellplätze) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 resultiert aus der Notwendigkeit, die erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt herzustellen. Trotz der erhöhten Grundflächenzahl kann sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Umwelt sind folgende

Maßnahmen vorgesehen:

- Baukörperbezogene Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzung privater Grünflächen sichern Freiflächen im nördlichen Teil des Plangebiets.
- Durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächen von Stellplätzen und die Festsetzung von Bäumen mit Mindestgrößen für Baumscheiben können die negativen Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden.

Maximale Gebäudehöhe

Im "Sonstigen Sondergebiet" ist die maximale Gebäudehöhe auf 7,00 m festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Anschlusshöhe des Grundstücks an die Dr.-Werner-Freyberg-Straße. Die Festsetzung erlaubt die Errichtung des Lebensmittelmarkts gemäß Hochbauentwurf des Architekten mit einem Geschoss und flachem Dach.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen definiert; sie ist baukörperbezogen und hält geringe Optionen für bauliche Veränderungen des Gebäudes gegenüber dem bestehenden Hochbauentwurf vor.

5.4 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt sind im südlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Sie können innerhalb des "Sonstigen Sondergebiets" frei angeordnet werden, wobei die überbaubare Grundstücksfläche dem Lebensmittelmarkt vorbehalten ist; innerhalb dieser Fläche sind Stellplätze nicht zulässig.

Innerhalb des "Sonstigen Sondergebiets" sind Garagen / Carports nicht zulässig, um mit oberirdischen Garagen den offenen Charakter des Parkplatzes mit Laubbäumen nicht zu beeinträchtigen.

5.5 Private Grünflächen

"Private Grünflächen" sind nördlich und östlich der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt; sie dienen der Eingrünung des Plangebiets bzw. des Lebensmittelmarkts insbesondere nach Norden zur offenen Landschaft und in Richtung der Kreisstraße. Die "privaten Grünflächen" sollen als kräuterreicher Landschaftsrasen angelegt werden und dienen in Teilen als Landlebensraum für den Kammmolch (s. 7.3 Artenschutz); gemäß Planeintrag sind entlang der Nordgrenze Laubbäume anzupflanzen.

5.6 Öffentliche Grünflächen

Entlang der östlichen / südöstlichen Grenze des Plangebiets ist eine "öffentliche Grünfläche" festgesetzt. Sie schließt an die weiter östlich liegende Fläche mit artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ("CEF-Maßnahmen") an, die durch den Rhein-Neckar-Kreis im Rahmen des Neubaus der Kreisverbindungsstraße zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraums des streng geschützten Kammmolchs realisiert worden sind. Dafür wurde eine Amphibienleiteinrichtung und Ersatzlebensräume (sog.

Benjes-Hecke) für den Kammmolch parallel zur K 4229 angelegt. Dieser Schutzbereich soll durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche um einen Streifen von etwa 4 m bis 8 m nach Westen erweitert werden; er fungiert als zusätzlicher "Puffer" zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und der Benjes-Hecke. Innerhalb dieser Fläche sind Artenschutzmaßnahmen im Hinblick auf die örtlichen Amphibienpopulation im Bebauungsplan festgesetzt (s. Kapitel 5.8).

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen. Hier ist entlang der Grenze des "Sonstigen Sondergebiets" eine Amphibienleiteinrichtung zu errichten, welche im Süden an die vorhandene Einrichtung (im Rahmen des Neubaus der K 4229 errichtet) anbindet. Die Amphibienleiteinrichtung wird im Norden parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs geführt und endet im Westen mit einer Umkehrschleife.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft ist als kräuterreicher Landschaftsrasen anzulegen und soll dem Kammmolch (und anderen Amphibien) als Jagd- und Wanderhabitat dienen. Die Festsetzungen zum Artenschutz basieren auf Empfehlungen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Kapitel 7.3).

Oberflächen von Stellplätzen

Die Ausführung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien ermöglicht die Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets. Zusätzlich sind Versickerungsmulden in den Randbereichen des "Sonstigen Sondergebiets" und zwischen den mittleren Stellplätzen vorgesehen.

