Interne Prüfung: DWI. 28.07.2026

04

Begründung

zum

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Zimmerplatz – 1. Änderung“

In Weisenbach

bhmp

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Zimmerplatz – 1. Änderung“

Projekt-Nr.

26020

Bearbeitung

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: DWI, 28.07.2026

Datum

23.07.2026

bhmp

STADT LANDSCHAFT DENKEN ENTWERFEN

bhm Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

+49 7251-98198-0

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Jochen Bresch, AG Mannheim HR B 703532

Sitz der GmbH: Heinrich-Hertz-Straße 9 in 76646 Bruchsal

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Planungsgebiet 1
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs 1
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme 3
2.2.1 Nutzungen 3
2.2.2 Erschließung 3
2.2.3 Impressionen Plangebiet 4
2.3. Planungskonzept 5
2.3.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung 5

3. Übergeordnete Vorgaben 5
3.1. Raumordnung 5
3.1.1 Landesplanung 6
3.1.2 Regionalplanung 6
3.2. Flächennutzungsplan 8
3.3. Bestehende Bebauungspläne/ bestehendes Baurecht 9
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 9

4. Verfahren 11

5. Umweltbeitrag 12

6. Artenschutz 14

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 14
7.1. Art der baulichen Nutzung 14
7.1.1 Sonstiges Sondergebiet 14
7.2. Maß der baulichen Nutzung 15
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen 15
7.2.2 Grundflächenzahl 15
7.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl 15
7.3. Bauweise 15
7.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 16
7.5. Stellung der baulichen Anlagen 16
7.6. Verkehrsflächen 16
7.7. Grünflächen 16
7.8. Flächen oder Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16

7.8.1 Bauzeitenbeschränkung 16
7.8.2 Anbringung von Nistkästen 16
7.8.3 Dachbegrünung 17
7.8.4 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung 17
7.8.5 Kleintierschutz und -durchlässigkeit 17
7.8.6 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen 17
7.8.7 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen 17
7.9. Geh-, und Leitungsrecht 17
7.10. Anpflanzen von Bäumen 17
7.11. Bindung und Erhaltung von Bäumen 18

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften 18
8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen 18
8.1.1 Dachgestaltung 18
8.1.2 Fassadengestaltung 19
8.2. Werbeanlagen 19
8.3. Grundstücksgestaltung 19
8.3.1 Einfriedungen 19
8.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen 19
8.4. Versorgungsleitungen 20

9. Flächenbilanz 20

Abbildungsverzeichnis Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. 2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. 3
Abb. 3: Blick auf Flurstück Nr. 4109/32 4
Abb. 4: Blick auf Flurstück Nr. 4109/31 4
Abb. 5: Blick auf den EDEKA (Flurstück Nr. 4109/29) 5
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan. 6
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan. 7
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan. 8
Abb. 9: Schutzgebiete 9
Abb. 10: Überflutungsflächen 10

Tabellenverzeichnis Seite

Tab. 1: Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes 12
Tab. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich 20

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Weisenbach besteht an der Adresse „Am Zimmerplatz 4“ ein EDEKA-Markt, der teilweise mit Wohnraum überbaut ist. Der Betreiber beabsichtigt, den Markt zu sanieren und in diesem Zusammenhang sowohl die Verkaufsfläche zu erweitern als auch den Anlieferungsbereich anzupassen. In einer ersten Abstimmung mit den zuständigen übergeordneten Behörden wurde für das geplante Vorhaben bereits eine grundsätzliche Zustimmung in Aussicht gestellt.

Der EDEKA-Markt liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zimmerplatz“, der ein Mischgebiet festsetzt. Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche wäre der Markt künftig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen, dessen Ansiedlung in einem Mischgebiet planungsrechtlich nicht zulässig ist. Darüber hinaus ist vorgesehen, das Grund-stück des EDEKA-Marktes um einen Teil einer bislang festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu erweitern, der für die Erschließung anderer Grundstücke nicht mehr erforderlich ist. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde zudem bereits im Jahr 2024 ein Bauantrag für eine Stellplatzanlage eingereicht und genehmigt. Dieser Bereich soll im Zuge der Bebauungsplanänderung entsprechend als Stellplatzanlage festgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans umfasst neben der Umwidmung des Grundstücks des Marktes in ein sonstiges Sondergebiet unter anderem Anpassungen der Baufenster sowie der zulässigen versiegelbaren Fläche. Darüber hinaus ist eine umfassende Überarbeitung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften vorgesehen, einschließlich deren Prüfung auf rechtliche Aktualität und Erforderlichkeit sowie auf Übereinstimmung mit dem bestehenden, gebauten und genehmigten Bestand.

2. Planungsgebiet

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Gemeinde Weisenbach. Südwestlich wird der Geltungsbereich von der Hauptstraße und dem EDEKA Parkplatz begrenzt. Nordöstlich grenzt dieser an die Kreuzung zwischen der Straße „Am Zimmerplatz“ und der Eisenbahnstraße. Umgeben wird das Plangebiet überwiegend von Mischnutzung, Gewerbe und der Murg. Östlich entlang des Geltungsbereichs verläuft eine Bahntrasse.

