

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Gemeinde Eschelbronn

**Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den  
Festlegungen des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“  
zur Ausweisung eines Sondergebietes  
„Vollsortimentmarkt Eschelbronn“  
gem. § 6 ROG i.V.m. § 24 LplG Baden-Württemberg**



**Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den  
Festlegungen des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“  
zur Ausweisung eines Sondergebietes  
„Vollsortimentmarkt Eschelbronn“**

Bearbeitet im Auftrag der

**Gemeinde Eschelbronn**  
Bahnhofstraße 1  
74927 Eschelbronn



Bearbeitung

**ARGUS CONCEPT**  
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH  
Gerberstraße 25  
66424 Homburg / Saar



Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)  
Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut  
M. Sc. Mareike Maus

19.02.2024

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<u>1</u> <u>BESCHREIBUNG DES VORHABENS</u>	<u>1</u>
<u>1.1</u> <u>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1.1    Anlass der Planung	1
1.1.2    Ziel, Zweck und inhalt der Planung	1
<u>1.2</u> <u>RAHMENBEDINGUNGEN DES VORHABENS</u>	<u>3</u>
1.2.1    Lage des Plangebietes	3
1.2.2    Aktuelle Bestandsituation / Örtliche Begebenheiten	4
1.2.3    Schutzgebiete	4
<u>2</u> <u>PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION / ÜBERGEORDNETE VORGABEN</u>	<u>6</u>
<u>2.1</u> <u>LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG</u>	<u>6</u>
<u>2.2</u> <u>EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR (ERPRN 2014)</u>	<u>7</u>
2.2.1    Raumstruktur	7
2.2.2    Zielvorgaben zum Einzelhandel	7
2.2.3    Raumnutzung – Darlegung des Zielkonfliktes	8
<u>2.3</u> <u>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</u>	<u>9</u>
<u>3</u> <u>BEGRÜNDUNG DER ZIELABWEICHUNG</u>	<u>10</u>
<u>3.1</u> <u>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG</u>	<u>10</u>
3.1.1    Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Eschelbronn	11
<u>3.2</u> <u>PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN</u>	<u>11</u>
3.2.1    Anlass und Ziel der Alternativenprüfung	11
3.2.2    Alternativenprüfung	12
<u>3.3</u> <u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</u>	<u>13</u>
3.3.1    Auswirkungen auf die Schutzgüter	14
3.3.2    Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten – Artenschutzrechtliche Vorprüfung	16
3.3.3    Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	20
3.3.4    Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	20
<u>4</u> <u>BEURTEILUNG DER PLANUNG HINSICHTLICH DER KRITERIEN FÜR EINE ZIELABWEICHUNG</u>	<u>20</u>
<u>4.1</u> <u>VERTRETBARKEIT UNTER RAUMORDNERISCHEN GESICHTSPUNKTEN</u>	<u>21</u>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes .....	2
Abbildung 2: Ergänzungsplan Bauvorhaben .....	3
Abbildung 3: Lage im Raum .....	3
Abbildung 4: Blick ins Plangebiet von der Neidensteiner Straße aus (links), Blick vom Nordrand des Plangebietes in Richtung Wohngebiet Ambelwiesen (rechts) .....	4
Abbildung 5: Geschütztes Biotop im Plangebiet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW) .....	5
Abbildung 6: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Eschelbronn und Neidenstein sind rot umrahmt) .....	7
Abbildung 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar .....	8
Abbildung 8: Auszug aus dem geoportal-raumordnung-bw.de .....	9
Abbildung 9: Bisherige Darstellung des FNP .....	10
Abbildung 10: Zukünftige Darstellung des FNP .....	10
Abbildung 11: Im Rahmen der Alternativenprüfung untersuchter Bereich .....	12
Abbildung 12: Ablaufschema Artenschutzprüfung .....	17
Abbildung 13: Auszug aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage .....	22

## 1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

### 1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 1.1.1 Anlass der Planung

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.

Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.280 m<sup>2</sup> geschaffen und somit ein Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein geschaffen werden.

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

Allerdings liegt der Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ komplett in einem Bereich der gem. Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Grünzäsur festgesetzt ist (vgl. Kapitel 2.1). Ferner ist der Standort im Regionalplan als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt.

Damit steht der Bebauungsplan in den im vorangegangenen Absatz genannten Punkten im Widerspruch zu § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Daher soll nun durch ein Zielabweichungsverfahren nach § 6 ROG i.V.m. § 24 LplG Baden-Württemberg im Vorfeld frühzeitig geprüft werden, ob von den festgelegten Zielen der Raumordnung abgewichen werden kann.

#### 1.1.2 ZIEL, ZWECK UND INHALT DER PLANUNG

Ziel, Zweck und Inhalt der Planung ergeben sich aus den Festsetzungen des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan-Entwurfes. Dieser trifft nach derzeitigem Planungsstand folgende wesentlichen Festsetzungen:

#### **Sonstiges Sondergebiet SO „Lebensmittel-Vollsortimenter“**

##### Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

1. Ein Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Backshop und Bistrobereich mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.280 qm, dessen Warensortiment sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:
  - Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren
  - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren, inklusive Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel
  - Schnittblumen
  - Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel
  - Zoologischer Bedarf
  - Randsortimente: Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind innerhalb der maximal 1.280 qm Verkaufsfläche nur als Randsortimente zulässig. In der Summe aller Waren der Randsortimente dürfen diese ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes (129 qm) nicht übersteigen.

2. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
3. die erforderlichen Stellplätze
4. Werbeanlagen und Werbepylone
5. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume, Funktions- und Nebenräume
6. Sozialräume, Aufenthaltsräume und Verwaltungsräume
7. Feuerwehrumfahrten
8. Einkaufswagenboxen
9. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
10. Sonstige Nebenanlagen
11. Ladestationen für Elektromobile
12. Fahrradstellplätze

Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt, die maximale Gebäudehöhe mit 9,0 m angegeben.



Abbildung 1: Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes

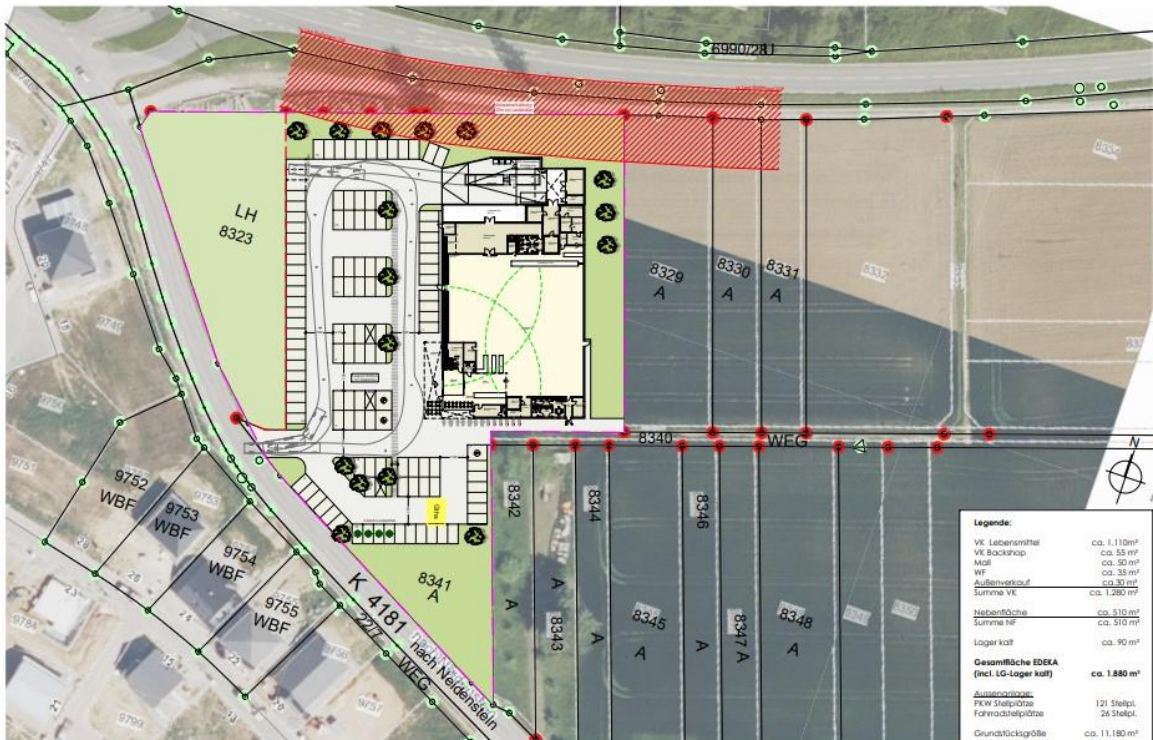


Abbildung 2: Ergänzungsplan Bauvorhaben

## 1.2 RAHMENBEDINGUNGEN DES VORHABENS

### 1.2.1 Lage des Plangebietes

Das 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.

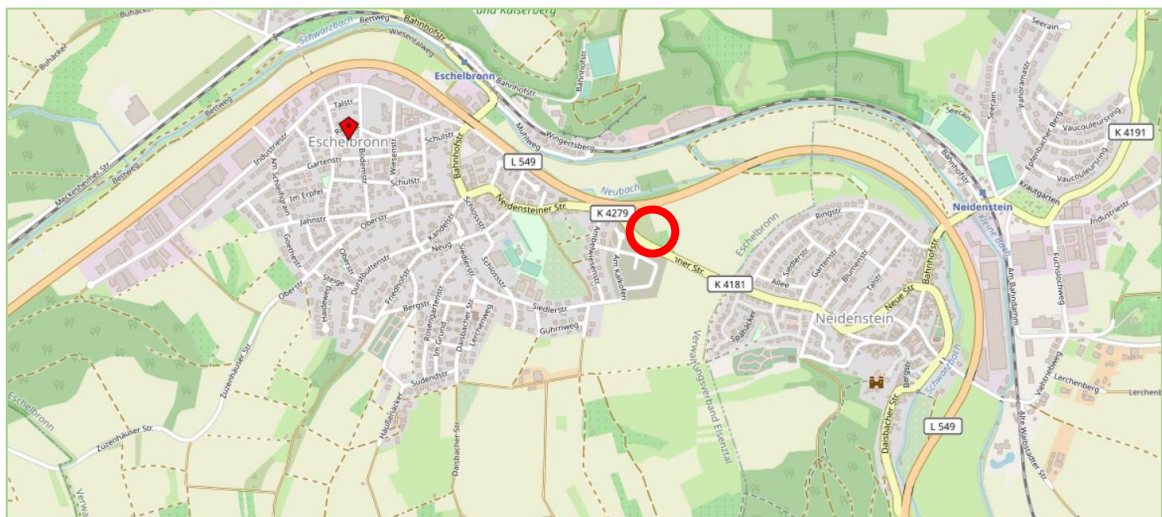


Abbildung 3: Lage im Raum

Westlich des Standorts liegt der Kreuzungsbereich und der Zubringer zur Landesstraße. Unmittelbar südwestlich der Kreisstraße (Neidensteiner Straße) erstreckt sich Wohnbebauung, darunter das Wohngebiet "Ambelwiesen".

### 1.2.2 Aktuelle Bestandsituation / Örtliche Begebenheiten

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.

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)

### 1.2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Neckartal - Odenwald. In § 3 der Verordnung des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten Baden-Württemberg über den Naturpark "Neckartal-Odenwald" vom 6. Oktober 1986 (GBl. v. 23.12.1986, S. 446) heißt es:

*„Zweck des Naturparks Neckartal-Odenwald ist, diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen, insbesondere:*

- *die unterschiedlichen Einzellandschaften des Naturparks (Bergstraße, Vorderer Odenwald, Hoher Odenwald, Fränkischer Odenwald mit Ausläufern in das Bauland, Kleiner Odenwald mit Ausläufern in den Kraichgau und das Neckartal) in ihrem naturnahen Landschaftscharakter zu erhalten und zu pflegen.*



rakter zu erhalten. Als besonders landschaftsempfindliche und landschaftsprägende Teilgebiete des Naturparks sind hier die westlichen Einhänge des Vorderen Odenwaldes zur Rheinebene, die Taleinhänge des Neckars und seiner Seitentäler sowie die Talauen des Neckars und seiner Zuflüsse hervorzuheben;

- die natürliche Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu verbessern und
- den Bau, die Unterhaltung und unentgeltliche Nutzung der Erholungseinrichtungen für die Allgemeinheit zu gewährleisten.

Dem Schutzzweck des Naturparks sowie den Regelungen wird durch die vorliegende Planung nicht widersprochen.

Darüber hinaus befinden sich keine weiteren **Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht** im Plangebiet. Allerdings sind folgende, bereits benannten **geschützten Biotope** nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW im Plangebiet vorhanden:

Biotopnummer 166192260304 „Schilfröhricht und Seggenried zwischen Eschelbronn und Neidenstein“

„Sumpfschilf-Riede und Ufer-Schilfröhricht entlang trockener Gräben in der Talaue zwischen Neidenstein und Eschelbronn sowie ein Land-Schilfröhricht auf ebenem Gelände in 8 Teilflächen.“

(...)

Die Teilfläche jenseits der Straße im Süden ist ein ausgedehntes Land-Schilfröhricht auf der Rodungsfläche eines Bestandes der Kanadischen Pappel sowie ein Ufer-Schilfröhricht entlang eines trockenen Grabens. Das Schilf ist mäßig dicht bis dicht und hochwüchsig zwischen den Stockausschlägen. Es ist stark von der Brennnessel als Stickstoffzeiger durchsetzt und am Rand im Osten ist das Rohrglanzgras und das Gewöhnliche Klebkraut als weiterer Stickstoffzeiger eingestreut. Kleinkräutig geht der Bestand im Westen in ein dichtes Sumpfschilf-Ried über.“

Für die Inanspruchnahme des Biotopes ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 30 BNatSchG erforderlich.