5.8 Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung

Der Begrünungsplan für das Bauvorhaben sieht Baumpflanzungen auf dem Parkplatz und entlang der Grundstücksgrenzen zur Eingrünung der Stellplatzanlage und des Plangebiets vor. Dementsprechend sind gemäß Planzeichnung Laubbaumstandorte innerhalb privater Grünflächen und des "Sonstigen Sondergebiets" festgesetzt.

5.9 Verkehrsflächen

Im südwestlichen Randbereich des Plangebiets wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß den zukünftigen Flurstücksgrenzen (s. S. 4) festgesetzt. Es handelt sich dabei um ein Teilstück der westlich des Plangebiets gelegenen Wegeparzelle. Die Teilfläche ist zur Erschließung des Grundstücks, bzw. des Lebensmittelmarkts erforderlich, so dass die Inanspruchnahme in Abstimmung mit der Gemeinde Laudenbach erfolgen muss.

Der Ein- und Ausfahrtbereich zum "Sonstigen Sondergebiet" darf nur in dem dafür festgesetzten Bereich von der Dr. Werner-Freyberg-Straße erfolgen. Gegen die vorgesehene Lage der Zufahrt von der Gemeindestraße bestehen seitens des Straßenbauamts des Rhein-Neckar-Kreises keine Einwände.

Ein Anfahren des Markts von Westen über den Wirtschaftsweg, welcher ein frequentierter Fuß- und Radweg ist, ist zum Schutze der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer nicht vorgesehen.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 74 LBO

Der Bebauungsplan "Herdichsgärten" trifft nur begrenzt bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, baulicher Anlagen etc. Der geplante Neubau steht zurückgesetzt von der Dr.-Werner-Freyberg-Straße und abseits von bestehenden Gebäuden; er nimmt keinen direkten Bezug zur Nachbarbebauung auf.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind insoweit nicht erforderlich, als ein gestalterisches Einfügen eines neuen Gebäudes in die Bestandsituation durch die getroffenen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, der Höhe baulicher Anlagen und zur Begrünung erzielt werden kann.

6.1 Einfriedungen

Das Grundstück soll nach außen nicht durch Zäune oder Mauern abgegrenzt werden, es soll ein möglichst offener und einsehbarer Charakter der Freiflächen entstehen. Deshalb dürfen Einfriedungen lediglich als Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m errichtet werden.

6.2 Werbeanlagen

Im Bereich des Plangebiets gegenüber dem Bahnhof und am Eingang zum Gewerbegebiet soll die Anzahl und Art von Werbeanlagen begrenzt werden. Im "Sonstigen Sondergebiet" ist daher die Errichtung von nur einem Pylon zulässig. Seine maximale Höhe darf 6 m nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung soll eine Ansammlung von Werbeanlagen an repräsentativer Stelle direkt an der Kreisverbindungsstraße unterbunden werden.

7 Wasserrechtliche Belange, Bodenschutz und Altlasten, Artenschutz

7.1 Grundwasser / Wasserschutzgebiet

Innerhalb des Plangebiets ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Eine Baugrunduntersuchung im Plangebiet (BAS Reutemann GmbH, Friedrich-König-Str. 3-5, Mannheim, 23.04.2014) ergab einen Grundwasserspiegel in einer Tiefe von etwa 2,20 m bis 2,35 m (Stand 03.04.2014). Das Grundwasser liegt in den unterlagernden Sanden des Oberen Grundwasserleiters vor. In Abhängigkeit von der Bauweise sind ggf. besondere Schutzmaßnahmen vor eintretendem Grundwasser zu ergreifen. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Das Plangebiet liegt zur Zeit außerhalb von Wasserschutzgebieten. Jedoch befindet sich eine Neufestsetzung der Wasserschutzgebiete des Wasserzweckverbands Badische Bergstraße aktuell im Verfahren. Zukünftig wird das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes liegen, bereits jetzt liegt es innerhalb der "fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone IIIB". Es sind die Verbote und Gebote der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

7.2 Bodenschutz und Altlasten

Nach dem Baugrundgutachten (s. 7.1) besteht im Plangebiet eine Schichtung aus anthropogen umgelagertem braunem, teilweise stark schluffigem Feinsand mit Beimengungen von Kies und einzelnen Steinen (Tiefe von 0,4 bis zu 1,0 m). Darunter befinden sich feinsandige bis tonige Schluffsedimente (bis in einer Tiefe von 3,2 m) über durchlässigen Schichten aus Fein- und Mittelsanden. Im Nordwesten des Plangebiets lagert in etwa 1,4 m Tiefe eine 10 cm starke Torfschicht.