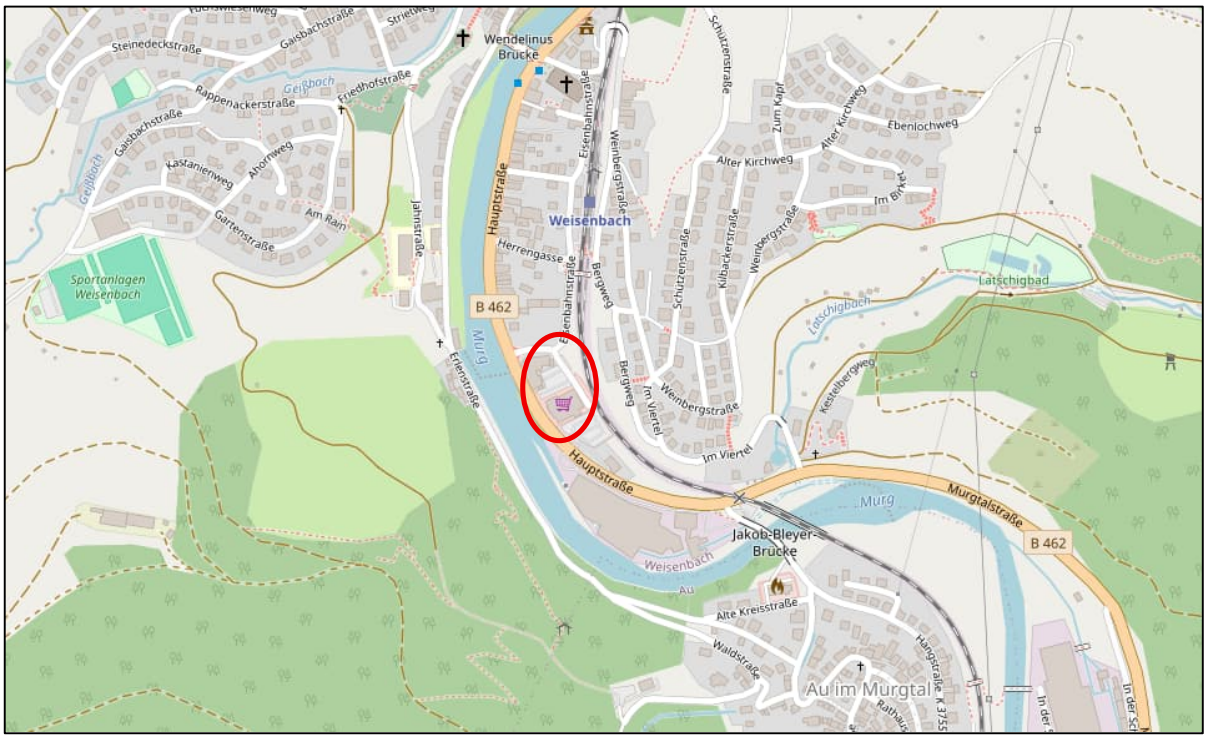

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap, aufgerufen 03.26)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstück Nr. 4109/29, 4109/31, 4109/32, 4109/38 sowie einen Teil des Flurstücks 4109/14 in der Gemarkung Weisenbach mit einer Fläche von ca. 0,4 ha.

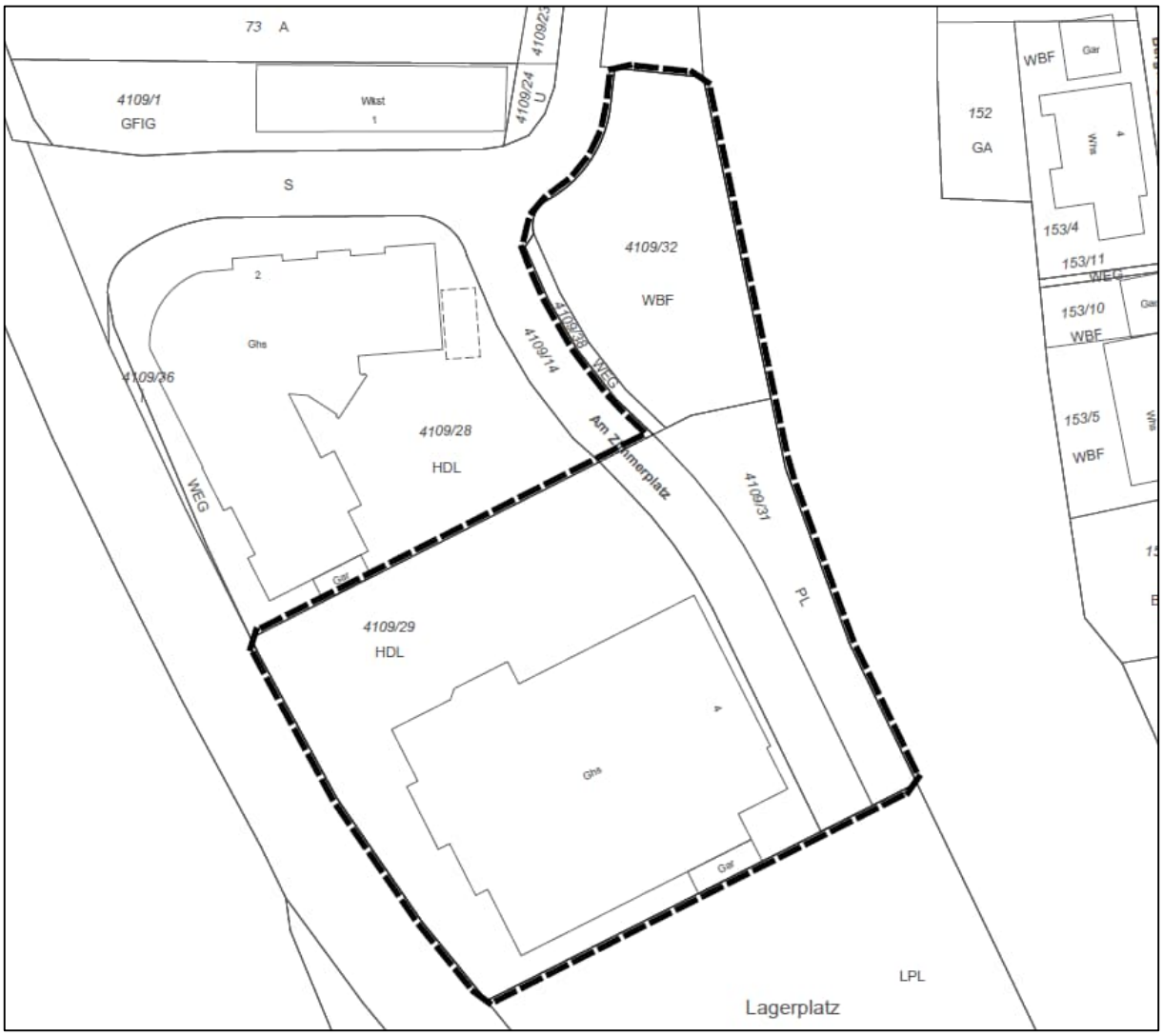

Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: Gemeinde)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit ein EDEKA, zwei unbebaute Flurstücke, die als Grünflächen vorliegen, sowie ein Ende der Straße „Am Zimmerplatz". Südlich anschließend an den Geltungsbereich befindet sich eine große Druckerei. Westlich der Murg befindet sich Waldgebiet. Nördlich des Geltungsbereichs ist der Ort von Wohn- und Mischnutzung geprägt. Unter anderem sind hier eine Schreinerei, ein Reinigungsservice, eine Sparkasse, sowie einige wenige Restaurants.

2.2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird direkt über die Straße Am Zimmerplatz, die Hauptstraße und die Eisenbahnstraße erschlossen. Die Hauptstraße bildet gleichzeitig die Hauptverkehrsachse der Gemeinde

und verläuft überörtlich als L462. Über die L462 besteht Anschluss an die Autobahn A5 von der aus die Oberzentren Karlsruhe und Offenburg erreichbar sind.

In etwa 200m Entfernung befindet sich die Bahnhaltestelle „Weisenbach“ an der die S8 und die S81, sowie der RB41 und der RE 40 halten. Die nächste Bushaltestelle ist „Weisenbach Kirchplatz“, die zurzeit aber von keiner Linie bedient wird.

Weder das Plangebiet noch die nähere Umgebung verfügen über ein besonders ausgeprägtes Fuß- und/oder Radwegenetz.

Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich alle erforderlichen Leitungen.

2.2.3 Impressionen Plangebiet

Abb. 3: Blick auf Flurstück Nr. 4109/32
Foto bhmp

Abb. 4: Blick auf Flurstück Nr. 4109/31
Foto bhmp

Abb. 5: Blick auf den EDEKA (Flurstück Nr. 4109/29)
Foto bhmp

2.3. Planungskonzept

2.3.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die geplante Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes ermöglicht werden. Hierbei soll die Bestandsbebauung grundsätzlich erhalten bleiben, es sind lediglich Anbauten geplant. Die Größe des Baufensters greift zum einen das im bisher rechtkräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baufenster auf und erweitert dies entsprechend der geplanten Erweiterung. Es wird weiterhin darauf geachtet, dass bestehende Bepflanzungen gesichert und zusätzliche Begrünungen, entsprechend dem bereits genehmigten Baugesuch für den Parkplatz im Norden, festgesetzt werden. Im Bereich des Parklatzes im Norden wird das dort bisher bestehende Baufenster entfernt.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) sowie im Regionalplan des Verband Region Karlsruhe 2025 festgesetzt.

3.1.1 Landesplanung

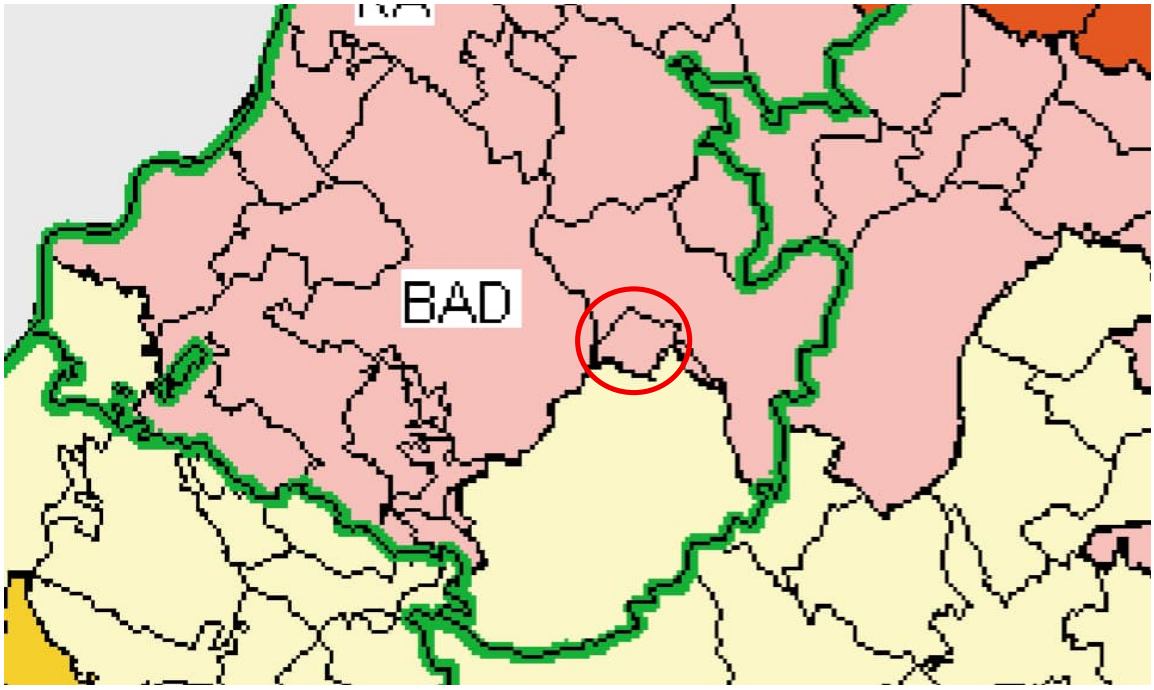

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.
(Quelle: Wirtschaftsministerium, 2002)

Die Gemeinde Weisenbach liegt nach dem Landesentwicklungsplan des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, aus dem Jahr 2002, in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) legt der LEP fest, dass diese sich in das zentralörtliche System einfügen sollen und i.d.R. nur in Ober-, Mittel-, und Unterzentren ausgewiesen werden dürfen. Eine Ansiedlung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion kommt ebenfalls in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. (Ziel 3.3.7).

3.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan konkretisiert und formt die im Landesentwicklungsplan dargelegten Ziele und Grundsätze aus. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgsetzt.

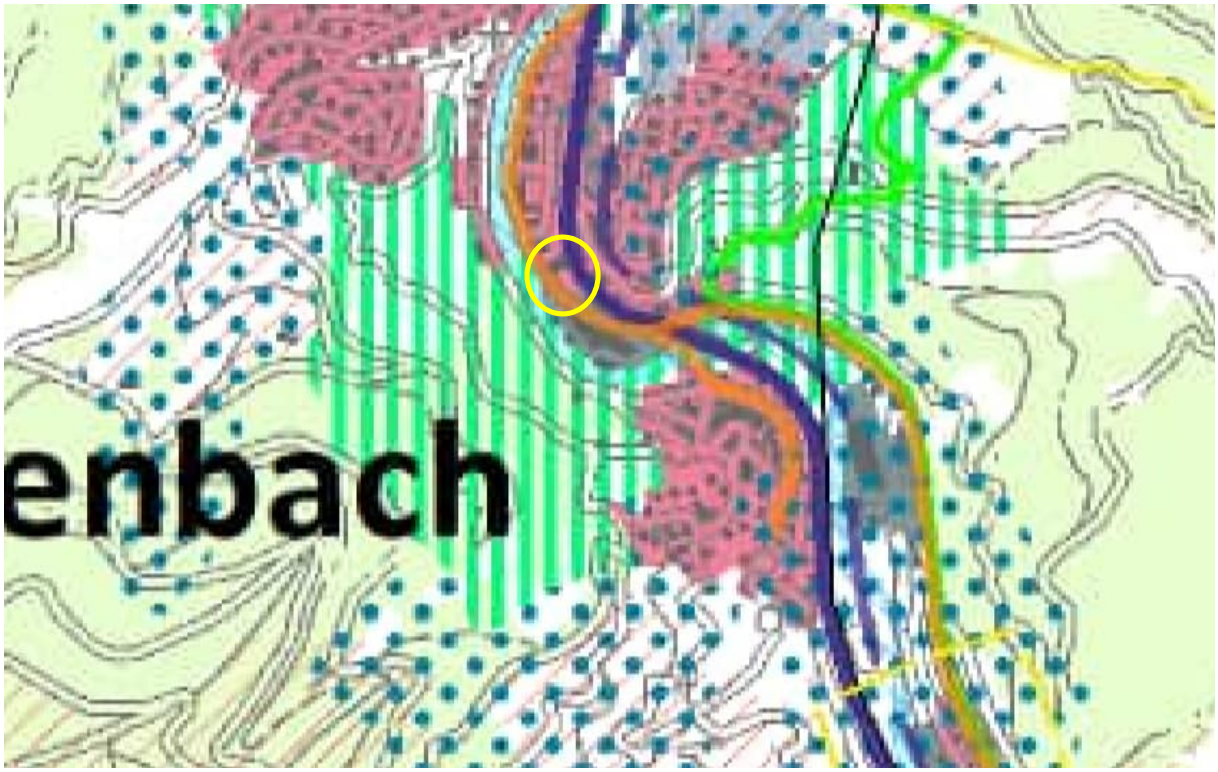

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Verband Region Karlsruhe, 2025)

Im aktuellen Regionalplan des Verband Region Karlsruhe liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Siedlungsfläche mit überwiegend Wohn- und Mischnutzung ausgewiesen ist.

Zur raumordnerischen Beurteilung einer großflächigen Einzelhandelsplanung sind im LEP Baden-Württemberg insbesondere die in den Kapitel 3.3.7 – 3.3.7.4 dargelegten Ziele und Grundsätze zu beachten. Maßgebliche Prüfsteine sind das Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot. Die Ausführungen im LEP werden durch den sog. Einzelhandelserlass konkretisiert. Der Regionalplan Karlsruhe 2025 greift diese Maßgaben für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Kapitel 2.4.4 auf und führt im Hinblick auf die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im Plansatz 2.4.4 Z (5) folgendes aus: „Einzelhandelsbetriebe, zwischen denen ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang besteht (Agglomeration), sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.“

Das Konzentrationsgebot wird eingehalten, da der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens zwar in einer Kommune ohne zentralörtliche Einstufung liegt, aber die Voraussetzungen des Ausnahmefalles erfüllt (Bedarf zur Sicherung der Grundversorgung von Weisenbach). Er ist der einzige Lebensmittelmarkt am Ort und beeinträchtigt die Versorgungsstrukturen anderer Kommunen nicht.

Das Integrationsgebot wird erfüllt, da der Markt fußläufig aus den Ortsteile Weisenbach und Au erreichbar, in denen 95% der Einwohner der Gemeinde leben, ist. Der Standort ist zudem fußläufig an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Somit erfüllt er die wesentlichen Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage.

Das Einzugsgebiet ist auf die Gemeinde Weisenbach begrenzt. Der überwiegende Teil des Umsatzes wird mit Kunden aus Weisenbach generiert. Dies unterstreicht die örtliche Versorgungs-

funktion des Edeka-Marktes für die Bewohner der Gemeinde. Das Kongruenzgebot wird daher eingehalten.

Das Vorhaben erfüllt das Beeinträchtigungsgebot, da es keine Betriebsaufgaben erwarten lässt und gleichzeitig die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung stärkt. Es sind zudem keine Beeinträchtigungen des Ortskerns von Wiesenbach oder Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems zu erwarten.

Der Edeka-Markt bildet mit den benachbarten Einzelhandelsnutzungen (Marktbäckerei Fitterer, Apotheke) eine Agglomeration i. S. Plansatzes 2.4.4 Z (5) des Regionalplans Karlsruhe. Im Rahmen der Marktanteilbetrachtung und den Berechnungen zur Umsatzverteilung wurden die aus dem Standortverbund möglicherweise resultierenden Kundenzuführungseffekte berücksichtigt.

Das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsgebot werden auch bei einer Gesamtbetrachtung der Agglomeration eingehalten.

3.2. Flächennutzungsplan

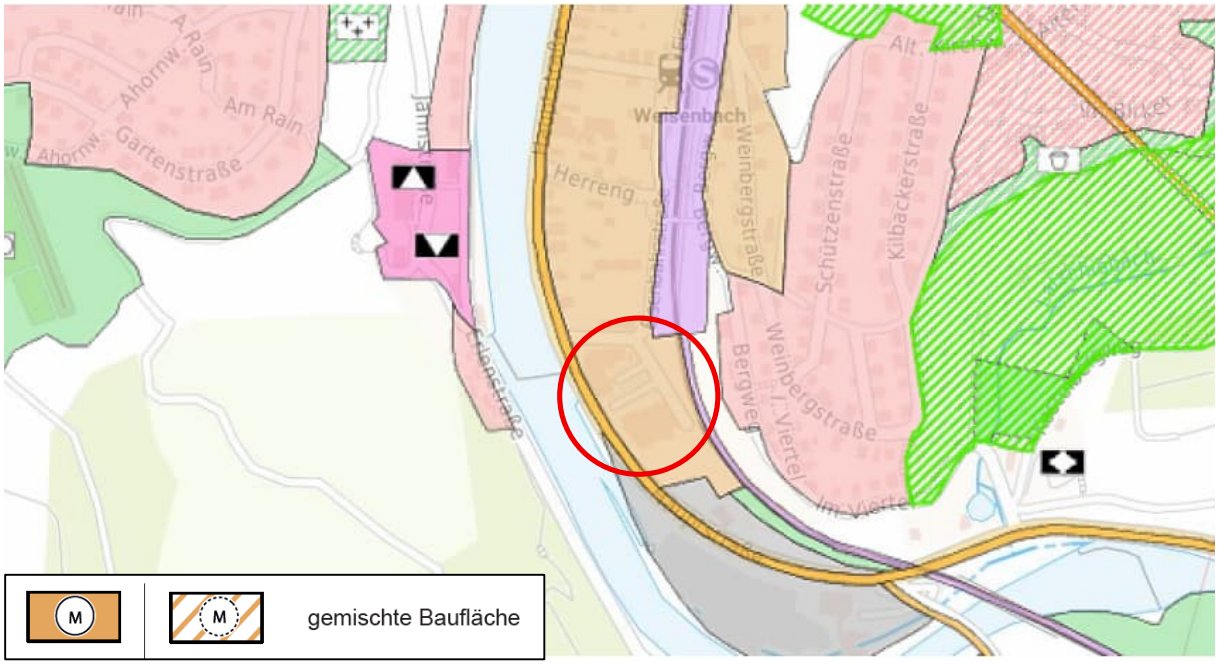

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: GeoPortal Raumordnung Baden-Württemberg, aufgerufen 03.26)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich überwiegend gemischte Baufläche dar. Die Planung sieht die Ausweisung eines Sondergebiets vor.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB im Nachhinein berichtigt.

3.3. Bestehende Bebauungspläne/ bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet existieren der Bebauungsplan „Zimmerplatz“. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach derzeit nach § 30 BauGB.

Der bestehende Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest mit einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen von 2. Die GRZ wird mit maximal 0,6 festgesetzt und es wird eine offene Bauweise vorgeschrieben.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ (Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe). Schutzzweck dieser Verordnung sind Erhalt und Entwicklung der vorbildlichen Erholungslandschaft. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten von Natur und Landschaft oder geschützter Biotope. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich keine bekannt.

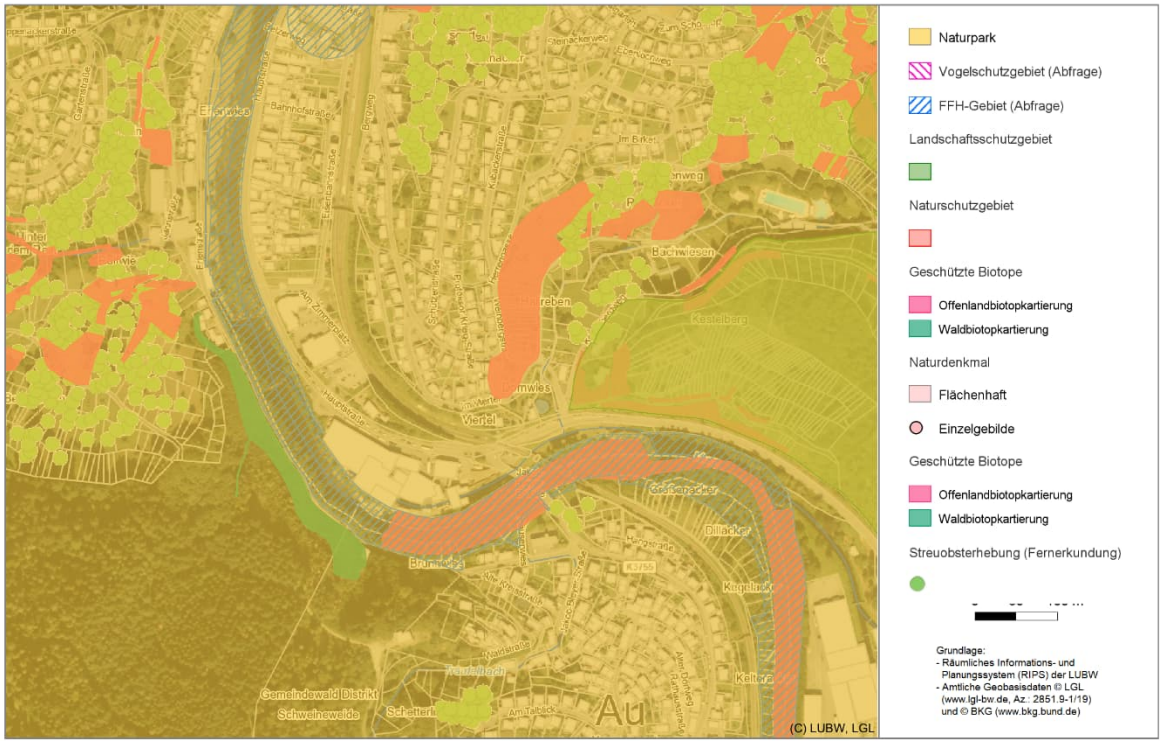

Abb. 9: Schutzgebiete.
(Quelle: LUBW 2025, aufgerufen 03.26)

Im Bereich der bestehenden Tiefgarage im Geltungsbereich befindet sich eine Überflutungsfläche (HQ-extrem). Diese genehmigte Bestandsanlage entspricht den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes und wird durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erstmalig ermöglicht.

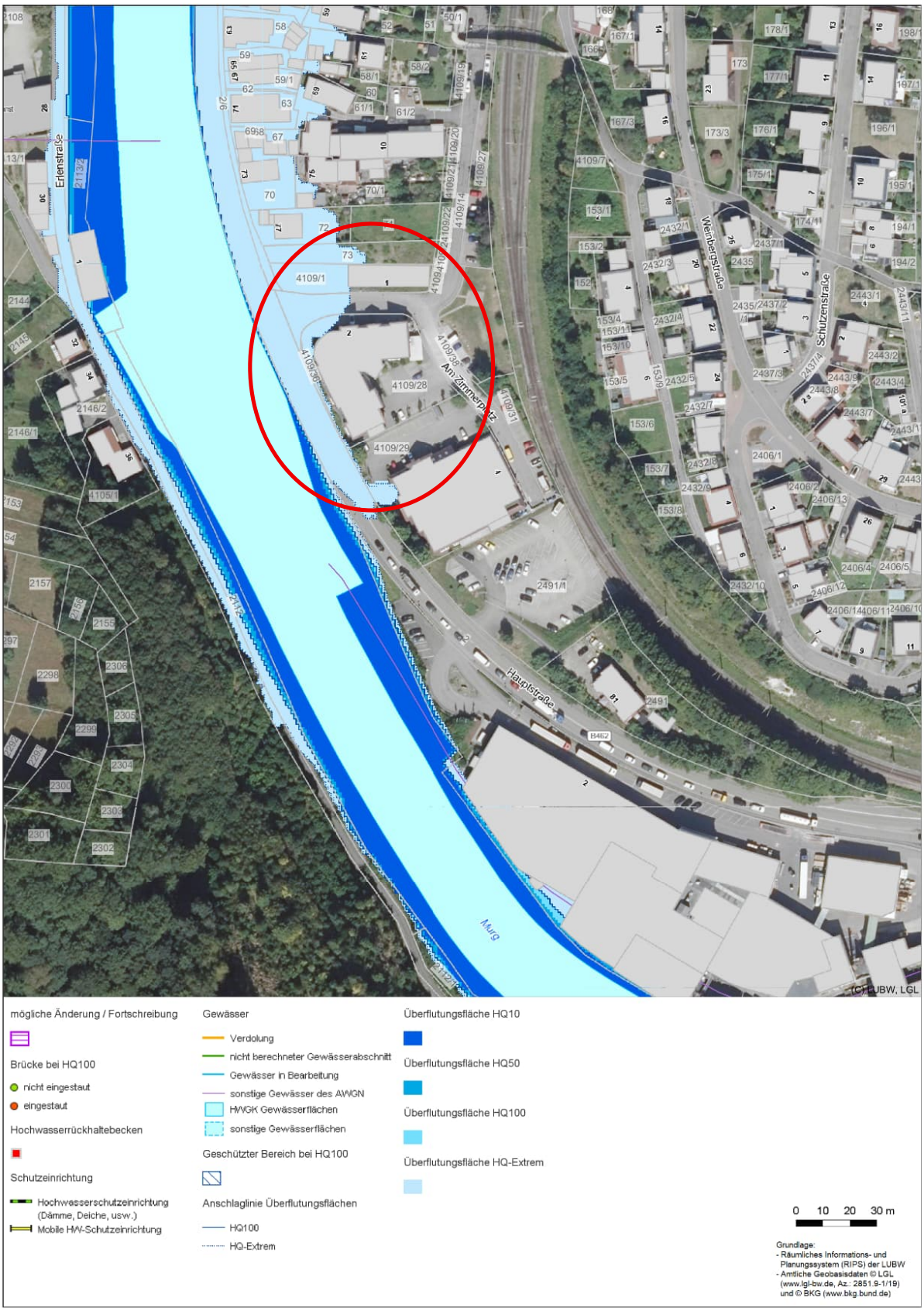

Abb. 10: Überflutungsflächen
(Quelle: LUBW 2025, aufgerufen 03.26)

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan gem. § 1 BauGB im beschleunigten Ver-fahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innen-entwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Bei dem geplanten Vorhaben einer Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche, die bereits mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie den zugehörenden Nebenanlagen und Stellplätzen bebaut ist, überplant. Durch die vorgesehene Erhöhung der Verkaufsfläche wird eine Nachverdichtung im Plangebiet erreicht, was im Sinne des § 13a BauGB als Innenentwicklung zu werten ist.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 4.127 m² auf. Der Anteil der Bauflächen samt zugehöriger privater Grünfläche (Anrechnung auf GRZ geplant) im Gebiet beträgt 3.310 m². Ausgehend von der im Bebauungsplan geplanten Grundflächenzahl von 0,6 beträgt die maxi-mal überbaubare Grundfläche im Gebiet 1.986 m². Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m.

Zudem darf das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Der Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis unter 5.000 m²) unterliegt einer Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, wenn diese im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB zu liegen kommen oder für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (UVPG Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr. 18.6 i.V.m. Nr. 18.8), was im vorliegenden Fall gegeben ist. Aus diesem Grund wird im Weiteren eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt zum Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Somit sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet werden und es besteht die Möglichkeit alternativ zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Unterrichtungsmöglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung für die Öffentlichkeit durchzuführen (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe aufgrund der Fest-setzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

5. Umweltbeitrag

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 1: Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes	Auswirkungen durch die Planung
Mensch und Gesundheit	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Geltungsbereich ist Bereich vollständig bebaut. Die nun zulässigen Änderungen ermöglichen aus baulicher Sicht im Vergleich zum bisher zulässigen Maß an Bebauung lediglich kleinere Anpassungen, welche durch festgesetzte

Belange des Umweltschutzes	Auswirkungen durch die Planung
	Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen aufgegriffen und behandelt werden.
Boden und Fläche	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die festgesetzte GRZ bleibt unverändert. Durch die vergrößerte Baufläche und die mögliche Überschreitung der GRZ von vorher auf 0,8 und jetzt auf 1,0 ist rein rechtlich eine leicht erhöhte Versiegelung möglich. Allerdings ist anzunehmen, dass sich die damalige GRZ auf das gesamte Grundstück (inkl. Grünflächen) bezogen hat, während die jetzige Festsetzung Grünflächen von der Ermittlung ausschließt. Weiterhin wird durch die Erweiterung des Baugebietes auch eine festgesetzte Verkehrsfläche überplant, welche zuvor bereits zu 100 % überbaut werden durfte. Zuletzt wird eine Überschreitung der GRZ oberhalb von 0,8 nur ermöglich, wenn die entsprechenden Flächen begrünt oder wasserdurchlässig hergestellt werden. Somit ist insgesamt nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Fläche zu rechnen.
Wasser	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Siehe Ausführung zu Boden und Fläche. Weiterhin wird die im bisherigen B-Plan festgesetzte Dachbegrünung beibehalten und auf alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer erweitert, was eine Positive Wirkung auf das Schutzgut Wasser hat.
Klima und Luft	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Landschaft	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die zulässigen Gebäudehöhen werden nicht erhöht, vielmehr werden die zulässigen Höhen in Bereichen im Nordwesten des Sondergebietes reduziert. Im Bereich des festgesetzten Parkplatzes im Norden sind zukünftig sogar keine Gebäude mehr zulässig.
Kultur- und Sachgüter	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die modernen Dachformen erhöhen die nutzbare Wohnfläche der Gebäude, dadurch ist eine Aufwertung/Wertsteigerung der Grundstücke im Baugebiet zu erwarten.
Natura 2000 Gebiete	Nicht vorhanden.
Emissionen	Durch die geplante maßvolle Erweiterung ist mit keinen zusätzlichen Emissionen zu rechnen. Vielmehr wird die zukünftige neue eingehauste Anlieferung mögliche Emissionen der Ladevorgänge reduzieren.
Erneuerbare Energien	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten, durch die ohnehin geltende Solarpflicht ist langfristig eher mit einer Verbesserung zu rechnen.
Landschaftspläne und sonstige Pläne	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Unfälle und Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Belange des Umweltschutzes	Auswirkungen durch die Planung
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes werden nicht verändert, Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich nicht.

6. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Es wurden Minderungsmaßnahmen festgesetzt, welche für das konkrete Vorhaben der Erweiterung des Marktes Betroffenheiten von geschützten Arten ausschließen. Für weitere bisher noch nicht absehbare Planungen sind zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrages ein zur artenschutzrechtlichen Bewertung geeigneter Untersuchungsumfang festzulegen. Siehe hierzu auch die Artenschutzrechtliche Vorprüfung in der Anlage.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Das Festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel und Wohnen sichert einerseits die bestehende Nutzung (Einzelhandelsmarkt mit Wohnnutzungen im Obergeschoß) und ermöglicht die geplante Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes. Da der Markt nach der Erweiterung als großflächiger Einzelhandel einzustufen ist, muss eine Ausweisung als Sondergebiet erfolgen, im Mischgebiet wäre eine entsprechende Nutzung nicht zulässig.

Die Einschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche und Verkaufsflächenzahl orientiert sich einerseits an den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens und soll weiterhin garantieren, dass im Geltungsbereich nur ein einzelner Einzelhandelsmarkt realisiert werden kann. Da Festsetzungen, welche eine quantitative Begrenzung der Anzahl von Märkten vorgeben, rechtlich nicht zulässig sind, erfolgt dies über die nun gewählte Kombination an Festsetzungen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe TH_{max} und maximale Gebäudehöhe GH_{max}), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen entsprechen den Höhen der Bestandsbebauung und sollen diese sichern. Durch die mögliche Überschreitung dieser Höhen sollen notwendige technische Dachaufbauten wie beispielsweise Lüftungen und Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Letzteres ist insbesondere in Hinsicht auf die ohnehin geltende Solarpflicht notwendig.

7.2.2 Grundflächenzahl

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) entsprechen dem baulichen Bestand und ermöglichen die geplante Erweiterung des Marktes.

Die festgesetzte in bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzte GRZ bleibt unverändert. Durch die vergrößerte Baufläche und die mögliche Überschreitung der GRZ von vorher auf 0,8 und jetzt auf 1,0 ist rein rechtlich eine leicht erhöhte Versiegelung möglich, was jedoch auch dem baulichen Bestand entspricht.

Allerdings ist anzunehmen, dass sich die damalige GRZ auf das gesamte Grundstück (inkl. Grünflächen) bezogen hat, während die jetzige Festsetzung Grünflächen von der Ermittlung ausschließt. Weiterhin wird durch die Erweiterung des Baugebietes auch eine festgesetzte Verkehrsfläche überplant, welche zuvor bereits zu 100 % überbaut werden durfte. Zuletzt wird eine Überschreitung der GRZ oberhalb von 0,8 nur ermöglich, wenn die entsprechenden Flächen begrünt oder wasserdurchlässig hergestellt werden.

7.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans und sichern die bestehende Nutzung und die geplante Erweiterung des Marktes.

7.3. Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise, welche der bisher geltenden offenen Bauweise entspricht, jedoch mit der Möglichkeit der Grenzbebauung im Süden, ermöglicht die geplante Erweiterung des Marktes. Ein Anbau an die südliche Grundstücksgrenze ist allerdings nur zulässig, sofern der Eigentümer des angrenzenden Flurstücks Nr. 2491/1 die entsprechende Abstandsflächenbaulast übernimmt. Dies wurde in Vorgesprächen bereits abgestimmt.

7.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Die Größe des Baufensters greift zum einen das im bisher rechtkräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baufenster auf und erweitert dies entsprechend der geplanten Erweiterung des Marktes. Im Bereich des Parklatzes im Norden wird das dort bisher bestehende Baufenster entfernt.

7.5. Stellung der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen sichern die bestehenden Ausrichtungen der Satteldächer im Bereich der Wohnnutzung im Obergeschoß und sichern ein ortstypisches Erscheinungsbild.

7.6. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien werden das Erschließungssystem sowie ein bereits genehmigter Parkplatz planungsrechtlich gesichert.

Die Begrenzung der überbaubaren Fläche im Bereich des Parkplatzes orientiert sich an der überbaubaren Fläche des zuvor hier ausgewiesenen Mischgebietes, welches inklusive der Überschreitungsmöglichkeit auch zu 80% versiegelt werden durfte.

7.7. Grünflächen

Die festgesetzte Grünfläche entlang der Hauptstraße sichert die hier bestehende Eingrünung des Gebietes zur Straße hin. Die Ausnahmen zu Wegeführungen, Müllaufstellflächen, Fahnenmasten und freistehenden Werbeanlagen entspricht ebenfalls dem baulichen Bestand.

7.8. Flächen oder Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.8.1 Bauzeitenbeschränkung

Die Festsetzung dient dem Schutz von Brutvögeln. Sie verhindert, dass Nester in der kritischen Zeit der Brutzeit zerstört werden.

7.8.2 Anbringung von Nistkästen

Die Festsetzung dient Vermeidung eines möglichen Brutplatzverlustes des Haussperlings und ubiquitärer Vogelarten.

7.8.3 Dachbegrünung

Dachbegrünungen haben eine positive Auswirkung auf das Mikroklima sowie die Tierwelt und binden darüber hinaus teilweise anfallendes Regenwasser.

7.8.4 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

Die Festsetzungen dienen dem Insektenschutz, indem sie übermäßige Anziehungskraft der Beleuchtung auf Insekten verhindert.

Eine technische auf eine Nutzung angepasste Zeitdauer der Außenbeleuchtung ist beispielsweise durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder möglich.

Die Ausrichtung der Leuchtkegel der Lampen ist beispielsweise mittels Leuchten mit Richtcharakteristik oder abschirmenden Gehäuse umsetzbar

7.8.5 Kleintierschutz und -durchlässigkeit

Die Festsetzungen dienen dem Kleintier- und Vogelschutz indem verhindert wird, dass diese Tiere in Bauwerken stecken bleiben können und gleichzeitig eine Barrierewirkung durch Zaunanlagen ausgeschlossen wird.

7.8.6 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Die Festsetzung soll Vogelschlag an Glasflächen verhindern und dient somit dem Vogelschutz.

7.8.7 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Die Festsetzung dient dem Boden- und Grundwasserschutz, indem möglichst viele Flächen wasserdurchlässig hergestellt werden.

7.9. Geh-, und Leitungsrecht

Das festgesetzten Geh- und Leitungsrechte sichern den Verlauf einer bestehenden Entwässerungsleitung sowie die Zugänglichkeit der Bahntrasse für Pflege- und Wartungsarbeiten.

7.10. Anpflanzen von Bäumen

Die festgesetzte Anzahl der anzupflanzenden Bäume entsprechen den Baumstandorten, welche im Zuge der Genehmigung des Parkplatzes vorgesehen waren. Um diese Eingrünung grundsätzlich beizubehalten, aber zeitglich auch Varianten der Parkplatzgestaltung zuzulassen, dürfen die Standorte der Bäume um bis zu 10 m verschoben werden.

Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind einzuhalten.

„standortgerecht“: Bäume sind standortgerecht, wenn diese gut mit dem Standort zurechtkommen. Das bedeutet, dass diese z.B. im innerstädtischen Bereich als Straßenbäume tausalzresistent sind und/oder die gewählte Art an die Feuchtigkeit / Trockenheit des Bodens angepasst ist.

Ökologischer Fachstandard sind die sogenannten Zeigerwerte von ELLENBERG, H. (1982) „Die Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen“ zu den Nährstoff-, Wasser-, Licht- und sonstigen Standortansprüchen.

„(gebiets-) heimisch“: Einheimisch sind in Mitteleuropa Pflanzensippen, die nach der Eiszeit unabhängig vom Menschen eingewandert und unter aktuellen Klimabedingungen außerhalb menschlicher Kultur fortpflanzungsfähig sind. Die weitergehende Einschränkung „gebietsheimischer Gehölze“ erfolgt anhand der Herkunftsgebiete (Eingrenzung auf BW z.B. hier: https://www.autochthon.de/liste-einheimischer-gehoelzarten/).

7.11. Bindung und Erhaltung von Bäumen

Die festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume bilden die bestehende Eingrünung des EDEKA-Marktes zur Hauptstraße hin. Diese Eingrünung soll auch weiterhin erhalten bleiben, was durch diese Festsetzung dauerhaft gesichert wird.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

In dem Bereich des Bebauungsplanes, in welchem sowohl die Dachform (Satteldach) als auch die Dachneigung (40-50°) festgesetzt sind, besteht bereits ein entsprechendes Dach, welches die Wohnnutzung im ersten Obergeschoss eindeckt. Es wurde entsprechend der im bisher rechtkräftigen Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben errichtet und soll auch weiterhin erhalten bleiben, um die bestsehende städtebauliche Gestalt zu sichern.

Für den Rest des Sondergebietes werden keine Festsetzungen zu Dachform und /-neigung festgesetzt, um eine Flexibilität der dort liegenden Gebäudeteile zu ermöglichen. Stattdessen gilt hier eine maximale Gebäudehöhe, welche der festgesetzten Traufhöhe innerhalb des oben genannten Bereiches mit festgesetzter Dachform und /-neigung entspricht. Dies garantiert, dass die Gebäudeteile ohne festgesetzte Dachform und /-neigung in ihrer Höhe nicht über die Traufe des Gebäudeteils mit Satteldach ragen können und dessen städtebauliche Gestalt auch weiterhin die Außenwirkung des Gesamtgebäudes definiert.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen.

8.1.2 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zu Fenstern und Schaufenstern, welche bereits bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten waren, verhindern die Errichtung durchgängiger Schaufensterfronten, was nicht der städtebaulichen Gestalt innerhalb des Geltungsbereiches sowie der nördlich anschließenden Bebauung entsprechen würde.

Glatte, glänzenden oder spiegelnden Materialien an Fassaden werden ausgeschlossen um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen. Eine entsprechende Festsetzung war ebenfalls bereits bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten waren. Die Ausnahme für Photovoltaik- und Solaranlagen ergibt sich aus den neuen Vorgaben des § 74 Abs. 1 LBO, wonach Gestaltungsfestsetzungen grundsätzlich nur zulässig sind, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

8.2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen orientiert sich an den bereits bestehenden Werbeanlagen, welche auch weiterhin gesichert werden sollen und dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Die Festsetzung zu Fremdwerbungen entspricht ebenfalls dem vorhandenen Bestand, in welchem eine Werbetafel im Gebiet auch als Fläche für Fremdwerbungen fungiert.

8.3. Grundstücksgestaltung

8.3.1 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des bisher rechtkräftigen Bebauungsplanes, tragen weiterhin zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld. Die Ausnahme für Photovoltaik- und Solaranlagen in Hinsicht auf Einfriedungen oberhalb einer Höhe von 0,3 m ergibt sich aus den neuen Vorgaben des § 74 Abs. 1 LBO, wonach Gestaltungsfestsetzungen grundsätzlich nur zulässig sind, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

Die Festsetzung zur Einfriedung entlang der Bahntrasse sollen eine unbefugte Betretung des Bahngrundstücks verhindern.

8.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen zu den Aufschüttungen und Abgrabungen verhindern eine übermäßige Überformung des jeweiligen Grundstücksniveaus und tragen so zu einem einheitlichen städtebaulichen Bild im Baugebiet bei. Zudem werden Nachbarschaftskonflikte durch unangemessene Aufschüttungen und Abgrabungen vermieden.

8.4. Versorgungsleitungen

Es wird eine unterirdische Führung von Versorgungsleitungen festgesetzt, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten im Ortsbild zu vermeiden.

9. Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Sondergebiet	3.129 m²	76 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	816 m²	20 %
private Grünfläche	181 m²	4 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	4126²	100 %