Abbildung 5: Geschütztes Biotop im Plangebiet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Kernflächen und Kernräume des **Landesweiten Biotopverbundes Baden-Württemberg** tangieren das Plangebiet nicht.

Wildkorridore gemäß **Generalwildwegeplan Baden-Württemberg** sind nicht innerhalb des Plangebietes oder dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

## 2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION / ÜBERGEORDNETE VORGABEN

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).

### 2.1 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 Unterezentren 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 Unterezentren 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.“*

## 2.2 EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR (ERPRN 2014)

### 2.2.1 Raumstruktur

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

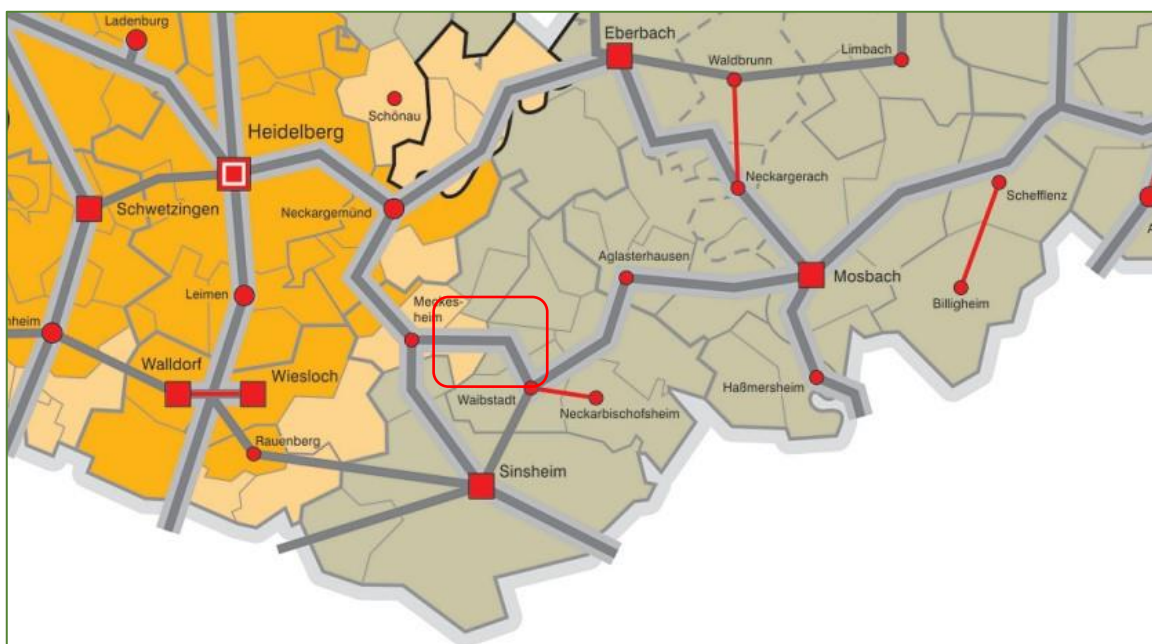


Abbildung 6: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Eschelbronn und Neidenstein sind rot umrahmt)

### 2.2.2 Zielvorgaben zum Einzelhandel

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 m<sup>2</sup> 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.

#### **Beeinträchtigerungsverbot (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.

### **2.2.3 Raumnutzung – Darlegung des Zielkonfliktes**

#### **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.

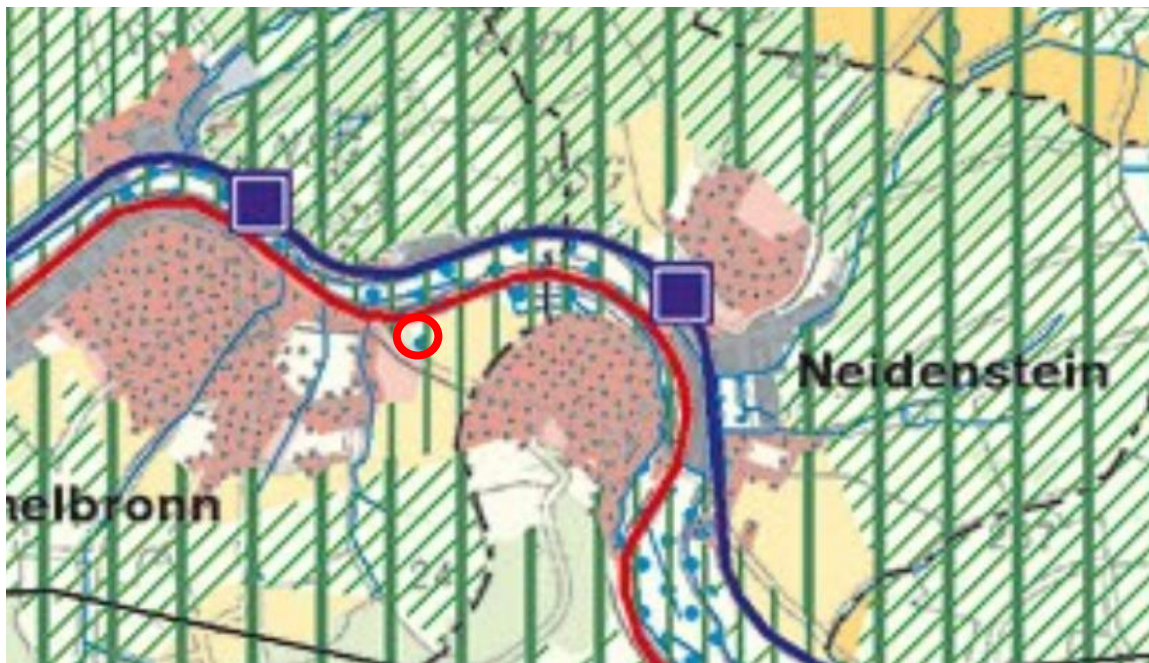


Abbildung 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar



Abbildung 8: Auszug aus dem geoportal-raumordnung-bw.de

### **Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Ziel 2.2.5.2)**

Weiterhin ist der Standort im Regionalplan als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt.