Durch die Aufschüttung von Erdwällen, die Anlage eines Bolzplatzes und einer weiteren Ballspielfläche sowie die Unterhaltung einer Baustelleneinrichtungsfläche zum Bau der K 4229 sind etwa zwei Drittel des Plangebiets in ihrer Bodenstruktur verändert („gestörte Flächen", insbesondere Bodenverdichtung).

Bewertung der Bodenfunktionen

Die Bodenfunktionen im Sinne des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" (LUBW, 2. Auflage 2010) sind im Plangebiet wie folgt zu bewerten. Die Bewertungsklassen der einzelnen Bodenfunktionen sind 0 - keine Funktionserfüllung bis 4 - sehr hohe Funktionserfüllung.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: gestörte Flächen = 2, sonstige Flächen = 4

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gestörte Flächen = 1, sonstige Flächen = 2

Filter und Puffer für Schadstoffe: gestörte Flächen = 3, sonstige Flächen = 4

gestörte Flächen = Summe 6 bei 3 Funktionen = durchschnittlich 2 (mittlere Funktionserfüllung)

sonstige Flächen = Summe 10 bei 3 Funktionen = durchschnittlich 3,3 (hohe Funktionserfüllung)

2/3 gestörte Flächen (= 2*0,66) + 1/3 sonstige Flächen (= 3,3*0,33) = Wertstufe 2,4 als Gesamtwert für die Bodenleistungsfähigkeit (mittlere bis hohe Funktionserfüllung).

Im Plangebiet gibt es keine Sonderstandorte für naturnahe Vegetation. Wertvolle Bodenarchive der Natur- und Kulturgeschichte sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Aufgrund der Vornutzungen des Plangebiets ist eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung der Flächen mit vertretbarem Aufwand nicht mehr möglich.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung ist eine differenzierte Betrachtung von Teilbereichen notwendig. Auf den etwa 78 % Anteil bebauter bzw. wasserdurchlässig befestigter Flächen führt die Planrealisierung zu einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen. Auf den etwa 13 % Grünflächen mit Bodenauffüllungen, Anpflanzungen und der Anlage von Versickerungsmulden sind die Verluste geringer. Auf dem Anteil von 9 % Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit ihrem im Bestand teilweise verdichteten Boden dürften sich die Bodenfunktionen infolge bodenbiologischer Prozesse hingegen verbessern.

In der Summe kommt es infolge der geplanten Bebauung zu einem mehr oder minder großen Verlust an Bodenfunktionen auf etwa 90% der Plangebietsfläche.

Altlasten

Innerhalb des Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden. Auch wurden während der Baugrunduntersuchung keine geruchlich noch farblich wahrnehmbare Auffälligkeiten mit Verdachtsmomenten hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen festgestellt.

7.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wurden bioökologische Untersuchungen sowie die gesetzlich vorgeschriebene artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (s. Anlage 4). Von artenschutzfachlich- und rechtlich besonderer Bedeutung ist der Geländestreifen zwischen dem Plangebiet und der Kreisverbindungsstraße, der im Rahmen der Planfeststellung für die K 4229 als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurde. In diesem Bereich wurde eine Amphibienleiteinrichtung sowie Ersatzlebensräume für Amphibien geschaffen, insbesondere für den streng geschützten Kammmolch.

Die artenschutzrechtliche Prüfung dient der Feststellung, in wieweit durch mögliche Eingriffe im Hinblick auf Fauna und Flora die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt sein können.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch das geplante Vorhaben innerhalb des Plangebiets zu einem Verlust von 1.903 qm an Vegetationsflächen kommt, die im Bestand vorrangige Nahrungs- und Jagdhabitate für den Kammmolch darstellen. Diese liegen in einer 20 m-Zone entlang der Tagesquartiere der Kammmolche (vgl. Gutachterliche Stellungnahme[1], Anlage 4).

Für diesen Funktionsverlust wird ein funktionaler Ausgleich gleicher Größe auf einer gemeindeeigenen Fläche etwa 250 m nördlich des Plangebiets auf Flurstück 2906, Gemarkung Laudenbach geschaffen. Die Fläche schließt im Süden an die vorhandene CEF-Fläche (im Rahmen des Neubaus der K 4229) an, im Norden ist der Anschluss über die

[1] Kammmolch, Gutachterliche Stellungnahme, Stand 03.05.2014 mit Ergänzungen vom 2.8.2014, Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde, Dipl.-Biol. Unte und H.-J. Scheckeler, Rauenberg

Grabenparzelle als Leitstruktur mit Anschluss an die CEF-Fläche gegeben.

Entlang der westlichen Grenze des Flurstücks soll auf dem 5 bis 27 m breitem Geländestreifen eine Umwandlung des bestehenden Ackers in Wiese erfolgen, um hier neuen Sommerlebensraum und ein Jagdhabitat für Amphibien herzustellen. Im nördlichen Bereich des Ausgleichsfläche werden Versteckmöglichkeiten in Form von einer Benjes-Hecke und Bruchsteinhaufen - in Anlehnung an die bestehenden Ausgleichsmaßnahmen parallel zur Kreisstraße - hergestellt.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten funktionalen Ausgleichsmaßnahmen schaffen die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des geplanten Bauvorhabens. Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass diese Flächen dauerhaft ihre ökologischen Funktionen erfüllen können. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde festzulegen.

8 Wesentliche Auswirkungen und Durchführung des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Herdichsgärten" wird die Voraussetzung geschaffen, einen großflächigen Lebensmittelmarkt an einem städtebaulich weitgehend integrierten Standort zu errichten, an dem für große Teile der Bevölkerung Laudenbachs auch die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben ist.

Das von der Gemeinde Laudenbach beabsichtigte Planungsziel, die Grundversorgung der Kommune mit Lebensmitteln zu sichern und zu verbessern, kann durch die Aufstellung des Bebauungsplans erreicht werden. Mit Realisierung des Lebensmittelmarkts gelingt es, die Bindung der Kaufkraft für Lebensmittel, welche im Bestand (2014) bei ca. 27,6 % liegt, auf 58,1 % zu steigern.

Mit der Bebauung im Plangebiet werden Arbeitsplätze geschaffen. Die funktionale und wirtschaftliche Attraktivität Laudenbachs kann gesteigert werden, wodurch Laudenbach an Qualität als Wohn- und Arbeitsstandort gewinnt.

Die quantitativen und qualitativen Auswirkungen des Bauvorhabens im Sinne des § 11 BauNVO sind in der Verträglichkeitsstudie gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO über einen Lebensmitteldiscounter + Back-Shop dargestellt (s. Anlage 3).

8.1 Verkehr und verkehrliche Erschließung

Gemäß dem Bericht zur Bewertung der zukünftigen Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Dr.-Werner-Freyberg-Straße / K 4229, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 16.05.2014 (Anlage 5), wird sich das Verkehrsaufkommen im östlichen Abschnitt der Dr.-Werner-Freyberg-Straße durch die Realisierung des Lebensmittelmarkts um ca. 1.175 Kfz/Tag erhöhen.

Der Leistungsfähigkeitsnachweis zeigt, dass der Knotenpunkt seine Funktion auch mit erhöhtem Verkehrsaufkommen weiter übernehmen kann und der Verkehrsfluss auf der Kreisverbindungsstraße nicht gehemmt wird. Gemäß Leistungsfähigkeitsnachweis führt die prognostizierte Verkehrsbelastung im Planfall 2030 am Knotenpunkt Dr.-Werner-Freyberg-Straße / K 4229 zu einer guten bis befriedigenden[2] Verkehrsqualitätsstufe.

Um eine sichere Führung der Fußgänger von der Unterführung der Bahngleise und von den südlich gelegenen Baugebieten zum Markt zu gewährleisten, sollte die bestehende Absenkung des Bürgersteigs am Ende des Fuß- und Radweges nach Westen auf Höhe des bestehenden Wirtschaftsweges verlegt werden.

[2] Die Verkehrsqualitätsstufe wurde in Abhängigkeit zwei unterschiedlicher Verkehrsprognosen für den Bestand 2014 ermittelt (s. Anlage 4, Kapitel 4.1).

8.2 Lärmimmissionen durch den Betrieb des Lebensmittelmarkts

Zur Berechnung der Lärmimmissionen, die durch den Betrieb des Lebensmittelmarkts entstehen, wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro Heine+Jud erstellt (s. Anlage 6).

Zur Beurteilung der erzeugten Lärmimmissionen werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. In der Technischen Anleitung werden Immissionsrichtwerte für Gebietstypen definiert, die nicht überschritten werden dürfen. Bei der Bebauung in der Nähe des Lebensmittelmarkts handelt es sich im Osten um ein allgemeines Wohngebiet (WA) und um ein Mischgebiet (MI) im Süden.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm betragen:

Mischgebiet: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)

Allgemeines Wohngebiet: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

Es soll weiterhin vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Tagrichtwert um mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

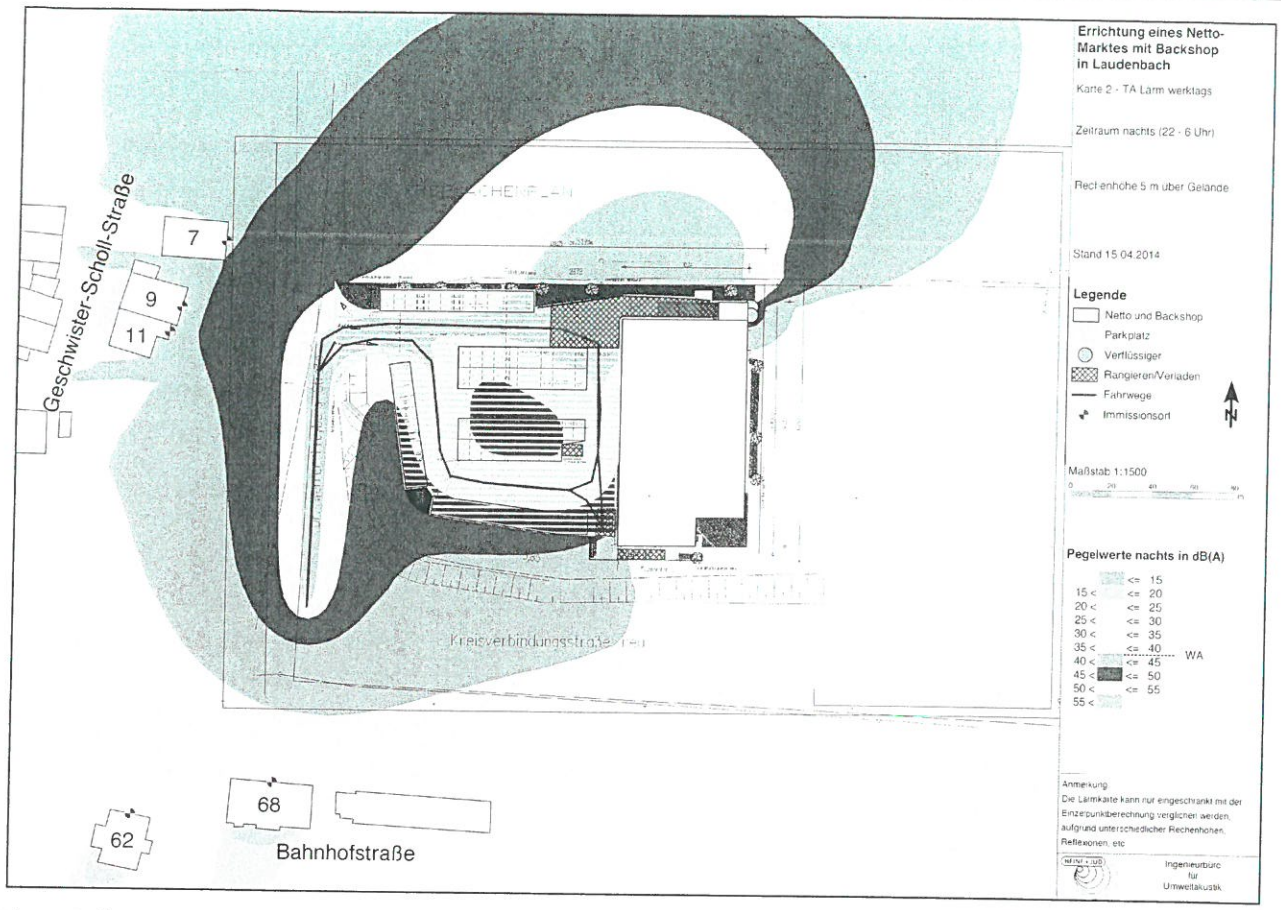
Die Ermittlung der Lärmbelastung wurde mit Hilfe einer flächendeckenden Schallausbreitungsberechnung erstellt. Es wurde die Abstrahlung aller maßgeblichen Schallquellen bestimmt und unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg zu einem Beurteilungspegel zusammengefasst.

Die Berechnung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten tags und in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden. An der am nächsten gelegenen Bebauung berechnen sich werktags Beurteilungspegel bis zu 46 dB(A) und in der lautestes Nachtstunde bis zu 45 dB(A) im Mischgebiet. Auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird erfüllt.

Die Anforderungen der TA Lärm bezüglich der Auswirkungen des marktbezogenen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum werden erfüllt. Der Fahrverkehr auf der Dr.-Werner-Freyberg-Straße wurde bei den Berechnungen bis zum Anschluss an die Kreisverbindungsstraße berücksichtigt.

Den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens liegen Maßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerten zugrunde. Dazu gehören die Ausführung der Fahrgassen als Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag, keine Anlieferung oder Verladetätigkeiten des Backshops im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr), Abstellen der Motoren der Fahrzeuge während der Verladetätigkeiten. Die Schallleistung der beiden Verflüssiger darf jeweils max. 65 dB(A) betragen. Entsprechend dem Stand der Technik dürfen die Anlagen nicht tonhaltig sein.

Diese Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung vom Vorhabenträger darzustellen.



Beurteilungspegel nachts, Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Errichtung eines Netto-Marktes mit Back-Shop in Laudenbach, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, 15.04.2014

8.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Leitungstrassen (Trinkwasser, Strom, Gas, Fernmeldeleitung) in der Dr.-Werner-Freyberg-Straße. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Schmutzwasser soll in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Weg westlich des Plangebiets geleitet werden. Das bestehende Abwassernetz ist ausreichend, um den zukünftigen Schmutzwasseranfall aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Das Regenwasser innerhalb des Plangebiets soll in begrünten Mulden versickert werden. Aufgrund der anstehenden Schluffschicht als durchgängigem Stauhorizont, ist eine Versickerung anfallender Wässer in tiefere Bodenschichten nicht möglich. Das Versickerungskonzept ist daher unter Berücksichtigung der allgemeinen Randbedingungen, des Baugrundaufbaus und der Grundwasserflurabstände mit dem Baugrundgutachter im Zuge der Ausschreibung und Ausführungsplanung zu erörtern bzw. abzustimmen.

Um den Niederschlagsabfluss zu verzögern und verringern, wird für flach geneigte Dächer eine extensive Dachbegründung empfohlen.

8.4 Erforderliche Löschwassermenge

Die erforderliche Löschwassermenge kann dem bestehenden Trinkwassernetz entnommen werden.

8.5 Kosten

Die Kosten zur Realisierung der Vorhabens sowie der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen.

9 Flächenaufstellung

Fläche	in qm	in %
Sonstiges Sondergebiet	5.076 qm	77%
Private Grünfläche	570 qm	9%
Öffentliche Grünfläche	848 qm	13%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	41 qm	1%
GESAMT	6.535 qm	100%

10 Anlagen

Anlage 1:

Auszug aus der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf), Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Eichler+Schauss, Darmstadt, 22.04.2014

Anlage 2:

Auszug aus dem Umweltbericht (Entwurf) zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf), Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 22.04.2014

Anlage 3:

Verträglichkeitsstudie gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO über einen Lebensmitteldiscounter + Back-Shop, Brendel Standort Consult, Darmstadt, 11.02.2014

Anlage 4:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag § 44 BNatSchG, FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 14.08.2014

darin enthalten:

Arten- und Naturschutzfachliche Untersuchungen, Gutachterliche Stellungnahme zum Kammmolch, Stand 03.5.2014 mit Ergänzungen vom 02.08.2014, Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde, Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler, Rauenberg

Anlage 5:

Bewertung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 16.05.2014

Anlage 6:

Schalltechnische Untersuchung - Errichtung eines Netto-Marktes mit Backshop in Laudenbach (Entwurf), Heine+Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, 15.04.2014

Darmstadt, 14.08.2014