

Gemeinde

**Offenau**

Landkreis Heilbronn

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“**

Gemarkung Offenau

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 21.04.2015

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](mailto:info@ifk-mosbach.de) [www.ifk-mosbach.de](http://www.ifk-mosbach.de)



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>4</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	4
3.2	Bestandssituation	4
3.3	Seitheriges Planungsrecht	5
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Einzelhandelsgutachten</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>7</b>
6.1	Vorhabensbeschreibung	7
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
6.3	Alternativenprüfung	8
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.2	Örtliche Bauvorschriften	10
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
8.3	Immissionen	12
8.4	Verkehr	12
8.5	Finanzielle Auswirkungen	12
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>12</b>

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ wird aufgrund einer Investorenanfrage zur Neustrukturierung und Nutzungsintensivierung des Grundstücks am Talweg 25 erforderlich. Der sich derzeit auf dem Areal befindliche LIDL-Markt, der Getränkefachmarkt sowie das Bäckereicafé sollen abgebrochen und dort ein deutlich vergrößerter Lebensmittelmarkt realisiert werden.

Durch die angestrebte Marktvergrößerung ist dieser jedoch als großflächiger Einzelhandel zu beurteilen, welcher gemäß den gesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig ist. Der im Plangebiet wirksame Bebauungsplan „Talweg – Erweiterung“ weist im betroffenen Gebiet jedoch ein Gewerbegebiet aus. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist daher derzeit nicht gegeben.

Der formell erforderliche Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit Schreiben vom 18.02.2015 durch die LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG (Waldenburg) erfolgt.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine eng am Vorhabenskonzept orientierte Einzelhandelsbebauung geschaffen werden und die weitere Entwicklung des Gebietes insbesondere in Hinblick auf eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit hin gesteuert werden.

Der Bebauungsplan dient dabei der Nachverdichtung und insbesondere der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung in der Gemeinde Offenau.

# 2. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 5.766 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>,
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

### 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang von Offenau im Gewerbegebiet Talweg.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 3262/1 und 3262/3 (teilweise).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,72 ha.

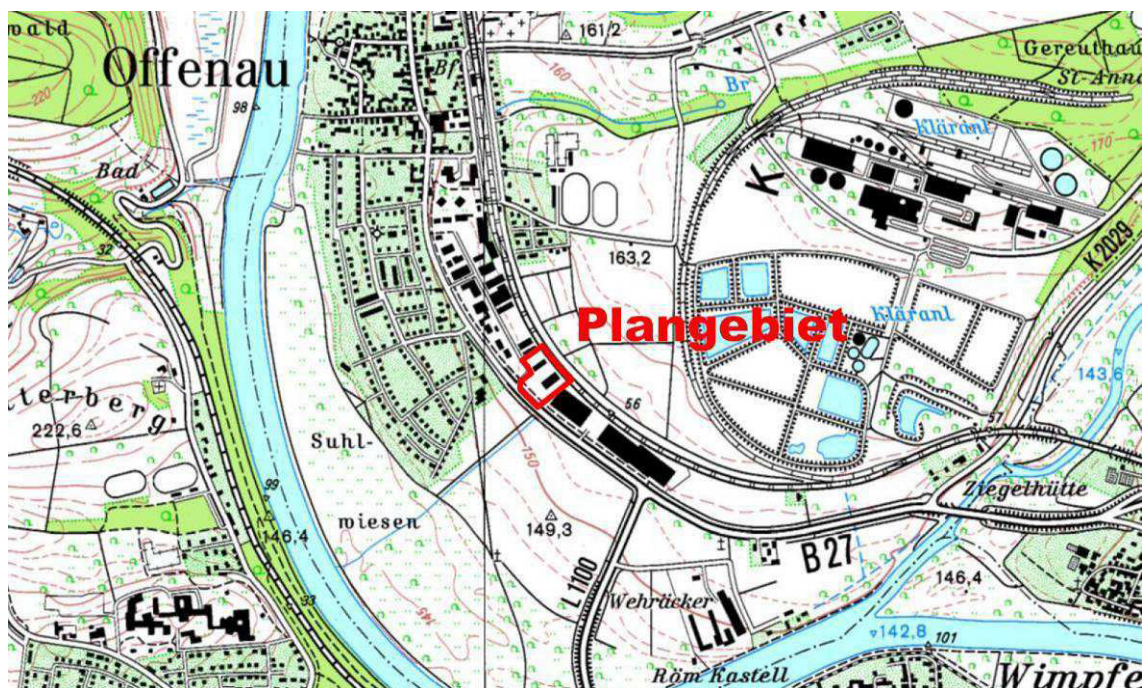


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist mit einem Lebensmittelmarkt, einem Getränkefachmarkt sowie einem Bäckereicafé bebaut und insbesondere durch den bestehenden Kundenparkplatz und die notwendigen Fahrgassen nahezu komplett versiegelt. Zur B 27 sowie zur angrenzenden Bahnstrecke (Heidelberg-Heilbronn) finden sich vereinzelt Gehölze in Form von Einzelbäumen und Sträuchern.

Das Areal ist derzeit aus Offenau über den Talweg sowie von Bad Friedrichshall kommend über die B 27 erschlossen. Ortseinwärts befindet sich in etwa 150 m Entfernung eine Bushaltestelle direkt an der B 27.

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





Abb. 2 Luftbild mit der Bestandssituation (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung)

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist derzeit durch den Bebauungsplan „Talweg - Erweiterung“ überplant, dieser weist ein Gewerbegebiet aus. Dessen Regelungen treten im entsprechenden Teilbereich mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ außer Kraft.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten, hierzu liegt wurde die Erstellung einer Auswirkungsanalyse beauftragt (vgl. Kap. 5):

#### Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 ist die Gemeinde Offenau der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinn“ mit einer meist deutlich unterdurchschnittlichen Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil zuzuordnen. Die Gemeinde liegt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Heilbronn – Neckarsulm – Mosbach.

Bezüglich großflächigem Einzelhandel sind insbesondere das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigerungsverbot (Plansatz 3.3.7 ff) zu beachten.

#### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel) sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Abweichend hiervon ist die Zulässigkeit in nicht-zentralen Gemeinden jedoch auch gegeben, sofern der Absatz nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall als Gewerbegebiet dargestellt. Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan kann im beschleunigten Verfahren jedoch gem. § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden; als neue Darstellung soll eine Sonderbaufläche erfolgen.

#### 4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

### 5. Einzelhandelsgutachten

Zur Planung liegt ein Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH vor. Unter Zugrundelegung der relevanten planungsrechtlichen Prüfkriterien in § 11 Abs. 3 BauN-VO, im LEP Baden-Württemberg sowie im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wurden darin die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes in der Gemeinde Offenau untersucht. Als wesentliche Punkte können festgehalten werden:

- Nach Plansatz 3.3.7 des LEP Baden-Württemberg kommen großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher nur in Ausnahmefällen in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist in erster Linie als Maßnahme zu sehen, die zur nachhaltigen Sicherung der Grundversorgungsfunktion der Gemeinde Offenau im Lebensmittelsegment beiträgt. Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte wird der im LEP bzw. in Plansatz 2.4.3.2.2 des Regionalplans Heilbronn-Franken dargelegte „Ausnahmetatbestand“ bei Bewertung des **Konzentrationsgebotes** erfüllt.
- Der Umsatzanteil durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Offenau, der durch den Bestandsmarkt der Fa. Lidl, erzielt wird, liegt mit ca. 30 % beim Schwellenwert, welcher im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als Orientierungswert genannt wird. Bei Berücksichtigung der umfassenden Wettbewerbssituation im Umland der Gemeinde Offenau, welche nach der Eröffnung des Netto-Marktes in Bad Friedrichshall-Jagstfeld weiter zugenommen hat, wird keine nennenswerte Zunahme der überörtlichen Marktausstrahlung eintreten. Auch nach Erweiterung des Lidl-

Marktes wird der Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Kunden aus der Gemeinde Offenau selbst liegen, so dass das **Kongruenzgebot** nicht verletzt wird.

- Für die Gemeinde Offenau selbst sind weder negative wettbewerbsbezogene noch negative städtebauliche Auswirkungen nachweisbar. Durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes ergibt sich keine grundlegende Veränderung der Wettbewerbssituation gegenüber den Betrieben in der Gesamtgemeinde bzw. im Ortskern, zumal im Zuge der Gesamtplanung mit dem Wegfall des alldrink-Getränkemarktes und des Backshops per Saldo eine Verringerung der Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Offenau um ca. 400 qm VK stattfinden wird.
- Die rechnerischen Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den bestehenden Betrieben in den umliegenden Kommunen Gundelsheim, Bad Wimpfen und Bad Friedrichshall liegen bei max. 1,0 % und damit auf einem sehr niedrigen Niveau. Eine Verletzung des **Beeinträchtigungsverbotes** ist weder für die Gemeinde Offenau selbst noch für die umliegenden Kommunen nachweisbar.
- Der Planstandort für den Neubau des Lebensmittelmarktes befindet sich unmittelbar neben dem bestehenden Lidl-Markt, so dass sich hinsichtlich der Bewertung des städtebaulichen **Integrationsgebotes** keine veränderte Beurteilungsbasis gegenüber der gegenwärtigen Situation ergibt. Bei der Bewertung des städtebaulichen Integrationsgebotes ist auf die räumlich beengten Verhältnisse im Ortskern der Gemeinde Offenau hinzuweisen. Die von Seiten der Fa. Lidl geprüfte Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes an einen Alternativstandort an der Hauptstraße im Umfeld der Saline im Ortskern von Offenau wurde verworfen, da auch bei einem Zukauf angrenzender Wohngebäude kein ausreichendes Flächenangebot zur Ansiedlung eines Lidl-Marktes an diesem Standort zur Verfügung stand.

Weitere Details können dem Gutachten der CIMA entnommen werden.

## 6. Plankonzept

### 6.1 Vorhabensbeschreibung

Nach Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes soll im rückwärtigen Grundstücksbereich parallel zur Bahnstrecke ein großflächiger Lebensmittelmarkt errichtet werden. Dieser wird sich nahezu über die gesamte Grundstücksbreite erstrecken.

Im vorderen Grundstücksbereich werden die erforderlichen Kundenstellplätze (117 Stück) angeordnet, die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend vom Talweg über eine großzügig dimensionierte Zufahrt. Zur Anlieferung wird im nördlichen Grundstücksbereich zudem eine zweite Zufahrt für die Anlieferung vorgesehen, welcher für die Zu- und Abführung des Kundenverkehrs jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Die vorgesehenen Fußwege in Richtung B 27 sollen eine angemessene fußläufige Anbindung des Lebensmittelmarktes gewährleisten.

Zur Eingrünung der Fläche sind neben der Pflanzung von Laubbäumen auch Sträucherpflanzungen zur Bahnstrecke angedacht.

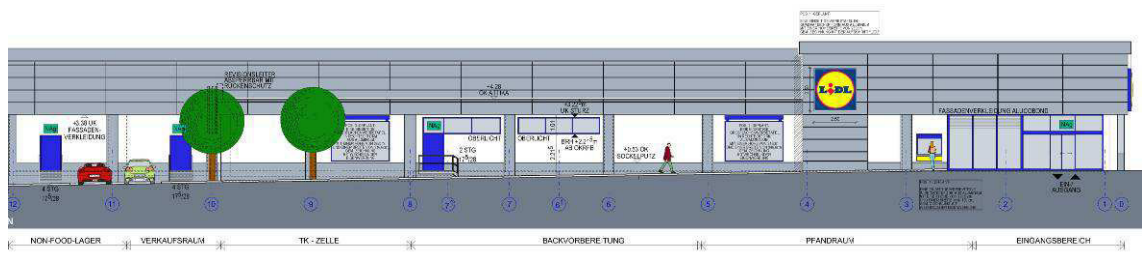


Abb. 3 Südansicht des geplanten Vorhabens (Quelle: Planung Service GmbH, Ansbach)

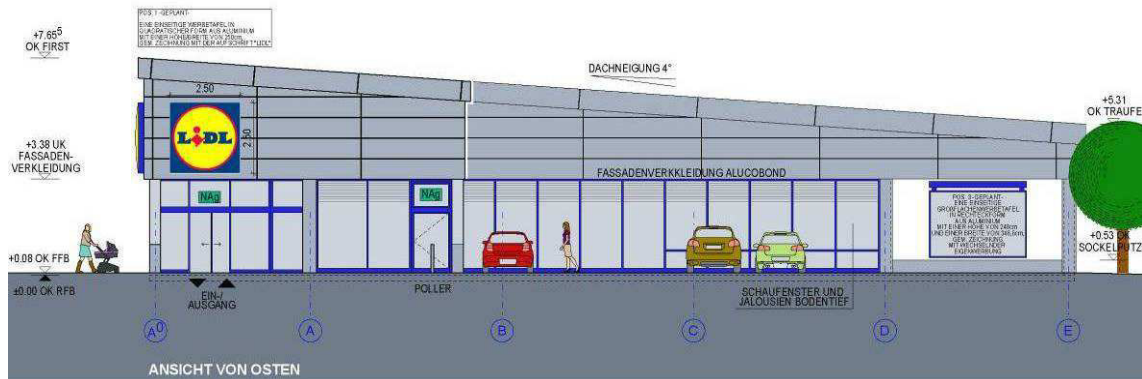


Abb. 4 Ostansicht des geplanten Vorhabens (Quelle: Planung Service GmbH, Ansbach)

## 6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Anbindung des neuen Lebensmittelmarktes erfolgt wie bisher aus Offenau über den Talweg sowie von Bad Friedrichshall kommend über die B 27. Künftig soll das Areal jedoch vom geplanten Kreisel im Bereich der B 27 über den Talweg erschlossen werden.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Kreisverkehrsplatz wird die Verlegung des Ortschildes ortsauwärts beantragt, die Gemeinde geht aufgrund der Vorerörterungen von einer entsprechenden Zustimmung aus. Die geplante Verlegung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung kann über die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen erfolgen, eine Neuerschließung ist daher nicht erforderlich.

## 6.3 Alternativenprüfung

Im Vorfeld wurde eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes an die Hauptstraße im Umfeld der Saline im Ortskern von Offenau geprüft und verworfen, da auch bei einem Zukauf angrenzender Wohngebäude kein ausreichendes Flächenangebot zur Ansiedlung eines LIDL-Marktes an diesem Standort zur Verfügung stehen würde.

Der Bestandsstandort wird seit Jahren für Einzelhandel im Lebensmittelbereich genutzt und kann entsprechend als integriert und von der Kundschaft angenommen angesehen werden. Mit der geplanten Neueinrichtung eines Kreisverkehrs auf der B 27 wird sich die Erschließungssituation und die damit die verkehrliche Attraktivität des Standortes voraussichtlich nochmals erhöhen.

Anderweitige Standortalternativen drängen sich daher nicht auf.



## 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 geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich. Das Sondergebiet dient dabei der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes, die zulässige Verkaufsfläche wird zur Eingrenzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

Der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplanes entsprechend sind nach § 12 Abs. 3a BauGB im Sondergebiet jedoch nur solche Vorhaben auch tatsächlich zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der entsprechenden Obergrenze nach § 17 BauNVO und beträgt 0,8.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird in Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Nebenanlagen, Stellplätze und ihren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,9 zugelassen. Die Einhaltung der „Kappungsgrenze“ von 0,8 nach § 17 BauNVO würde zu einer Erschwerung der angestrebten Grundstücksnutzung aufgrund der mit der geplanten Nutzung verbundenen Zufahrts- und Stellplatzanforderungen führen. Der zulässige Versiegelungsgrad von 90 % entspricht zudem der Bestandssituation, so dass sich hierdurch keine Verschlechterung einstellt.

Die angestrebte Höhenentwicklung leitet sich im Sinne eines harmonischen Einfügens aus der bestehenden Bebauungssituation ab und ermöglicht eine der angestrebten Nutzung entsprechende Gebäudehöhe.

#### **Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Aufgrund der baulichen Erfordernisse des Nutzungskonzeptes erfolgt als Bauweise die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, die jedoch eine Baukörperlänge von bis zu 85 m zulässt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt abgestimmt auf das konkrete Bauvorhaben im rückwärtigen Teilbereich parallel zur Bahnstrecke.

#### **Stellplätze und Nebenanlagen**

Aufgrund der angestrebten Einzelhandelsnutzung mit hohem Stellplatzbedarf und der vorgesehenen engen Baukörperausweisung sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich in Form von Einkaufswagenboxen und geschlossenen Abfallsammelstandorten zulässig. In Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist hiermit zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

#### **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind Ein- und Ausfahrten zur B 27 sowie zum direkt anschließenden Teilabschnitt des Talweges unzulässig.

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

Die im Bebauungsplan vorgesehenen ökologisch wirksamen Maßnahmen insekten-schonende Außenbeleuchtung und Verbot von unbeschichteten metallischen Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen dienen dem Tierschutz bzw. der Vermeidung des Eintrages von Schwermetallen in das Grundwasser.

#### **Pflanzgebote**

Die vorgesehenen flächigen und punktuellen Pflanzgebote dienen der gestalterischen Einbindung in die Umgebung und zur Durchgrünung des Areals. Der vorgegebene Mindestabstand der zwingenden Baumpflanzungen von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (inkl. Fußwegen, Verkehrsgrün etc.) dient dabei der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Weitergehende Schutzabstände zur B 27 sind wegen der aufgrund des Kreisverkehrs und der beantragten Verlegung des Ortsschildes zu erwartenden niedrigen Fahrzeuggeschwindigkeiten nicht erforderlich.

### **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.

Die folgenden vorgesehenen Bauvorschriften beschränken sich auf das erforderliche Mindestmaß zur Integration der Neubebauung in das Ortsbild und zur Sicherstellung einer gestalterischen Mindestqualität:

- Beschränkung der zulässigen Dachneigung auf 0-20°
- Vorgaben zur Dachdeckung und zu Fassadenmaterialien sowie zur vertikalen Gliederung von Gebäuden
- Regelungen zu Werbeanlagen
- Regelungen zu Einfriedungen
- Verbot von Niederspannungsfreileitungen

### **7.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bahnbetrieb und Bahnimmissionen

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Durch die Planung wird lediglich eine Neuorganisation des Plangebietes unter Vergrößerung der für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Verkaufsfläche ermöglicht. Zur Einbindung und Durchgrünung der Fläche werden Pflanzgebote vorgesehen. Eingriffe in die Umwelt über die bereits erfolgten bzw. zulässigen Eingriffe werden dagegen durch die Planung nicht begründet. Zu diesem Schluss kommt auch die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls auf Umweltverträglichkeit.

### **8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

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

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen unter Beachtung in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweises zur Baufeldräumung und Gehölzrodung nicht zu erwarten ist.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag Artenschutz entnommen werden.

### 8.3 Immissionen

Das Plangebiet ist eingebettet in ein Gewerbegebiet, allgemeine Wohngebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Durch die Planung hervorgerufene Immissionskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

### 8.4 Verkehr

Mit der Neuerrichtung und Vergrößerung des Marktes ist keine erhebliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs verbunden, die Erschließungssituation kann als ausreichend beurteilt werden und wird sich bei Umsetzung des geplanten Kreisverkehrs deutlich verbessern. Erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### 8.5 Finanzielle Auswirkungen

Neben den Verwaltungskosten entstehen durch das Bebauungsplanverfahren Planungs- und Gutachterkosten. Diese Kosten werden vom Vorhabenträger getragen, die Kostenübernahme wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben verbindlich geregelt.

## 9. Angaben zur Planverwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen werden durch das Vorhaben nicht erforderlich. Das Planverfahren soll im 2. Quartal 2015 abgeschlossen werden; die Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes ist zeitnah vorgesehen.

Aufgestellt:

Offenau, den ~~13. MAI 2015~~

DIE GEMEINDE:

Gemeinde Offenau  
Jagstfelder Str. 1  
74254 Offenau

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE  
Leiblein - Lysiak - Glaser  
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de