*„Zur Erhaltung und Aktivierung natürlicher Überschwemmungsflächen, zur Hochwasserrückhaltung, zur Vermeidung zusätzlicher Schadensrisiken sowie zur Gewässerentwicklung und Auenrenaturierung werden „Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ festgelegt. In diesen Vorranggebieten haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Sie sind von hochwassersensiblen Nutzungen, insbesondere von weiterer Bebauung sowie von Vorhaben, die den Abfluss beeinträchtigen bzw. zu Retentionsraumverlusten führen, freizuhalten.*

*Unvermeidbare Vorhaben und Maßnahmen im öffentlichen Interesse sind ausnahmsweise möglich, wenn die Erfordernisse des Hochwasserschutzes gewahrt bleiben.*

*Die „Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ sind in der Raumnutzungskarte festgelegt.“*

Aufgrund der o.g. raumordnerischen Konflikte „Grünzäsur“ und „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ beabsichtigt die Gemeinde Eschelbronn, die mögliche Überwindbarkeit dieser Zielkonflikte im Rahmen des vorliegenden Zielabweichungsantrags prüfen zu lassen. Bis zu einem möglichen, positiven Abschluss des Zielabweichungsverfahrens stehen die betroffenen Ziele der Raumordnung der Planung entgegen.

### 2.3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal 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 soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal, einen positiven Bescheid der Zielabweichung vorausgesetzt, folgende Darstellung treffen:

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

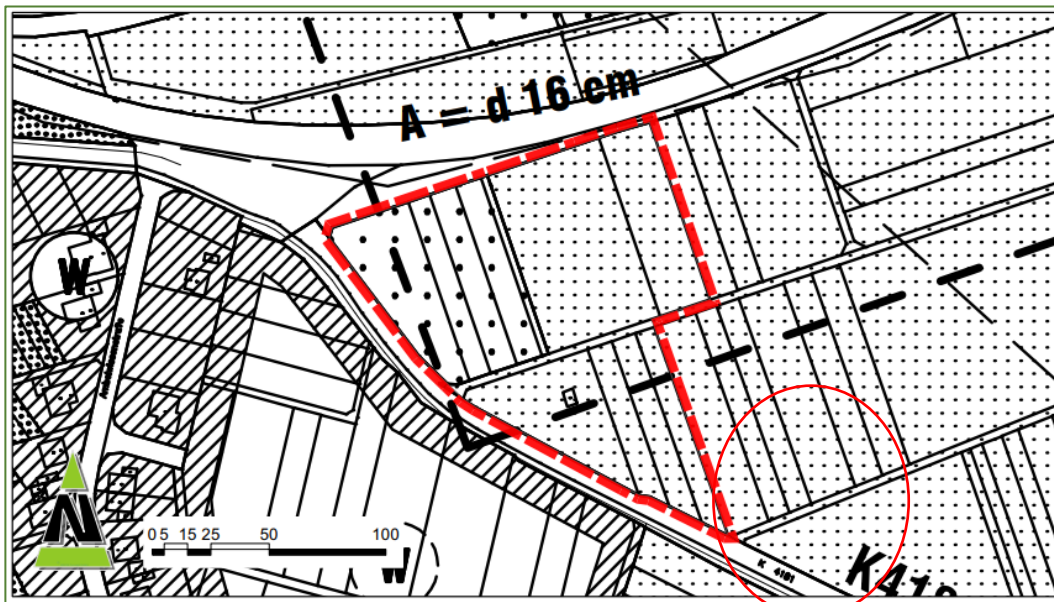


Abbildung 9: Bisherige Darstellung des FNP

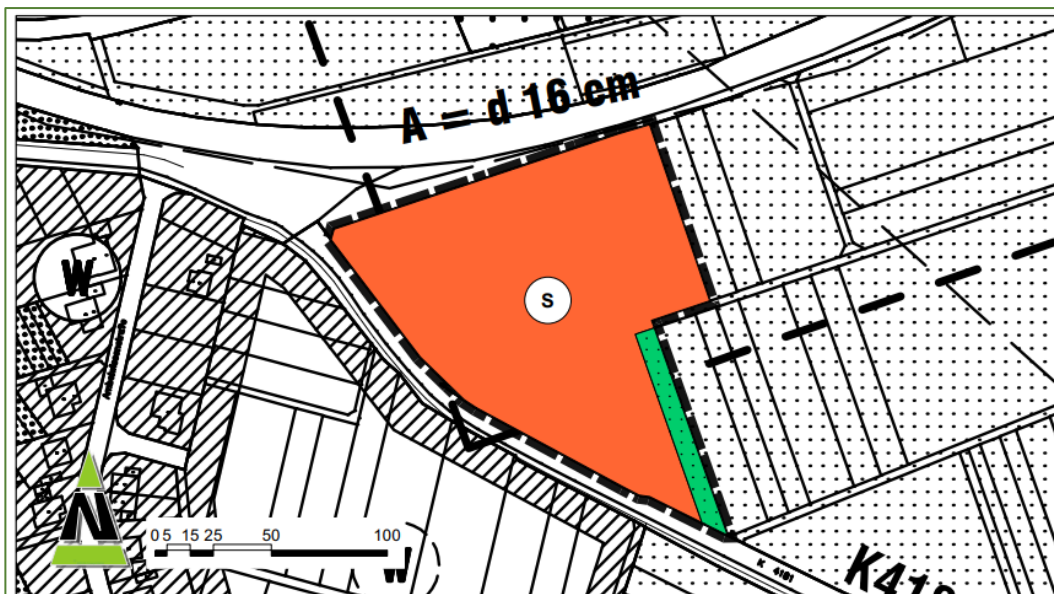


Abbildung 10: Zukünftige Darstellung des FNP

### 3 BEGRÜNDUNG DER ZIELABWEICHUNG

#### 3.1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Notwendigkeit zur Abweichung von den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ergibt sich nach Auffassung der Gemeinde Eschelbronn aus folgenden Gründen:

### 3.1.1 Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Eschelbronn

Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ wurde durch die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg eine sogenannte Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Eschelbronn / Neidenstein 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 m<sup>2</sup> 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 Neidenstein 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/Neidenstein mit rd. 177 m<sup>2</sup> / 1.000 EW auf einem stark unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 436 m<sup>2</sup> / 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/Neidenstein 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.

## 3.2 PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN

### 3.2.1 Anlass und Ziel der Alternativenprüfung

Gem. § 24 „Zielabweichungsverfahren“ LplG Baden-Württemberg kann die höhere Raumordnungsbehörde in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Hierbei sind gem. § 19 Abs 3 Nr. LplG Baden-Württemberg der höheren Raumordnungsbehörde u.a. auch eine Übersicht über die wichtigsten, vom Träger des Vorhabens geprüften Vorhabenalternativen und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe vorzulegen. In § 15 Abs. 1 Nr. 2 ROG ist Gegenstand der Raumordnungsprüfung u.a. auch die Prüfung der ernsthaft in Betracht kommenden Standort- oder Trassenalternativen.

Umfang und Form der Alternativenprüfung sind hierbei nicht ausdrücklich normiert. Hierbei kann aber auf Rechtsprechungen und Abhandlungen auf Ebene der Bauleitplanung zurückgegriffen werden. In der Abhandlung „Die Standortalternativenprüfung in der Bauleitplanung“ von Dr. Tobias Weiß et al (veröffentlicht: VB/WB, Heft 7/11) heißt es hierzu:

*„Beim Zielabweichungsverfahren ist das Erfordernis der Alternativenprüfung in den tatbestandlichen Voraussetzungen enthalten. Die Zielabweichung muss (unter anderem) unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein. Es ist zu prüfen, ob die Abweichung vornherein in den jeweiligen Plan hätte aufgenommen werden können. Zu beurteilen ist die Rechtmäßigkeit des hypothetischen, die Abweichung beinhaltenden Plans. Maßstab ist insbesondere das Abwägungsgebot einschließlich der Pflicht zur Alternativenprüfung. Danach müssen zumindest sich aufdrängende Alternativen berücksichtigt werden.“*

D.h. Im Rahmen der Abwägung ist zu ermitteln, welche Alternativen in Betracht kommen und in welcher Weise und in welchem Umfang die von der Planung betroffenen Belange durch die jeweilige Alternative berührt werden könnten. Welche Alternativen zu prüfen sind, entscheidet sich nach objektiven, nachprüfbaren Kriterien. Hierbei sind alle vernünftigerweise in Betracht kommenden Alternativen zu ermitteln und zu bewerten.

Zusammengefasst heißt dies folgendes: Begrenzt wird die Alternativenprüfung durch die Zumutbarkeit. Denn die Beibringung der Unterlagen durch den Träger der Planung oder Maßnahme muss nur soweit erfolgen, wie es für ihn zumutbar ist.

### 3.2.2 Alternativenprüfung

Da Ziel der Planung die Verbesserung der Nahversorgungssituation in Eschelbronn und dem Nachbarort Neidenstein ist, sollte der geplante Marktstandort so positioniert werden, dass sowohl die Gemeinde Eschelbronn als auch die Gemeinde Neidenstein versorgungsbezogen davon profitieren. Hierzu wurde ein interkommunaler Kooperationsvertrag geschlossen.

Damit kamen vernünftiger Weise nur Standorte in Betracht, die zwischen den Ortslagen von Eschelbronn und Neidenstein gelegen sind (siehe Abbildung 11).

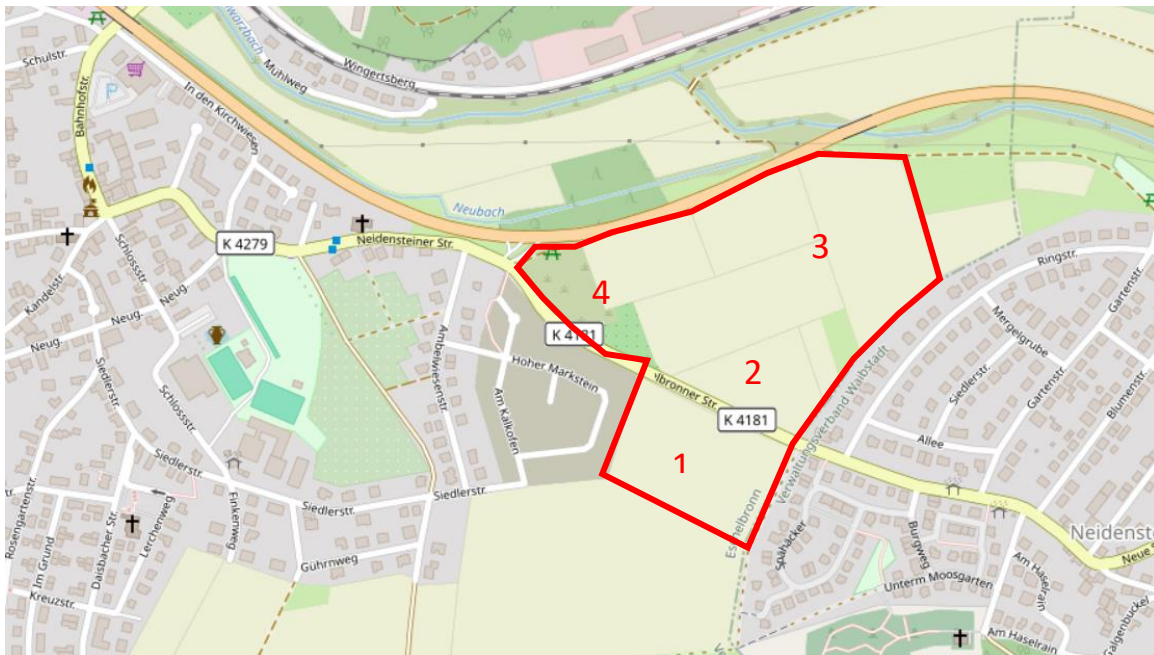


Abbildung 11: Im Rahmen der Alternativenprüfung untersuchter Bereich

Die Bereiche 1 und 2 wurden deswegen als ungeeignet eingestuft, weil es bei beiden Flächen zu einer bandartigen Siedlungsentwicklung kommt und die beiden Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein räumlich aufeinander zu wachsen. Zudem handelt es sich um intensiv landwirtschaftliche



genutzte Flächen mit hoher Bodengüte (Ertragsmesszahlen zwischen 60 und 80), die aufgrund des ohnehin hohen Flächendrucks auf landwirtschaftlich genutzte Fläche auch zukünftig für die Nahrungsmittelproduktion erhalten bleiben sollen.

Bei Bereich 3 handelt es sich ebenfalls um einen hochwertigen landwirtschaftlichen Bereich. Zudem ist eine Erschließung dieser Fläche nur über eine Anbindung an die Landstraße möglich. Damit ist diese Fläche nicht mehr sinnvoll fußläufig zu erreichen und wird zu einem reinen „Auto-standort“. Bereich 3 verstößt somit auch deutlich gegen das Integrationsgebot.

Der nun vorgesehene Standort (Bereich 4) im Kreuzungsbereich L 549 / Neidensteiner Straße war somit die einzige sinnvolle 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.“*

Zudem liegt der Bereich 4 dem Wohngebiet „Ambelwiesen“, welches hier die Siedlungslage von Eschelbronn in Richtung Neidenstein ausdehnt, gegenüber. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich führt damit nicht zu einer Verkleinerung der bestehenden Siedlungs- und Grünzäsur zwischen Eschelbronn und Neidenstein, sondern ist vielmehr noch eine städtebaulich verträgliche Abrundung des Siedlungskörpers.

### 3.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen orientiert sich an den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - d BauGB aufgeführt sind.

Die Zielsetzung des Regionalplanes für die Grünzäsur „Verbindungen örtlicher Grünbereiche mit den Regionalen Grünzügen her und dienen als Klimaschneisen, Lebens- sowie Vernetzungsräume für Tiere und Pflanzen sowie als siedlungsnaher Erholungszonen“ wird dabei berücksichtigt.

Für die einzelnen Schutzgüter bzw. Schutzkategorien wird jeweils die Bestandssituation bzw. der aktuelle Sachverhalt beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen bzw. die Entwicklung des Umweltzustandes werden dargelegt und bewertet.

Aufgezeigt wird überdies, wie und wodurch es möglich sein kann negative Auswirkungen zu vermeiden und zu vermindern oder durch bestimmte Maßnahmen zu kompensieren. Hierbei wird auf die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ verwiesen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wiedergegeben.

### **3.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter**

#### **Untergrund / Boden**

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt mehrere bedeutsame Funktionen. Er ist mit seinen Stoff- und Nährstoffkreisläufen wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes des jeweiligen Ökosystems. Bezüglich des Eintrags von Stoffen in den Boden sind weiterhin die ökologischen Bodenfunktionen als Filter, Puffer, und Transformator für den Naturhaushalt der Landschaft von hoher Bedeutung. Neben der zeitlich verzögernden Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe, ebenso den mikrobiellen Um- bzw. Abbau von organischen Schadstoffen. So werden schädliche Stoffe gebunden oder sogar unschädlich gemacht, die Auswaschung ins Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen wird gemindert. Genauso bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher, letztendlich auch für den Menschen als Produktionsort von Biomasse.

Als Auswirkungen der Planung sind vor allem die durch Anlage des Einkaufszentrums selbst verursachten Auswirkungen und weniger die Auswirkungen während der Bauphase von Belang. In diesem Zusammenhang ist vorrangig die Versiegelung von Boden als negative Auswirkung der Planung zu betrachten. Durch Versiegelung von Bodenoberfläche werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen vollständig verloren, der Boden als Lebensraum und Teil des Naturhaushaltes wird zerstört. Gleichzeitig werden Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser stark eingeschränkt, Folge ist unter anderem ein beschleunigter Oberflächenabfluss (siehe unten).

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird sich der Versiegelungsgrad in Teilen des Plangebietes deutlich erhöhen, da innerhalb des Plangebietes bisher unversiegelte Bereiche und damit nur wenig beeinflusste Böden in Anspruch genommen werden. In den mit Grünfestsetzung versehenen Bereichen des Plangebietes hingegen bleiben die Böden hingegen unangetastet und werden mit ihren ökologischen Funktionen für den Boden- und Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung stehen. Im Bereich der festgesetzten Streuobstwiese (Maßnahme M 1) ist gar von einer Verbesserung der ökologischen Bodenfunktionen auszugehen, da hier landwirtschaftliche Belastungen des Bodens und Eingriffe in den Boden, wie Pflügen, Düngemittel und Pestizideintrag künftig verhindert werden und auch Bodenerosion verhindert wird.

Ergänzend sind zur Eingriffsminderung bei sämtlichen Bodenarbeiten entsprechende DIN-Normen zu berücksichtigen (DIN 18300 „Erdarbeiten“ und DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Bodenarbeiten“). Der Ab- und Auftrag von Oberboden ist gesondert von allen anderen Bodenarbeiten durchzuführen. Bodenaushub ist soweit technisch möglich innerhalb des Plangebietes zu verbringen. Verunreinigungen sind ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen. Darüber hinaus ist z. B. die Verwendung von Ökopflaster und Schotterrasen in Bereichen zu forcieren, in denen eine Teilversiegelung ausreicht.

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zumindest in Teilen des Plangebietes aber als erheblich einzustufen. Da der gewählte Standort aber aufgrund seiner Lage zwischen den Ortlagen 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**

Auf versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht im Boden versickern, die Verdunstung von der Bodenoberfläche ist stark vermindert und die Speicherung im Boden kann nicht mehr stattfinden. Infolge der reduzierten Grundwasserneubildung kann es zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels kommen. Weiterhin kommt es zur Erhöhung des Oberflächenabflusses, was zu einer Überlastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters führen kann.

Die Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein baulich notwendiges Minimum führt zur Minderung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Ein Teil des Plangebietes wird auch zukünftig ohne Einschränkung für eine Versickerung von anfallenden Niederschlägen weiterhin zur Verfügung stehen. Zudem ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken vorgesehen, über welches das Niederschlagswasser schnell wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

Da der im Plangebiet vorhandene Boden wie bereits beschrieben 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 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**

Durch die Ansiedlung des Vollsortimentmarktes und der damit verbundenen Bebauung wird die Kaltluftproduktion innerhalb der Planungsgebietes reduziert bzw. völlig unterbunden. Infolge der Versiegelung innerhalb des Plangebietes wird es möglicherweise zu einer kleinräumigen, lokal begrenzten Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten oder zu einer Verringerung der Luftfeuchte (sog. „Hitzeinseleffekt“) kommen, da sich versiegelte Flächen im Vergleich zu unversiegelten Flächen deutlich stärker aufheizen. Insgesamt lassen sich daher die Auswirkungen infolge der Bebauung als lokaler Anstieg der Erwärmung sowie eine lokale Abnahme der Luftaustauschprozesse zusammenfassen. Die 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 Röhrichtbestand wertvolle Biotopstrukturen entwickelt. Zumindest der Röhrichtbestand 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.

### **3.3.2 Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten – Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Artenschutzrechtliche Aspekte im Rahmen einer Planung leiten sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ab. Hierbei ist zu prüfen, ob die im § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Entscheidend zur Beurteilung sind Art. 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie Art. 12 der FFH-Richtlinie (FFH-RL), in dem die direkten Artenschutzregelungen dargelegt werden. Die weitere Umsetzung in nationales Recht erfolgt in Deutschland schließlich durch den § 44 BNatSchG. Demnach ist es nach § 44 Abs. 1 BNatSchG u.a. verboten (Zugriffsverbote),

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen des Bauablaufs sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG strikt zu berücksichtigen. Die Eingriffe dürfen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes von heimischen europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie führen, keine Individuen dieser Arten töten oder verletzen, deren lokale Population nicht erheblich stören und keine diesbezüglich geschützten Lebensstätten zerstören (siehe Abbildung):

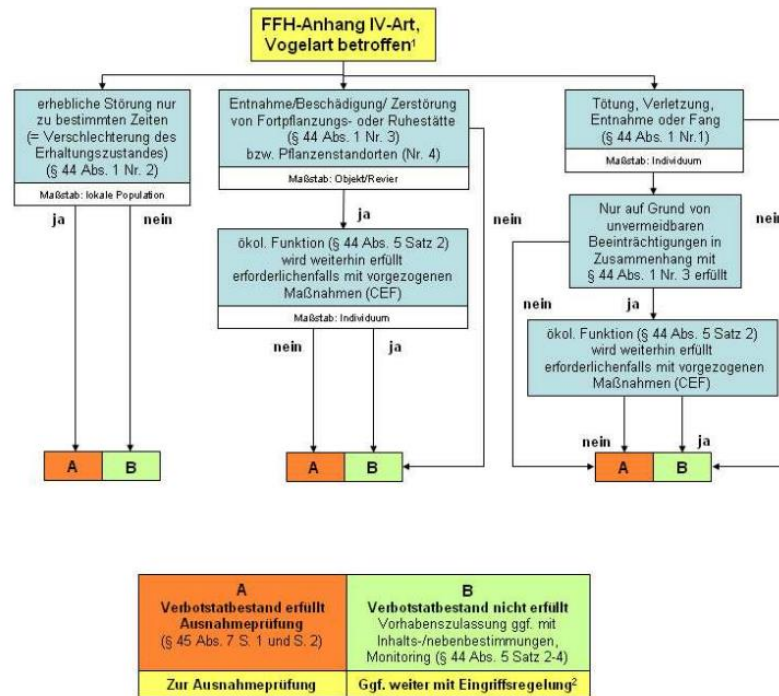


Abbildung 12: Ablaufschema Artenschutzprüfung

Sind gemäß § 44 (5) BNatSchG in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Im Wesentlichen handelt es sich somit um drei Verbotstatbestände, die wie folgend dargestellt vereinfacht ausgedrückt werden als:

- Tötungsverbot (sowie Fangen, Zerstörung und Beschädigung einschl. aller Entwicklungsstadien)
- Störungsverbot zu bestimmten Zeiten (nur erhebliche Störungen)
- Beeinträchtigungsverbot von Lebensstätten (Fortpflanzungs-, Nist- und Ruhestätten im erweiterten Sinne)

### **Ablauf und Inhalte einer Artenschutzprüfung**

Eine ASP lässt sich in drei Stufen unterteilen:

#### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob im Planungsgebiet und ggf. bei welchen FFH-Arten des Anhangs IV FFH-RL und bei welchen europäischen Vogelarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind alle verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Immer wenn die Möglichkeit besteht, dass eines der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (s. u.) erfüllt wird, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Zugriffsverbote:

1. Verletzen oder Töten von Individuen, sofern sich das Kollisionsrisiko gegenüber dem allgemeinen Lebensrisiko signifikant erhöht
2. Störung der lokalen Population
3. Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten inklusive essentieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore.

#### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Hier werden die Zugriffsverbote artspezifisch im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung geprüft sowie ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Hierzu ist ggf. ein spezielles Artenschutz-Gutachten einzuholen.

#### Stufe III: Ausnahmeverfahren

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmenvoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

### **Ergebnis**

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 Fortpflanzungs- oder 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.“*

### **3.3.3 Auswirkungen auf den 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.

### **3.3.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

#### **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.

## **4 BEURTEILUNG DER PLANUNG HINSICHTLICH DER KRITERIEN FÜR EINE ZIEL- ABWEICHUNG**

Gem. § 24 LPlG Baden-Württemberg kann die höhere Raumordnungsbehörde in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Ein Zielabweichungsverfahren ist demnach ein Ausnahmeinstrument für atypische Einzelfälle, die bei der Regionalplanaufstellung (noch) nicht erkennbar waren und somit bei der Zielformulierung



nicht berücksichtigt wurden. Eine Abweichung scheidet aus, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans in vollem Umfang bekannt waren und sich bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden wurde.

Grundzüge der Planung sind immer dann berührt, wenn die gewünschte Abweichung den durch die planerische Abwägung geschaffenen Interessenausgleich zerstört. Das bei der Aufstellung des Regionalplans erzielte Abwägungsergebnis darf nicht derart verändert werden, dass Konflikte wieder aufbrechen können oder neue Konflikte durch raumbedeutsame Folgewirkungen der Einzelfallentscheidung auf andere Planungen entstehen. Zu den Grundzügen der Planung gehören auch die grundlegenden konzeptionellen Planungsvorstellungen.

#### 4.1 VERTRETBARKEIT UNTER RAUMORDNERISCHEN GESICHTSPUNKTEN

Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans erreichbar gewesen wäre (Planbarkeit). Rechtswidrige Zustände, die nicht planbar gewesen wären, können auch über ein Zielabweichungsverfahren nicht gestattet werden. Vor allem muss die gewünschte Zielabweichung mit den landesplanerischen Leitvorstellungen sowie den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans selbst vereinbar sein.

##### **Grünzäsur**

Das Zielabweichungsverfahren mit dem Ziel der Errichtung eines Vollsortimentmarktes im Bereich einer bestehenden Grünzäsur ist als regionalplanerisch vertretbar einzustufen

Die Gemeinde Eschelbronn beabsichtigt am nordöstlichen Ortsrand die Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.280 qm. Hierdurch soll die defizitäre örtliche Nahversorgungssituation in Eschelbronn sowie der Nachbargemeinde Neidenstein verbessert werden.

Zu diesem Zweck ist die Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlichen Regionalplans für die Metropolregion Rhein-Neckar“ erforderlich, da die Raumnutzungskarte für das Plangebiet einen „Regionalen Grünzug“ ausweist.

Eine Detailbetrachtung der zu berücksichtigenden Schutzgüter und die Prüfung der Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung dokumentieren die Verträglichkeit des geplanten Vollsortimentmarktes und die Zulassung einer Zielabweichung (siehe Kapitel 3).

Das Plangebiet hat in Bezug auf die Freiraumfunktionen und die Zielvorstellungen der Grünzäsur keine unüberwindbare Bedeutung. Die Funktion der Grünzäsur wird nicht unzumutbar beeinträchtigt:

- Aufgrund des geplanten Standortes des Vollsortimentmarktes kommt es zu keiner bandartigen Siedlungsentwicklung. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich führt, wie bereits dargelegt, nicht zu einer Verkleinerung der bestehenden Siedlungs- und Grünzäsur zwischen Eschelbronn und Neidenstein, sondern ist vielmehr noch eine städtebaulich verträgliche Abrundung des Siedlungskörpers.
- Die Funktion der Grünzäsur zur Verbindung örtlicher Grünbereiche mit den Regionalen Grünzügen wird weiterhin gewahrt. Die Breite der Grünzäsur zwischen Neidenstein und Epfendorf beträgt auch zukünftig mindestens ca. 210 m. Die Verbindung zwischen dem Regionalen Grünzug nördlich bzw. südlich von Eschelbronn und Neidenstein bleibt weiterhin bestehen.
- Damit wird auch die Funktion als Klimaschneise und Lebens- und Vernetzungsraum von Tieren nicht beeinflusst.
- Siedlungsnaher Erholungszonen bleiben in ausreichendem Umfang weiterhin bestehen.

## Vorranggebiet für den Vorbeugenden Hochwasserschutz

Bezüglich des Vorranggebietes für den Vorbeugenden Hochwasserschutz ist aus folgenden Gründen von keinem Zielkonflikt auszugehen.

Laut Hochwassergefahrenkarte handelt es sich bei dem im Plangebiet gelegenen Teil des Vorranggebietes für Vorbeugenden Hochwasserschutz, um einen Bereich der lediglich bei einem HQExtrem, nicht aber bei einem HQ100 überflutet wird.

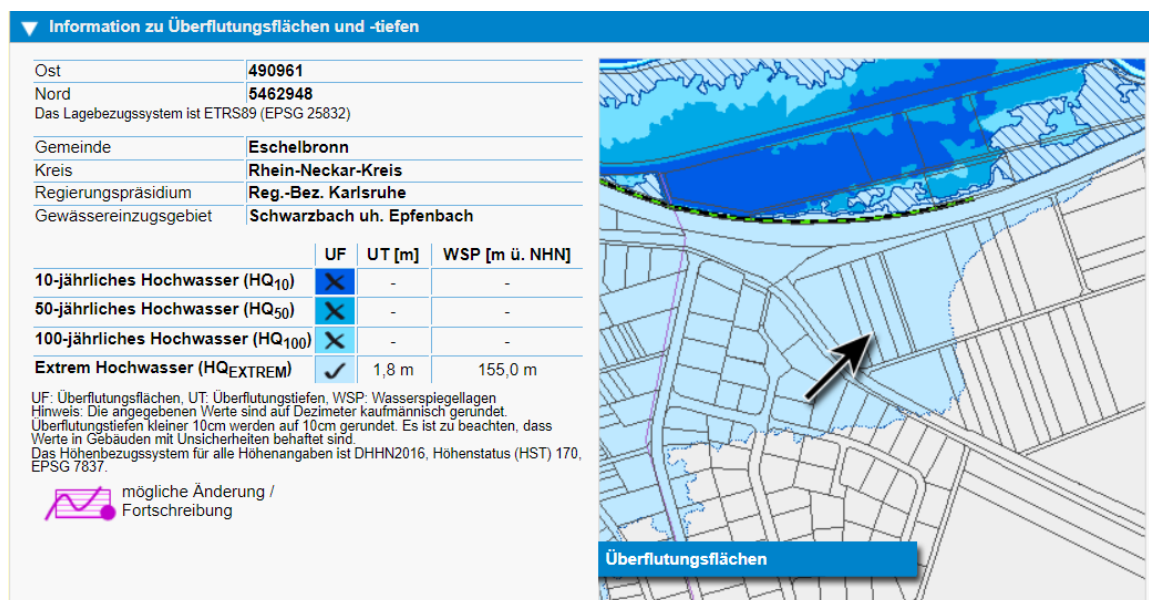


Abbildung 13: Auszug aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage

Dies heißt, das Plangebiet erfüllt lediglich bei extrem seltenen Ereignissen (statistisch seltener als 1 x in 100 Jahren) die Funktion einer natürlichen Überschwemmungsfläche und zur Hochwasserrückhaltung. Daher ist hier gem. § 78b WHG auch die Ausweisung neuer Baugebiete zulässig. Das Thema Hochwasserschutz ist hier in der Abwägung als wichtiger Belang zu berücksichtigen, zudem muss hochwasserangepasst gebaut werden.

Daher wurden die Möglichkeiten zur Bewältigung dieser Betroffenheit durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des derzeit laufenden Bebauungsplan-Verfahren mit der zuständigen Wasserbehörde (Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Landkreis) mit folgendem Ergebnis abgestimmt, damit die Erfordernisse des Hochwasserschutz gewahrt bleiben.

### Stellungnahme des Wasserechtsamtes vom 16.11.2023

*Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Eschelbronn“ keine grundsätzlichen Bedenken.*

*Das Gebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten des Schwarzbachs außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ 100. Allerdings wird das Gebiet bei einem HQextrem überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:*

*Hinweise:*

- *Nach § 78b Abs. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.*
- *Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung*

*bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.*

- *Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem-Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwasserricher errichtet werden kann.*
- *Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersehbaren und räumlich begrenzte Niederschläge) muss jedoch gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.*

#### 4.2 KEINE BERÜHRUNG DER GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Grundzüge der Planung sind immer dann berührt, wenn die gewünschte Abweichung den durch die planerische Abwägung geschaffenen Interessenausgleich zerstört. Das bei der Aufstellung des Regionalplans erzielte Abwägungsergebnis darf nicht derart verändert werden, dass Konflikte wieder aufbrechen können oder neue Konflikte durch raumbedeutsame Folgewirkungen der Einzelfallentscheidung auf andere Planungen entstehen. Zu den Grundzügen der Planung gehören auch die grundlegenden konzeptionellen Planungsvorstellungen.

Das Vorhaben steht den Grundsätzen der Planung nicht entgegen. Der regionalplanerische Interessenausgleich wird nicht gestört. Bei der Umsetzung des Vorhabens werden alle Belange berücksichtigt und gegeneinander abgewogen. Insbesondere das öffentliche Interesse und der gesellschaftliche Nutzen in Bezug auf die Verbesserung der Versorgungssituation in Eschelbronn und Neidenstein stehen dabei im Vordergrund. Bei der Umsetzung des Vorhabens werden die übrigen bestehenden Belange soweit wie möglich berücksichtigt, um den Eingriff verträglich zu gestalten und Konflikte zu vermeiden.

Für die Gemeinde Eschelbronn hat die Beachtung landschaftsökologischer Belange, wie im Bebauungsplan belegt wird, eine hohe Priorität. So werden hier umfassende Vorgaben und Festsetzungen definiert, die dazu beitragen sollen, das Vorhaben umweltverträglich zu gestalten. Hierzu gehören die intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, der nachhaltige Umgang mit dem Niederschlagswasser sowie die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.

Der Hochwasserschutz wird nach Einschätzung des Wasserrechtsamtes durch die Errichtung des Vollsortimentmarktes nicht beeinträchtigt, sodass keine Einschränkung dieser Funktion erfolgt. Es werden seitens des Wasserrechtsamtes keine Bedenken geäußert, sofern die in Kapitel 4.1 aufgeführten Hinweise beachtet werden.

Die Funktionen der Grünzäsur werden kaum eingeschränkt. Von einer ca. 60 ha großen zusammenhängenden als Grünzäsur festgelegten Fläche werden gerade mal 0,7% durch den Vollsortimentmarkt in Anspruch genommen. Zudem ist der Vollsortimentmarkt am Randbereich der Grünzäsur in einer „Ecke“ geplant, so dass die Grünzäsur in einer kaum veränderten äußeren Form fast vollständig erhalten bleibt.

Die grundlegenden konzeptionellen Planungsvorstellungen werden durch das Zielabweichungsverfahren nicht verworfen, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt.

Das Zielabweichungsverfahren mit dem Ziel der Errichtung eines Vollsortimentmarktes im Bereich einer bestehenden Grünzäsur ist damit als regionalplanerisch vertretbar einzustufen

Aufgestellt: Homburg, den 19.02.2024

ARGUS CONCEPT GmbH

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut