

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Gemeindeverwaltungsverband Elsenzthal Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“

Begründung

Verfahrensstand: Scoping / Frühzeitige Beteiligung



Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“

Bearbeitet im Auftrag der

KAT Wohn- und Gewerbeimmobilien GmbH & Co KG

Multring 26

69469 Weinheim

In Zusammenarbeit mit der

Gemeinde Eschelbronn

Bahnhofstraße 1

74927 Eschelbronn



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar



Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

M. Sc. Mareike Maus

07.12.2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>1.1</u> <u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1.1 Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Eschelbronn	1
<u>1.2</u> <u>GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL</u>	<u>2</u>
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>3</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>3</u>
<u>3.1</u> <u>LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE</u>	<u>3</u>
<u>3.2</u> <u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>4</u>
<u>3.3</u> <u>DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG</u>	<u>5</u>
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>6</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	6
4.1.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	6
4.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERPRN 2014)	7
<u>5</u> <u>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</u>	<u>10</u>
<u>6</u> <u>UMWELTBERICHT</u>	<u>11</u>
<u>7</u> <u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</u>	<u>15</u>
<u>7.1</u> <u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>15</u>
7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	15
7.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	15
7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	16
7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	17
7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs	18
7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	18
<u>7.2</u> <u>GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS</u>	<u>18</u>
<u>7.3</u> <u>FAZIT</u>	<u>18</u>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Standort des geplanten Vollsortimentmarktes im städtebaulichen Kontext	2
Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org).....	4
Abbildung 3: Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“	4
Abbildung 4: Blick ins Plangebiet von der Neidensteiner Straße aus (links), Blick vom Nordrand des Plangebietes in Richtung Wohngebiet Ambelwiesen (rechts)	5
Abbildung 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar	9
Abbildung 6: Bisherige Darstellung des FNP	10
Abbildung 7: Zukünftige Darstellung des FNP.....	10

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFGSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschelbronn hat in seiner Sitzung am 25.04.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ gefasst. Parallel dazu muss auch der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenzthal im gleichen Bereich geändert werden. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenzthal hat hierzu am 07.12.2023 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ gefasst.

Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.280 m² geschaffen werden.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes verfolgt der Gemeindeverwaltungsverband Elsenzthal zusammen mit der Gemeinde Eschelbronn folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Eschelbronn

Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ wurde durch die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg eine sogenannte Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Eschelbronn / Neidestein erstellt. Dieser bewertet die gegenwärtige Nahversorgungssituation in den beiden Orten derzeit wie folgt:

„In der Gemeinde Eschelbronn wird die Angebotssituation aktuell im Wesentlichen durch den Netto-Lebensmitteldiscounter (ca. 800 m² VK) geprägt. Der Markt ist im nördlichen Randbereich des Ortskerns lokalisiert. Das Angebot in Eschelbronn wird durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (u.a. Bäckerei im Vorkassenbereich des Netto-Marktes sowie Karins Backshop) ergänzt. Hinzu kommt das punktuelle Angebot einzelner Direktvermarkter an verschiedenen Wochentagen.

Die Versorgungsstrukturen in Neidestein sind dagegen sehr schwach ausgeprägt, da die Gemeinde nicht über einen eigenen Lebensmittelmarkt verfügt. Ausschnittsweise bedienen die örtliche Metzgerei Bommer in der Neuen Straße sowie der Raiffeisen Markt in der Bahnhofstraße das Lebensmittelsortiment. Eine vollumfängliche Versorgung ist allerdings nicht gewährleistet. Hier sind aktuell Kaufkraftabflüsse zum einen an den Discounterstandort in Eschelbronn, aber insbesondere an die Lebensmittelmarktstandorte in Waibstadt festzuhalten.

Bei einer quantitativen und qualitativen Bewertung des Angebotes in den beiden Gemeinden bleibt festzuhalten:

- *Die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt in Eschelbronn/Neidestein mit rd. 177 m² / 1.000 EW auf einem stark unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 436 m² / 1.000 EW).*
- *Im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird mit einer Zentralität von rd. 35 – 40 % das Kaufkraftpotenzial nur teilweise von den ansässigen Betrieben (insb. dem Discounter) gebunden. Unter der Annahme, dass ein Großteil der bislang abfließenden Kaufkraft verstärkt in Eschelbronn/Neidestein gebunden werden kann, ergibt sich ein deutlicher Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung im Sinne eines Vollsortimenters.*
- *Bei einer qualitativen Bewertung des bestehenden Angebotes bleibt zu berücksichtigen, dass der Netto-Lebensmittelmarkt dem Betriebstyp Discounter zuzuordnen ist, der im Vergleich zum geplanten Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter nur ein begrenztes Sortiment vorhält.“*

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel, aber auch städtebauliche Aufgabe der Gemeinde Eschelbronn mit dem Vorhaben zur Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes zusätzliche Kaufkraft in der Gemeinde zu binden.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

Da Einzelhandelsgroßprojekte nach den landesplanerischen Vorgaben vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen werden sollen und der vorliegende Vollsortimentmarkt der Bedarfsdeckung sowohl von Eschelbronn als auch Neidenstein dienen sollte, kam als Standort nur ein Bereich in Betracht, der von beiden Orten gleichermaßen gut fußläufig zu erreichen ist und über eine Anbindung an den Siedlungskörper verfügt.



Abbildung 1: Standort des geplanten Vollsortimentmarktes im städtebaulichen Kontext

Der nun vorgesehene Standort im Kreuzungsbereich L 549 / Neidensteiner Straße war hierbei die einzige räumliche Möglichkeit einen Vollsortimentmarkt anzusiedeln, der bei einem unmittelbaren Siedlungsanschluss eine gute, auch fußläufige Erreichbarkeit aus Eschelbronn und Neidenstein aufweist. Die o.g. Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Eschelbronn / Neidenstein führt zu dem Standort aus:

„In verkehrlicher Hinsicht ist über die Neidensteiner Straße eine Anbindung an die Ortskerne bzw. die wesentlichen Wohnlagen von Eschelbronn und Neidenstein sichergestellt. Darüber hinaus besteht über die L 549 eine Anbindung an einen regionalen Verkehrsträger. Eine ÖPNV-Anbindung ist am Standort über die Haltestelle an der „Neuapostolischen Kirche“ in ca. 300 m Fußweg von der geplanten Zufahrt vorhanden. Damit ist der geplante Markt auch für (auto-)mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen gut zu erreichen. Fußläufige Einkaufsbeziehungen sind aus dem Gemeindegebiet Eschelbronn und insbesondere aus den südwestlich an den Standort angrenzenden Wohnlagen zu erwarten. Der Ortsrand der Gemeinde Neidenstein ist in ca. 300 – 400 m über einen Fuß- und Radweg entlang Neidensteiner Straße erreichbar.“

Unter Nahversorgungsgesichtspunkten könnte in der Scharnierlage zwischen beiden Gemeinden ein bedeutsamer Versorgungsstandort für Eschelbronn und Neidenstein entstehen. Der Standort liegt zum einen direkt angrenzend an Wohnbebauung und ist zum anderen aus beiden Gemeindegebieten sehr gut erreichbar.

Der Standort ist in diesem Zusammenhang aber als städtebaulich integrierter Standort zu bewerten, der nahezu ausschließlich der Nahversorgung dient.“

Vergleichbar gute weitere Standorte gibt es weder in Eschelbronn noch in Neidenstein. Insbesondere in den dicht bebauten Ortslagen sind keine ausreichend großen Freiflächen für die Ansiedlung des Vollsortimentmarktes vorhanden.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das daraus resultierende Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Des Weiteren hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a BauGB eine Begründung beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in ihr zum einen die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und zum anderen in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sogenannte „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ wird unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Der ca. 1,1 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Eschelbronn, wo die K 4181 als Verbindung zwischen den Ortszentren von Eschelbronn und Neidenstein auf die L 549 trifft, die als Ortsumfahrung für beide Gemeinden dient. Westlich des Standorts liegt der Kreuzungsbereich und der Zubringer zur Landesstraße. Unmittelbar südwestlich der Kreisstraße (Neidensteiner Straße) erstreckt sich Wohnbebauung, darunter das Wohngebiet "Ambelwiesen".

Das Planungsgebiet liegt an einem in Richtung Südwesten exponierten Hang und erstreckt sich hier auf einer Höhe zwischen 152 und 155 m über NN. Das durchschnittliche Gefälle der Fläche liegt bei ca.4%, so dass im Zuge der Planrealisierung eine leichte Geländeterrassierung erforderlich wird.

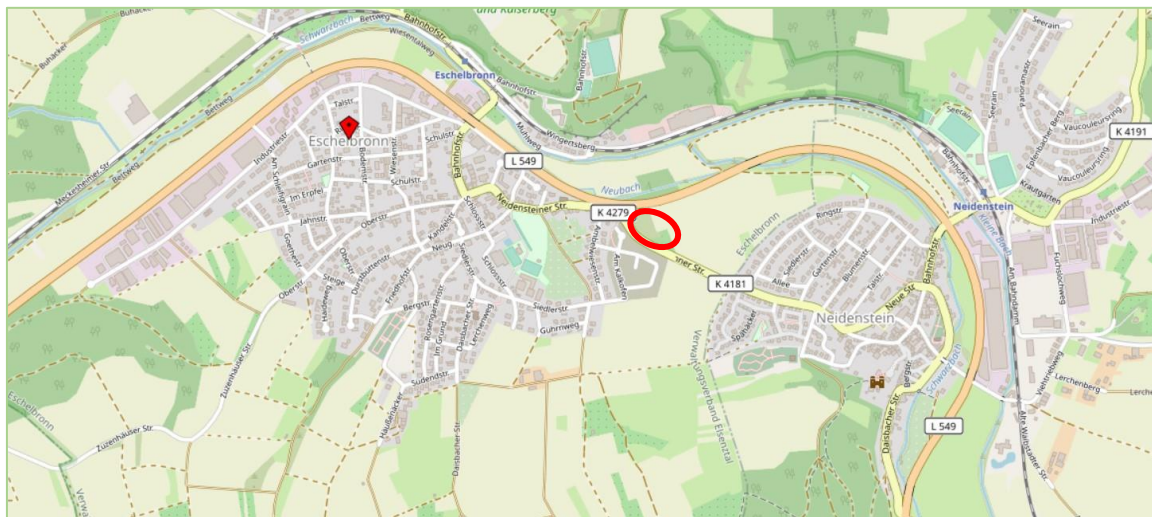


Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Teiländerung Flächennutzungsplanes ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ identisch und umfasst die Parzellen

- 8323, 8324, 8325, 8326, 8327, 8328, 8329, 8341, 8342, 8343, 8344 und
- teilweise: 8340

der Gemarkung Eschelbronn.

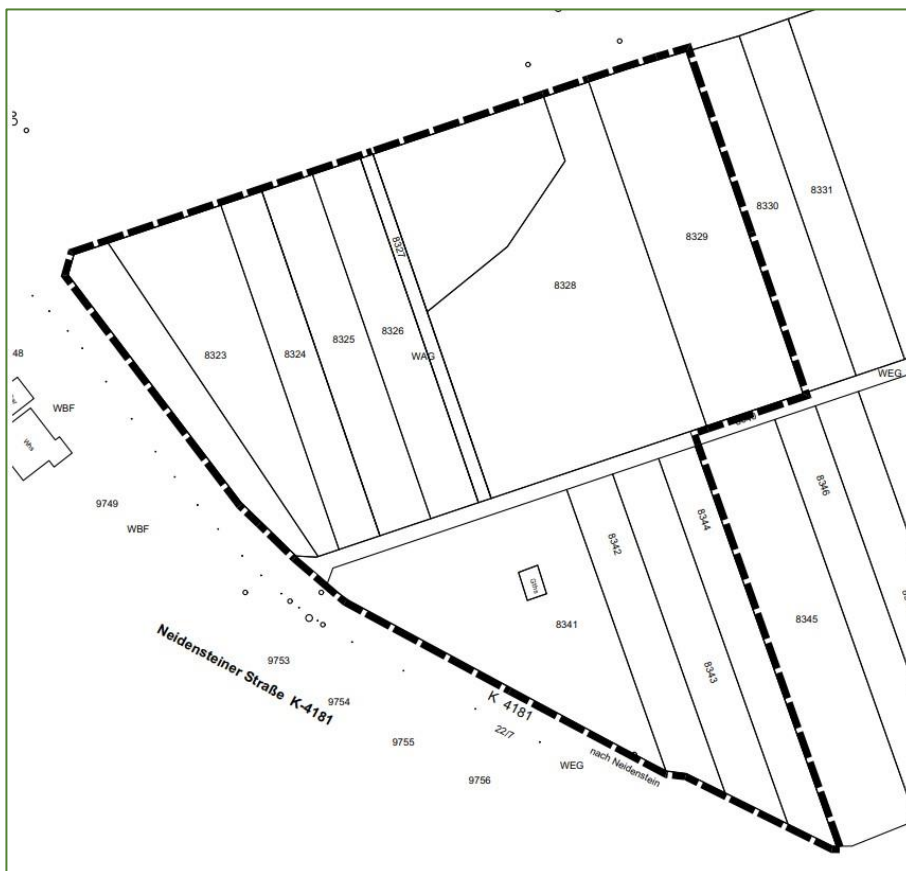


Abbildung 3: Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die hier verlaufende Landstraße L 549
- Im Westen und Süden: durch die hier verlaufende Kreisstraße K 4181 (Neidensteiner Straße)
- Osten: Im nördlichen Teil verläuft die Grenze inmitten der freien Feldflur, im südlichen Teil ist die Geltungsbereichsgrenze mit der Grenze der hier gelegenen Freizeitgrundstücke gleichzusetzen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der oben stehenden Abbildung zu entnehmen.

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet lässt sich derzeit in drei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen untergliedern:

- Bei dem nordwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um einen gerodeten Pappelwald. Hier kommt einerseits wieder Gehölzaufwuchs auf, andererseits hat sich hier in Teilbereichen auch ein Schilfröhricht entwickelt.
- Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist durch eine Ackernutzung geprägt. Teilweise erfolgte hier die Einsaat einer Zwischenfrucht zur Bodenverbesserung.
- Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Garten- und Freizeitgrundstücke. Diese sind teilweise eingezäunt und mit Obstbäumen. Zudem stehen hier einzelne Hütten und Unterstände.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- In Richtung Osten und Südosten setzt sich die ackerbauliche Nutzung aus dem nordöstlichen Plangebiet fort.
- Nördlich des Plangebietes verläuft die Landstraße L 549. Jenseits der Landstraße befindet sich der Auenbereich des Schwarzbach, der ebenfalls landwirtschaftlich genutzt ist, aber auch teilweise mit Gehölzbeständen bewachsen ist.
- Westlich des Plangebietes liegt die Wohnbebauung von Neidenstein, u.a. mit dem Neubaugebiet „Ambelwiesen“.



Abbildung 4: Blick ins Plangebiet von der Neidensteiner Straße aus (links), Blick vom Nordrand des Plangebietes in Richtung Wohngebiet Ambelwiesen (rechts)

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden in Baden-Württemberg auf Landesebene durch den Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg festgelegt. Die Ziele auf Ebene der Regionalplanung, welche sich aus den Vorgaben der Landesplanung heraus entwickelt haben, werden dann in den Regionalplänen dargestellt. Für Eschelbronn gilt der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERPRN 2014).

4.1.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg definiert im Hinblick auf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben folgende Zielvorstellungen (Z) und Grundsätze (G):

3.3.7 Z

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich 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.*

3.3.7.1 Z

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.3.7.2 Z

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

3.3.7.3 G

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

3.3.7.4 G

Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.“

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERPRN 2014)

Der Einheitliche Regionalplan Rhein – Neckar macht zur Gemeinde Eschelbronn folgende Vorgaben und Aussagen:

- Raumkategorien: Lage in der verdichteten Randzone
- Zentrale Orte und deren Verflechtungsbereiche: Eschelbronn besitzt keine zentralörtliche Funktion und liegt zwischen den Kleinzentren Waibstadt im Osten und Meckesheim im Westen
- Entwicklungsachsen: Eschelbronn liegt an der Regionalen Entwicklungsachse Meckesheim – Waibstadt

Bezüglich des Themas Einzelhandel legt der Einheitliche Regionalplan Rhein – Neckar folgende Vorgaben fest:

Zentralitätsgebot (1.7.2.2)

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.

Kongruenzgebot (1.7.2.3)

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

Beeinträchtungsverbot (1.7.2.4)

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Integrationsgebot (1.7.2.5)

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.

In der „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Eschelbronn / Neidenstein“ wurde mit folgendem Ergebnis untersucht, inwieweit das Vorhaben mit den raumordnerischen Vorgaben und Bewertungskriterien übereinstimmt:

Zentralitäts- / Konzentrationsgebot

In den Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein fließt derzeit rund zwei Drittel der Kaufkraft im Lebensmittelbereich ab. Trotz des Angebotes durch einen Lebensmitteldiscounter wird keine hinreichende, qualitativ zukunftsfähige Nahversorgung für die über 4.500 Einwohner sichergestellt.

Auch die unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer im Lebensmittelbereich (Verkaufsflächenausstattung in Eschelbronn/Neidenstein liegt mit rd. 177 m² VK je 1.000 EW unter dem Bundesdurchschnitt) lässt noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen.

Vor diesem Hintergrund könnte als Ergänzung ein zeitgemäßer Lebensmittelvollsortimenter die Nahversorgung für die beiden Gemeinden langfristig sichern. Insofern greift die im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar verankerte Ausnahmeregelung für die Realisierung von Nahversorgungsbetrieben.

Sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten lässt, ist der geplante großflächige Edeka-Markt auch in Eschelbronn zulässig.

Integrationsgebot

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Projekt, welches zentrenrelevante Sortimente umfasst, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel und Drogeriewaren sind gemäß Sortimentsliste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen ausnahmsweise auch andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht. (...).

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort, bei welchem südwestlich der Neidensteiner Straße Wohnlagen direkt angrenzen. Die Entfernung zu den Wohnlagen der Gemeinde Neidenstein beträgt 300 – 400 m.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass dem Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar Rechnung getragen wird. Es handelt sich um einen trotz der Ortsrandlage zentral zwischen den beiden Gemeinden liegenden integrierten Standort mit Anbindung an Wohnbebauung.

Es kann von der Ausnahmeregelung i. S. des Ziels 1.7.3.1 Gebrauch gemacht werden.

Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein, die vertraglich gesichert für das Vorhaben eine interkommunale Kooperation planen.

Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes (rd. 85 %) mit Kunden aus Eschelbronn/Neidenstein erzielt wird. Nur 15 % des Umsatzes fließen von außerhalb der beiden Gemeinden an den Standort zu. Dies unterstreicht die überwiegende örtliche Versorgungsfunktion des Edeka-Marktes.

Unter Berücksichtigung der interkommunalen Kooperation und damit einer einheitlichen räumlichen Beurteilungsgrundlage bestehend aus den beiden Gemeinden wird das Kongruenzgebot eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungseffekte sind in Eschelbronn mit 13 – 14 % selbst zu erwarten. Eine Schließung des leistungsstarken Netto-Marktes ist trotz der zu erwartenden Umverteilungseffekte aufgrund des in Eschelbronn und Neidenstein vorhandenen Kaufkraftpotenzials nicht zu befürchten. Zudem stellt der Discounter trotz der Überschneidungen mit dem geplanten Vollsortimenter eine verbraucher- und versorgungsbezogene sinnvolle Kombination dar. In den nahe gelegenen Kleinzentren Waibstadt und Meckesheim sowie in der Nachbargemeinde Epfenbach sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Grünzäsur (Z 2.1.2 und Z 2.1.3)

Gem. Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar liegt das Plangebiet innerhalb einer Grünzäsur.

Die Grünzäsuren haben die Funktion, eine bandartige Siedlungsentwicklung und das Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten zu verhindern. Sie stellen Verbindungen örtlicher Grünbereiche mit den Regionalen Grünzügen her und dienen als Klimaschneisen, Lebens- sowie Vernetzungsräume für Tiere und Pflanzen sowie als siedlungsnaher Erholungszonen.

In den Regionalen Grünzügen und in den Grünzäsuren darf in der Regel nicht gesiedelt werden. In den Grünzügen sind technische Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen sowie privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 (1) BauGB zulässig, die die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können. Letzteres gilt auch für den Rohstoffabbau.

In den Grünzäsuren sind raumbedeutsame Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB unzulässig. Die Erweiterung standortgebundener technischer Infrastrukturen ist ausnahmsweise möglich.

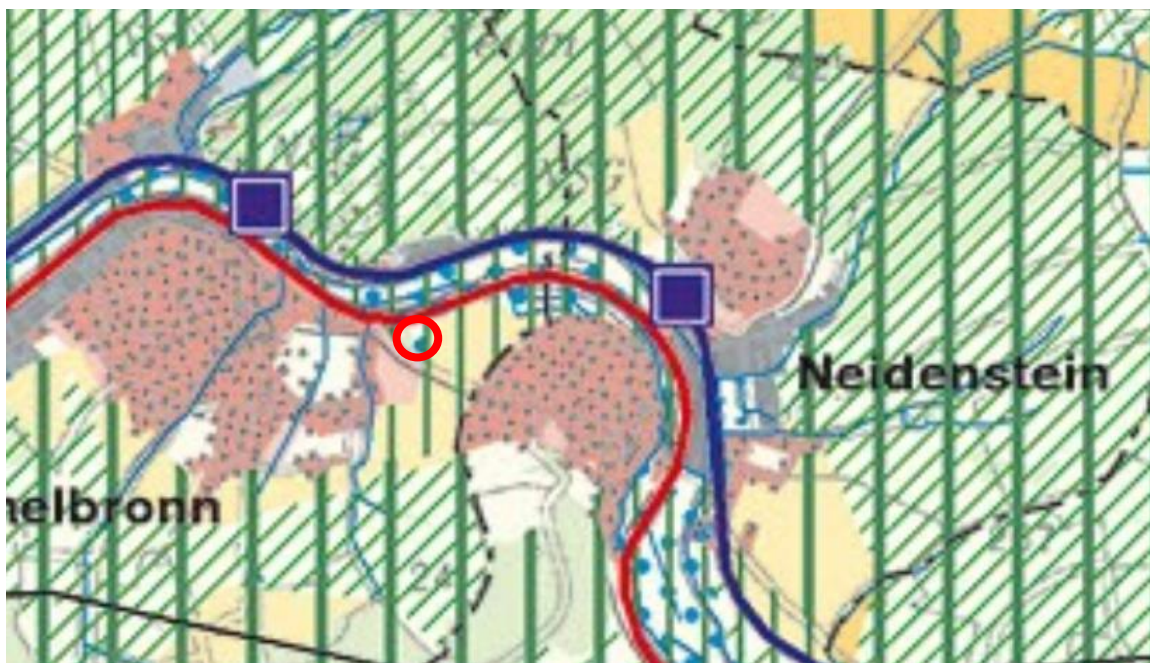


Abbildung 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Aufgrund dieses raumordnerischen Konfliktes, beabsichtigt die Gemeinde Eschelbronn, die mögliche Überwindbarkeit dieses Zielkonfliktes im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens prüfen zu lassen. Bis zu einem möglichen, positiven Abschluss des Zielabweichungsverfahrens steht das betroffene Ziel der Raumordnung der Planung entgegen.

Ferner ist der Standort im Regionalplan als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt, ebenfalls Ziel der Raumordnung. Laut Hochwassergefahrenkarte handelt es sich hierbei fachrechtlich nicht um ein HQ100, sondern um ein HQExtrem. Die Möglichkeiten zur Bewältigung dieser Betroffenheit durch geeignete Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Deren Zustimmung vorausgesetzt, bestehen seitens der höheren Raumordnungsbehörde keine weiteren Bedenken bzw. wird nicht von einem raumordnerischen Zielkonflikt ausgegangen.

5 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenzthal trifft für das Plangebiet folgende Darstellung:

- Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB (im Osten und Süden des Plangebietes)
- Fläche für Wald gem. 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB (im Nordwesten des Plangebietes)

Damit muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenzthal folgende Darstellung treffen:

- Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

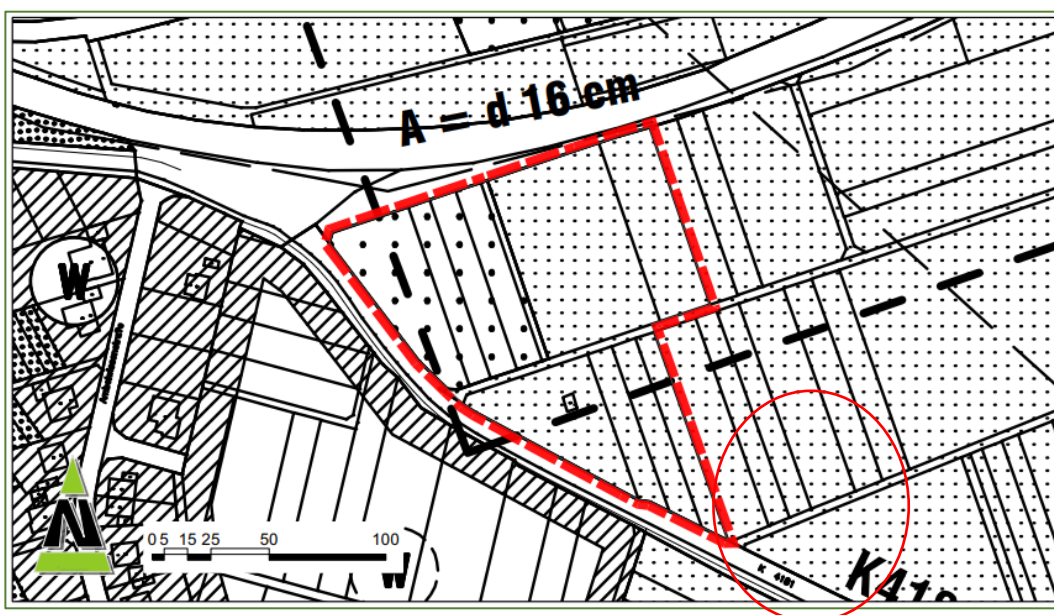


Abbildung 6: Bisherige Darstellung des FNP

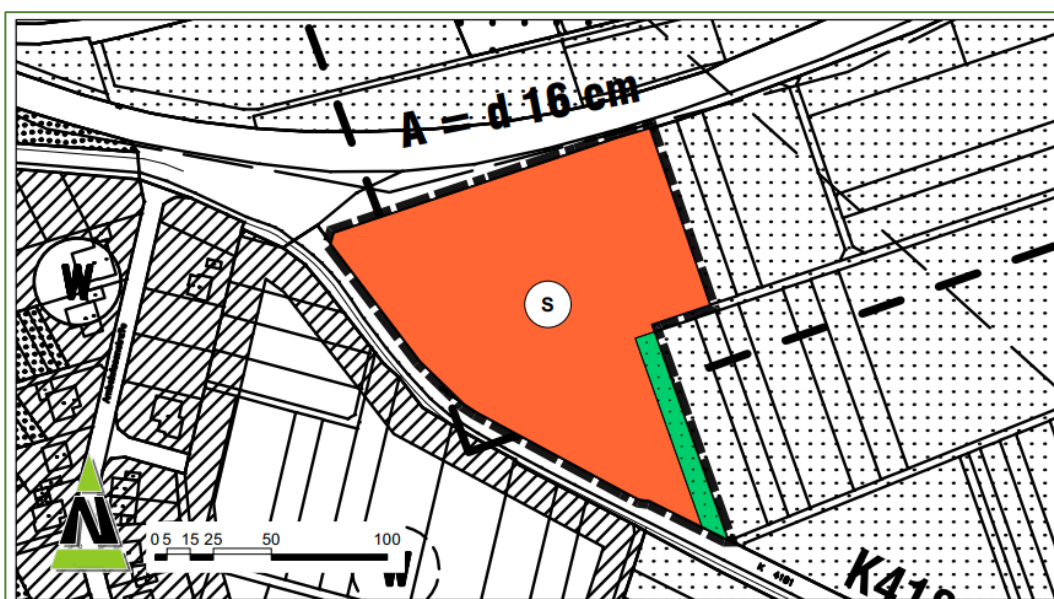


Abbildung 7: Zukünftige Darstellung des FNP

6 UMWELTBERICHT

Der Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist ein dem Stand des Verfahrens entsprechender Umweltbericht beizufügen. In. § 39 Abs. 3 UVPG-Gesetz heißt es:

(3) Sind Pläne und Programme Bestandteil eines mehrstufigen Planungs- und Zulassungsprozesses, soll zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens bestimmt werden, auf welcher der Stufen dieses Prozesses bestimmte Umweltauswirkungen schwerpunktmäßig geprüft werden sollen. Dabei sind Art und Umfang der Umweltauswirkungen, fachliche Erfordernisse sowie Inhalt und Entscheidungsgegenstand des Plans oder Programms zu berücksichtigen. Bei nachfolgenden Plänen und Programmen sowie bei der nachfolgenden Zulassung von Vorhaben, für die der Plan oder das Programm einen Rahmen setzt, soll sich die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sowie auf erforderliche Aktualisierungen und Vertiefungen beschränken.“

Da im Parallelverfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ aufgestellt wird, erfolgt die schwerpunktmäßige Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes, in dem die Auswirkungen wesentlich detaillierter anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt werden können. Daher wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen. Im Folgenden wird der Umweltbericht des Bebauungsplanes zusammenfassend dargestellt:

Die Gemeinde Eschelbronn als Planungsträger beabsichtigt mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Hierzu erfolgt eine Darstellung des Plangebietes als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“.

Das Plangebiet, das etwa 1,1 Hektar groß ist, befindet sich am östlichen Rand der Siedlung Eschelbronn. Es liegt an der Kreisstraße K4181, die Eschelbronn und Neidenstein verbindet und auf die Landstraße L549 trifft, die als Umgehungsstraße für beide Gemeinden dient. Westlich des Standorts befindet sich der Kreuzungsbereich und der Zubringer zur Landstraße. Direkt südwestlich der Kreisstraße (Neidensteiner Straße) erstreckt sich Wohnbebauung, darunter das Wohngebiet "Am belwiesen".

Derzeit kann das Plangebiet in drei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen unterteilt werden: Der nordwestliche Teil des Plangebiets war zuvor ein gerodeter Pappelwald, der nun teilweise wieder mit Gehölzen bewachsen ist und in einigen Bereichen ein Schilfröhricht aufweist. Der nordöstliche Teil des Plangebiets wird landwirtschaftlich genutzt, wobei teilweise Zwischenfrüchte zur Bodenverbesserung eingesät wurden. Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich Garten- und Freizeitgrundstücke. Einige davon sind eingezäunt und mit Obstbäumen bepflanzt. Zudem stehen hier vereinzelt Hütten und Unterstände.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Neckartal - Odenwald. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren **Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht** im Plangebiet. Allerdings sind folgendes **geschützten Biotop** nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW im Plangebiet vorhanden:

Biotopnummer 166192260304 „Schilfröhricht und Seggenried zwischen Eschelbronn und Neidenstein“.

Bezüglich der umweltbezogenen Auswirkungen lässt sich nach aktuellem Kenntnisstand folgendes feststellen:

Boden

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zumindest in Teilen des Plangebietes aber als erheblich einzustufen. Da der gewählte Standort aber aufgrund seiner Lage zwischen den Ort-lagen von Eschelbronn und Neidenstein als besonders geeignet eingestuft wurde und der Bau des

Vollsortimentmarktes aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen notwendig ist (vgl. auch Kapitel 1.1. und 1.2), wird das Vorhaben bezogen auf den Bodenschutz als unvermeidbare Beeinträchtigung eingestuft.

Es verbleibt somit ein Kompensationsbedarf für den Verlust der Bodenfunktionen im überwiegenden Teil des Plangebietes, der extern ausgeglichen werden muss. Hierzu tragen zum Teil die bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bei. Vor dem Hintergrund der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Da der im Plangebiet vorhandene Boden keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung hat, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung bzw. des Grundwasserhaushaltes in diesem Raum damit nicht zu erwarten, zumal über die im Bebauungsplan geplante Regenrückhalteeinrichtung und Weitergabe an den Vorfluter das Wasser weiterhin im Wasserkreislauf verbleibt. Eine Beeinträchtigung von Wasserschutzgebieten kann verneint werden, ebenso die Beeinträchtigung von Oberflächengewässern.

Klima / Lufthygiene

Die Auswirkungen infolge der Bebauung lassen sich als lokaler Anstieg der Erwärmung sowie eine lokale Abnahme der Luftaustauschprozesse zusammenfassen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünmaßnahmen - wie Anlage einer Streuobstwiese, Gehölzpflanzungen und Stellplatzbegrünung sowie das geplante Regenrückhaltebecken - tragen jedoch zum klimaökologischen Ausgleich bei, so dass dieser Effekt abgemildert wird. Klimaökologische Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind nicht zu erwarten.

Mit dem Bau des Vollsortimentmarktes ist keine Ansiedlung emissionsreicher Betriebe verbunden. Durch Kunden- und Lieferantenverkehr ist jedoch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Grundsätzlich gilt, dass eine Verkehrszunahme auch zu einer Erhöhung der Schadstoffimmissionen und der Feinstaubbelastung führt. Damit kann die Gemeinde Eschelbronn zunächst nicht ausschließen, dass mit der oben beschriebenen Verkehrszunahme auch die lufthygienische Belastung in den angrenzenden Straßen zunimmt. In einer noch zu erstellenden Verkehrsuntersuchung soll die Verkehrszunahme ermittelt und die damit verbundenen Auswirkungen bewertet werden. Hier erfolgt bis zur öffentlichen Auslegung eine Ergänzung der Ausführungen.

Arten und Biotope

Hinsichtlich der Auswirkungen durch die vorliegende Planung sind einerseits anlagenbedingte Auswirkungen durch die Errichtung des Einkaufszentrums im Geltungsbereich selbst zu betrachten andererseits baubedingte.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind temporäre Störungen in Form von optischen und akustischen Reizen sowie Vibrationen zu nennen, was zu einer Scheuchwirkung und Vergrämung von Arten führen kann. Diese beschränken sich jedoch auf die Bauphase. Darüber hinaus werden im Plangebiet fast ausschließlich ubiquitär verbreitete, lärmunempfindliche Arten erwartet, welche das Gebiet nach Ende der Baumaßnahme wieder besiedeln werden. Für weitere Auseinandersetzungen mit den im Plangebiet vorkommenden Tierarten wird auf das Kapitel 6.6.2 verwiesen.

Auch nach Fertigstellung des Einkaufszentrums ist mit temporär auftretenden akustischen und optischen Störungen zu rechnen (z.B. An- und Abfahrt von Fahrzeugen, Licht, Türen schlagen, etc.). Eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten ist auch hier nicht zu erwarten. Durch die Eingrünung des Gebietes, die gleichzeitig Sichtschutz bildet, als auch geringfügig schallmindernd wirkt, wird diese temporäre Störung zudem vermindert.

Der direkte Flächenverlust durch Überbauung/Versiegelung ist bei der Planung als größter anlagenbedingter Wirkfaktor zu nennen: Der Bau des Einkaufszentrums ist mit einer Zerstörung von Lebensraum verbunden. Teilweise besitzen diese Lebensräume aufgrund ihrer Struktur auch eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Zu nennen sind hier vor allem die ehemals mit Wald bestandenen Bereiche, in denen sich nun mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien des Gehölzaufwuchses sowie einem Röhrlichtbestand wertvolle Biotopstrukturen entwickelt. Zumindest der Röhrlichtbestand unterliegt auch dem pauschalen Biotopschutz des § 30 BNatSchG.

Der vollständige ökologische Ausgleich kann innerhalb des Planungsgebietes durch die beschriebenen Maßnahmen aller Voraussicht nach nicht geschaffen werden. Daher werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im weiteren Verfahren in die Unterlagen eingearbeitet werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Neubau eines Lebensmittelmarktes in Eschelbronn (BW) des Instituts für Faunistik, Heiligkreuzsteinach, Juli 2023) kam zu folgendem Ergebnis:

Grundsätzlich ist in einem ersten Schritt eine Abschichtung des für die Artenschutzprüfung heranzuziehenden Artenspektrums der Anhang IV- und europäischen Vogelarten für ein konkretes Vorhaben insoweit möglich, als diejenigen Arten,

- deren natürliches Verbreitungsgebiet nicht im Bereich um das geplante Vorhaben liegt (Zufallsfunde, Irrgäste),
- die nicht im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorkommen, wobei sowohl die durch das Vorhaben bedingten anlagebezogenen (direkter Standort des Vorhabens) als auch die bau- (z.B. Arbeitsstreifen, separate Baustrassen, Verlärmung durch Baufahrzeuge) und betriebsbedingten (Lärm, Schadstoff-, Lichtemissionen etc.) Wirkprozesse zu berücksichtigen sind, oder
- die gegenüber den jeweiligen Wirkfaktoren des Vorhabens nach gesicherten Kenntnissen keine Empfindlichkeit aufweisen bzw. erwarten lassen,

von einer weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden können. Dies ist entsprechend zu begründen und zu dokumentieren.

*Das Plangebiet bietet für **Fledermäuse** durch das Fehlen eines ausreichend geeigneten alten Baumbestands kein Quartierpotential, insofern kann eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit hinlänglicher Sicherheit ausgeschlossen werden. Gebäudebewohnende Arten, wie z.B. die Zwergfledermaus nutzen das Areal als quaternahes Jagdhabitat, allerdings nur zeitweise und im Verbund mit den benachbarten Waldhabitaten am Kallenberg und Kaiserberg. Durch Ersatzpflanzungen kann zudem die Funktionalität als kleines Jagdhabitat nach Abschluss der Bautätigkeiten wieder hergestellt werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flug- und Wanderkorridore unterliegen zudem nicht den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (vgl. LANA st. A „Arten- und Biotopschutz“: Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes 2010). Insofern ist von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber den jeweiligen Wirkfaktoren des Vorhabens auszugehen.*

*Die ökologische Gilde der **Hecken- und Gehölzbrüter** einschließlich der baumbrütenden Arten, wie Amsel, Dorngrasmücke, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke und Zilp Zalp, ist durch den Verlust von einzelnen Brutmöglichkeiten und von Nahrungshabitaten betroffen. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (1) 1 + 3 ist aber rein formalrechtlich nicht gegeben, da vorbehaltlich der Durchführung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist (vgl. LANA st. A „Arten- und Biotopschutz“: Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht*

2010). Ebenso ist eine erhebliche Störung nicht anzunehmen, da die genannten Arten bereits synanthrop leben und eine Gewöhnung an menschliche Präsenz sowie Maschinen- und Verkehrslärm daher vorauszusetzen ist. Insofern ist von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber den jeweiligen Wirkfaktoren des Vorhabens auszugehen.

Die ökologische Gilde der **Höhlen- und Halbhöhlenbrüter**, wie Blaumeise, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star ist durch den Verlust an Nahrungshabitaten und wenigen Brutmöglichkeiten betroffen. Der Verlust von Nahrungshabitaten fällt jedoch nur beim Verlust der Funktionalität der Fortpflanzungsstätten unter den Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG (1) 3 (vgl. LANA 2010: Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes). Eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (1) 1 + 3 ist nicht gegeben, da vorbehaltlich der Durchführung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsoder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet bleibt (vgl. LANA st. A „Arten- und Biotopschutz“: Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht 2010). Ebenso ist eine erhebliche Störung nicht anzunehmen, da die genannten Arten bereits synanthrop leben und eine Gewöhnung an menschliche Präsenz sowie Maschinen- und Verkehrslärm daher vorauszusetzen ist. Insofern ist von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber den jeweiligen Wirkfaktoren des Vorhabens auszugehen.

Insektenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen mit hinlänglicher Prognosesicherheit im Wirkraum des Vorhabens nicht vor, da die entsprechenden Lebensraumelemente fehlen.

Damit verbleibt als artenschutzrechtlich relevante Art lediglich die **Zauneidechse**, für die eine vertiefende Prüfung stattfinden muss. Diese ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für den Neubau eines Lebensmittelmarkes in Eschelbronn, der vom Institut für Faunistik erstellt wurde, ausreichend dokumentiert.

Das Fazit dieser Prüfung lautet:

„Vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Sicherung der kontinuierlichen Funktion werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.“

Menschen und seine Gesundheit

Aufgrund der Lage des Einkaufszentrums zu den angrenzenden menschlichen Nutzungen (Wohnsiedlung), ist davon auszugehen, dass es zu Beeinträchtigungen durch Lärm (Verkehr und Anlieferung) im Umfeld des Planungsgebietes kommen wird. Die Beeinträchtigung existiert jedoch nur während der Tagezeiten während der Öffnung des Vollsortimentmarktes sowie bei Anlieferung. Nach Vorlage eines noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens erfolgt hier eine Ergänzung der Ausführungen.

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Durch die Ansiedlung des Vollsortimentmarktes geht lediglich ein kleiner Teil einer mehr als 100 ha großen zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Neidensteiner Straße, L 549 und der Ortslage von Neidenstein verloren. Dies bleibt aber ohne Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft.

Forstwirtschaftliche Belange sind durch das Planvorhaben insofern betroffen, dass für die Umwandlung des gerodeten Pappel-Bestandes ein Verfahren zur Waldumwandlung erforderlich wird.

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Infolge der Planungsumsetzung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Der bisherige Vegetationsbestand wird durch den Bau des Vollsortimentmarktes und der erforderlichen Stellplätze überplant. Dies führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes und zu dessen Beeinträchtigung. Durch die festgesetzte Eingrünung und die Stellplatzbegrünung wird das Gebiet jedoch in die umgebende Landschaft eingebunden, so dass die Beeinträchtigung minimiert wird. Insgesamt werden die zu erwartenden visuellen Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

Das Plangebiet hat derzeit keinen besonderen Nutzen für Freizeit oder Erholung, somit können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Sonstige Nutzungen oder Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss der Gemeindeverwaltungsverband Elsenzthal als Planungsträger bei der Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingestellt.

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind. Hierzu wird ein Schallgutachten erstellt, dessen Ergebnisse spätestens zur öffentlichen Auslegung in die Planung einfließen.

7.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild wurden im Umweltbericht abgehandelt.

7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurden im Umweltbericht abgehandelt.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Auswirkungen auf die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung wurden in dem bereits erwähnten Gutachten „Auswirkungs-analyse für die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Eschelbronn / Neidenstein (GMA, Gesell-schaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Dezember 2022)“ untersucht:

Zusammengefasst kommt diese Auswirkungsanalyse zu folgendem Ergebnis:

„Basierend auf o. a. Annahmen sind folgende Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungs-raum zu erwarten:

- *Zunächst ist festzuhalten, dass aufgrund der vergleichsweise geringen Angebotssitua-tion im Vollsortimentsbereich derzeit erhebliche Kaufkraftabflüsse an andere Wettbe-berbsstandorte im Umland bestehen. Insofern wird ein Großteil der ausgelösten Um-satzumverteilungseffekte nicht in Eschelbronn / Neidenstein selbst, sondern insbeson-dere im Umland umverteilungswirksam werden.*
- *Gegenüber der Gemeinde Eschelbronn werden dennoch nicht unerhebliche Umsatzum-verteilingseffekte in einer Größenordnung von rd. 0,5 – 0,6 Mio. € ausgelöst. Dies ent-spricht einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 13 – 14 % und wir in erster Linie den ansässigen Netto-Markt betreffen. Der Discounter Netto verfügt zwar nicht über das gesamte Angebotsspektrum des geplanten Edeka-Marktes, weist dennoch teilweise Sortimentsüberschneidungen zum Lebensmittelvollsortimenter auf. Daher ist davon auszugehen, dass ein Teil der Kunden, die bislang mangels Alternative auf das Angebot des Discounters zurückgreifen, zukünftig auf den Edeka-Markt ausweichen wird.*

Aufgrund der Nähe des Netto-Lebensmitteldiscounters zu wesentlichen Wohnlagen in Eschelbronn sowie der betriebstypenbezogenen preisorientierten Ausrichtung des Marktes für Eigenmarken und Markenprodukte (als Abgrenzung zum preislich höher anzusetzenden Vollsortimenter) kann der Markt als leistungsfähig bewertet werden. Die ermittelten Umsatzverluste werden voraussichtlich zwar spürbar, aber nur wettbe-werblicher Natur sein, sodass hier nicht mit einem Marktaustritt zu rechnen ist. In den beiden Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein ist zudem mit einem Kaufkraftpoten-zial von 12,0 Mio. € ausreichend Potenzial für den Betrieb eines Discounters und eines Vollsortimenters vorhanden.

Ergänzend sein darauf hingewiesen, dass es sich bei Netto-Marken Discount um eine Discountlinie des Handelsunternehmens Edeka handelt und die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungen als interne wettbewerbliche Wirkungen einzustufen wä-ren.

- *Die Strukturen in Neidenstein (Metzgerei und Randsortimentsfläche bei Raiffeisen) werden nur randlich vom Vorhaben betroffen sein. Auftretende punktuelle Überschnei-dungen beim Ladenhandwerk mit der Metzgereitheke bei Edeka sind Teil der kommun-alen Abwägung.*
- *Der in Epfenbach ansässige kleinere Lebensmittelbetrieb (Dorfladen) wird nicht we-sentlich vom Vorhaben tangiert. Da bereits heute die Großmengeneinkäufe an Stand-orten außerhalb von Epfenbach getätigt werden, ergibt sich aber im Kern keine verän-*

derte Sachlage. Es ist davon auszugehen, dass die durch die Epfenbacher Wohnbevölkerung heute aufgesuchten Standorte in Waibstadt und Meckesheim durch die Planung in Eschelbronn weniger häufig frequentiert werden.

Nur rechnerisch sind auch gegenüber dem Dorfladen gewisse Auswirkungen zu erwarten. Diese werden mit $\ll 0,1$ Mio. € bzw. ca. 2–3 % auf einem wettbewerblichen Niveau liegen. Mit einer Mantelbevölkerung in Epfenbach von rund 2.400 Einwohnern und einem Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel von rund ca. 7,1 Mio. € ist grundsätzlich ein ausreichendes Potenzial für einen Weiterbetrieb vorhanden.

- Gegenüber dem östlich angrenzenden Kleinzentrum Waibstadt (mit Neckarbischofsheim) werden voraussichtlich Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 1,9–2,0 Mio. € ausgelöst. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 8–9 %. Dies betrifft in erster Linie den Rewe-Markt als einzigen Vollsortimenter in Waibstadt sowie nachrangig die beiden Discounter Lidl und Aldi. Der in der Neidensteiner Straße ansässige Standortverbund aus Rewe und Lidl, der in jüngerer Vergangenheit modernisiert und erweitert wurde, ist als leistungsfähig zu bewerten und profitiert derzeit am stärksten von Kaufkraftzuflüssen aus Eschelbronn und Neidenstein, sodass insgesamt zwar spürbare Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst werden, mit Marktaustritten der dortigen Anbieter ist hingegen aufgrund der Leistungsfähigkeit nicht zu rechnen. Eine Gefährdung der Nahversorgung in Waibstadt ist nicht zu erwarten.
- Gegenüber dem östlich angrenzenden Kleinzentrum Meckesheim, das ähnlich wie Waibstadt derzeit von den Kaufkraftabflüssen aus Eschelbronn und Neidenstein profitiert, werden Auswirkungen i. H. v. ca. 1,4–1,5 Mio. € wirksam. Neben dem Anbieter Rewe als einziger Vollsortimenter sind wie auch in Waibstadt weitere Discounter (Aldi, Lidl und Penny) vom Vorhaben in Eschelbronn betroffen. Aufgrund der größeren Entfernung sowie etwas schlechteren Erreichbarkeit der Wettbewerber (insbesondere Rewe/Penny jenseits der B 45; Rewe am Ortsausgang Richtung Dielheim; Querung der Bahntrasse/beschränkter Bahnübergang) fallen die Auswirkungen im Vergleich der beiden Kleinzentren etwas geringer aus. Der Vollsortimenter befindet sich ebenfalls in einer leistungsfähigen Standortkombination mit dem Penny-Discounter und ist somit in seinem Bestand trotz der für Meckesheim insgesamt ermittelten Umverteilungseffekte von ca. 6–7 % nicht in seinem Bestand. Damit sind auch hier keine städtebaulichen Auswirkungen ableitbar.
- Im Nichtlebensmittelbereich werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. ca. 0,7 Mio. € gegenüber Lebensmittelmärkten im Umland und abgeschwächt in Eschelbronn wirksam. Die im Nonfood-Bereich auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen sind in der Einzelbetrachtung sehr gering und mit methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen. Städtebauliche Rückwirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zwar z. T. auf einem spürbaren Niveau liegen werden, aber zu keinen städtebaulichen Auswirkungen führen werden. Das Vorhaben ist vielmehr positiv zu bewerten, da sich die Versorgungsqualität mit der Ansiedlung eines bislang fehlenden Lebensmittelvollsortimenters insgesamt deutlich verbessern würde. Gleichzeitig trägt das Vorhaben zu einer Reduzierung längerer Einkaufsfahrten bei. Damit leistet es einen wichtigen Beitrag zum Abbau verkehrsinduzierter CO₂-Emissionen.“

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Neuansiedlung des Vorhabens werden ca. neue Arbeitsplätze geschaffen und damit zu einer Verbesserung der Versorgungssituation in Eschelbronn beigetragen.

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Eine Erschließung des geplanten Einkaufszentrums erfolgt über den im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich. Inwieweit es zu Auswirkungen auf den Verkehr kommen kann, wird derzeit noch untersucht. Die Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen aufgenommen.

7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Die Gewichtung des Abwägungsmaterials erfolgt zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses über die Teiländerung des Flächennutzungsplanes.

7.3 FAZIT

Ein Fazit wird zum Abschluss des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes gezogen.

Aufgestellt: Homburg, den 30.10.2023

ARGUS CONCEPT GmbH

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut